



Fala com a gente pelo WhatsApp  
(31) 98481-7642

# Jornal do Síndico

Distribuição gratuita



Ano XXVI - Edição 303 - SETEMBRO/2021 - Belo Horizonte e Região Metropolitana - Tiragem: 13.000 exemplares - [jornaldosindico.com.br](http://jornaldosindico.com.br)

**ESPECIALIZADA EM FACHADA**



**PINHO BRAGA**  
REFORMA PREDIAL

CONSTRUÇÕES E REFORMAS  
PROJETOS

99312-0049  
[WWW.PINHOBRAGA.COM.BR](http://WWW.PINHOBRAGA.COM.BR)  
[PINHOBRAGA@PINHOBRAGA.COM.BR](mailto:PINHOBRAGA@PINHOBRAGA.COM.BR)



**Queiroz & Neder**  
Advogados Associados

**ASSESSORIA JURÍDICA PARA CONDOMÍNIOS**

- CONVEÇÕES • REGIMENTO INTERNO
- PARTICIPAÇÃO EM ASSEMBLEIAS
- COBRANÇAS

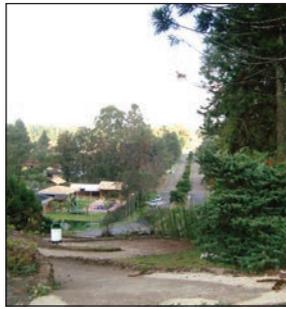
DR. CARLOS EDUARDO ALVES DE QUEIROZ  
(31) 3271-7200 / 9982-0682  
[www.queirozeneder.com.br](http://www.queirozeneder.com.br) | email: [carlosadv@neview.com.br](mailto:carlosadv@neview.com.br)

**Consulte nossos Classificados**

Administração de condomínios	8
Advogados	8
Alarme	8
AVCB	8
Bombas	8
CFTV	8
Conservação e limpeza	8 e 9
Consultoria em Engenharia	9
Construção e Reforma	9 e 10
Corrimão	10
Dedetização	10
Desentupidora	10
Elevadores	10
Espaço para armazenar	10
Extintores	10
Gás	10
Impermeabilização	10
Individualização de água	10
Interfones	10
Limpeza de Caixa d'água	10
Limpeza de fachadas	10
Muro de vidro	11
Portaria	11
Portaria virtual	11
Portas Blindex	11
Portões Eletrônicos	11
Síndico profissional	11
Telhados	11
Uniformes	11
Vazamento	11

**e** **Você pergunta**  
Associação pode cobrar, indiscriminadamente, taxa de condomínio para adquirentes de lotes em suposto condomínio fechado?

**Página 2**



**Legislação**  
Síndico de condomínio pode restringir áreas de lazer durante o período da pandemia sem a necessidade de convocar uma assembleia.

**Página 4**



**Seu condomínio**  
A constituição de um conselho fiscal ou consultivo, não é uma obrigação legal da administração condominial, mas pode ser bastante relevante.

**Página 6**



**Trabalho em casa**

A pandemia de coronavírus impôs uma série de desafios para a comunidade condominial. Entre eles está o controle sobre as atividades comerciais nos condomínios residenciais.

**Página 12**

Photo by Antonika Chanel on Unsplash

**Tem panfleto ocupando espaço na sua empresa? Nós temos a solução!**



**Encarte**

**Jornal do Síndico**  
**3337-6030**

**JORNAL DO SÍNDICO**

GRANDE BELO HORIZONTE

Autorizado pela Publik Publicidade Representações e Serviços Ltda. para uso da marca

Uma publicação



Av. Álvares Cabral, 344 - Sl. 810 - Lourdes Belo Horizonte/MG - CEP 30170-911

TELEFONE:

(31) 3337.6030 / 98481-7642

www.jornaldosindico.com.br

jornaldosindicobh@gmail.com

Facebook.com/jornaldosindico

**FUNDADOR**

Aroldo de Lima Marcelo

**EDITOR**

Márcio Paranhos

**COMERCIAL**

Catia Maria

**ADMINISTRATIVO**

Rose Marques

**ARTE**

José Afonso César

**JORNALISTA RESPONSÁVEL**

Cecília Lima - RP: 3268/DRT/PB

**ASSESSORIA JURÍDICA**

Sávio Brant Mares

OAB/MG 128.280

**COLABORADORES**

Ricardo Karpát

Simone Gonçalves

**IMPRESSÃO**

O Tempo Serviços Gráficos

**FRANQUEADOS**

CIDADES/EST. EXEMPLARES	FONE/FAX
Baixada Santista/SP 13.500(13)	3251-7906
Campinas/SP 8.000(19)	3233-1652
Curitiba/PR 8.000(41)	3029-9802
Fortaleza/CE 6.000(85)	3214-4972
Niterói/RJ 5.000(21)	2622-5312
Recife/PE 10.000(81)	3053-9894
Rio de Janeiro/RJ 20.000(21)	2210-2902
São Paulo/SP 20.000(11)	5572-5250

**TELEFONES ÚTEIS**

Corpo de Bombeiros	193
Cemig (plantão)	0800.310196
Copasa	195
Defesa Civil	199
Delegacia da Qualidade de Vida	3201-1568
Polícia Militar	190
Pronto-Socorro	192
Procon	1512
Prefeitura	156
Disque Limpeza (SLU)	3277-9388
Sindeac	(31) 2104-5899
Sinduscon	3275-1666
Seac	3278-3008
Sindicon	3225-4768
Receita Federal	0300.780300
INSS	0800-780191
PBH (Geral)	3277-5070
Inmetro	3356-6684
BHTrans	156

Os conceitos emitidos em matérias assinadas ou pagas não refletem, necessariamente, a opinião do Jornal do Síndico.

A reprodução dos artigos publicados neste jornal requer autorização prévia. O Jornal do Síndico não se responsabiliza pelo conteúdo dos anúncios e pelos serviços prestados por seus anunciantes.

Valor do exemplar avulso: R\$ 1,50

> **Editorial**

# Os desafios continuam

A pandemia de coronavírus parece estar longe do fim. A campanha de vacinação continua a passos lentos apesar do esforço das autoridades em agilizar a vacinação em todo o Brasil.

Diante disso, síndicos, síndicas e administradores condominiais continuam enfrentando diversos desafios e obstáculos na difícil tarefa de administrar seus condomínios.

Ficar atento às decisões judiciais sobre flexibilização ou restrição de atividades nos condomínios, virou uma necessidade primordial na tomada de decisões. Muito tem se falado na autonomia dos síndicos na tomada de decisões unilaterais nos condomínios. É uma atitude correta? O síndico tem a autonomia para restringir áreas de convívio social dentro do condomínio?

O Tribunal de Justiça de São Paulo proferiu uma decisão a esse respeito no mês passado e abordamos esse tema em nossa seção de Legislação.



Outro fator que tem gerado muita polêmica nos condomínios, é aquele relacionado à possibilidade de exercer uma atividade comercial nos edifícios residenciais. Não é uma questão nova, que está vinculada ao período de pandemia que estamos atravessando.

O *home office* já existe há anos, mesmo antes desse termo ter se popularizado na última década. Quantos de nós já não fizemos ou deram aulas particulares de matemática, português, inglês ou, até mesmo aulas de música em unidades condominiais? Atividades como essas sem-

pre fizeram parte do nosso cotidiano e sempre foram toleradas dentro dos condomínios.

Entretanto, em função da pandemia e do isolamento social, outras tantas atividades começaram a fazer parte do dia a dia de quem mora nos edifícios residenciais e podem estar gerando transtornos para a comunidade que ali vive.

Como administrar essa situação nesse momento tão excepcional das nossas vidas? Não é uma situação fácil, mas pode ser contornada se observarmos alguns pontos. Por isso, vale a leitura do artigo do advogado Ricardo Karpát, na seção Observatório da edição de setembro do Jornal do Síndico.

Continuamos na dura batalha que é administrar um condomínio, mas estaremos sempre atentos para levar a melhor informação a todos vocês.

Bom setembro a todos!

## Ficar atento às decisões judiciais sobre flexibilização ou restrição de atividades

**INDICADORES**

2020/2021

	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL
IGP-M (FGV)	2,53	2,94	1,51	4,10	0,60	0,78
INPC (IBGE)	0,82	0,86	0,38	0,96	0,60	1,02
IPC (FIPE)	0,23	0,71	0,44	0,41	0,81	1,02
CUB/MG	1,23	2,05	1,23	1,64	1,35	1,18
TR	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
POUPANÇA	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000
SAL. MÍNIMO	1,045,00	1,145,00	1,100,00	1,100,00	1,100,00	1,100,00

**IMPOSTO DE RENDA**

Base Cálculo	Alíquota a deduzir
Até R\$ 1.903,98	ISENTO
De R\$ 1.903,99 até 2.826,65	7,5% R\$ 142,80
De R\$ 2.826,66 até 3.751,05	15% R\$ 354,80
De R\$ 3.751,06 até 4.664,68	22,5% R\$ 636,13
Acima de R\$ 4.664,68	27,5% R\$ 869,36

**SALÁRIO DA CATEGORIA**

PISO SALARIAL MÍNIMO	R\$ 1.202,39
FAXINEIRA OU SERVENTE	R\$ 1.202,39
ASCENSORISTA	R\$ 1.206,15
GARAGISTA	R\$ 1.224,99
MANOBRISTA	R\$ 1.388,97
PORTEIRO OU VIGIA	R\$ 1.456,85
ZELADOR OU ENCARREGADO	R\$ 1.543,52

Os valores acima valem para empregados admitidos pelos condomínios a partir de 01/09/2020 segundo convenção coletiva de trabalho da categoria assinada pelo Sindicon e Sindiac.

**Você Pergunta** encaminhe suas dúvidas para [jornaldosindicobh@gmail.com](mailto:jornaldosindicobh@gmail.com) ou [WhatsApp \(31\) 98481-7642](https://api.whatsapp.com/send?phone=31984817642)

**Kênio de Souza Pereira**



**TAXA ASSOCIATIVA**

**Pergunta** - A Associação do Condomínio, por decisão da diretoria, instituiu uma taxa de adesão para aqueles promitentes compradores que desejarem se afiliar à mesma. Isto encontra respaldo na legislação? Em caso negativo, qual o fundamento legal para vetar tal cobrança?

Jairo - por Whatsapp

**Resposta** - Uma das questões mais polêmicas sobre o Direito Imobiliário no Brasil é o recebimento das taxas associativas nos loteamentos fechados, também conhecidos como Condomínios

Fechados, pois a falta de legislação específica no período de 1960 a 2017, favoreceu a diversos procedimentos ilegais para forçar o pagamento das taxas associativas. A edição do Jornal do Síndico de fevereiro de 2021, publicamos uma análise que fizemos sobre as recentes decisões do STJ, bem como do STF: link do artigo (<http://www.jornaldosindico.com.br/belohorizonte/materias/stf-suposto-condominio-fechado-nao-pode-cobrar-taxa/>). Em resposta a sua pergunta que aborda o tema de forma direta e limitada, esclareço que consiste em exercício legal de um direito qualquer associação instituir uma taxa de



adesão para quem desejar, de livre e espontânea vontade, se associar. Cabe a Associação estimular os compradores de lotes e casas a constatarem os benefícios de se associarem, os bons serviços que oferece. O que a lei veda é o artifício de criar mecanismos de associação automática no Es-

tatuto ou por meio de subterfúgios para obrigar alguém se vincular à associação ou a pagar uma taxa que só é possível ser cobrada após ocorrer a devida associação de maneira formal.

Há meios e estratégias que podem facilitar a associação de um loteamento a aumentar o volume de associados, sendo fundamental a diretoria da associação ser bem assessorada para entender os princípios jurídicos, pois ao agir com profissionalismo evitará os riscos da inadimplência.

Kênio de Souza Pereira - [kenio@keniopereira-advogados.com.br](mailto:kenio@keniopereira-advogados.com.br)

**FIQUE ATUALIZADO COM NOSSAS INFORMAÇÕES!**



**CURTA NOSSA PÁGINA NO FACEBOOK: facebook/jornaldosindico**

**NOVOS ANUNCIANTES**

<p>&gt; <b>Administração de condomínios</b> Sindifácil</p> <p>&gt; <b>Bombas</b> Bombas Horizonte</p> <p>&gt; <b>CFTV</b> GH Telecom</p> <p>&gt; <b>Reformas Prediais</b> LGG Prograf SSS</p>	<p>&gt; <b>Corrimão</b> Ferreira Ulhoa</p> <p>&gt; <b>Desentupidora</b> Millenium Cristal</p> <p>&gt; <b>Dedetizadora</b> Concreta</p>	<p>&gt; <b>Espaço p/ Armazenamento</b> Lugar e espaço</p> <p>&gt; <b>Síndico Profissional</b> Sindifácil</p> <p>&gt; <b>Vazamentos</b> Aquaduto66</p>
---	--	---

> **Cotidiano** por Cecília Lima

# Mais um condômino antissocial é punido pela Justiça

**Na edição de junho publicamos uma matéria de capa sobre a punição de um condômino antissocial que estava aterrorizando seus vizinhos. O caso aconteceu no Estado de São Paulo. A notícia, agora, chega através de uma decisão do tribunal do Distrito Federal.**

Conflitos por vagas de garagem, barulho excessivo e em horários proibidos, comportamentos impróprios em áreas comuns, convivência agressiva com vizinhos, desobediência à lei antifumo entre outras normas regimentais... Todas essas são queixas que não raramente estão presentes em condomínios residenciais. Com algum nível de paciência e diplomacia – pautando-se também no rigor da Convenção – a maioria dos entraves conseguem ser resolvidos.

Contudo, o que fazer quando todas essas condutas disruptivas partem de uma mesma pessoa? Isto é, quando temos um mesmo condômino causador de múltiplos problemas. A legislação compreende a figura deste indivíduo como “condômino antissocial” e prevê penalidades. O Código Civil em seu artigo 1.337, estipula que “aquele que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio poderá, por deliberação de três quartos dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até ao quíntuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem”.

**COMPORTAMENTO** – Exemplo disso, recentemente, decisão do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios abordou a questão. A juíza substituta da 3ª Vara Cível de Águas Claras confirmou decisão liminar que determinou que morador de condomínio se abstenha de praticar qualquer conduta contrária às normas de convivência entre os condôminos, conforme

o Regimento Interno do condomínio em que vive. De acordo com os autos, o réu é acusado de ouvir e produzir sons em níveis muito altos, capazes de perturbar o sossego alheio além de outras situações.

O condomínio autor da ação afirma que o morador já foi notificado e multado diversas vezes por condutas antissociais e perturbar a paz entre os vizinhos do edifício. Além dos sons ou ruídos em volume acima do permitido, ele é acusado de fumar nas áreas comuns e praticar atos obscenos com uma mulher dentro do elevador. Diante das inúmeras tentativas frustradas de resolver a situação, o complexo habitacional requereu ao Judiciário que o condômino fosse compelido a cumprir os deveres e proibições estipulados pelo regimento do local, sob pena de multa no valor de dez vezes a taxa condominial.

Em sua defesa, o réu alega que sempre honrou com seus compromissos, bem como buscou respeitar e tratar com cordialidade todos os vizinhos. Sustenta que as multas foram aplicadas em desacordo com as normas do condomínio. Relata que o excesso ocorrido no elevador foi praticado por um primo seu que visitava o imóvel. Assim, requer a nulidade das multas e demais penalidades aplicadas pelo autor.

**PROVAS** - De acordo com a decisão, foram juntadas aos autos três notificações de advertência, sete notificações de multa, duas comunicações de ocorrência policial de moradores referentes à perturbação do sossego alheio e seis reclamações de moradores no livro do condomínio, todas atribuídas ao réu. Diante disso, a magistrada concluiu que restou devidamente comprovado que o morador, de forma reiterada, infringe as normas condominiais e pratica condutas antissociais que tiram a paz e o sossego dos demais residentes do prédio.

“A recalcitrância e a falta de bom senso do réu em se adequar às normas de convivência do condomínio onde vive resta caracterizada pela farta documentação juntada aos autos pelo autor, que tem adotado todas as medidas ao seu alcance, sem, contudo, obter êxito em reprimir as condutas irregulares do réu”, registrou a magistrada. Sendo assim, a julgadora destacou que, conforme previsão do Código Civil, é possível a majoração de multa pecuniária para o condômino que reiteradamente deixa de cumprir com seus deveres perante o condomínio. Caso descumpra a ordem judicial, o morador deverá pagar multa de R\$ 2.500 por cada ato praticado.

\*Jornalista com informações do TJDFT

**Conforme previsão do Código Civil, é possível a majoração de multa pecuniária para o condômino**

## Coluna do Sindicon



### A importância da vistoria predial para evitar danos no período de chuva

A estação chuvosa em Minas Gerais ocorre entre os meses de outubro a março, porém as primeiras pancadas de chuva já caem na segunda quinzena de setembro. Os condomínios devem realizar antes do período das chuvas uma vistoria detalhada para verificar a situação das calhas, dos telhados, além de ser um momento para a limpeza destes locais.

Com o período longo de estiagem, folhas e outros resíduos podem entupir as calhas e ralos que fazem a drenagem dos condomínios. Se a chuva for forte, o acúmulo de água pode danificar a estrutura do prédio, com risco de inundar outras áreas do condomínio. Essa vistoria deve ser realizada pelo menos uma vez por ano.

E por falar em vistoria, gostaria de reforçar a importância de todo condomínio contratar um profissional para realizar a cada cinco anos uma vistoria predial. Em Minas Gerais essa vistoria não é obrigatória, mas é de grande importância para garantir a vida útil da edificação, garantindo a segurança de todos, e despesas extras.

A vistoria deverá ser realizada por um perito especializado em estrutura predial. Após a realização da referida vistoria ele deverá entregar para o condomínio um laudo sobre a situação da edificação. Caso o profissional indique alguma obra, caberá ao síndico comunicar aos condôminos para que todas as providências sejam tomadas.

Outro assunto que gostaria de abordar, e que sempre ocorre no verão, é sobre o uso da rede elétrica dos condomínios. Antes de instalar um aparelho de ar-condicionado, é importante pedir a um profissional da área se a rede da residência suporta a carga do equipamento. Muitas vezes a sobrecarga na rede pode causar incêndios ou causar danos no aparelho.

Carlos Eduardo Alves de Queiroz  
presidente



Rua Guajajaras, 715 sala 603 - Lourdes - BH/MG - Tel: 3281-8779

**ECONOMIA E SEGURANÇA SEM IGUAL EM BELO HORIZONTE**

ATÉ 70% DE ECONOMIA NOS CUSTOS DO CONDOMÍNIO

**ACESSO SEGURO POR:**

- Reconhecimento facial
- Biometria pela sua digital
- Tag chaveiro por aproximação

4062.5348  
@ grupokhronos  
grupokhronos  
Av. Dom Orione, 180 - Pampulha, Belo Horizonte - MG, 31310-020.



## ESTAMOS PREPARADOS PARA SURPREENDER VOCÊ

Manutenção preventiva e corretiva  
Modernização de cabinas e modernização técnica  
Reparos em geral



Agende uma vista ☎ 3222-6685 | Visite nosso site 🌐 controlelevadores.com.br

> **Legislação** por Cecília Lima

# Restringir áreas comuns não precisa passar por assembleia

Em vigência da atual pandemia de Covid-19 e com o intuito de obedecer a protocolos sanitários visando ao refreamento da transmissibilidade do vírus, o síndico tem autoridade para restringir o acesso às áreas comuns do edifício, limitando inclusive a presença de visitantes. Por se tratar de uma medida de caráter protetivo à saúde pública, entende-se que sua decisão não precisa necessariamente passar por deliberação em assembleia de condomínio e aprovação dos moradores.

Essa foi a compreensão do Tribunal de Justiça de São Paulo, cuja 36ª Câmara de Direito Privado manteve em agosto sentença da juíza Gládis Naira Cuvero, da 2ª Vara Cível do Guarujá, que negou pedido de morador que buscava a anulação de regra que restringiu o acesso de visitantes em áreas comuns de condomínio. É fato que já passaram vários meses de crise epidemiológica com o Coronavírus, as medidas de contenção da doença seguem sendo polêmicas, inclusive dentro dos prédios residenciais.

Consta nos autos do processo em questão que a filha do autor da ação levou convidados para a área de lazer do edifício,

momento em que foi informada quanto à limitação temporária de pessoas. O morador alega que o síndico deveria ter consultado assembleia de condôminos antes de estabelecer a restrição. No que tange a essa alegação, que pode também ser o pensamento de vários outros condôminos, cabe fazer algumas ponderações.

**POSTURA** - Embora a maioria das decisões que ditam normas coletivas de convivência passem pelo crivo dos moradores, o que se compreende é que a situação contemporânea de emergência sanitária impõe desafios inéditos, os quais demandam por parte do síndico também uma nova postura.



Síndico pode proibir acesso de moradores a determinadas áreas de lazer

**A condição excepcional de pandemia demanda a tomada de ações rápidas**

O que se vive atualmente deve ser encarado como um momento de exceção. Além disso, é válido lembrar que medidas de restrição também foram determinadas por autoridades públicas, cabendo ao condomínio obedecê-las, conforme destaca o magistrado relator a seguir.

Para o relator do recurso, desembargador Walter Exner, diante da pandemia, “medidas como o fechamento ou restrição de acesso às áreas de uso coletivo, de grande circulação, configuram mais do que diligências e guarda das áreas comuns, mas sim medidas atinentes à saúde pública e proteção ao direito à vida”.

Segundo o magistrado, não era o caso de consulta à assembleia, pois as normas de restrição foram impostas pelo poder público. “Não se desconhece que, em condições normais, eventuais medidas que imponham restrição ao direito de propriedade devem ser submetidas à deliberação em assembleias condominiais e necessitam de alteração na Convenção de Condomínio”, porém “a condição excepcional de pandemia demanda a tomada de ações rápidas”, considerou. A votação foi unânime.

\*Jornalista com informações do TJSP

> **Seu condomínio** por Cecília Lima

# Conselho fiscal, sua relevância e atribuições

A existência de um conselho fiscal nos condomínios não é obrigatória por lei, embora seja recomendada. A constituição dele, de acordo com o artigo 1.356, do Código Civil, é facultativa, podendo “**haver no condomínio um Conselho Fiscal, composto de três membros, eleitos pela assembleia, por prazo não superior a dois anos, ao qual compete dar parecer sobre as contas do síndico**”.

Se na convenção condominial constar a previsão do conselho, a formação dele passa a ocorrer juntamente à eleição de síndico. Qualquer condômino, mesmo inquilino, ocupante, procurador ou outra pessoa com alguma relação com a comunidade pode ser, em tese, eleita para o conselho. Basta, portanto, disponibilizar-se para o cargo, mas é importante, antes, saber um pouco mais sobre do que se trata esta missão. Se for alguém com conhecimento prévio nas áreas de Contabilidade, Direito e Administração, melhor, mas isso não é um requisito.

**FINALIDADE** - Justamente por não ser de natureza obrigatória,

o conselho fiscal, bem como sua relevância e atribuições são pouco reconhecidas. Como o próprio nome já sugere, sua finalidade básica é fiscalizar a gestão do condomínio, fazendo o monitoramento criterioso do andamento das manutenções, checando as transações financeiras e, quando necessário, fazendo os questionamentos pertinentes, cobrando do síndico uma atuação sempre transparente.

Isso não implica dizer que síndico e conselheiros fiscais devam obrigatoriamente se contrapor e viver em pé de guerra, conflitando autoridades. Pelo contrário, o conselho fiscal pode e deve auxiliar o exercício



do mandato do síndico, criando um ambiente colaborativo e compartilhando a responsabilidade pelo manejo orçamentário do condomínio, desde que haja permissão da assembleia para essa ingerência. Dessa forma, a sobrecarga de trabalho diminui e também as chances de possíveis fraudes e desvios.

Outras oportunidades em que os membros do conselho podem ajudar é na tomada de decisões que interferem na saúde financeira do condomínio, como por exemplo: onde investir os recursos do fundo de reserva a fim de obter melhor rentabilidade; qual seguro contratar; com que banco fechar e quais taxas

**É importante ressaltar que o síndico não pode ser conselheiro fiscal durante o seu próprio mandato**

negociar; definir estratégias para cobrar os inadimplentes.

**MANDATO** - Os membros eleitos para o conselho fiscal exercerão mandato de até dois anos, conforme dispõe a lei 4.591/64, podendo esses membros serem reeleitos quantas vezes a assembleia desejar. Se a convenção do condomínio não conceder ao conselho fiscal outras atribuições, a competência deste se limitará a dar parecer sobre as contas do síndico, anualmente, na ocasião da Assembleia Geral Ordinária prevista no art. 1.350 do Código Civil.

É importante ressaltar que o síndico não pode ser conselheiro fiscal durante o seu próprio mandato, uma vez que uma das principais funções deste comitê é justamente fiscalizar e emitir pareceres sobre as ações executadas pelo síndico. É sua obrigação disponibilizar demonstrativos mensais para análise do conselho, bem como fornecer quaisquer documentos solicitados para conferência.

\*Jornalista

> **Manutenção** por Cecília Lima

# Cinco erros graves ao iniciar uma obra

**A realização de uma obra é um evento importante no condomínio, o qual requer cuidadoso planejamento, pois quaisquer falhas não previstas podem impactar no orçamento destinado para esse feito, trazendo despesas maiores que as previstas. Para o síndico de primeira viagem, sem muita experiência nisso, o desafio requer atenção e, sobretudo, uma palavra de ordem: organização!**

**A**ntes de qualquer coisa, é válido lembrar que desde 2014 está em vigor a norma 16.280 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), que diz respeito ao procedimento de obras de construção ou reforma no âmbito dos condomínios, em áreas internas e externas. A norma é de leitura obrigatória de todo síndico, pois estabelece as etapas de obras de reformas e lista os requisitos para antes, durante e depois de uma reforma em um prédio ou em uma unidade.

Seguindo alguns princípios básicos, é possível minimizar as chances de que algo dê errado na realização da obra ou que ela saia bem mais cara que o inicialmente previsto. Separamos cinco dicas que podem ajudar a nortear o entendimento e planejamento para obter sucesso na empreitada. Confira!

**PLANEJAMENTO** - Uma obra deve passar, antes de tudo, por um planejamento criterioso o qual deve incluir os mínimos detalhes. Não há despesa que não seja importante, esse orçamento deve constar desde o custo do projeto até o valor dos pincéis que serão usados no acabamento da pintura. Além disso, é aconselhável somar uma margem percentual de cerca de 10% a 15% acima dos valores cotados para considerar um possível reajuste de preços no decorrer da obra.

**PROJETO** - Toda e qualquer obra deve antes passar pelas mãos de um profissional habilitado para avaliar sua viabilidade, seja ele um engenheiro ou arquiteto. O erro de muitas pessoas é achar que isso é uma coisa supérflua, quando na verdade é algo fundamental para o sucesso

e segurança da obra. O profissional ajuda a escolher os materiais adequados, aliando bom desempenho e otimização dos custos, evitando o desperdício. Além disso, é uma exigência legal.

**PREÇO** - Esse erro pode colocar em jogo a segurança da estrutura e a integridade das pessoas que dela vão usufruir. Muitas vezes, o barato sai caro. Escolher os materiais apenas considerando o preço pode



Realizar uma obra de sucesso exige planejamento

**Uma obra deve passar, antes de tudo, por um planejamento criterioso o qual deve incluir os mínimos detalhes**

ser um erro grosseiro e, na maioria das vezes, irreversível. Deve-se ter responsabilidade em relação a isso. Se o condomínio não está com condições de realizar a obra com bons insumos, é preferível não realizar a obra.

**MÃO DE OBRA** - A mesma regra anterior em relação à compra de materiais se aplica à contratação dos profissionais que executarão a obra. Tentar economizar contratando pessoas ou empresas desqualificadas, ou acelerando os serviços para um tempo menor que o necessário, contribuirá para um trabalho mal feito, o qual pode colocar em xeque a qualidade e segurança do resultado final. Aqui o ditado do “mal feito é feito duas vezes” é mais que válido.

**CONTRATOS** - Além de resguardar ambos os lados da relação de trabalho – o empregado e empregador – em relação aos direitos e deveres vigentes na legislação trabalhista, o contrato é o meio formal de determinar o prazo final para a entrega da obra, sendo um instrumento para pressionar os executores a concluírem no tempo acertado. O mesmo é válido se o contratado for uma empresa de reforma predial.

\*Jornalista

**SERVIÇO**

Está pensando em realizar uma reforma? Consulte nossos anunciantes nos classificados.

por Cecília Lima

## Síndico deve orientar descarte adequado de resíduos de obras

**Apesar da pandemia de Covid-19 e toda a crise econômica e sanitária instalada desde o ano passado em decorrência dessa situação, um setor conseguiu manter-se aquecido. A construção civil registrou crescimento de 10,7% em 2020, segundo a Pesquisa Nacional por Amostragem de Domicílios (Pnad) Contínua, divulgada pelo IBGE.**

**E**sta foi a maior alta observada entre os dez grupos de atividades econômicas pesquisados e muitos analistas atribuem tal crescimento – o qual persiste em 2021 – à maior disposição das pessoas em realizarem obras e melhoramentos, principalmente em seus domicílios, enquanto passam mais tempo dentro de casa, por causa da pandemia.

**RESPONSABILIDADE** - Com isso, é possível que você tenha notado que as obras no seu prédio aumentaram nos últimos tempos, sejam elas executadas por particulares ou pelo próprio condomínio. É responsabilidade do síndico acompanhar a execução delas,

desde a aprovação do projeto (que deve ter a assinatura de um responsável técnico) até a finalização. Isso é válido para reformas no prédio e nas unidades.

A conclusão de uma obra inclui uma etapa para qual nem sempre as pessoas dedicam a atenção necessária: a destinação dos resíduos, sejam eles restos de materiais e insumos que não foram usados na totalidade ou detritos de demolições e escavações, por exemplo. É importante frisar que todo esse material constitui Resíduo da Construção de Demolição (RDC) (se são os restos e fragmentos de materiais) ou Resíduo da Constru-

ção Civil (RCC) (se são apenas os fragmentos) e, portanto, não podem ir para o lixo comum.

Popularmente conhecido como “entulho” ou “metralha”, os resíduos de obras devem receber destinação apropriada, caso contrário, incorre-se em crime ambiental com pagamento de multa para depósito em locais irregulares. De acordo com a Política Nacional de Resíduos Sólidos (PNRS), instituída pela Lei N° 12.305/10, cabe a cada cidade definir suas próprias regras. Assim, é fundamental que o síndico busque junto à prefeitura de seu município informações sobre o procedimento correto.

Essa orientação deve ser repassada aos moradores que porventura estejam realizando obras em suas unidades. Lembrando que o condomínio pode eventualmente vir a ser responsabilizado pelo descarte inadequado realizado por um morador inadvertido. Outro alerta a ser feito é de que o “entulho” não pode ser transportado em veículos comuns. Deve-se, para tanto, alugar os equipamentos e serviço de remoção especializado.



Entulho deve ter uma destinação apropriada

**Os resíduos de obras devem receber destinação apropriada, caso contrário, incorre-se em crime ambiental**

**GRUPOS** - Os resíduos oriundos de obras são categorizados em 4 grupos. São eles: Classe A – resíduos reutilizáveis ou recicláveis como agregados (componentes cerâmicos, argamassa, concreto, blocos de tijolos, tubos, etc.). Classe B – resíduos recicláveis para outras destinações (como plástico, papel, metais, vidros e gessos). Classe C – resíduos para os quais ainda não foram desenvolvidas tecnologias que permitam sua reciclagem. Classe D – resíduos perigosos derivados do processo de construção ou contaminados e prejudiciais à saúde (como tinta, solvente, óleo, materiais que contenham amianto, etc.).

Vale lembrar que antes de jogar fora todos os restos de materiais, é possível buscar alguma instituição (como ONGs, cooperativas, fundações filantrópicas) que tenha interesse em receber doação. Resto de cimento, tintas, cerâmicas ou outros elementos em bom estado e dentro da validade podem ser aproveitados por quem mais precisa.

\*Jornalista

> **Finanças** por Cecília Lima

# Locação de equipamentos reduz custos na construção civil

Não obstante a alta do preço dos insumos, a construção civil está sendo uma área na qual se observa um crescimento no Brasil em 2021. De acordo com a Sondagem Indústria da Construção, da Confederação Nacional da Indústria (CNI), a expectativa é de que o PIB do setor deva registrar alta de 4% ao término deste ano. Nesse contexto, o mercado permanece aquecido não apenas devido ao surgimento de novos empreendimentos, mas também relacionado às reformas prediais.

Em todo o país, muitos condomínios escolheram o período da pandemia para construir ou reformar. Como vimos nas matérias anteriores, o momento o qual demandou distanciamento social – diminuindo a circulação de moradores em áreas coletivas – e também o fato de síndicos e condôminos perceberem a necessidade de maiores aperfeiçoamentos na estrutura no imóvel (já que precisaram passar mais tempo isolados) foram fatores que contribuíram para o aumento da iniciativa por obras, além das outras motivações que naturalmente já levavam a isso.

Além do custo com mão de obra e material de construção, que está com preços altos atualmente, conforme falado, outro item que precisa ser cui-

dadosamente cotado e acrescentado ao orçamento é o uso de equipamentos. Para tanto, a solução encontrada, na maioria das vezes, é a locação de máquinas e equipamentos, o que acaba sendo a alternativa mais sustentável, já que tais elementos dificilmente teriam serventia ao condomínio após a obra, sendo, portanto, um desperdício de dinheiro adquiri-los.

Geralmente, quando um condomínio contrata uma obra de médio ou grande porte, a empresa contratada embute no seu orçamento a locação de algumas máquinas e equipamentos. Esse custo, em alguns casos, pode ser reduzido quando o condomínio aluga os equipamentos direto com o fornecedor.

**LOCAÇÃO** – Serviços diversos, tais como reboco, pintura, construção, manutenção de fachadas, escavações necessitarão de grandes máquinas e estruturas de suporte: betoneiras, andaimes, compactadores, demolidores, etc. É importante lembrar que o custo com aluguel precisa estar calculado desde o início do projeto, para evitar surpresas que extrapolem o orçamento no meio do caminho. O síndico, juntamente ao engenheiro responsável técnico pelo projeto, deve se certificar da idoneidade da empresa que oferece o serviço de aluguel de máquinas, checar se tem CNPJ ativo e se trabalha de acordo com a NR 18 (“Condições e Meio Ambiente de Trabalho na Indústria da Construção”), norma regulamentadora que define as condições de trabalho na construção civil.



Andaimes podem ser alugados no mercado e diminuir orçamento

Que as máquinas de alto custo valem mais a pena serem alugadas isso já é indiscutível, porém muita gente ainda não sabe que também é possível economizar alugando outros itens de me-

nor valor, mas que igualmente só servem para a obra e não têm por que serem adquiridos pelo condomínio. Carrinhos de mão, escadas, escoras, ferramentas elétricas (misturador de tinta, esmerilhadeira, lixas, serras, roçadeiras), carrinho plataforma de carga, gerador elétrico, trenas e outros equipamentos de metragem.

**SUSTENTABILIDADE** – As opções de locação de máquinas e equipamentos são muitas no mercado e seguem uma tendência da atualidade que é a lógica do “pague e use” e da economia compartilhada. Além de evitar despesas desnecessárias com a aquisição de itens que só serão aproveitados por um curto período, essa estratégia é mais sustentável, evita geração de lixo e o acúmulo de “entulhos” no condomínio, além de dinamizar a economia. Com racionalidade, o condomínio pode investir seus recursos em ferramentas que de fato façam sentido para a rotina do prédio, em algo que venha a ser realmente útil em longo prazo.

\*Jornalista

As opções de locação de máquinas e equipamentos são muitas no mercado e seguem uma tendência da atualidade

>> **Segurança** por Cecília Lima

# Comunicação ineficiente pode gerar acidentes

Segundo o Código Civil, constam, entre as responsabilidades do síndico, “diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores”. Em outras palavras, é sua missão adotar condutas necessárias à manutenção do edifício, à sua utilidade e à sua segurança. Tais práticas são muito importantes e devem sempre vir acompanhadas de boa comunicação entre a administração e a comunidade condominial.

Nesse sentido, sabemos que vários procedimentos de manutenção fazem parte da rotina dos condomínios. A realização deve ser agendada com antecedência e previamente comunicada aos moradores, visto que muitas práticas trazem implicações diretamente no cotidiano desses. Por exemplo, antes de executar hidro-jateamento da fachada é prudente comunicar que os condôminos dos andares atingidos fechem as janelas no horário do serviço, a fim de evitarem prejuízos.

**INTOXICAÇÃO** – Outro ponto a ser observado diz respeito à realização de dedetização. A professora uni-

versitária Camilla Gervásio, moradora de um edifício residencial em Campinas (SP) queixa-se de não ter sido devidamente comunicada sobre um procedimento deste tipo no andar do seu apartamento e nas escadas, o que lhe trouxe problemas. “Um dia à tarde senti a forte dor de cabeça, acompanhada por náuseas, mas não entendia o que era e pensei que estava ficando doente, suspeitei até que fosse Covid”, afirma ela, contando que não sentiu nenhum odor diferente.

“Percebi que havia algo estranho quando meus dois cachorros passaram mal, um depois do outro, vo-

mitaram e ficaram fracos. Levei ambos ao veterinário e foi lá que veio a suspeita de intoxicação, o que depois confirmei com o porteiro do prédio”, relata Camilla. Ela afirma que não recebeu nenhum comunicado por parte do condomínio sobre o procedimento e se sentiu lesada por isso. “Eu não sabia que tinha alguma sensibilidade, em uma próxima vez prefiro ser avisada e não estar em casa quando forem aplicar o remédio”, comenta.

No caso das dedetizações, é fundamental enviar aviso prévio para os condôminos com a data e hora da execução do serviço. A delimitação do perímetro de isolamento é feita pela equipe técnica responsável e



varia de acordo com os produtos químicos aplicados, os quais possuem toxicidade variável. Idosos, crianças e animais de estimação costumam ser mais sensíveis e, por isso, merecem maior atenção.

**QUEDA** – Outro exemplo de como a falta de comunicação pode causar problemas é a ausência de sinalização nos locais onde estão sendo executados serviços de manutenção, o que pode vir a provocar acidentes. Exemplo disso é o que ocorreu em um condomínio residencial da região administrativa do Riacho Fundo II (Distrito Federal), o qual terá de indenizar um casal de moradores que estavam com o filho

recém-nascido nos braços e sofreu uma queda na escadaria do edifício, que estava molhada. Os autores alegaram ausência de comunicação tempestiva, eis que o condomínio informou a realização de limpeza geral das escadas num dia e o serviço ocorreu três dias depois, ou seja, sem aviso prévio.

A decisão é da 2ª Turma Recursal dos Juizados Especiais do Distrito Federal, que acatou o recurso por unanimidade: o dano moral foi arbitrado em R\$ 2 mil, tendo em vista o risco apresentado à vida do casal e do filho, o poder econômico do condomínio, a lição pedagógica e preventiva, além da culpa concorrente das partes.

É importante que administradores antevejam prováveis riscos de acidentes por serviços executados no condomínio. Daí a importância de se emitir comunicados, colocar avisos em locais visíveis e demarcar áreas perigosas.

\*Jornalista

Os autores alegaram ausência de comunicação tempestiva

> **Administração**

# Renúncia: subsíndico assume?

Na gestão condominial um dos momentos mais importantes é a eleição de síndico, seja ele morador ou profissional, pois ele será o representante legal do condomínio. Por isso tenha sempre em mente que para uma gestão eficiente é fundamental escolher um bom síndico, assim como nas eleições legislativas, antes de votar, analise a proposta de cada um dos concorrentes!

O trabalho do síndico é essencial à vida condominial e o exercício desta função está cada vez mais complexo o que, consequentemente, gera maiores responsabilidades. Independentemente do porte, administrar um condomínio não é tarefa fácil. É um trabalho que necessita dedicação e conhecimento sobre diversas áreas. E, nessa época de pandemia, renúncias de síndicos têm ocorrido com frequência.

Nada impede que o síndico renuncie durante seu mandato, situação esta que gera muitas dúvidas.

**QUEM ASSUME?** - Esta é a principal dúvida quando um síndico opta por renunciar ao cargo. Conforme legislação, dentre os vários deveres do síndico está o de “representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns” (Art.1348 inciso II CC).

Havendo dúvidas sobre situações que envolvem condomínio, primeiramente, é necessário analisar o que diz a legislação, convenção e regimento interno sobre o assunto. No caso da renúncia do síndico, muitos entendem que quem assume, de forma direta, é o subsíndico, o qual exercerá o chamado “mandato-tampão” e, na falta deste, um dos conselheiros.

No entanto, na prática, não é tão simples assim!

O Código Civil dispõe que “a assembleia escolherá um síndico, que poderá não ser condômino, para administrar o condomínio, por prazo não superior a dois anos, o qual poderá renovar-se”(Art 1347 CC). Desse modo, apenas o síndico eleito é o representante legal do condomínio. Logo, o subsíndico, em caso de renúncia conforme prazo estabelecido na convenção, deverá convocar, urgentemente, uma assembleia a fim de eleger um novo síndico.

Havendo interesse do subsíndico em assumir a função de síndico, este deverá candidatar-se na assembleia na qual haverá a votação para tal, que também elegerá novo subsíndico e conselheiro, se for o caso.



O subsíndico não é representante legal do condomínio, somente poderá exercer a função pelo período até a convocação da assembleia para nova eleição. A figura do subsíndico tem como atribuição básica substituir o síndico quando houver impedimento eventual, como por exemplo, uma viagem.

**URGÊNCIA** - Tratando-se de impedimento definitivo, como a renúncia e, também, em casos de destituição ou falecimento é essencial que seja eleito um novo síndico. A urgência de uma nova eleição tem seus porquês, dentre eles, a situação de que quando um síndico deixa o cargo, o novo síndico é quem assume a conta bancária do condomínio e as demais responsabilidades.

Portanto, quando o síndico renuncia, o subsíndico não assume, de forma direta, até o final do mandato!

No caso de condomínio “multitorres” é comum a gestão condominial ser descentralizada, ou seja, cada torre tem seu próprio subsíndico, por isso é imprescindível a análise da convenção e ata de eleição a fim de identificar se há regra específica quanto a renúncia e/ou eleição.

A renúncia é um direito do síndico, porém este deve avaliar a situação a fim de evitar riscos e prejuízos ao condomínio. O assunto é complexo e deve ser analisado caso a caso.

Advogada e consultora especialista em direito imobiliário e condominial - contato@simonegoncalves.com.br

**Tratando-se de impedimento definitivo, como a renúncia e, também, em casos de destituição ou falecimento é essencial que seja eleito um novo síndico.**



**LUGAR e ESPAÇO**

**Falta de espaço?**  
Somos a solução

**LOCAÇÃO DE BOXES:**

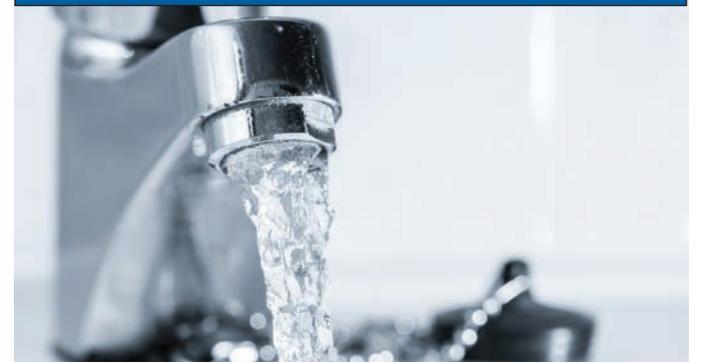
**Documentos, Equipamentos, Móveis, Estoques e outros.**

Entre em contato e conheça nossas soluções.

(31) 3411-6166    (31) 98364-6891

RUA MAGNÓLIA 479 CAIÇARAS

## Como individualizar água em prédios antigos



Com o início da vigência da Lei Federal 13.312, que obriga os condomínios entregues a partir de julho de 2021 a adotarem a medição individualizada de água, muitas construções finalizadas antes do prazo estipulado pela legislação procuraram se adequar aos padrões de sustentabilidade. No entanto, em prédios onde a estrutura não foi projetada para a instalação de hidrômetros individuais, há sempre a dúvida sobre o tamanho e os custos da obra.

Para adaptar as unidades para a individualização, sem que seja necessária uma grande reforma, empresas modernas e qualificadas utilizam o retrofit hidráulico.

Esta técnica pouco invasiva permite a modernização de estruturas mais antigas, implantando equipamentos de última geração. Em edificações onde redes internas alimentam apartamentos ou escritórios, utilizando esse método de renovação, a instalação é feita em cada um dos pontos e o consumo é obtido pela soma dos medidores.

A implantação de sensores individuais com tecnologia de ponta possibilita ainda a medição remota, por telemetria. Com o armazenamento dos dados na nuvem, os condôminos também conseguem monitorar de perto o uso dos recursos em seu imóvel, por meio de um dispositivo com acesso à internet, agilizando a descoberta e o conserto de vazamentos.

A individualização de água traz benefícios para todos os condomínios, resolvendo o tema do consumo coletivo em assembleias, ajudando os condôminos a conhecerem seus hábitos e possibilitando a cobrança justa, pelo volume realmente consumido.

Para que o serviço seja realizado de forma eficiente, trazendo valorização para o patrimônio, o ideal é que a instalação seja contratada com uma empresa reconhecida por sua excelência.

Certificada pelo maior programa de individualização do país, o ProAcqua da Sabesp, a IouTility desenvolve soluções de medição individualizada tanto para novos projetos quanto para construções antigas, utilizando tecnologia de ponta.

Solicite um orçamento pelo comercial@ioutility.com.br



**IouTility**  
Internet of Things Solutions

comercial@ioutility.com.br    www.ioutility.com.br

(031) 98658-5986

@ioutility

**Atendimento em todo Brasil**



**GOUVÊA SOCIEDADE DE ADVOGADOS**

OAB/MG nº 3.932  
Advocacia Especializada em Direito Condominial

• **COBRANÇAS EXTRAJUDICIAIS E JUDICIAIS**

• **AÇÕES E DEFESAS JUDICIAIS**

• **ELABORAÇÃO E ATUALIZAÇÃO DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO E REGIMENTO INTERNO**

• **PARTICIPAÇÃO EM ASSEMBLEIA**

• **PARECER E CONSULTORIA JURÍDICA**

**(31) 3226-9074**

www.gouveadv.com.br | contato@gouveadv.com.br

# Classíndico

## ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS



- Administração personalizada
- Assistência jurídica
- Contratação de pessoal
- Participação em assembleias
- Planejamento anual

**DR. JAIRO RIBEIRO COSTA**  
Advogado especialista em condomínios

**3287-2015**

Avenida Cristovão Colombo, 519 conj. 1006/1007 - Savassi  
www.ourovelhoadm.com.br

**Administradora de Condomínios**

COBRANÇA CONTABILIDADE FINANCEIRO JURÍDICO, PESSOAL SÍNDICO PROFISSIONAL

Mais de 20 anos no mercado

**Triunfo**

www.administradoratriunfo.com.br  
Av. do Contorno 6594, 7º andar Savassi

**(31)3500-2945**



Administração de condomínios  
Sindico profissional  
Serviços de manutenções  
Participação em assembleias  
Empresa com 12 anos no mercado

**CLASSE A**  
administradora e conservadora

**3241-1283 / 99177-1451**  
www.conservadoraclassea.com.br

CONSERVADORA



**39 Anos de Referência, no Mercado de Conservação e Limpeza!!!**

PROFISSIONAIS TREINADOS PARA REALIZAR SERVIÇOS DE CONSERVAÇÃO. TERCEIRIZE O SERVIÇO DE LIMPEZA !!

Rua Malacacheta, 150 - Carlos Prates  
**3411-4727 / 31 98476-2623**  
www.metodica.com.br

**Não coloque seu condomínio em risco**

GESTÃO DE DOCUMENTOS • ORGANIZAÇÃO DE ARQUIVOS • DIGITALIZAÇÃO

ORGANIZAÇÃO EFICAZ DE ARQUIVOS LTDA

**(31) 3272-5899 / 9.9956-1630 / 9.9557-9382**  
www.organiz.com.br / organiz@organiz.com.br



ADMINISTRADORA DE CONDOMÍNIO  
• CONSERVADORA • PORTARIA  
• PORTARIA REMOTA • ZELADORIA  
• SÍNDICO PROFISSIONAL  
• VIGILÂNCIA ELETRÔNICA

**ELLO SERVICE**  
Terceirização de Serviços

www.elloservice.com.br  
**3032-8207 / 99932-2681**

SINDIFÁCIL  
Administração de Imobiliária e Condomínios



**ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS**

**(31) 99969-7470**  
www.sindifacilmg.com.br  
sindifacil@gmail.com

## ADVOGADOS



**ASSESSORIA JURÍDICA PARA CONDOMÍNIOS**

- Convenções • Regimento Interno
- Participação em Assembleias
- Cobranças

Dr. Carlos Eduardo Alves de Queiroz  
**(31) 3271-7200 / 99982-0682**  
www.queirozeneder.com.br / email: carlosadv@newview.com.br



Advocacia especializada em Direito Imobiliário: assessoria a condomínios, elaboração de convenção e contratos, locação, compra e venda, usucapião, Regularização de Imóveis.

**KÊNIO PEREIRA**  
SOCIEDADE DE ADVOGADOS

Av. Contorno, 6.920 - 1º andar - Bairro Lourdes  
Tel. 31 - 2516-7008 - kenlo@kenloperelraadvogados.com.br

## ADVOGADOS

**Dra. Irene**  
ADVOGADA ESPECIALISTA EM CONDOMÍNIOS

ASSESSORIA A CONDOMÍNIOS • COBRANÇAS  
ELABORAÇÃO DE CONVENÇÃO E REGIMENTO INTERNO

Av. Augusto de Lima, 407, sala 507, Centro-BH - advocaciafernandes.iv@gmail.com  
**9 8 8 4 2 - 6 4 9 8**

**eld** E. Lucas Diniz  
advocacia consultiva

(31) 3245-2510  
(31) 98892-7710  
eld@eldadvocacia.com.br

- Cobrança e Execução de Taxas de Condomínio;
- Consultorias Jurídicas;
- Participação em Assembleias;
- Alteração de Convenção e Regimento Interno.

**SAVIO MARES**  
ADVOCACIA TRABALHISTA

Rua Mato Grosso, 539/Conj. 702  
**3292-7739/98744-5766** (oi)  
**99106-1304** (tim) whatsapp  
saviomares@hotmail.com

- Assessoria a condomínios
- Regularização de empregados
- Alteração de convenção e regimento interno
- Participação em assembleias



**GOUVÊA ADVOGADOS**

Cobranças Administrativas e Judiciais;  
Adequação de Convenção e Regimento Interno;  
Participação em Assembleia;  
Elaboração de Ações e Defesas Judiciais

Av. Alveres Cabral, 510 - Lourdes  
www.gouveaadv.com.br  
contato@gouveaadv.com.br

**3226-9074**

## ALARME



**HL Interfones Ltda.**

VENDA - INSTALAÇÃO - MANUTENÇÃO

- Alarmes • Serralheria
- Portões Eletrônicos
- Interfones • CFTV • Cercas Elétricas e Cerca concertina

**3462-6867 | 3411-2797**  
www.hlinterfones.com.br

## AVCB - PROJETO COMBATE A INCÊNDIO



**Previna Segurança contra incêndio**

12 anos de experiência

- Obtenção de AVCB • Elaboração de laudos
- Treinamento de Brigadas • Teste de estanqueidade
- Elaboração e aprovação de projetos junto ao CBMMG

**9 9 6 0 0 - 1 1 3 3**  
**3 5 1 5 - 2 0 8 7**  
andre@previnaprojetos.com

## BOMBAS



**Paraiso das Bombas**  
45 anos

**CONTRATO DE MANUTENÇÃO**  
PLANTÃO 24 HORAS

Atendimento de urgência e especializado para condomínios  
www.paraisodasbombas.com.br  
BOMBAS D'AGUA - MOTORES ELÉTRICOS  
SAUNA - PRODUTOS PARA PISCINAS  
AV. DO CONTORNO 11.434 CENTRO / BH

**(31) 3270-9633**



**UNIVERSO DAS BOMBAS**

Conserto e Vendas de Bombas, Motores, Quadro de Comando e Compressores

Contrato de manutenção  
Assistências Técnica em condomínio com urgência

Fone: **3271-2665**  
**3272-3865**

PLANTÃO 24 HORAS  
**31 99983-1021**

## BOMBAS



**ATUAL BOMBAS**  
ASSISTÊNCIA TÉCNICA EM CONDOMÍNIOS

VENDA E REFORMA DE BOMBAS, QUADRO DE COMANDO, IMPERMEABILIZAÇÃO E LIMPEZA EM CX. D'ÁGUA E CONTRATO DE MANUTENÇÃO.

**(31) 3201-2786 - Plantão 24 h - 9 8606-2154**



**ALC BOMBAS**

VENDAS E CONsertos EM CONJUNTOS MOTOR BOMBAS E COMPRESSORES

ATENDIMENTO COM URGÊNCIA

24H PLANTÃO  
**98817-7648**

**4 1 4 1 - 1 2 6 1**  
**4 1 0 4 - 1 2 7 1**



**BH BOMBAS HORIZONTE**

Vendas e consertos de bombas elétricas, Motores, compressores, Quadro de comando

ASSISTÊNCIA A CONDOMÍNIO COM URGÊNCIA

**2526-5250 / 3201-0552**

PLANTÃO 24h  
**996974-4821**

## CFTV - CÂMERAS DE SEGURANÇA



**www.yescftv.com.br**

Central de Negócios (31) 3377-2913

Vendas e Manutenção  
Alarmes - Câmeras de Segurança  
Cerca Elétrica - Concertina - Controle de Acesso  
Interfone - Vídeo Porteiro

Somos Especialistas em Condomínios  
Yes CFTV - Quem conhece, confia !!!



**PROTECTI**

Sistema de Segurança de Informática

- CÂMERAS DE VIGILÂNCIA
- PORTÃO ELETRÔNICO • INTERFONES
- INFORMÁTICA • ALARMES
- CERCA ELÉTRICA • CONSERTINA

**www.protectserv.com.br**  
**3638-3193 / 3161-2680**



**GH Telecom**  
Segurança Eletrônica

VENDA, INSTALAÇÃO e MANUTENÇÃO

Interfonia Condominial e Residencial

- Câmera de Segurança • Motor de Portão (abertura/fechamento de 06 a 10 segundos) • Segurança eletrônica em geral

**3 5 8 2 - 5 8 2 6**  
**9 8 8 6 5 - 5 8 2 4**

www.ghtelecom.net.br  
ghtelecomunicacoes@hotmail.com



**ADAIR INTERFONES**

Antenas- CFTV - Interfones  
Condominial Intelbras - HDL - Sem Fio - Sistemas de segurança eletrônica - Aterramento

**(31) 3072-4400/99105-4219**  
adairricardo@hotmail.com @adair\_ricardo

CONTROLE DE ACESSO

## CONSERVAÇÃO E LIMPEZA



**COMINA**  
17 anos de mercado

- Portaria • Limpeza
- Conservação • Administração de condomínio

**www.comina.com.br**  
**(31) 3463.2399 / 99982.1353**

# Classíndico

## CONSERVAÇÃO E LIMPEZA

Portaria Social 24h | Limpeza e Conservação  
Vigia de Obra | Vigia Patrimonial | Manobrista  
Recepcionista | Mão de obra especializada  
**À frente em Facility Service**  
**31 3503-1212**  
www.jbconservadora.com.br  
/jbconservadora  
Av. do Contorno, 4624 - Funcionários

## CONSTRUÇÃO E REFORMA

**LACO**  
**ENGENHARIA**  
**REFORMA PREDIAL**  
**3422-4411**  
**FINANCIAMOS SUA OBRA**

## CONSTRUÇÃO E REFORMA

**VIG ENGENHARIA**  
CONSTRUÇÕES E REFORMAS PREDIAIS  
REFORMAS DE PASSEIOS DE ACORDO COM PBH  
Capacidade técnica comprovada através de obras executadas em órgãos públicos e privados.  
**98386-7233/99937-1715**  
vigengenharia@gmail.com

**ROCHE** TERCEIRIZAÇÃO DE MÃO DE OBRA  
ALTO ÍNDICE DE SATISFAÇÃO DOS CLIENTES  
SOLUÇÕES EM MÃO DE OBRA  
Limpeza e conservação • Portaria, Vigia • Jardinagem  
Zeladoria • Mão de obra especializada para empresas e condomínios  
**(31) 3283-4646**  
www.rocheservicos.com.br

**DMX** LIMPEZA E CONSERVAÇÃO  
PORTARIA / ZELADORIA / JARDINAGEM  
ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIO  
NOVO FORMATO DE ATENDIMENTO, FOCADO NO MELHOR CUSTO BENEFÍCIO.  
BUSCANDO INOVAÇÃO NA EXECUÇÃO DO TRABALHO E PROXIMIDADE COM CLIENTE.  
www.grupodmx.com.br **31-3657-5861**

**SEVEN CLEAN**  
Há sete anos fornecendo mão de obra qualificada para seu condomínio.  
Portaria, zeladoria, limpeza, jardinagem.  
www.7clean.com.br  
**(31) 3072-1086 (31) 99184-1008**

## CONSULTORIA TÉCNICA EM ENGENHARIA

**AZEVEDO PERÍCIAS - ESPECIALIZADA EM CONSULTORIA PARA CONDOMÍNIOS**  
Atua nos Segmentos: Laudos e Vistorias; Manutenção e Reforma Predial  
- Vistoria de Inspeção e Diagnóstico do Estado de Conservação da Estrutura  
- Definir Prioridades na Reforma / Plano de Obra / Supervisão, Acompanhamento e Fiscalização de Obra com ART - Regularização: Aprovação / Certidão de Baixa  
- Laudo de Estabilidade e Risco junto à PBH/ Defesa Civil - Vícios Construtivos  
azevedopericias@gmail.com  
Antônio Azevedo Santos - Engenheiro Civil / Perito - Inscrição no CREA / IBAPE  
**(31) 3142-2030 / 9.9996-1955 / 9.9144-6620**

**Evandro Lucas Diniz**  
Engenheiro Civil  
Perícias de Engenharia Civil  
Laudos de Inspeção Predial  
Plano de Manutenção Predial  
Projetos de Reforma Predial  
Assessoria na Contratação de Obras  
Acompanhamento Técnico de Obras  
Vistorias em Obras Executadas  
**(31) 3245-2510 | 98892-7710**  
eldiniz.pericias@yahoo.com.br

## CONSTRUÇÃO E REFORMA

**CONSTRUTORA ALVES E MORAIS LTDA**  
Reformas com Qualidade  
MAPEAMENTO E PATOLOGIA EM FACHADAS  
Revestimento - Impermeabilizações  
Hidráulica e Elétrica - Telhados - Pinturas  
**(31) 3337-2880 / (31) 99797-2880**

**CONSTRUÇÃO E REFORMA PREDIAL**  
Engenharia de avaliação e perícia  
**(31) 3241.1047**  
rimoura@rimoura.com.br  
**ribeiro e moura**  
engenharia  
Rua Domingos Vieira, 587 Sl. 1013 - Santa Efigênia

**JATO CLEAN** 3273-8048  
99982-0947  
LIMPEZA E IMPERMEABILIZAÇÃO DE FACHADAS.  
REVESTIMENTO DE FACHADAS/ PINTURAS.  
APARAFUSAMENTO DE GRANITO EM FACHADAS.  
VISTORIA EM FACHADAS/ REFORMAS PREDIAIS.

**PACTO** CONSTRUÇÕES E REFORMAS EM GERAL  
CONSTRUTORA Desde 2004  
**3337-4427**  
contato@pactoconstrutora.com.br  
www.pactoconstrutora.com.br

**VOLGEN Clean** REFORMA E LIMPEZA DE FACHADA, PINTURA INTERNA E EXTERNA  
Colaboradores especializados e devidamente certificados  
Garantia dos serviços prestados.  
www.volgenclean.com.br  
**3332-6361 / 98429-3234**

**REFORMA PREDIAL** DIAGNÓSTICO DE FACHADAS DANIFICADAS  
•LIMPEZA DE FACHADA •PINTURA •MURO DE VIDRO  
•PASTILHAMENTO•IMPERMEABILIZAÇÃO  
**(31) 98712-2106/99471-1393**

**CONSTRUTORA LINHARES DE CASTRO** REFORMAS PREDIAIS **25 anos**  
**3222-6500**  
www.linharesdecastro.com.br

**REFORMA PREDIAL**  
•Revitalização de fachadas  
•Pinturas  
•Impermeabilização  
•Recuperação estrutural  
**MC Engenharia** 23 ANOS  
**3296-8683** www.mc.eng.br

**PB** ESPECIALIZADA EM FACHADA  
CONSTRUÇÕES E REFORMAS IMPERMEABILIZAÇÃO PINTURAS EM GERAL  
**99312-0049** WWW.PINHOBRAGA.COM.BR  
PINHO BRAGA@PINHOBRAGA.COM.BR

**OBRAS JÁ** Engenharia e Reformas Prediais  
**Reforma, pintura e limpeza de fachada; Laudos periciais estrutural de fachada**  
**Soluções Financeira para obras em condomínios**  
Financiamento, sem fiador, sem burocracia e com as melhores taxas do mercado!!!  
15 anos no mercado  
Conheça mais em: **2510-1447**  
www.obrasjabh.com.br

**Excelência, esse é o nosso padrão**  
Impermeabilização, Reforço estrutural, Reformas de Condomínio  
**GUIMARÃES** SOLUÇÕES CONSTRUTIVAS  
**3263-4065 / 99998-4872**  
Av. Raja Gabaglia, 3502 / 201 - guimaraessc.com.br

**REFORMAS PREDIAIS**  
• Limpeza de fachadas com hidrojateamento  
• Fazemos grafiato e textura e eco granito em fachada.  
• Revestimento em geral na fachada  
• Reforma de telhado em geral  
• Impermeabilização de fachada  
• Manta em caixa d'água e telhado  
DIVIDIMOS O VALOR TOTAL DA OBRA PRA CADA APT.  
**(31) 3393-7234 (31) 9 9915-9081 (31) 9 9618-2752**

**REFORMAS E ACABAMENTOS**  
Pinturas, Serralheria, Câmeras, Alarme, Portões Eletrônicos, Bombas, Eletricista, Bombeiro Hidráulico, Impermeabilização, Limpeza pós Obras  
**4104-1271 / 4141-1261**

**REFORMA PREDIAL**  
OBRAS RESIDENCIAIS E COMERCIAIS  
- Restauração/Limpeza de fachadas  
- Pinturas / Revestimentos  
- Telhados em geral  
- Impermeabilização/Elétrica/Hidráulica  
**J&L** ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA  
Luciana Gomes | Engenheira Civil  
CREA-MG 0400002558993  
José Egidio | Mestre de Obras  
**9 7567-5547 (31) 9 91675190**

# Classíndico

## CONSTRUÇÃO E REFORMAS

**CONFIAR**  
REFORMAS E PINTURAS

TRABALHAMOS COM SEGURANÇA  
TRANSPARÊNCIA E QUALIDADE EM  
REFORMAS E MANUTENÇÃO PREDIAL.  
VALORIZAMOS AINDA MAIS O  
SEU EMPREENDIMENTO

**FINANCIAMOS A SUA OBRA**

3624-6157 | 31 9 9941-8122  
VISITE NOSSO SITE: WWW.CONFIARRP.COM.BR

**CONHEÇA NOSSOS SERVIÇOS**

- REFORMAS PREDIAIS
- ACOMPANHAMENTO DE OBRAS
- PLANEJAMENTO E ORÇAMENTOS
- CONSULTORIA
- ENERGIA FOTOVOLTAICA
- PROJETOS ELÉTRICOS, HIDRÁULICOS, ARQUITETÔNICO E ESTRUTURAL

**JOTA MUNIZ**  
CONSTRUTORA

FAÇA SEU ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO  
JOÃO MUNIZ (31) 99875-6208  
PEDRO SOUZA (31) 97400-6058  
JOTAMUNIZCONSTRUTORA

**Engtech**  
Engenharia e Perícias

31 999499649  
www.engtechengenharia.com

REFORMAS PREDIAIS  
INSPEÇÃO PREDIAL  
LAUDOS DE PATOLOGIAS  
LAUDOS PERICIAIS  
PROJETO ESTRUTURAL

- REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS (HABITE-SE)
- REGISTRO DA CONSTRUÇÃO NO CARTÓRIO
- PARCELAMENTO DO SOLO (DESMEMBRAMENTO)
- ELABORAÇÃO E APROVAÇÃO DE PROJETOS
- REFORMA PREDIAL - SOLICITE ORÇAMENTO

(31) 99624 4685 | LGGGENGHARIA@AOL.COM

**PROGRAF - IS BRASIL LTDA**  
SOLUÇÃO PREDIAL

PINTURA DE FACHADA  
LIMPEZA DE FACHADA COM HIDROJATEAMENTO  
IMPERMEABILIZAÇÃO EM GERAL  
CONSTRUÇÃO E REFORMAS DE TELHADOS  
SERVIÇOS DE SERRALHERIA  
EXECUÇÃO DE CAIXA DE GORDURA E ESGOTO

ENGENHEIROS: FERNANDO/LEANDRO CREA: MG138.996/D  
**98982-7668**

**SSS** REFORMAS, CONSTRUÇÕES  
PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

**SILVIANO** • Pedreiro • Elétrica e Hidráulica • Serviços de Impermeabilização  
• Pintura • Trabalhamos com manta - Telhados - Obras em geral

Parcelamos sua obra em várias vezes!  
Faça o orçamento da obra s/compromisso!  
Atendemos toda grande BH!!  
Email: silvanosimpes2011@hotmail.com

4141-9953 / 98697-4327 / 99108-6801 / 98359-1843  
Rua Maranhão, 110 - Bairro Joá - Lagoa Santa/MG

## CORRIMÃO EM AÇO INOX

Requinte e segurança  
no seu condomínio

**FERREIRA ULHOA**  
ARTE EM METAIS

3462-4502

## DEDETIZAÇÃO

**SUPREMA**  
Controle de Pragas Urbanas Ltda.  
DEDETIZADORA E DESINTUPIDORA

CONTROLE DE PRAGAS - CAPINA QUÍMICA - LIMPEZA DE CAIXA D'ÁGUA E GORDURA - REPELENCIA DE POMBOS E PARDAIS  
DESENTUPIAMENTOS - HIDROJATEAMENTOS  
EXCELÊNCIA EM QUALIDADE E ATENDIMENTO

3352-4577 - 2564-0511 - 2567-4577 - 99222-4394

**DUTRA**  
DESENTUPIDORA E DEDETIZADORA

PLANTÃO 24 HORAS  
98483-7648

- DESENTUPIMENTO EM GERAL
- DEDETIZAÇÃO CONTRA PRAGAS
- LIMPEZA DE CAIXA D'ÁGUA, GORDURA, ESGOTO, FOSSAS E REDE PLUVIAL
- IMPERMEABILIZAÇÃO EM CAIXA D'ÁGUA, LAJES E CAIXA DE GORDURA
- BOMBEIRO HIDRÁULICO
- LIMPEZA DE FACHADAS E ACABAMENTO EM GERAL

(31) 3088-5467 / 3354-1614  
dutradesentupidora@gmail.com

**CONCRETA**  
DEDETIZADORA

Controle de cupins formigas baratas  
Sanitização de ambientes  
Fazemos contrato mensal, semestral e anual  
Especializados em condomínio

(31) 99203-6509

FAZEMOS CONTROLE DE CUPINS DE SOLOS E MADEIRA SECA

## DESENTUPIDORA

**DesentopBH**  
DESENTUPIDORA E DEDETIZADORA

Limpeza de caixa d'água / Limpeza de caixa de gordura c/ caminhão de sucção

Orçamento grátis  
4111-2000 | 99123-9635  
www.desentopbh.com.br

**DM**  
DESENTUPIDORA MILLENIUM

DESENTUPIMENTO  
DEDETIZAÇÃO

Plantão 24h

3412-5211/08000-300900  
www.desentupidoramillennium.com.br

**DESENTUPIDORA CRISTAL**

Desentupimento de coluna predial, Esgotos, Vasos sanitários, pias e tanques

Limpeza de caixas de gordura, Caixas D'água e Detetização e

4102-2874/98011-9947 (011)/99241-4509 (Vivo)

## ELEVADORES

MANUTENÇÃO PREVENTIVA E CORRETIVA, MODERNIZAÇÃO E REFORMAS EM ELEVADORES

**CONTROL**  
ELEVADORES

Desde 1995

3222-6685

**JB** ELEVADORES

Manutenção preventiva e corretiva em elevadores  
Modernização e reformas em geral

elevadoresjb@gmail.com  
3271-6909 / 3271-1803

## ESPAÇO PARA ARMAZENAR

Lugar e Espaço tel. 3411-6166 veja anúncio na página 7

## EXTINTORES

**RIVAL DO FOGO**  
PROTEÇÃO CONTRA INCÊNDIO

Manutenção e recarga em extintores de incêndio

Credenciada junto:  
Inmetro - Bombeiros/MG e Crea/MG

**3357-1000**  
comercial@rivaldofogo.com.br / www.rivaldofogo.com.br

## GÁS

**SUPERGASBRAS**

LEVE PARA CASA A SEGURANÇA DO BOTIJÃO DOURADO DA SUPERGASBRAS

GÁS DE QUALIDADE TEM NOME E PROCEDÊNCIA!

**SUPERGASBRAS** 0800 031 3032  
3374-3313

## IMPERMEABILIZAÇÃO

**IMPERTECMG**  
IMPERMEABILIZAÇÃO EM CONSTRUÇÃO CIVIL

REFORMAS E IMPERMEABILIZAÇÃO EM GERAL  
LIMPEZA E REPARO DE CAIXAS D'ÁGUA E RESERVATÓRIOS.

(31) 3637-3822  
9 8585 5285  
Eng. Ivan de Souza

www.impertecmg.com / impertecmg@gmail.com

## INDIVIDUALIZAÇÃO DE ÁGUA

**IouTility**  
Internet of Things Solutions

comercial@ioutility.com.br  
www.ioutility.com.br  
@ioutility  
(031) 98658-5986

AMBIENTES INTELIGENTES E SUSTENTÁVEIS EM TODO BRASIL

Soluções tecnológicas de:

- Individualização de Água
- Individualização de Gás
- Implementação de Painéis Solares

## INTERFONES

**HL Interfones Ltda.**

VENDA - INSTALAÇÃO - MANUTENÇÃO

- Alarmes • Serralheria
- Portões Eletrônicos
- Interfones • CFTV • Cercas Elétricas e Cerca concertina

3462-6867 | 3411-2797  
www.hlinterfones.com.br

## LIMPEZA DE CAIXA D'ÁGUA E GORDURA

**Cláudio Limpeza em Geral**

Limpeza de: Caixa d'água segundo normas da Copasa, Piscinas, Limpeza de passeio, Garagens etc...

**3141-6271 / 99859-5639**  
Se Deus é por nós, quem será contra nós

# Classíndico

## LIMPEZA DE FACHADAS



**LIMPEZA E REFORMA DE FACHADA**  
 www.volgenclean.com.br  
 3332-6361/98429-3234

## MURO DE VIDRO



**MURO DE VIDRO**  
 Sua fachada moderna e com segurança  
**FERREIRA ULHOA**  
 ARTE EM METAIS  
 3 4 6 2 - 4 5 0 2

## PORTARIA



**Zelando pela segurança dos seu Condomínio**  
 Portaria, fiscalização, Zeladoria e serviços terceirizáveis e muito mais!!!  
**ZELARE**  
 PORTARIA E SERVIÇOS  
 R. Malacacheta, 150 - Carlos Prates  
 31 34622033 / 31 99304-2086  
 www.zelareservicos.com

## PORTARIA VIRTUAL

**Reduza em até 70% o custo do seu condomínio**  
 Portaria Monitorada e Portaria Autônoma + segurança + economia e aumento de padrão tecnológico para o condomínio.  
**STAFF BRASIL**  
 (31) 3327-4400 / 3327-5500  
 99282-1446 Saiba mais em: staffbrasilsoacoes.com.br



**BH MAIS SEGURA COM KHRONOS**  
 31 4062.5348  
 Av. Dom Orione, 180 - Pampulha, Belo Horizonte

## PORTAS BLINDEX

**PORTAS BLINDEX**  
 MOLAS E FECHADURAS P/BLINDEX  
 CONSERTOS, MANUTENÇÃO E PEÇAS  
 SERVIÇO RÁPIDO E GARANTIDO  
**DORMA**  
 (31) 3392-9667 98895-8610 / 99692-9667

## PORTÕES ELETRÔNICOS



**QUALITRON**  
 QUALIDADE E TECNOLOGIA EM SEGURANÇA ELETRÔNICA  
 FAZEMOS CONTRATO DE MANUTENÇÃO COM PLANTÃO 24H  
**SERVIÇOS DE SERRALHERIA E SOLDA ELÉTRICA**  
 A SATISFAÇÃO TOTAL DE NOSSOS CLIENTES É O NOSSO PRINCIPAL OBJETIVO!  
**3 4 4 7 - 8 2 3 8**

## SÍNDICO PROFISSIONAL



**GestPro**  
 Serviços Prediais  
 31 3517-1175

- SÍNDICOS PROFISSIONAIS
- 5 ANOS DE EXPERIÊNCIA
- EMPRESA REFERENCIADA

Comunicação, Qualificação e Atendimento ao morador são os pilares da nossa empresa!



**VIVERbem**  
 Síndico Profissional  
 A tranquilidade que seu condomínio precisa!  
 (31) 3789-6891 / (31) 98492-8910  
 contato@vbsindicoprofissional.com - @sindicomucio  
 Avenida General Olímpio Mourão Filho, 202 - Bairro Itapoá / Belo Horizonte/MG



**SÍNDICO PROFISSIONAL**  
 (31) 99969-7470  
 www.sindifacilmg.com.br  
 sindifacil@gmail.com

## TELHADOS



**NEVES CALHAS**  
 Especializada em Construção e reforma de Telhados  
 Orçamentos sem compromisso.  
**3625-1978 / 3624-2895**  
 www.nevescalhas.com.br

**LIGUE TELHADOS:**  
**3432-7162/99705-5731**  
**FORTE CARAJAS**  
 construindo com tecnologia, segurança e alto padrão de qualidade

## UNIFORMES

**CRISTINA UNIFORMES**  
 LINHA COMPLETA DE UNIFORMES PARA PRÉDIOS RESIDENCIAIS E COMERCIAIS  
 Uniformes de pronta entrega (31) 3222-2250  
 www.cristinauniformes.com.br

## VAZAMENTO



**AQUEDUTO66**  
 ESPECIALISTAS EM VAZAMENTOS  
 Engenheiros especialistas em inspeções, não destrutivas, para identificação e localização de vazamentos de água fria, pluvial, esgoto, fachadas, piscinas e infiltrações em geral. Inspeções prediais. Equipamentos tecnológicos de última geração.  
 Acessem [www.aqueduto66.com.br](http://www.aqueduto66.com.br)  
 (31) 3694-3028 e (31) 9 96107003

**Informação de qualidade  
 você encontra também, no**



**YouTube**

Acesse o canal do Jornal do Síndico

> **Observatório** por Rodrigo Karpát

# Atividade comercial nos condomínios

As unidades de edifícios restritamente residências não se prestam para que ali sejam instalados escritórios ou comércios para o exercício de qualquer atividade ou profissão, a fim de que se evitem perturbações ao sossego saúde e salubridade dos que ali coabitam, e ainda para que não ocorra o desvio de finalidade da edificação, conforme preceituam os artigos 1.335, II e 1.336, IV do Código Civil.

■ Art. 1.336. São deveres do condômino:

IV - dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.” (grifei)

Porém, a proibição da instalação de uma empresa/comércio dentro de uma unidade residencial não pode ser confundida com o exercício profissional dentro de uma unidade residencial, caso contrário o “home office”, que é trabalhar dentro de casa, mesmo sem que ali se receba clientes, estaria desviando a finalidade da edificação, o que de fato não ocorre.

Entendo ainda que um ocupante de uma unidade pode receber eventualmente um cliente, por exemplo: um médico, um advogado que receba esporadicamente seus clientes, sem que isso desvie a finalidade da edificação, porém fica condicionado a não perturbar a rotina do prédio, não colocar em risco os demais moradores em função de aumento de tráfego de pessoas, não sobrecarregar o funcionamento do prédio. Ou seja, desde que a atividade profissional

seja secundária a da moradia e não interfira na rotina condominial, deve ser tolerado.

**COMPATIBILIDADE** - Tratou o saudoso Biasi Ruigero em sua obra sobre questões imobiliárias: “A residência há de ser a destinação principal. O morador pode, perfeitamente, ser pessoa que exerce qualquer tipo de trabalho cujo desempenho é compatível com a residência. Há pessoas que se dedicam a aulas particulares, dadas individualmente a alunos, em horários diferentes. Há médicos, advogados, indústrias, comerciantes e outros profissionais que, ocasionalmente, recebem visitas com a finalidade de tratar assuntos ligados aos seus ofícios.

Tais atividades são secundárias em relação à residência, que é atividade principal. A residência é a finalidade maior; a prática de alguma atividade profissional é a finalidade menor.

A proibição de desvio de destinação tem, evidentemente, suas razões. Visa coibir um uso tão intensivo que exceda o limite normal em uma residência evitando que a afluência de pessoas chegue a conspirar contra a tranquilidade e a segurança dos



Aulas particulares em já fazem parte da realidade dos condomínios há décadas

demais ocupantes, a desvalorizar patrimonialmente as unidades e a aumentar as despesas com maior solicitação de serviços.”

**LIMITE** - O limite para o recebimento eventual de clientes deve ser a perturbação ao sossego, segurança e a interferência nociva na vida da comunidade. Caso seja verificada situação prejudicial ao convívio coletivo o síndico deve imediatamente coibi-la, inclusive com medida judicial caso necessário.

Assim, algo sem interferência ao dia a dia e com finalidade quase que doméstica, como no caso de aulas particulares, consultas, são toleráveis e não interferem na vida cotidiana.

Nos deparamos recentemente com um caso de um morador que, dentro de uma cozinha residencial, faz alimentos para fora. Assim, desde que isso não ocorra com a alteração da cozinha residencial para uma cozinha industrial, sem que onere os demais condôminos (como ocorreria no caso de necessidade de alteração do sistema de gás ou ainda caso o gás não seja individualizado), desde que não traga qualquer risco a segurança, não prejudique o sossego dos demais vizinhos, não sobrecarregue a portaria com entregas e retiradas, julgamos ser totalmente possível a manutenção da continuidade de produção de alimentos de forma amadora, dentro de um prédio residencial. Deve-se ainda prestar atenção para que a empresa não esteja estabelecida no local residencial.

**Tais atividades são secundárias em relação à residência, que é atividade principal**

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO COMINATÓRIA. OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER. CONDOMÍNIO RESIDENCIAL. EXPLORAÇÃO DE ATIVIDADE COMERCIAL. USO NOCIVO DA PROPRIEDADE. VIOLAÇÃO À CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. RECURSO NÃO PROVIDO. - A utilização de imóvel residencial para fins comerciais caracteriza uso nocivo da propriedade e porque há vedação expressa na convenção do condomínio. (TJ-MG - AC: 10647110075437001 MG, Relator: José Flávio de Almeida, Data de Julgamento: 12/06/2013, Câmaras Cíveis / 12ª CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 21/06/2013)

Outra questão que merece atenção é para os condomínios que têm permitido que os condôminos utilizem os endereços de suas empresas no edifício, apenas para questões fiscais, tais como: recebimento de correspondências. Situação que deve ser tolerada somente mediante declaração assinada pelo pretendente de que não utilizará a unidade com finalidade comercial. Esses casos ocorrem por exemplo quando um morador quer abrir uma loja virtual, seja representante comercial, e precisa perante os órgãos públicos ter um endereço para abrir a empresa.

\*Advogado militante na área cível há mais de 10 anos, é sócio no escritório Karpát Sociedade de Advogados e considerado um dos maiores especialistas em direito imobiliário em questões condominiais do país.

## > Dicas

### Interfones com defeito

Eles são fundamentais para promover a comunicação interna no condomínio: os já conhecidos inter-fones! Você sabe identificar quando um deles precisa de manutenção? Entre os “sinais e sintomas” de que algo está errado estão: ruídos na ligação, dificuldade de entender o que a outra pessoa está falando, dificuldade na abertura do portão por meio do interfone do apartamento, por exemplo. Se esses indícios começaram a aparecer, está na hora de chamar uma equipe de vistoria, pois certamente o equipamento está

necessitando da avaliação por parte de um profissional especializado.

É importante lembrar que o que provoca este tipo de problema, em geral, é justamente a falha na rotina de manutenções, apesar dos interfones serem objetos projetados para serem bastante resistentes, inclusive para suportarem condições de mau uso em situações normais. Ou seja, após passar longos períodos sem passar pela checagem de um técnico, é natural que o interfone comece a apresentar dificuldades e problemas que podem inclusive comprometer sua utilidade, demandando trocas. Assim, concluímos que negligenciar as manutenções, embora pareça “econômico” termina causando

mais prejuízos, pois resultará em quebra e consequentemente novas aquisições. Está precisando de uma empresa especializada? Consulte nossos anunciantes: HL Interfones – 3462-6867; Adair Interfones – 3072-4400; Qualitron – 3447-8238; Yes – 3377-2913; ProtecTI – 3638-3193; GH Interfones – 3582-5826.

### Caixas de correspondência

Uma das responsabilidades do porteiro – quando existe um funcionário para este cargo no condomínio – é a de receber, separar e encaminhar as correspondências dos moradores. Embora seja uma prática corriqueira a entrega delas em mãos na

própria portaria, ou ainda o velho truque de passar por debaixo da porta, a forma mais organizada de se fazer esta distribuição é depositando os envelopes e demais papéis nas devidas caixas de correspondência (Escaninhos) de cada unidade condominial. Assim, fica a critério de cada morador quando retirá-las.

Existem diferentes modelos de caixas de correspondência no mercado e a escolha deverá obedecer a critérios como a estética (deve preferencialmente omar com o padrão de estilo

geral do prédio, a durabilidade do material e os preços, evidentemente. Há opções em madeira, aço inox, aço carbono, alumínio,



ferro fundido. Seja qual for a escolha, é importante que o síndico garanta pelo menos duas características: a primeira é a inviolabilidade (apenas o possuidor da chave deve conseguir abri-la) e a segunda é o sigilo. O conteúdo interno não deve ficar visível, logo,

materiais transparentes como acrílico ou tramas metálicas, gradeados, perfurados, devem ser reavaliados.

**17º**  
**DIA DO SÍNDICO**

**Você não pode perder este evento!**  
Salve o número de Whastapp do Jornal do Síndico, na sua agenda, e fique por dentro de tudo que vai acontecer. **31 98481-7642**