

Chegou o **ClassiZap!**

Nossa lista de prestadores de serviços na palma de sua mão. Solicite o seu!

**(31) 98481-7642**



# Jornal do Síndico



Ano XXVI - Edição 307 - JANEIRO/2022 - Belo Horizonte e Região Metropolitana - Distribuição gratuita - [jornaldosindico.com.br](http://jornaldosindico.com.br)

**ESPECIALIZADA EM FACHADA**

**PB**

22 ANOS

**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)



## Você Pergunta

Quem é responsável pelo pagamento do condomínio? A esposa que mora no apartamento ou o marido que não reside mais lá?

**Página 2**



## Manutenção

Vazamentos podem gerar muitos prejuízos ao condomínio. Como identificar se eles estão presentes no seu prédio?

**Página 5**



## Finanças

Início de ano é um período que concentra um grande número de assembleias ordinárias. Momento de prestar contas aos condôminos

**Página 6**

Foto de Peter Spencer no Pexels



## Corretor x Condomínio

Qual a relação dos corretores de imóveis com os condomínios? Eles devem ter livre acesso ao imóvel? Pode o corretor colocar placas de publicidade no condomínio? Esse é o tema do artigo do advogado Kênio de Souza Pereira, nesta edição.

**Página 12**

### 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
Corrimão	10
Detetização	10
Desentupidora	10
Eletricista	10
Elevadores	10
Espaço para armazenar	10
Extintores	10
Gás	10
Impermeabilização	10
Individualização de água	10
Infiltração	10
Interfone	11
Janelas Acústica	11
Limpeza de Caixa d'água	11
Limpeza de fachadas	11
Piscinas	11
Portaria	11
Portaria virtual	11
Portas	11
Portas Blindex	11
Portões Eletrônicos	11
Rede de Proteção	11
Seguros	11
Serralehria	11
Síndico profissional	11
Telhados	11
Uniformes	11
Vazamentos	11

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



**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

Cátia 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

Kênio de Souza Pereira  
Rodrigo Karpát

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 (plântão)	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

# Por um ano melhor!

Foto de Peter Spencer no Pexels



Omês de janeiro chega trazendo novos planos e perspectivas. Após atravessar mais um ano difícil enfrentando uma pandemia devastadora, hoje temos, enfim, um vislumbre de tempos melhores. Após quase dois anos de perdas humanas e prejuízos materiais imensuráveis, conseguimos agora, com o avanço da vacinação e diminuição de casos e óbitos pela Covid-19, pensar em termos de uma vida mais próxima do normal em 2022.

A rotina dos condomínios mudou drasticamente nos últimos tempos. Precisamos nos adaptar à frieza do distanciamento, fechamos nossos espaços coletivos, impusemos regras de convivência, protocolos sanitários, etc. Como sempre, as mudanças causam desconforto e críticas, mas sem dúvidas houve firmeza por parte dos gestores na hora de conduzir atitudes pensando no bem maior da coletividade.

Grandes lições serão tiradas desses tempos de crise. Paciência, resiliência, solidariedade e também esperança. Chegamos agora em 2022 um pouco mais leves, pois certamente o que havia de pior já passou. Agora é hora de olharmos para frente e fazer novos planos.

Quais são os pontos positivos e negativos do seu condomínio? Em que ele precisa melhorar? Para alguns, a carência principal é estrutural, o que demanda planejamento

**Nosso veículo de comunicação é especialista no universo dos condomínios e melhor amigo dos síndicos, sempre auxiliando na tomada de decisões e fornecendo informação de qualidade atualizada**

financeiro para obras de melhoramentos ou manutenções essenciais. Noutros casos, o problema é a inadimplência – questão que aumentou bastante durante a pandemia – então deve-se pensar estratégias de cobrança.

Se o seu condomínio faz parte do seletto grupo que está com tudo em dia, manutenções, caixa, contas, talvez seja a hora de pensar em como investir para torná-lo mais sustentável. Nosso veículo de comunicação é especialista no universo dos condomínios e melhor amigo dos síndicos, sempre auxiliando na tomada de decisões e fornecendo informação de qualidade atualizada. Aqui você encontra os contatos dos melhores fornecedores para tudo o que o seu condomínio precisa. Conte com o Jornal do Síndico para uma melhor gestão em 2022!

Tenham todos um excelente 2022!

INDICADORES

2020/2021

	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV
IGP-M (FGV)	0,60	0,78	0,66	-0,64	0,64	0,02
INPC (IBGE)	0,60	1,02	0,88	1,20	1,16	0,84
IPC (FIPE)	0,81	1,02	1,13	1,13	1,00	0,72
CUB/MG	1,35	1,18	0,44	0,91	0,69	0,56
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	1,100,00	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\$ 1.340,66
FAXINEIRA OU SERVENTE	R\$ 1.340,66
ASCENSORISTA	R\$ 1.344,85
GARAGISTA	R\$ 1.365,86
MANOBRISTA	R\$ 1.548,70
PORTEIRO OU VIGIA	R\$ 1.624,38
ZELADOR OU ENCARREGADO	R\$ 2.017,27

Os valores acima valem para empregados admitidos pelos condomínios a partir de 01/09/2021 segundo convenção coletiva de trabalho da categoria assinada pelo Sindicon e Sindead.

Você Pergunta

encaminhe suas dúvidas para [jornaldosindicobh@gmail.com](mailto:jornaldosindicobh@gmail.com) ou (31) 98481-7642

INADIMPLÊNCIA

**Pergunta** - Gostaria de saber qual o procedimento tomar quanto ao proprietário de um dos seis apts que já está em atraso com a taxa de condomínio por 3 meses. Quem mora no aptº é a esposa, mas o imóvel está em nome do marido que não mora mais aqui. Obrigado.

Luiz - pelo WhatsApp

**Resposta** - Primeiramente, cumpre esclarecer que a obrigação de pagar as despesas condominiais, pertence ao proprietário da unidade. Trata-se de uma obrigação propter rem, que decorre do direito de propriedade.

Com fulcro no artigo 784, inciso X do Código de Processo Civil, é possível PROTESTAR e EXECUTAR o condômino inadimplente, sendo que o procedimento de execução é bem mais célere que as antigas ações de cobrança. Um processo de execução pode levar à penhora e ao leilão judicial do imóvel do devedor, inclusive. Apenas recomendo que o Condomínio obtenha a certidão do imóvel devedor, no Cartório competente, para poder direcionar as medidas de constrição contra o proprietário ali informado. Estamos à disposição para prestar mais esclarecimentos adicionais, se for o caso.

Dr. Flávio Delaqua

BARULHO - CRIANÇAS

**Pergunta** - Estou precisando de orientação devido a barulho excessivo no apto de cima ao meu, pois tem uma criança de quatro anos, que não tem limites sobre horários nem à noite quanto menos de dia, arrastando móveis, objetos caindo com muita frequência, estamos nesta situação a mais ou menos dois anos, já conversamos, os moradores são inquilinos, o que devo fazer?

Alessandra - por e-mail

**Resposta** - Toda questão condominial passa pelo bom senso dos envolvidos. Se da sua parte já hou-

ve diversas tentativas amigáveis de solucionar o problema e não houve ainda resposta satisfatória, se o síndico já foi notificado do problema e também não conseguiu resposta prática para a questão, conselho a contratação de um advogado especializado. Com base na Lei do silêncio, da convenção de condomínio, regimento interno e no Código Civil, ele assegurará, por via do judiciário, o respeito aos seus direitos enquanto condômina e o cumprimento, pelos demais, das suas obrigações. Vale dizer, que nos institutos citados, existem recursos técnicos para garantir o sossego e os bons costumes dentro do condomínio.



**FIQUE ATUALIZADO COM NOSSAS INFORMAÇÕES!**



CURTA NOSSA PÁGINA NO FACEBOOK: [facebook.com/jornaldosindico](https://www.facebook.com/jornaldosindico)

Foto de Christina Morillo/Pexels

> **Cotidiano** por Cecília Lima

# Formalizando protocolo para entrega de encomendas

**A internet trouxe muitas facilidades à vida cotidiana e uma delas foi justamente o fácil acesso a mercadorias dos mais diversos tipos. Hoje em dia é possível comprar de tudo sem sair de casa, com um simples toque na tela do smartphone ou computador. Resultado dessa mudança de comportamento de consumo foi notada também nos condomínios, os quais passaram a receber um fluxo cada vez maior de pacotes e encomendas em suas portarias.**

Com a chegada da pandemia de Covid-19 ao Brasil, em março de 2020, e as consequentes restrições de deslocamento e aglomeração, as compras remotas tiveram uma verdadeira guinada, o que também foi percebido nos prédios, onde se situa o ponto final de chegada dos pacotes. Esse cenário de transição demanda, na maioria das vezes, algumas tomadas de decisões organizacionais, a fim de estabelecer um protocolo efetivo para recepção, armazenamento e entrega de todas as encomendas, evitando extravios e transtornos para os moradores e para o condomínio.

**REGRAS** – O primeiro passo para organizar o fluxo de entrega de pacotes é criar uma lista de regras e repassar isso, uniformemente, a todos os funcionários que serão responsáveis pela portaria ou por eventuais recebimentos, principalmente, zeladores e porteiros. Não adianta o protocolo ser seguido por uns e ser desobedecido por outros. Tal atitude só gera ruído de informações dentro do condomínio e confusão entre os moradores. É preciso manter a equipe bem treinada.

**GUARDA** – Os pacotes devem ser acondicionados em local seguro, garantindo que não sofram avarias (quebra, umidade, etc.). De preferência, deve haver nichos para cada apartamento. Não havendo espaço disponível, a separação pode ser por andar ou por bloco. É interessante criar algum tipo de classificação que facilite a localização.

**COMUNICAÇÃO** – É importante que o porteiro ou zelador comunique ao morador da chegada de sua encomenda. Além de ser um gesto de cortesia, isso acelera o processo de entrega, fazendo com que o pacote fique o menor tempo possível na porta-



*Encomendas devem ser protocoladas e repassadas ao destinatário o mais rápido possível*

ria ocupando espaço. A medida também diminui o risco de que a encomenda sofra algum dano antes de chegar ao seu destinatário. Caso transcorram alguns dias sem a retirada, é válido fazer um novo comunicado.

**REGISTRO** – O funcionário responsável por receber o pacote dos Correios ou transportadora deve anotar o dia e hora da chegada, bem como a identificação do destinatário, em uma planilha. Esse instrumento pode ser em papel, ao invés de eletrônico, para facilitar o trânsito. Um caderno de protocolo de recebimento e entrega auxilia muito.

**RETIRADA** – O pacote só será entregue mediante assinatura do destinatário ou de pessoa por ele autorizada na planilha da portaria, constando data e hora da retirada. Este é o item mais importante de todas as regras, pois a maior parte dos desentendimentos em relação a encomendas se dá justamente por pacotes “perdidos” que foram retirados, mas não se sabe por quem, nem o dia. A informalidade e a confiança em demasia pode ser o fator gerador de conflito entre

morador e condomínio/funcionários. Portanto, é preferível pecar pelo excesso de zelo.

É preciso deixar claro junto a todos os moradores que o porteiro é um funcionário do condomínio e não de particulares. Logo, não é atribuição sua fazer nem um tipo de entrega em domicílio. Os funcionários devem ser alertados também para não aceitarem ser colocados como destinatários de encomendas. Parece absurdo, mas existem casos em que o morador solicita ao funcionário receber a encomenda em nome dele. Essa atitude pode complicar a vida de ambos. Todos os pacotes devem ser retirados pessoalmente por seus donos ou por pessoas por eles expressamente autorizadas na portaria ou local outro designado pelo condomínio para dispensação de encomendas.

Nos condomínios sem funcionários, o melhor é o síndico não se responsabilizar pelas encomendas. Essa relação deve ficar entre a empresa e o destinatário final.

\*Jornalista

**O primeiro passo para organizar o fluxo de entrega de pacotes é criar uma lista de regras**

## Coluna do Sindicon



### Confira as principais conquistas do Sindicon MG no ano de 2021

O ano de 2021 foi marcado por grandes desafios, de apreensão em função da pandemia de Covid-19, além da instabilidade econômica. Apesar de todas as dificuldades, o Sindicon MG tem um retrospecto positivo do ano que passou. Vamos destacar algumas ações de nossa diretoria, entre elas as orientações repassadas aos condomínios para evitar a propagação dos casos de Covid-19.

Nas entrevistas em rádios, tevês e jornais o Sindicon MG reforçou a importância do isolamento social, do uso de máscaras, além das orientações as aglomerações nos espaços comuns dos condomínios. Também foram feitas transmissões pelas nossas redes sociais reforçando esses cuidados. Com o aumento de casos de gripe, e o surgimento dos casos da variante ômicron é importante seguir as orientações das autoridades de saúde.

O Sindicon MG também teve uma atuação importante com os sindicatos dos trabalhadores para evitar as demissões. Esses acordos evitaram demissões nos shoppings no período com maior restrição de funcionamento do comércio. Os acordos foram negociados considerando as dificuldades do setor, mas sempre levando em conta o aspecto social.

Outra conquista importante no ano de 2021 foi o convênio assinado com a Cemig Sim. O convênio prevê 22% de desconto no valor da conta de luz para o condomínio que aderir ao programa de energia solar. Sem a necessidade de fazer investimentos, essa parceria com a Cemig Sim é uma das formas de reduzir as despesas dos condomínios.

Vale destacar que a energia solar é renovável. A adesão do condomínio contribui com o meio ambiente. Somente em Belo Horizonte são cerca de 20 mil condomínios. Lembrando que o convênio vale para todo o estado de Minas Gerais. Mais informações: <http://cemigsim.com.br/sindiconmg>

Gostaria de aproveitar esse espaço para desejar um ano de muitas realizações para síndicos e síndicas, e todos os colaboradores e condôminos.

Carlos Eduardo Alves de Queiroz  
presidente



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

# INFORMAÇÃO DE QUALIDADE VOCÊ ENCONTRA TAMBÉM, NO



Acesse o canal do Jornal do Síndico



## 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](http://controlelevadores.com.br)

> **Legislação** por Cecília Lima com assessoria TJSP

# Multa por pratica de aluguel em aplicativo é anulada

Nos últimos anos, vimos surgir diversas plataformas digitais que aproximam clientes e fornecedores de serviços diversos por meio da internet: vendas, trocas, transporte, alimentação e, entre esses, um dos nichos que teve sua ascensão foi o de hospedagem de curta temporada. Se para algumas pessoas esta representa uma oportunidade de negócio e obtenção de renda, para outros significa transtorno e preocupação.

O tema dos aluguéis por curta temporada vem sendo um entrave comum em condomínios residenciais por todo o Brasil, especialmente nas grandes cidades e naquelas com ofertas turísticas. Isso se deve às mudanças na rotina que sofre alguns prédios, por terem um alto fluxo de “moradores” novos em intervalos curtos de tempo, os quais nem sempre se adaptam às regras do regimento interno de cada lugar.

Se por um lado temos a posição de síndicos e de condôminos que se incomodam com a alta rotatividade propiciada pelos anúncios em aplicativos – a exemplo do Air BNB ou do OLX – alegando trans-

tornos à segurança e sossego da coletividade, por outro lado temos também a posição de condôminos proprietários que, como tais, querem exercer seu direito de propriedade e, para tanto, defendem o direito natural do proprietário a locar seu imóvel por temporada, limite de 90 dias, (conforme regulamenta a Lei 8.245-91 especificamente nos artigos de 48 a 50).

**DECISÃO** - Conforme esperado, esta controvérsia motiva diversos litígios judiciais e, aos poucos, vai-se construindo um entendimento sobre o tema, que é algo tão recente em nossa sociedade. Em abril deste ano, a 4ª Turma do STJ (Superior Tribunal de Justiça) ratificou –

ao julgar o recurso especial nº 1.819.075/RS – a possibilidade de um condomínio chegar a proibir locações de curta temporada, bem como o fracionamento de imóvel (aluguel de cômodos separadamente), fazendo como intermediário ou não o uso de ferramentas eletrônicas a exemplo do aplicativo Air BNB ou similares.

Embora o entendimento da Corte Superior não seja vinculante, isto é, não é obrigatório ser seguido por todos os demais juízes, ele dá força à ideia de que, primeiro, é preciso rever os limites permitidos



às locações em edifícios exclusivamente residenciais de modo a vetar eventuais desvios de destinação do imóvel e, segundo, o condomínio deve ter autonomia para regulamentar – por meio de assembleia

e registro em convenção – os termos adequados para a locação por temporada em suas dependências.

**DESDOBRAMENTOS** – Mais recentemente, a Vara do Juizado Especial Cível e Criminal da Comarca de Vinhedo (SP) anulou duas multas impostas por condomínio (um total de R\$2.055,00) a proprietário que alugou apar-

tamento para terceiros via plataforma virtual, bem como determinou que não sejam impostas sanções ou criados empecilhos em razão das locações realizadas por qualquer meio, pelo menos até que convenção de moradores vede expressamente a conduta. O proprietário entrou na Justiça a fim de reverter as sanções e conseguir o direito de continuar a alugar o imóvel como bem desejar.

Na sentença, o juiz Juan Paulo Hays Biazevic afirmou que a locação de imóvel por curtíssimo espaço de tempo não caracteriza uso comercial. Segundo o magistrado, o aluguel por meio de plataforma virtual só pode ser proibido se os moradores do condomínio expressamente determinarem que tal locação viola o uso residencial. “Pertence às pessoas envolvidas o poder de declarar que esse tipo de contrato extrapola os limites lícitos do exercício do direito de propriedade, declaração que deve estar expressa na convenção de condomínio ou no estatuto da associação que reúne os moradores dos loteamentos fechados”, escreveu o juiz. “Ausente vedação expressa, mantém-se incólume o direito de propriedade e o poder do proprietário de celebrar locações para temporada”, concluiu.

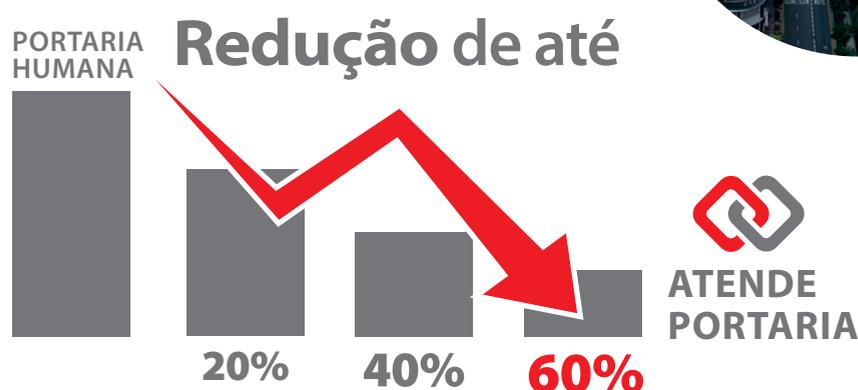
\*Jornalista

**Conforme esperado, esta controvérsia motiva diversos litígios judiciais e, aos poucos, vai-se construindo um entendimento sobre o tema**



Conheça um novo jeito de fazer portaria!

Por que escolher **A Atende Portaria?**



### Mais Inteligência

Tecnologia assegurando registros de fatos e dados com qualidade e transparência no atendimento.



### Mais Segurança

Mais segurança, padronização e tranquilidade nos processos.



### Conformidade com LGPD

A Atende Portaria já está adequada a LGPD - A Lei Geral de Proteção de Dados, que tem por objetivo assegurar a privacidade dos dados pessoais dos usuários.



### Facilidade para o financiamento

Linha de crédito exclusiva para condomínios com financiamento em até 60 vezes com taxas super competitivas.

UNIDADE BELO HORIZONTE  
(31) 2510-5554 / (31) 9 9352-1777

contato@atendeportariabh.com.br  
www.atendeportariabh.com.br

f @ /atendeportariabh

**CONTRATO SEM MULTA RESCISÓRIA**  
FIDELIDADE POR SATISFAÇÃO

> **Manutenção** por Cecília Lima

# Vazamento no condomínio gera prejuízo

Você sabia que aproximadamente de cada 100 litros de água que é tratada para se tornar potável, quase 40 não são efetivamente consumidos, mas sim perdidos devido a "escapes", como vazamento nas redes, além de fraudes e erros de aferição. É o que estima um levantamento feito pelo Instituto Trata Brasil e pela Water.org e divulgado em junho do ano passado, o qual demonstra que o desperdício de água aumentou pelo terceiro ano seguido no Brasil.

**N**os condomínios, o vazamento hidráulico pode ser um problema silencioso e, quando vem a ser descoberto, já se apresenta com grandes prejuízos e complicações. Portanto, é importante que síndicos e condôminos estejam atentos aos sinais de possíveis infiltrações. Vejam alguns sinais que podem indicar isso:

**DESPESA** – a conta não está batendo com o consumo? Se você notou uma mudança no padrão das cobranças que não é compatível com o que vem sendo gasto de água é porque algo está errado. Esta água pode estar vazando para um local desconhecido.

**PAREDES** – é importante estar atento à aparência das paredes, pois o problema pode estar através delas. Sinais de umidade ao simples toque podem ser uma dica. Além disso, indícios de mofo, alteração na coloração, bolhas, manchas, descamação da pintura, "embarrigamento" são fortes sinais que apontam para vazamentos.

**GOTEIRAS** – As mesmas alterações de cor, bolor e pintura das paredes se aplicam aos forros e tetos. Aqui, entretanto, por ação gravitacional temos um outro sinal bastante específico: as goteiras. Em casos de tetos de gesso, corre-se o risco, inclusive de descolamento de placas, devido à umidade excessiva.

**PISO** – um sinal mais grave que pode ocorrer é o afundamento do piso e, quando isso ocorrer, providências devem ser rapidamente tomadas. É preciso lembrar que vazamentos hidráulicos podem comprometer seriamente estruturas vitais para a edificação, quando não consertados brevemente, além do prejuízo e desperdício gerados.

**OBJETOS DOMÉSTICOS** – Em caso de vazamento, é provável que o condômino note também alterações em



Falta de manutenção pode gerar grandes prejuízos nas unidades

alguns itens presentes na sua própria casa, a exemplo de cortinas úmidas ou já mofadas, móveis mofados, tapetes e carpetes úmidos. O cheiro dos ambientes, de modo geral, é alterado.

É válido lembrar que os condomínios geralmente são compostos por dois tipos de sistemas de tubulações: um vertical (que distribui água no prédio) e um horizontal (este conduz a água do sistema vertical para o interior das unidades). De mesma maneira, os sistemas de esgoto possuem

ramais análogos, tanto verticais quanto horizontais.

Assim, pressupõe-se que sinais de vazamento nas paredes sugerem alterações no sistema vertical (responsabilidade do condomínio), portanto o síndico deve ser comunicado rapidamente. Caso o vazamento seja identificado em um dos ramais das unidades, o conserto será responsabilidade do proprietário.

\*Jornalista

NOTA: Para saber mais sobre esse assunto e seus desdobramentos, veja vídeo em nosso canal no Youtube

**É importante estar atento à aparência das paredes, pois o problema pode estar através delas**

## 5 metas para transformar seu condomínio em 2022



No fim do ano, não faltam votos de saúde, paz, harmonia e dinheiro. Mas como adequar esses desejos à extensa lista de melhorias para o condomínio? Em 2022, é importante saber priorizar aqueles projetos e obras que trarão mais benefícios aos moradores a curto e médio prazo.

Confira cinco metas que precisam estar na sua lista de Ano Novo:

**1. Adotar a individualização de água e gás**

O rateio das contas não precisa mais ser um dos principais temas das reuniões de condomínio. A medição individualizada permite que cada unidade controle os gastos e adeque seus hábitos, pagando somente pelo que consumir, trazendo paz, harmonia e economia.

**2. Instalar painéis solares**

Em um país com um dos maiores potenciais solares do mundo, produzir a própria energia é um jeito inteligente de reduzir as contas de consumo. Os painéis fotovoltaicos são silenciosos e exigem pouca manutenção para produzir energia limpa e renovável.

**3. Automatizar processos com sensores IoT**

Muito mais do que assistentes virtuais e TVs Smart, a Internet das Coisas (do inglês Internet of Things ou IoT) facilita o dia a dia do seu condomínio, possibilitando, por exemplo, a economia de água na rega de jardins e áreas verdes, por meio de sensores inteligentes.

**4. Cuidar da segurança do condomínio**

Nada como um sistema de segurança de última geração para garantir tranquilidade no seu ano novo. Associados à tecnologia IoT, é possível monitorar câmeras, alarmes e sensores de presença a partir de qualquer dispositivo on-line.

**5. Monitorar a qualidade da água e da energia**

Um jeito de cuidar da saúde dos moradores do condomínio e ainda prevenir acidentes é a instalação de sensores de monitoramento de qualidade da água, nos reservatórios e piscinas, e de qualidade da energia elétrica, nos elevadores.

Para concluir as metas de Ano Novo do seu condomínio, consulte a IouTility, empresa especializada em desenvolver soluções de eficiência hídrica e energética em todo Brasil. Fale conosco pelo comercial@ioutility.com.br ou solicite um orçamento pelo www.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;
- Adequação de convenção e regimento interno do condomínio;
- Participação em assembleia;
- Parecer e consultoria jurídica.

📞 (31) 3226-9074

www.gouveaad.com.br | contato@gouveaad.com.br

> **Finanças** por Rodrigo Karpát

# Tempo de prestação de contas

A prestação de contas é uma obrigação do síndico instituída pelo artigo 1.348, VIII do Código Civil, o qual aduz dentre outras obrigações do síndico a de prestar contas em assembleia anualmente ou, frise-se, quando exigidas.

Desta forma, para que a gestão seja transparente, é salutar que o síndico contrate empresas de gestão condominial que disponibilizem os balancetes de forma analítica mensalmente através de portais na internet com acesso restrito aos condôminos, bem como, de forma sintética, disponibilize a prestação de contas no boleto de condomínio inerente ao mês anterior.

Deve o síndico e sua administradora prestar a qualquer tempo os esclarecimentos necessários a gestão, lembrando-se sempre que tais solicitações não atentam contra o síndico ou não contam desconfiança necessariamente, pois assim como uma empresa deve prestar esclarecimentos aos seus sócios, o síndico deve prestar esclarecimentos aos condôminos.

Uma vez ao mês a pasta de prestação de contas contendo a movimentação do mês anterior, com os documentos originais, deve ser entregue pela administradora ao síndico e demais membros do corpo diretivo para análise e considerações. Documento que o condômino pode ter acesso.

As pastas devem ficar preferencialmente no condomínio e serem disponibilizadas aos condôminos sempre que solicitadas. Porém,

por se tratar de documentos originais, se tem por hábito que as mesmas sejam examinadas junto com um representante do condomínio ou administradora, nada de irregular na solicitação. E caso o condômino queira fazer uma análise mais profunda, poderá solicitar cópia das pastas à administradora mediante o pagamento das despesas com o xerox e envio dos documentos.

Não obstante os Tribunais entendam que os condôminos não tenham legitimidade para requerer, em Juízo, de forma isolada ação de prestação de contas, tem o condômino o direito de exigir que as contas sejam prestadas nos termos do 1.350§ 2o do Código Civil uma vez ao ano em assembleia. O que é diferente de pedir prestação de contas.

**DECISÕES** - Quanto a ilegitimidade do condômino isoladamente pedir prestação de contas:

**AÇÃO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS** - Ilegitimidade do condômino para, individualmente, exigir contas do síndico - Artigo 22, § 1º, alínea f, da Lei 4.591/64 - Compete ao síndico prestar contas à assembleia dos condôminos, não cabendo a um ou alguns condôminos, de forma individual postu-



lar tais contas - Sentença mantida. Apelação não provida.

(TJ-SP-APL: 10034923720158260590 SP 1003492-37.2015.8.26.0590, Relator: Sá Moreira de Oliveira, Data de Julgamento: 19/10/2015, 33ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 20/10/2015)

Cabe ao condomínio ou ao condômino nos termos do Art.1.350, parágrafo 2º, do Código Civil, requerer a assembleia para a presta-

ção de contas e não ingressar com ação de prestação de contas contra o síndico. Nesse sentido:

**CONDOMÍNIO EDILÍCIO AÇÃO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS DESPESAS CONDOMINIAIS ILEGITIMIDADE PASSIVA DO CONDOMÍNIO CONTAS DO SÍNDICO QUE DEVEM SER JULGADAS PELA ASSEMBLEIA, CABENDO AO CONDOMÍNIO, NA OMISSÃO, EXIGIR A SUA APRESENTA-**

**De toda forma, é certo que a prestação de contas é, e sempre será, o calcanhar de Aquiles do síndico**

ÇÃO. SENTENÇA TERMINATIVA CONFIRMADA. Recurso desprovido.

(TJ-SP-APL:00438044320098260506 SP 0043804-43.2009.8.26.0506, Relator: Edgard Rosa, Data de Julgamento: 06/11/2014, 25ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 06/11/2014)( GRIFEI)

De toda forma, é certo que a prestação de contas é, e sempre será, o calcanhar de Aquiles do síndico, não por que este tenha cometido alguma irregularidade, mas porque uma assembleia mal conduzida, ou a falta de clareza ao apresentar as contas poderá acarretar em não aprovação da mesma. Sem se falar em dissidências políticas que podem levar a não aprovação de contas, pura e simplesmente por falta de empatia com a gestão.

Para esses casos o remédio é o síndico saber gerenciar a prestação de contas, contratando empresa administradora de primeira linha para fazer o balancete, formular resumo e apresentação do resultado da gestão em assembleia. Uma auditoria independente também minimiza riscos da gestão e, muitas vezes, supre conselheiros desinteressados que na hora da prestação de contas acabam por atrapalhar a aprovação, quando não assinam as pastas de prestação de contas.

\*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 e em questões condominiais do país

**VOCÊ GOSTARIA DE TER MAIS FACILIDADE PARA ACHAR A MELHOR EMPRESA E PROFISSIONAL PARA O SEU CONDOMÍNIO?**

**Agora você tem!  
Aí, na palma da sua mão!**



É o **ClassiZap!** O classificados do Jornal do Síndico, no seu celular. Um jeito prático e ágil para você resolver problemas e encontrar soluções para o seu condomínio.

**Experimente!**  
É só enviar um "oi" para o nosso número de whatsapp:  
**(31) 98481-7642**

> **Seu Condomínio**

# Quem paga o prejuízo?

**A vida em coletividade pressupõe, obrigatoriamente, o respeito e o cuidado com aquilo que pertence a todos. Em um condomínio edilício, temos áreas privadas (constituídas pelas unidades particulares) e temos também as áreas comuns, as quais contêm equipamentos de uso comunitário, adquiridos com recursos conjuntos. O zelo com os bens coletivos deve existir da mesma forma como as pessoas cuidam de suas posses individuais e, em caso de danos em espaços comuns, o ressarcimento deverá ser exigido.**

A servidora pública aposentada Maria Cristina Dias, síndica de um prédio residencial no bairro litorâneo de Boa Viagem, em Recife (PE) queixa-se dos danos causados especificamente por parte das crianças. “Durante o período de maior restrição na pandemia, muitas crianças ficaram com mais tempo livre em casa e desciam para

as áreas comuns para brincar. Isso trouxe alguns transtornos quando começamos a identificar lâmpadas quebradas e até o vidro temperado de uma porta, graças a jogos de bolas e outras brincadeiras sem supervisão de adultos”, relata.

Na impossibilidade de identificar a autoria dos prejuízos, os recursos

para reposição das lâmpadas e da vidraça saíram dos cofres do condomínio. “Enviamos comunicados e fixamos cartazes notificando o ocorrido, como forma de alerta e pedindo conscientização, sobretudo dos pais e responsáveis, afinal o prejuízo termina sendo compartilhado”, conta Cristina. A síndica afirma que além das ações “pedagógicas”, foi reforçada a vigilância nas áreas comuns com instalação de mais câmeras do circuito interno de TV, a fim de coibir brincadeiras em locais inapropriados e, eventualmente, identificar o autor dos danos ao patrimônio caso venha a ocorrer novamente.

**COBRANÇA** – A regra para danos causados em áreas e equipamentos coletivos do condomínio é simples: se estragou, conserte. O ônus pelo ressarcimento daquilo que foi avariado cabe aquele que causou o infortúnio – direta ou indiretamente, por ação ou omissão. Caso o prejuízo tenha sido provocado por um inquilino, por uma visita ou, ainda, por locatários de temporada (a exemplo dos que ficam por curto período de tempo no prédio), o proprietário deverá ser acionado, sendo ele o condômino responsável pela unidade condominial (e coproprietário), e este deverá, por sua vez, cobrar o indivíduo que ora ocupa o seu imóvel.

A cobrança poderá ser feita de duas maneiras: antes ou depois do reparo.

Caberá ao síndico fazer um orçamento prévio do custo do serviço ou aquisição e notificar o condômino responsável, dando-lhe um prazo para efetuar o pagamento e regularização da situação. Contudo, em casos de danos emergenciais, como por exemplo uma avaria no sistema elétrico ou hidráulico, o síndico poderá efetuar o conserto com recursos do condomínio a fim de controlar a situação com brevidade e, posteriormente, exigir o ressarcimento por parte do condômino.

Há de se ressaltar, todavia, as circunstâncias em que não é possível determinar a autoria do dano, conforme o relato ilustrado no início deste texto. Nesses casos, não havendo testemunha, imagens de câmeras, nenhum tipo de prova, ou tampouco a manifestação espontânea por parte de quem praticou a avaria, a responsabilização com os custos será solidariamente compartilhada por todos os condôminos, com rateio em cota extra ou acionamento de reservas financeiras.

**Há de se ressaltar, todavia, as circunstâncias em que não é possível determinar a autoria do dano**

> **Administração** por Cecília Lima

# Terceirização facilita gestão

**O cargo de síndico demanda importantes responsabilidades, dentre as quais estão as atribuições de zelar pelo patrimônio e também gerenciar o quadro de funcionários. Isso pode se tornar uma tarefa bastante complexa quanto maior for a dimensão do condomínio em questão e, ainda mais, em se tratando de administradores com pouca experiência. Contudo, há formas de simplificar os processos e garantir que tudo seja feito com o máximo de eficiência.**

Uma solução encontrada para tanto é terceirizar a prestação dos serviços, ou seja, em vez de o condomínio contratar separadamente funcionários destinados a atividades específicas, faz-se a contratação de uma empresa terceirizada que oferta uma gama de serviços de acordo com as demandas do condomínio.

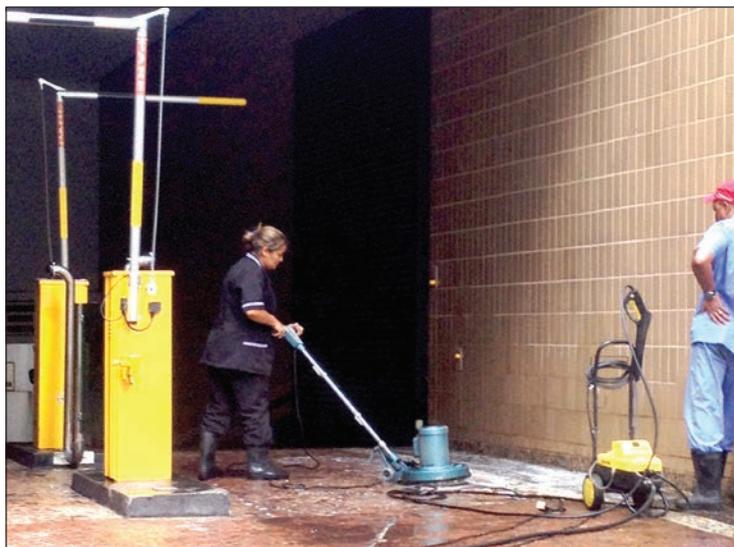
**O QUÊ TERCEIRIZAR?** – A partir da vigência da Lei da Terceirização 13.429/2017, diversos serviços puderam ser terceirizados, incluindo os de zeladoria e administração interna, o que antes não eram permitidos. Além desses, também podem ser contratados serviços de limpeza, vigilância, portaria e recepção, conservação e jardinagem.

A decisão por optar pela terceirização não deve ser guiada apenas pelo apelo da economia, uma vez que nem sempre essa alternativa é, de fato, a mais econômica. Deve-se considerar que para arcar com todos os tributos, pagando o piso salarial adequado e manter-se dentro da legislação trabalhista, a empresa terceirizada cobrará um valor que pode ser até mais caro do que se o condomínio fosse fazer a contratação por conta própria.

**VANTAGEM** - Então qual é a vantagem da terceirização?

Desde que se tenha o suporte de uma empresa idônea, contar com funcionários terceirizados pode ser um grande alívio para o síndico. Um grande ponto positivo é não ter que se preocupar com a cobertura em caso de faltas ou licenças, já que a própria empresa encaixa substitutos e folguistas imediatamente caso um funcionário precise se ausentar do trabalho. Outro ponto é o treinamento e supervisão constantes, algo fundamental para manter a qualidade das funções, e que fica a cargo da prestadora de serviço.

Além disso, toda a burocracia de departamento de RH, controle de férias, escalas, folhas de pagamento, impostos, benefícios, entrega de Equipamentos de Proteção Individual (EPIs) deixam de ser uma preocupação do síndico e passam a ser responsabilidade da contratada. Passando a ser organizada por outra instância, dedicada apenas a isso, as chances de problemas trabalhistas reduzem.



Síndicos podem terceirizar diversos postos no condomínio

**CUIDADOS** – Todas essas vantagens só existem quando a terceirizada cumpre, de fato, o seu papel. Caso contrário, ao delegar cuidados tão importantes a uma empresa negligente, o condomínio corre sérios riscos, pois pode ser solidariamente responsabilizado em processos judiciais no âmbito trabalhista. É importante lembrar que o ar-

tifício da terceirização não anula a possibilidade de o condomínio sofrer ações judiciais.

Contudo, a maneira mais segura de evitar isso é se precaver pesquisando muito bem a reputação da prestadora de serviços no

mercado da sua cidade: cheque se ela está com os alvarás em dia, se já possui processos trabalhistas e quais os motivos. Após a contratação, é recomendável exigir a nota fiscal dos serviços prestados, bem como comprovantes de pagamento dos salários e dos encargos de todos os funcionários.

É dever do síndico manter-se vigilante e fiscalizar o trabalho da empresa terceirizada e assim evitar dores de cabeça no futuro. Para tanto, também é válido, eventualmente, conversar com os funcionários e buscar saber se eles estão satisfeitos com a empresa, se corre tudo bem com seus pagamentos, a fim de detectar possíveis infrações. Lembre-se que a responsabilidade com o trabalhador é compartilhada, podendo o condomínio ser acionado judicialmente, de forma solidária.

Jornalista

**Desde que se tenha o suporte de uma empresa idônea, contar com funcionários terceirizados pode ser um grande alívio para o síndico.**



**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**

# 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**

**Triunfo** Mais de 20 anos no mercado

COBRANÇA  
CONTABILIDADE  
FINANCEIRO  
JURÍDICO, PESSOAL  
SÍNDICO PROFISSIONAL

**(31)3500-2945**

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

**CLASSE A** administradora e conservadora

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

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

**CONSERVADORA**

**METÓDICA** Desde 1981 fazendo História.

**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

**SINDIFÁCIL** Administração Imobiliária e Condomínios

**ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS**

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

## ADVOGADOS

**QN** Queiroz & Neder Advogados Associados

**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

**KP** KÊNIO PEREIRA SOCIEDADE DE ADVOGADOS

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

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

**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**

## ADVOGADOS

**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.

**GOUVÊA ADVOGADOS**

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

Av. Álvares Cabral, 510 - Lourdes  
www.gouveaadv.com.br  
contato@gouveaadv.com.br  
**3226-9074**

**FD** Flávio Delaqua - Advogado

Direito Imobiliário - Família - Sucessões  
**(31) 98828-0705**  
Av. Augusto de Lima, 1800 - sala 205 - Barro Preto

**SÁVIO MARES** ADVOCACIA TRABALHISTA

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

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

## ALARMES

**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

**PREVINA** SEGURANÇA CONTRA 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

André Rocha - **99600-1133**  
Thiago Rodrigues - **99782-0108**  
Previnasegurancaincendio@hotmail.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'ÁGUA - MOTORES ELÉTRICOS  
SAUNA - PRODUTOS PARA PISCINAS

**(31) 3270-9633**  
AV. DO CONTORNO 11.434 CENTRO / BH

**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

**AB** 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**

## BOMBAS

**BH BOMBAS HORIZONTE** 24h PANTÃO 9966-9974-4821

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

ASSISTÊNCIA A CONDOMÍNIO COM URGÊNCIA  
**2526-5250 / 3201-0552**

## CFTV - CÂMERAS DE SEGURANÇA

**YES CFTV** Segurança Eletrônica

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 !!!

**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

**3582-5826**  
**98865-5824**

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**

**jb** Conservadora

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

**ROCHE** SOLUÇÕES EM MÃO DE OBRA

**ROCHE** TERCEIRIZAÇÃO DE MÃO DE OBRA

ALTO ÍNDICE DE SATISFAÇÃO DOS CLIENTES

Limpeza e conservação • Portaria, Vigia • Jardinagem  
Zeladoria • Mão de obra especializada para empresas e condomínios

**(31) 3283-4646**  
www.rocheservicos.com.br

**DMX** Terceirização de Serviços

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**

## CONSERVAÇÃO E LIMPEZA



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**



**BRASILIANA**  
Conservação e Limpeza

- LIMPEZA DE CONDOMÍNIOS
- DESINFECÇÃO DE AMBIENTES (SANITIZAÇÃO)
- PORTARIA, ZELADORES E SERVIÇOS DE JARDINAGEM
- LIMPEZA PÓS OBRA, PÓS E PRÉ MUDANÇA
- LIMPEZA DE VIDROS E FACHADAS LIMPEZA DE CXS D'ÁGUA E GORDURA

**3047-0729 984456755**

## 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 - Inscrito 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

Rua Domingos Vieira, 587 Sl. 1013 - Santa Efigênia

# LACO

## ENGENHARIA REFORMA PREDIAL

**3422-4411**  
FINANCIAMOS SUA OBRA



**CONSTRUTORA JATO CLEAN**

LIMPEZA E IMPERMEABILIZAÇÃO DE FACHADAS.  
REVESTIMENTO DE FACHADAS/ PINTURAS.  
APARAFUSAMENTO DE GRANITO EM FACHADAS.  
VISTORIA EM FACHADAS/ REFORMAS PREDIAIS.

**3273-8048**  
**99982-0947**

## CONSTRUÇÃO E REFORMA



**CONSTRUÇÕES E REFORMAS EM GERAL**

**3337-4427**  
contato@pactoconstrutora.com.br  
www.pactoconstrutora.com.br



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

## REFORMA PREDIAL



**MC Engenharia**  
25 ANOS

- Impermeabilização
- Revitalização de fachadas
- Recuperação estrutural

**3296-8683**  
www.mc.eng.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

## 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



**ESPECIALIZADA EM FACHADA**  
CONSTRUÇÕES E REFORMAS IMPERMEABILIZAÇÃO PINTURAS EM GERAL

**99312-0049**  
WWW.PINHOBRAGA.COM.BR  
PINHOBRAGA@PINHOBRAGA.COM.BR



**GUIMARÃES**  
SOLUÇÕES CONSTRUTIVAS

**Excelência, esse é o nosso padrão**  
**Reforço Estrutural e Impermeabilização**

**3263-4065 / 99998-4872**  
Av. Raja Gabáglia, 3502 / 201  
guimaraessc.com.br

## CONHEÇA NOSSOS SERVIÇOS



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

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

## MANUTENÇÃO E REFORMA PREDIAL

RESIDENCIAIS, COMERCIAIS E INDUSTRIAIS

**Obras e serviços com qualidade e pontualidade**

- Execução de obras com projeto Turn Key
- Planejamento e gerenciamento de obras
- Fiscalização e emissão de laudos técnicos

**(31) 3274-8700**  
**3318-8701**  
**99546-8700**



# Classíndico

## CONSTRUÇÃO E REFORMA

**SSS SILVANO** REFORMAS, CONSTRUÇÕES PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

- PEDREIRO - ELÉTRICA E HIDRÁULICA
- SERVIÇOS DE IMPERMEABILIZAÇÃO
- PINTURA - TRABALHAMOS COM MANTA
- TELHADOS - OBRAS EM GERAL

Faça o orçamento da obra s/compromisso!  
Email: silvanosimoes2011@hotmail.com  
4141-9953 / 99108-6801 / 98359-1843

**IGM ENGENHARIA**

REFORMAS E SOLUÇÕES EM ENGENHARIA

- Elétrica • Hidráulica • Pintura • Revestimentos em geral
- Revitalização de fachada

ENG. IGOR GODOY (31) 9 9803-6520  
igmengenhariabh@gmail.com | @igmengenhariabh

**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  
9 8982-7668

**Obras Residenciais e Comerciais**

**J&L ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA**

- Projetos Estruturais e Complementares
- Construção e Reformas
- Acompanhamentos e Gerenciamento de obras

Luciana Gomes | Engenheira Civil CREA-MG 0400002558993  
José Egídio | Mestre de Obras  
9 7567-5547 / 9 91675190

- REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS (HABITE-SE)
- REGISTRO DA CONSTRUÇÃO NO CARTÓRIO
- PARCELAMENTO DO SOLO (DESMEMBRAMENTO)
- ELABORAÇÃO E APROVAÇÃO DE PROJETOS
- REGULARIZAÇÃO E PROJETO DE COMBATE À INCÊNDIO (AVCB)

(31) 99624 4685 LGGENGENHARIA@AOL.COM

## CORRIMÃO

Requite 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  
DESENTUPIMENTOS - HIDROJATEAMENTOS  
EXCELÊNCIA EM QUALIDADE E ATENDIMENTO

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

## DESENTUPIDORA

**Roterlimp**  
Desentupidora

Limpeza de caixa de gordura | Desentupimento | Pintura em Geral  
Detetização | Limpeza e impermeabilização de caixa d'água  
Detecção e retirada de vazamento | Limpeza e tratamento de fachada

ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO  
roterlimp@gmail.com | www.roterlimpmg.com.br

(31) 3278-3828 | (31) 98487-5067

## DESENTUPIDORA

**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 (oi) / 99241-4509 (Vivo)

**DesentopBH**  
DESENTUPIDORA E DETETIZADORA

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

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

**DESENTUPIDORA MILLENIUM**

DESENTUPIMENTO  
DEDETIZAÇÃO

Plantão 24h

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

## ELETRICISTA

**FHS**  
ELÉTRICA E SERVIÇOS

MANUTENÇÃO E INSTALAÇÃO ELÉTRICA

Serviços para instalações prediais e residenciais seguindo normas técnicas

31 98671-5620

## ELEVADORES

MANUTENÇÃO PREVENTIVA E CORRETIVA, MODERNIZAÇÃO E REFORMAS EM ELEVADORES

**CONTROL**  
ELEVADORES

Desde 1995

3222-6685

**ELEVADORES**

Manutenção preventiva e corretiva em elevadores  
Modernização e reformas em geral

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

**Gold**  
ELEVADORES

MANUTENÇÃO | ASSISTÊNCIA TÉCNICA | REPAROS | MODERNIZAÇÃO  
MONTAGEM | EMBELEZAMENTO DE CABINES

Venda de elevadores: Prediais, unifamiliares (residenciais), monta carga e plataforma para deficientes

98709 - 3433

## ESPAÇO PARA ARMAZENAR

**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

## 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!

0800 031 3032  
3374-3313

## IMPERMEABILIZAÇÃO

**IMPORTECMG**

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

## GRUPO ELIMINÁGUA IMPERMEABILIZAÇÕES

CAIXAS D'ÁGUA  
TELHADOS / PILOTIS  
GARAGENS E JARDINEIRAS

2516-3791  
GREYSON 98306-1754  
ALVANI 98856-2151

## 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

## INFILTRAÇÃO

**VEDAJATO**

SEM QUEBRAR, SEM SUJEIRA, RAPIDEZ E PRATICIDADE, MAIS ECONÔMICO

Elimina Infiltrações e preserva sua estrutura contra a corrosão eletroquímica

- Mais econômico;
- É muito rápido, sem quebrar nada;
- Preserva os revestimentos existentes;
- Não altera a rotina local, sem transtornos;
- Não precisa esvaziar reservatórios / piscinas.

Satisfação garantida e resultado imediato

31 3333 3390 www.vedajato.com.br  
31 98714 3390 vendas@vedajato.com.br  
WhatsApp SW.USA group

# Classíndico

## 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

## JANELAS ACUSTICAS

**Aqui o barulho não entra!**  
**JANELAS ACÚSTICAS**  
 Instalação rápida, sem quebra.  
 Não altera a fachada externa.  
 Solução definitiva do seu ambiente.  
**ESPAÇOC**  
 Soluções Integradas para Arquitetura e Decoração  
 Tel: 3285-5588  
 31 99217-9781  
 Atendimento com hora marcada  
 Visite nosso site: www.espacoc.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*

## LIMPEZA DE FACHADAS

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

## PORTARIA

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

## PORTAS

**PORTAS BLINDEX**  
**MOLAS E ELETROIMÃS**  
**Atendimento imediato para portas batendo, estalando ou pegando.**  
**Seguimos as medidas de prevenção contra covid**  
**99155-4655 | 99506-1818**

## PORTAS BLINDEX

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

## PORTÕES ELETRÔNICOS

**Peccin Junior**  
**MANUTENÇÃO E INSTALAÇÃO DE:**  
**PORTÕES ELETRÔNICOS E INTERFONES**  
 Fazemos serviço de serralheria e troca de roldanas  
**ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO**  
**9 7534-3971 (Denis) 9 8456-8630 (Júnior)**

**Conserto, Instalação de Portões Eletrônicos, Interfones, Cercas e Controles de Abertura**  
**ATEFORP**  
 Excelência em serviços  
**PLANTÃO 24 HORAS**  
**98767-3009**  
 Fazemos contrato de manutenção com plantão  
**Tel.: 3287-3009**  
 Rua Valparaíso, 293 (esq. c/Venezuela) Sion

**INTERPRIS**  
 Portão - Interfone - Circuito Fechado  
 Fazemos contrato de manutenção  
**(31)3492-2465 / (31)9.9953-0839**  
 interpris@hotmail.com / www.interpris.com.br

- CFTV/Alarme;
- Cerca Elétrica;
- Portão Eletrônico;
- Fechadura em geral/Interfone.

## REDES DE PROTEÇÃO

**HORIZONTE**  
**REDES DE PROTEÇÃO TELAS MOSQUETEIRAS CONCERTINAS**  
**(31)3037-6676 | (31)3143-6200**  
**(31)99160-9661**  
**@HORIZONTEREDESECONCERTINAS**

## SEGUROS

**VALENTIM SEGUROS**  
**VOUCHER DE R\$ 50,00 NA CONTRATAÇÃO OU RENOVAÇÃO DO SEGURO DO CONDOMÍNIO**  
**(31) 99223-3424 / 3267-2099**

## SERRALHERIA

**MG SERRALHERIA**  
 Portões • Janelas • Grades  
 • Fechamento de área  
 • Coberturas  
 Portões eletrônicos e motores  
**98512-4689 | 99108-4589**

## SÍNDICO PROFISSIONAL

● SÍNDICOS PROFISSIONAIS  
 ● 5 ANOS DE EXPERIÊNCIA  
 ● EMPRESA REFERENCIADA  
**GestPro**  
 Serviços Prediais  
 Comunicação, Qualificação e Atendimento ao morador são os pilares da nossa empresa!  
**31 3517-1175**

## SÍNDICO PROFISSIONAL

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

**SINDIFÁCIL**  
 Administração Imobiliária e Condomínios  
**SÍNDICO PROFISSIONAL**  
**(31) 99969-7470**  
 www.sindifacilmg.com.br  
 sindifacil@gmail.com

**Procurando um síndico profissional?**  
**Pedro Serra**  
**9 9 2 8 2 - 1 8 9 5**  
 Engenheiro Civil há 40 anos  
 Confiabilidade | Método | Organização

## 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) 3 2 2 2 - 2 2 5 0**  
 www.cristinauniformes.com.br

## VISTORIA PREDIAL

**Soluções em vistorias**  
 integrando uma plataforma digital com vistoriadores especializados para trazer agilidade, transparência e segurança às transações imobiliárias.  
 (31) 98297 0645  
 @redevisitorias\_bh  
 https://www.redevisitorias.com.br/ belohorizonte



# Relação dos corretores de imóveis com o condomínio

A sensação de segurança oferecida pelos condomínios é um dos principais motivos que levam pessoas a procurarem este tipo de moradia, e não pode ser desconsiderada pela administração condominial. Dentre os diversos motivos que podem levar insegurança aos condôminos, um dos principais é, sem sombra de dúvidas, a falta de identificação na portaria, seja de visitantes comuns, de prestadores de serviços ou corretores de imóveis.

Certamente, um condomínio sem controle de portaria tem sua insegurança aumentada, especialmente quando um apartamento é anunciado em várias imobiliárias ao mesmo tempo, pois esse procedimento dificulta o controle de quem tem acesso ao edifício.

Diante disso, cabe ao condomínio entender que ao entregar as chaves do seu imóvel, na prática, nomeia um procurador, pois a imobiliária estará autorizada a escolher o inquilino, os fiadores, redigir o contrato, receber o aluguel e dar quitação de tudo em nome dele, que passa a ser o locador. Nomear um procurador consiste em um ato de grande confiança, pois a imobiliária assina em nome do proprietário e tudo que ela fizer, este responderá.

Portanto, causa perplexidade um proprietário entregar seu imóvel para diversas imobiliárias, sem conhecer a idoneidade e competência delas, o que é mais latente em relação às imobiliárias virtuais onde o visitante nem aparece pessoalmente na sede da empresa.

Quando o proprietário age sem critério e despreocupado com os riscos ao entregar a locação para várias imobiliárias, pode o condomínio impedir a colocação de várias placas, pois além do fato de mais de duas placas agredirem o visual da fa-

chada, o excesso de corretores de diversas empresas aumenta a insegurança dos moradores diante do descontrole de quem comparece ao prédio.

**GOLPES** - O excesso de placas que divulgam a unidade à venda ou à locação por imobiliárias é o principal atrativo para aquele que deseja aplicar golpes ou praticar furtos, pois neste caso fica impossível identificar quem teve acesso ao apartamento que teve as peças furtadas, como por exemplo: os metais, torneiras, ralos, fechaduras ou a fiação que são vendidas no ferro velho; as louças, além de objetos na portaria. Outro ponto, as reportagens sobre golpes com imóveis vazios comprovam que o golpista prefere agir nos imóveis entregues às imobiliárias virtuais, pois ele não tem que comparecer pessoalmente nas sedes das empresas tradicionais que capitam sua imagem e as registra nas câmeras.

**INDENIZAÇÃO** - O proprietário tem o direito de escolher a imobiliária de sua confiança e solicitar que essa promova a locação ou venda da sua unidade, tendo o corretor de imóveis livre acesso à mesma, bem como os visitantes para que a transação possa ser realizada o mais rápido possível. A demora representa prejuízo para o locador que arca com o pagamento do IPTU, quotas de condomínio, energia elétrica e



Legislação proíbe a colocação de publicidade na fachada da edificação

ainda perde a renda do aluguel enquanto não aluga o bem. Se o condomínio cria uma situação para agravar essa demora, atrai para si o risco de ter que indenizar o proprietário com base nos artigos 186 e 927 do Código Civil.

Diversos são os casos de condomínios que foram condenados judicialmente a pagar ao

proprietário o valor do aluguel, IPTU e a devolver a quota de condomínio durante vários meses, por terem impedido a locação por motivos estranhos, como: proibir aluguel para solteiros ou para quem tem cão, só permitir família no edifício.

Nesse período de pandemia, também foram relatados casos de corretor ou visitante que

não puderam entrar no condomínio por causa do risco do Covid-19. O corretor de imóveis é um profissional regulamentado e deve ter livre acesso aos imóveis registrados na sua imobiliária.

\* Presidente da Comissão de Direito Imobiliário da OAB-MG - Vice-presidente da Comissão Especial de Direito Imobiliário da OAB Federal - Conselheiro da Câmara do Mercado Imobiliário de MG e do Secovi-MG

**A demora representa prejuízo para o locador que arca com o pagamento do IPTU, quotas de condomínio, energia elétrica e ainda perde a renda do aluguel enquanto não aluga o bem**

## Publicidade é legal

Há casos de alguns síndicos criarem obstáculos para que o proprietário ou a imobiliária divulgue, por meio de placa instalada na janela da unidade, que a mesma está disponível para locação ou venda, como se o condomínio fosse o "dono" do apartamento. Essa atitude é ilegal, não tendo a convenção ou a assembleia poder para impedir que o proprietário de um apartamento, andar ou loja instale uma placa (que a prefeitura denomina

engenho de publicidade) para facilitar a locação ou venda do seu bem, como previsto no Código Civil, bem como na Lei nº 8.616/2003, denominada Código de Posturas do Município de Belo Horizonte, a qual estipula no artigo 264, § 2º - "A instalação de engenhos provisórios de divulgação independe de autorização".

O Código de Posturas permite apenas 2 engenhos provisórios de divulgação por imóvel

anunciado, que ocupará a área máxima de um m² e conterá apenas a indicação do anunciante, seu telefone e mensagem que indique sua destinação.

Ainda, a legislação supracitada veda a instalação na área comum dos prédios (portaria, grades, muros, jardins), devendo o engenho ser afixado exclusivamente em vão de janela, vitrine ou similar da unidade habitacional ou comercial anunciada.



Na prática, o síndico não pode impedir a publicidade que esteja dentro das regras, mas tem legitimidade para proibir

o uso nocivo da unidade, em especial, o grande volume de anúncios que alguns corretores de imóveis colocam na portaria, na garagem e nas grades e paredes frontais do edifício. Esse abuso gera poluição visual e afeta negativamente a fachada. E mais, a imobiliária que causar danos à fachada, portões e grade pode ser obrigada a ressarcir os prejuízos.