

ClassiZap!
 Nossa lista de prestadores de serviços na palma de sua mão. Solicite o seu!
 (31) 98481-7642

Jornal do Síndico

Ano XXVI - Edição 309 - MARÇO/2022 - Belo Horizonte e Região Metropolitana - Distribuição gratuita - jornaldosindico.com.br

ESPECIALIZADA EM FACHADA

PB

PINHO BRAGA
REFORMA PREDIAL

CONSTRUÇÕES E REFORMAS
PROJETOS

99312-0049

WWW.PINHOBRAGA.COM.BR
PINHOBRAGA@PINHOBRAGA.COM.BR

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 / 9982-0682
www.queirozeneder.com.br | email: carlosadv@neview.com.br

Consulte nossos Classificados

Administração de condomínios	8
Advogados	8
Alarme	8
Bombas	8
CFTV	8
Conservação e limpeza	8
Consultoria em Engenharia	8
Construção e Reforma	8 e 9
Dedetização	9
Desentupidora	9 e 10
Eletricista	10
Elevadores	10
Enceradeiras e lavadoras de alta pressão	10
Extintores	10
Gás	10
Impermeabilização	10
Individualização de água	10
Limpeza de Caixa d'água	10
Limpeza de fachadas	10
Material de limpeza	10
Portaria	10
Portaria virtual	10
Portas	10
Portas Blindex	10
Portas de segurança	10
Portões Eletrônicos	10
Rede de Proteção	10
Seguros	10
Serralheria	11
Síndico profissional	11
Telhados	11
Uniformes	11

e **Você Pergunta**
 Condomínio em que a Convenção determine que só poderá ser eleito síndico morador do edifício, pode contratar síndico profissional?

Página 2



Manutenção
 Contratar o seguro do condomínio é uma obrigação legal do síndico. Mas o que incluir na apólice?

Página 5



Finanças
 Reforma trabalhista de 2017 possibilitou a negociação entre patrões e empregados fora do âmbito da Justiça do Trabalho.

Página 6



Quem é quem nos condomínios?

Saber quem é quem no condomínio, é o primeiro passo para o início de uma boa administração.

Página 12

Não basta reformar, temos que transformar!

ATO
Engenharia e Construções

Ato Engenharia e Construções
Valorizando seu patrimônio

(31) 3785-5545 / 98476-6515
Atoengenharia.com.br

- Fachadas
- Texturas
- Pinturas
- Impermeabilizações

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 (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

De olho na Dengue!

De uma hora para outra as condições sanitárias dos prédios, os hábitos de higiene individuais e as rotinas de prevenção a doenças passaram a ocupar um lugar de destaque na sociedade. Com o início da pandemia de Covid-19, que já se arrasta há dois anos, tivemos a introdução de vários termos em nosso vocabulário e coisas que outrora nos eram um tanto quanto distantes, hoje passaram a ser preocupações frequentes.

Tal contexto de emergência sanitária global, ao longo deste tempo, apresentou algumas lições. Entre as quais, podemos destacar a certeza de que ações individuais – sobretudo a negligência praticada – influencia, e muito, na coletividade. Outra lição é a de que edifícios com grandes fluxos de pessoas, a exemplo de condomínios residenciais e corporativos, precisam adotar medidas profiláticas a fim de controlar a disseminação de doenças.

Muito temos falado no Coronavírus, e neste início de 2022



a preocupação passou a ser sua mais nova variante: a cepa Ômicron, muito mais transmissível que as anteriores, embora não tão letal.

Contudo, o vírus da Covid não é o único que nos preocupa. O Brasil vive há anos uma epidemia de Dengue e outras arboviroses como a Zika e a Febre Chikungunya

O Brasil vive há anos uma epidemia de Dengue e outras arboviroses como a Zika e a Febre Chikungunya

gunya, as quais têm em comum a transmissão pelo mesmo vetor: a fêmea do mosquito *Aedes aegypti*, um velho conhecido da nossa população. A elevação da temperatura na estação do verão acende os alertas para o aumento dos casos e todos precisam estar vigilantes.

Por isso, o Jornal do Síndico apoia a atual campanha do Ministério da Saúde intitulada “Combata o mosquito todo dia”, que tem o intuito de chamar a atenção para este problema de saúde pública e incentivar os brasileiros a adotarem rotinas de ações preventivas, incluindo aqui os condomínios residenciais. Nesses, um dos principais cuidados a tomar é em relação às caixas d’água e reservatórios. Saiba mais em nossa matéria de “Cotidiano” deste mês.

Reforçamos aqui nosso compromisso de levar aos nossos leitores informações com verdade e responsabilidade. Desejamos a todos um excelente mês e uma ótima leitura do Jornal do Síndico!

INDICADORES

2020/2021

	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ	JAN
IGP-M (FGV)	0,66	-0,64	0,64	0,02	0,87	1,82
INPC (IBGE)	0,88	1,20	1,16	0,84	0,73	0,67
IPC (FIPE)	1,13	1,13	1,00	0,72	0,57	0,74
CUB/MG	0,44	0,91	0,69	0,56	0,2 4	4,74
TR	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0605
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	1,212,00

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 Sindiac.

Você Pergunta encaminhe suas dúvidas para jornaldosindicobh@gmail.com ou [\(31\) 98481-7642](tel:31984817642)

SÍNDICO PROFISSIONAL

PERGUNTA - O condomínio no seu “Instrumento Particular de Rerratificação de Convenção (inclui regimento interno), escreve no Art 18, parágrafo 1º “Só poderá exercer a função de síndico, proprietário de unidade autônoma e que resida no prédio. Pergunto: pode ter síndico profissional?

RESPOSTA - A convenção e o regimento interno fazem lei entre os condôminos, devendo ser cumpridos por proprietários e inquilinos “Não podem, no entanto, contrariar a legislação vigente, cuja hierarquia lhe é superior, sob pena de serem reconhecidas como nulas em Ação Judicial. O artigo 1347 da Lei 10.406/10/01/2002. Dispõe: “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.

Dra. Irene Fernandes

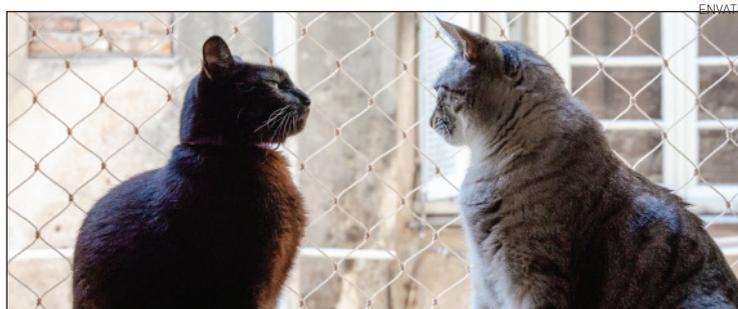
REDES/GRADES DE PROTEÇÃO

PERGUNTA - Bom dia somos um condomínio novo com 200 moradores estamos tendo algumas duvidas sobre tela e grade de segurança nas janelas . O que pode ser feito referente a isso pois temos duvidas sobre isso . Muito grato pela prestividade da nossa parte.

Marcos – por e-mail

RESPOSTA - A instalação de grades e telas de segurança nas janelas e varandas deve obedecer aos critérios estabelecidos na convenção e ou regimento interno.

Caso nenhum dos documentos condominiais mencione a forma pela qual deve ser feito a instalação, é necessário que se faça uma assembleia geral extraordinária para deliberar a forma e o modelo das grades e redes de proteção.



É importante adotar um critério único para que não haja alteração da fachada, já que o próprio Código Civil, artigo 1.336, inciso III, define como um dos deveres do condômino “não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas” [...].

Destaca-se que não se pode proibir a instalação de redes e ou grades, uma vez que eles servem para proteger crianças, incapazes e animais existentes nas unidades autônomas.

Dra. Anna Cristina

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: www.obrasjabh.com.br

2 5 1 0 - 1 4 4 7

> **Cotidiano** por Cecília Lima

Os 7 pecados do síndico principiante

A tarefa de ser síndico de condomínio não é nada simples e exige conhecimentos e habilidades diversas de quem decide assumir esta posição. Com o passar do tempo, os mais veteranos na função vão gradativamente se habituando a termos, burocracias, ritos e protocolos, além de obrigações básicas que precisam ser cumpridas. Há, entretanto, os novatos que, por vezes, chegam a cometer alguns erros no exercício do cargo, nem sempre por má fé, mas por simples desconhecimento geral.

É preciso ressaltar, no que se refere a este ponto, que ao se disponibilizar a assumir a gestão do condomínio, o candidato a síndico deve estar – antes de mais nada – disposto a buscar aprender. Como dito, o cargo exige bastante de quem o ocupa e falhas cometidas pelo síndico podem prejudicar toda a coletividade em diversos aspectos: segurança predial, convivência, finanças, adequações à legislação vigente. A seguir listamos “7 pecados”, isto é, 7 falhas, frequentemente cometidas por síndicos amadores, as quais devem ser contornadas.

CONVENÇÃO - Não conhecer a própria Convenção. Este talvez seja o principal defeito do novato, visto que este documento é a “lei” que rege tudo dentro do condomínio, norteando, portanto, suas atividades. Seguir a Convenção e o Regimento Interno e fazer valer as regras deles é uma atribuição elementar da função de síndico.

ASSESSORIA - Não ser bem assessorado. É justificável que não se tenha conhecimento sobre todas as áreas, afinal ninguém nasce sabendo tudo. Por isso, é importante que o síndico, principalmente os inexperientes, contem com consultores jurídico, contábil e administrativo, por exemplo. Para tanto, a assessoria por parte de uma administradora de condomínios pode ser de grande ajuda!

AUTORITARISMO - Adotar posturas autoritárias. Não existe mais espaço para a figura do “síndico tirano”, aquele que impõe regras a ferro e fogo. Uma qualidade importante para o síndico é ser maleável, saber conciliar interesses, ser flexível nos momentos razoáveis. Ademais, o trato com outros condôminos e funcionários deve ser sempre cortês e gentil, de preferência.



ECONOMIA - Economizar em itens essenciais. Gerenciar os gastos do condomínio pode ser desafiador na maior parte das vezes. Na tentativa de equacionar receitas e despesas, o síndico novato pode tentar economizar comprando insumos de baixa qualidade, como peças de equipamentos usadas, ou então cancelando manutenções preventivas. Esse é o pior tipo de economia possível pois, além de causar gastos maiores no futuro, coloca em risco o bem-estar de todos.

ILEGALIDADES - Expor inadimplentes. Seguindo a mesma linha do item anterior, o desespero por controlar as finanças do condomínio às vezes leva o amador a praticar atos inadequados, como pressionar os inadimplentes por meio da divulgação de seus nomes. Isso é problemático, além de ilegal, por gerar constrangimento. O ofendido pode alegar danos morais e o condomínio enfrentará processo.

ASSEMBLEIAS - Ignorar a assembleia de condôminos. O síndico não pode tudo. Há deliberações importantes que precisam passar antes pela aprovação da assembleia, a exemplo de obras ou mudanças na Convenção. Tais modificações exigem quóruns específicos e o síndico não pode atropelar etapas tomando decisões unilaterais.

BENEFÍCIOS - Assumir o cargo visando benefícios. Por fim, é válido lembrar que o cargo de síndico consiste, essencialmente, em servir à coletividade, doando seu tempo e interesse ao bem do condomínio. Buscar ser síndico visando exclusivamente a isenção da taxa condominial ou o pro labore mensal ou qualquer regalia como uma vaga de garagem melhor é um dos principais pecados do principiante.

Jornalista

O síndico não pode tudo. Há deliberações importantes que precisam passar antes pela aprovação da assembleia

Coluna do Sindicon



Pequenas atitudes ajudam a manter um ambiente agradável nos condomínios

As imagens de uma funcionária de um prédio sendo agredida por um homem no Rio Grande do Sul chocaram o Brasil, e reacenderam a importância do respeito aos funcionários dos condomínios. O Sindicon MG reforça que o tratamento desumano deve ser combatido por todos.

Os casos de agressões verbais e até físicas podem gerar processos na Justiça contra os agressores e até contra os condomínios. É importante que os síndicos e síndicas orientem os condôminos que qualquer reclamação sobre algum ato dos colaboradores deve ser encaminhada por escrito para o condomínio. Isso evita discussões que podem gerar atritos.

O mesmo deve acontecer quando o funcionário constatar que alguém o desrespeitou ou se alguma regra do condomínio não foi cumprida. O colaborador deve evitar chamar a atenção dos condôminos, evitando discussões. Quem deve fazer isso é o síndico. O Sindicon MG já realizou um curso sobre mediação de conflitos. Ainda neste ano, em data a ser definida, vamos organizar mais um curso sobre este assunto.

Gostaria de fazer um outro alerta! Os condôminos devem evitar fazer acusações ou denúncias contra os síndicos e síndicas. Há casos de pessoas que fizeram isso sem nenhum fundamento, e acabaram sendo processadas pelos síndicos. Antes de fazer uma acusação, procure se informar, peça informações ao condomínio. Todos esses cuidados ajudam a manter um ambiente agradável onde moramos ou trabalhamos.

Carlos Eduardo Alves de Queiroz
presidente



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



INFORMAÇÃO DE QUALIDADE
VOCÊ ENCONTRA TAMBÉM, NO
 **YouTube**
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

> **Legislação** por Cecília Lima com TJDF

Negligência gera indenização

Ao se disponibilizar para o cargo, o indivíduo que assume a função de síndico assume também as responsabilidades e obrigações legais implicadas nesta. Presente no artigo 1.348 do Código Civil, o qual lista os deveres do síndico, o inciso V aborda justamente aquele de “diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores”, ou seja, algo elementar que se espera do cargo.

Ao descumprir esta obrigação, o síndico estará sendo negligente com o patrimônio, bem como colocando o bem-estar e, muitas vezes, a segurança dos condôminos em risco. Pensando nisso é que se fazem as manutenções preventivas em estruturas e equipamentos do prédio, com o intuito de nos anteciparmos aos possíveis problemas que possam vir a ocorrer. Além disso, o síndico deve também estar apto – e orientar sua equipe – a agir em momentos de crise que exijam rápidas tomadas de decisões a fim de controlar urgências.

PENALIDADE - Decisão recente do TJDFT ilustra exemplo de penalização por ser verificada negligência quanto à manutenção de equipamento de uso coletivo e prestação de socorro aos afetados. A situação referida ocorreu num condomínio SQS 210, Brasília (DF), o qual foi condenado a indenizar cinco pessoas, entre moradores e visitantes, que ficaram presas no elevador por quase duas horas.

Objeto de reclamações frequen-

tes dos condôminos, o elevador estagnou entre o térreo e a garagem por volta das 16h30, de acordo com as autoras do processo. O interfone quebrado as impediu de acionar o porteiro, o qual só ficou sabendo do ocorrido quando um outro morador o comunicou após ter ouvido pedidos de ajuda. Após isso, o porteiro teria informado que somente a empresa de manutenção poderia adotar as providências necessárias para abrir a porta do elevador.

As autoras afirmam ainda que começaram a entrar em desespero e apresentar sintomas de claustrofobia, quando decidiram entrar em contato com o Corpo de Bombeiros às 17h. Alegam que a equipe chegou ao local, mas que não teve a autorização do subsíndico para abrir a porta. Contam que somente foram retiradas do elevador por volta das 18h.

OUTRO LADO - Em defesa, o condomínio afirmou que a manutenção dos elevadores estava em dia e que o porteiro, ao ser acionado, entrou em contato com a empresa e com o Corpo de Bombeiros,



Interfone é equipamento fundamental para comunicação com a portaria

O fato de as manutenções programadas do elevador estarem em dia não retira a responsabilidade do réu

acrescentando que a responsabilidade pelo incidente com as autoras é somente da empresa responsável pela manutenção do equipamento.

Ao analisar o caso, a magistrada da 3ª Vara Cível de Brasília destacou que a responsabilidade pelo incidente também deve ser atribuída ao condomínio. A juíza pontuou que as provas dos autos mostram que o réu foi negligente com a obrigação de manutenção do equipamento, além de ter negado a “possibilidade de socorro tempestivo”.

“O fato de as manutenções programadas do elevador estarem em dia não retira a responsabilidade do réu, visto que houve falha objetiva na prestação de seu serviço, a qual poderia ter sido evitada pelo réu, visto que o funcionamento do elevador foi objeto de reclamações frequentes dos moradores. Além disso, o mal funcionamento do interfone, o defeito na chave mestra e a falta de pino de destravamento são defeitos aparentes que, não sanados, denotam o descaso do réu com a segurança e bem-estar dos moradores e de seus funcionários e visitantes”, registrou. Dessa forma, foi fixado o pagamento de R\$ 3.500,00 para cada uma das cinco autoras a título de danos morais.

*Jornalista

> **Seu Condomínio** por Cecília Lima

Dengue também merece atenção

Com a pandemia de Covid-19 conseguimos absorver algumas lições em relação à saúde e segurança em condomínios: uma é de que atitudes individuais (principalmente as negativas) impactam significativamente no contexto da coletividade. Outra lição é a de que o ambiente condominial precisa adotar normas de vigilância e manutenções para preservar a salubridade e evitar disseminação de doenças.

Nesse cenário, não é apenas o Coronavírus que nos preocupa. Os síndicos – sobretudo das regiões situadas em áreas endêmicas – precisam estar alertas aos casos de arboviroses como Dengue, Febre Chikungunya e Zika, cujos índices se elevam particularmente nesta época do ano. Tais doenças são transmitidas pelo mosquito-fêmea da espécie *Aedes aegypti*, que se prolifera em ambientes com condições favoráveis: acúmulo de entulhos que possam empoeçar água, vasos de plantas, contêineres de lixo, caixas d’água sem manutenção, etc.

AUMENTO DE CASOS – Conforme boletim epidemiológico do Ministério da Saúde, no ano passado o número de notificações por Chikungunya avançou em 17 estados brasileiros, obtendo 96.288 mil casos, o que significou uma elevação de 32,7% nas ocorrências em relação a 2020. A região Nordeste lidera os casos, sendo seguida pelo Sudeste e Centro-Oeste. A Dengue, por sua vez, continua sendo a principal preocupação, tanto por ter maior número de casos, quanto pelo potencial de fazer quadros mais graves.

Em razão disso, o Ministério da Saúde lançou a campanha “Com-

bata o mosquito todo dia”, com o intuito de chamar a atenção para este problema de saúde pública e incentivar os brasileiros a adotarem rotinas de ações preventivas, incluindo aqui os condomínios residenciais. Nesses, um dos principais cuidados a tomar é em relação às caixas d’água e reservatórios.

CAIXAS D’ÁGUA - Quando não estão devidamente lacradas, as caixas d’água podem se transformar em verdadeiros criadouros para o mosquito *Aedes aegypti*, especialmente na temporada de verão, quando as temperaturas se elevam. Por isso, a vistoria deve ser

realizada a fim de checar condições das paredes e tubulações. Nessas superfícies, pode se acumular um biofilme (fina película orgânica contendo sujidades e microrganismos potencialmente causadores de doenças), que precisa ser adequadamente removido.

A higienização da caixa d’água exige interrupção do fluxo de água por um intervalo de tempo. Portanto, os moradores e funcionários devem ser oficialmente comunicados do dia e hora

com antecedência para se planejarem. É válido ressaltar que este serviço deve ser executado por empresa qualificada não só com o intuito de obter o melhor resultado, mas também para evitar possíveis acidentes durante a execução, haja vista que com frequência as caixas d’água estão instaladas em localizações de acesso de risco, como telhados.

Além disso, o síndico deve estar atento à necessidade de realização periódica da análise biológica e bioquímica da água distribuída no condomínio, a fim de assegurar sua potabilidade, atestando não só a ausência de larvas de mosquito como níveis seguros de outros organismos nocivos à saúde.

*Jornalista

Tais doenças são transmitidas pelo mosquito-fêmea da espécie *Aedes aegypti*, que se prolifera em ambientes com condições favoráveis



> **Manutenção** por Cecília Lima

Seguro condominial: cobertura simples ou ampliada?

Todo imóvel está sujeito a imprevistos e acidentes e é para intervir nisso que existem os seguros. Embora todos torçam para não recorrer a eles, uma cobertura mínima é obrigatória justamente para que o condomínio tenha uma margem de segurança para alguns tipos de riscos. Nesse sentido, o síndico fica responsável pela contratação e renovações e deve atentar aos prazos e coberturas.

A corretora Edna Fonteles, pontua que “de acordo com a lei do condomínio 4.591 e art 1.346 do código civil é obrigatório o seguro de toda edificação para risco de incêndio. Essa obrigatoriedade vale para condomínios comerciais, residenciais verticais e horizontais e mistos”. Edna complementa que a negligência pode acarretar consequências: “a não contratação do seguro pode levar o síndico a responder civil e legalmente, já que é sua responsabilidade perante a lei do condomínio”.

A referida lei (4.591) determina prazo, multas e explícita a inclusão de todas as unidades privativas e áreas comuns do condomínio. Conforme frisado pela corretora, a responsabilidade do síndico é relevante, uma vez que o art.22 afirma que é ele quem responde passiva e ativamente, em

juízo ou fora dele, por qualquer insuficiência constatada no seguro. Por isso, deve-se buscar sempre uma seguradora de credibilidade e ler muito bem o contrato.

COBERTURAS - Segundo a corretora, são itens de cobertura obrigatória simples: explosão, raio e fumaça; danos elétricos; responsabilidade civil do síndico; responsabilidade civil do condomínio. “Caso o condomínio tenha condições ou outras necessidades para outras coberturas poderá ser contratado também outros itens. A apólice pode ser descrita de acordo com a necessidade de cada condomínio e região”, explica.

Sobre os itens que incrementam a cobertura, tornando-a



Coberturas adicionais podem cobrir até desmoronamentos

uma “cobertura ampliada”, Edna Fonteles menciona: subtração de bens do condomínio; vazamento de tanques e tubulações; danos ao jardim; anúncios luminosos; desmo-

ronamento; alagamento; danos morais; responsabilidade civil de garagem; incêndio e conteúdo dos apartamentos; despesas fixas; venda com impacto de veículos.

Por ser obrigatório por lei, o seguro condominial é considerado uma despesa ordinária

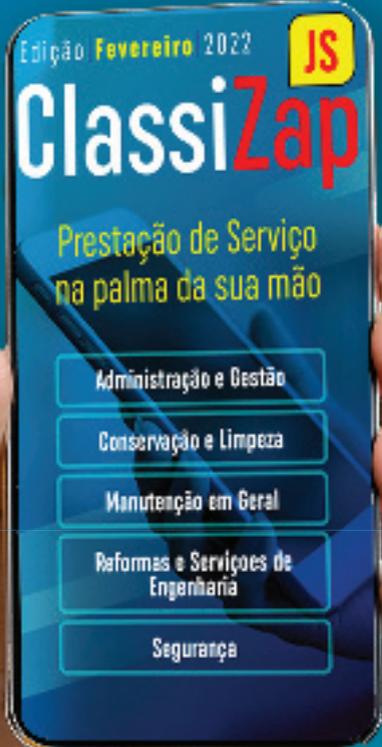
RENOVAÇÃO - Os contratos geralmente são anuais e devem ser renovados automaticamente sem que haja nenhum intervalo, não deve haver nenhum hiato de cobertura. Por ser obrigatório por lei, o seguro condominial é considerado uma despesa ordinária e deve constar na previsão orçamentária anual do condomínio. Todos pagam por ele, sem exceções. O síndico não é obrigado a convocar assembleia para aprovar este custo, já que se trata de uma obrigação legal.

No entanto, caso se deseje fazer uma cobertura ampliada, com o intuito de assegurar mais itens na apólice, é interessante que isso seja discutido junto aos demais moradores, pois já extrapola o limite da obrigatoriedade legal, acarretando despesas que irão onerar a taxa condominial mensal.

*Jornalista

SERVIÇO

Maiores informações sobre seguros, consulte nosso anunciante TJ VALENTIM - 3267-2099



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!

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

> **Finanças**

Condomínio e funcionários podem fazer acordo de demissão

A maioria das relações trabalhistas ainda é regida pelo regime orientado pela Consolidação das Leis do Trabalho (CLT) no que se refere ao âmbito dos condomínios. Esse conjunto de leis norteia condutas tanto para o empregador, quanto para o empregado, garantindo-lhes uma série de direitos e determinando também deveres.

Nesse contexto, é importante lembrar que a Reforma Trabalhista – instituída no Brasil no ano de 2017 – implementou mudanças significativas nessa legislação. Algumas dessas alterações objetivaram a flexibilização das negociações entre patrões e empregados, diminuindo burocracias e possibilitando ajustes diferenciados na hora de se fazer uma demissão, por exemplo.

Com a Reforma, passou a existir a possibilidade de se realizar um acordo entre as partes para se proceder com o encerramento de um contrato. Antes isso não era possível por meio de acordo, havendo apenas três modalidades de rescisão contratual: a demissão sem justa causa, a demissão com justa causa e a demissão a pedido do empregado. Essas três formas

de encerramento de contrato continuam a existir.

ALTERAÇÃO - O que mudou é que agora o patrão e o empregado podem, juntos, entrar em um acordo para rescindirem o contrato de trabalho e desse modo alguns benefícios que seriam concedidos ao colaborador por direito são restringidos, desde que ele aceite as condições deste acordo.

COMO FICA O ACORDO? - Neste caso, o empregado terá direito a: 1) Sacar 80% do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS); 2) Indenização de 20% sobre o saldo do FGTS; 3) 50% do Aviso Prévio, se indenizado; 4) Receber demais verbas trabalhistas (saldo de

férias, 13º proporcional, etc.); 5) O empregado demitido por acordo não terá direito a seguro-desemprego.

JUSTA CAUSA - As outras vias pelas quais pode se dar a finalização de um contrato regido pela CLT são: sem justa causa (quando, por exemplo, o patrão atravessa dificuldades financeiras e não pode mais arcar com os custos de manter o funcionário) ou com uma justa causa (desta vez, quando o empregado dá motivos legítimos para ter seu contrato rescindido).

A demissão sem justa causa gaante ao trabalhador a plenitude de direitos atualmente garantidos pela CLT. Já a demissão com justa causa – embora



considerada uma “penalidade máxima” – não é sinônimo de dizer que o funcionário será dispensado de “mãos vazias”. Há interpretações equivocadas de que uma falha grave do trabalhador poderia justificar a negação de todos os direitos dele, mas isso é errado. É importante ressaltar que, em casos de demissão por justa causa, o empregador é obrigado a fazer o pagamento do acerto de contas em até 10 dias após a demissão.

Dentre os direitos que o trabalhador demitido com justa causa segue tendo, estão o saldo do salário no valor equivalente aos dias que trabalhou no mês da demissão, os salários atrasados (caso haja saldo devedor), bem como férias vencidas e o 1/3 de férias devidos (caso as férias estejam vencidas há mais de um ano, o empregador deve pagar o dobro do valor).

*Jornalista

Há interpretações equivocadas de que uma falha grave do trabalhador poderia justificar a negação de todos os direitos

> **Segurança** por Adriano Pascoal

Gestão Energética: uma saída em tempos de crise

O termo gestão é um desses que está na moda. Antes restrito aos ambientes das grandes corporações, ganhou espaço fora dessas empresas e com os constantes aumentos das tarifas de energia elétrica, têm se tornado fundamental também nos Condomínios.

Ao contrário do que muitos pensam, porém, para implantar a Gestão Energética em um Condomínio não são necessários conhecimentos técnicos em eletricidade por parte do Síndico.

O fornecimento de energia é feito pela concessionária distribuidora, que envia uma fatura, popularmente conhecida como “conta de luz”.

Apenas com conhecimento básico de planilha eletrônica e as 24 últimas contas de energia é possível fazer um gráfico comparativo do consumo.

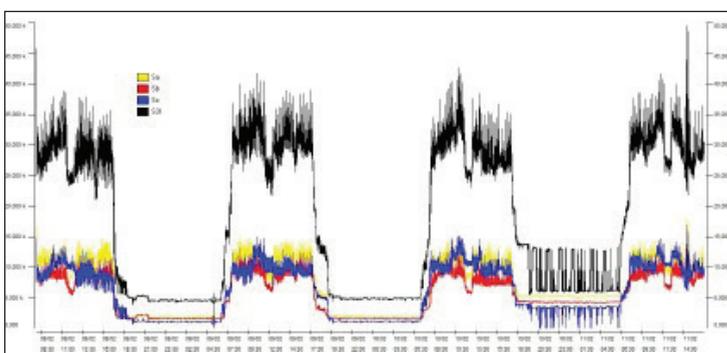
KWh - Aqui é fundamental que seja utilizada a quantidade de kWh de cada mês (Consumo faturado), que vem no descritivo, no meio da conta.

Não deve-se utilizar os valores financeiros, em reais, pois estes são

afetados por aumento da tarifa e outros tributos (no caso do valor total da conta).

Faz-se então a comparação entre os mesmos meses de um ano para outro. Caso haja variação significativa, deve-se buscar, primeiramente, se houve acréscimos de equipamentos (uma nova área climatizada, por exemplo) ou aumento significativo nos horários de utilização das áreas do Condomínio, como o salão de festas. Se nada disso ocorreu e, principalmente, se está havendo uma tendência de aumento ao longo dos meses deve-se, aí sim, partir para uma revisão das instalações elétricas.

O Condomínio pode promover palestras com especialistas do mercado para capacitação dos seus funcionários e moradores, bem como pode criar um programa de conscientização e até mesmo o estabelecimento de metas de economia, com incentivos



Curva de Carga: mostra as variações na utilização da energia elétrica ao longo de um período

para os condôminos. Os recursos economizados podem ajudar a, finalmente, iniciar aquela obra tão sonhada há anos. Assim começará a criar uma cultura de Gestão Energética entre os condôminos, com resultados expressivos.

DIAGNÓSTICO - contratação de uma Consultoria de Enge-

nharia para fazer um Diagnóstico Energético no Condomínio dará a exata dimensão das condições do Sistema Elétrico da edificação.

A Curva de Carga (ilustração a seguir), Energia ao longo de um período. As linhas coloridas mostram essa variação em cada uma das três fases e

a linha preta é o somatório. Com ela o Engenheiro responsável pelo Diagnóstico poderá identificar problemas antes que eles venham a se agravar ou causar maiores prejuízos e propor soluções cirúrgicas, evitando grandes obras e, consequentemente, o desprendimento de grandes recursos financeiros.

Através da termografia (uma espécie de foto com a captação de radiação infravermelha, em que as cores mais claras representam partes com maior aquecimento na instalação elétrica) é possível descobrir desgastes prematuros na instalação elétrica do Condomínio, bem como sobrecargas, aquecimentos e, ainda, fugas de corrente, que além do desperdício de energia, causa riscos aos moradores e funcionários.

Todas essas medidas são viáveis financeiramente, já que se pagam com a própria economia gerada.

*Engenheiro

Os recursos economizados podem ajudar a finalmente iniciar aquela obra tão sonhada há anos

> **Administração** por Kênio de Souza



Os limites legais da atuação do síndico

Exercer a função de síndico exige sabedoria e boa vontade em buscar orientação jurídica e técnica especializada para que possa agir com acerto no enfrentamento dos problemas de maneira a resolvê-los definitivamente. Todavia, há síndico que apesar de reconhecer que não domina as leis que envolvem o direito imobiliário, age de forma ditatorial e abusiva, como se fosse “dono do edifício”, ignorando que sua atuação tem limites, ou seja, que ele pode responder com seu patrimônio pessoal em decorrência dos danos que causar por excesso de mandato.

Diante dos conflitos que ocorrem em diversos edifícios é comum os condôminos repudiarem a ideia assumir a sindicância, pois agrada dezenas de pessoas é quase impossível, especialmente quando se faz necessário solicitar a alguns vizinhos o respeito às regras. Por isso, às vezes, é contratado um síndico profissional, que é orientado por um conselho formado por condôminos. Nesse caso, é importante o síndico profissional esclarecer ao conselho sobre seu dever de agir com imparcialidade, respeitando as leis, não podendo atender determinação injusta de algum grupo que vise prejudicar quaisquer condôminos.

SÍNDICO É CONDÔMINO - Em geral, o síndico é proprietário de uma unidade, sendo importante ele entender que é um condômino como os demais e que o fato dele administrar não lhe dá o direito de ignorar o dever de agir com transparência, de prestar contas anualmente – especialmente em questões pontuais a quem tenha dúvida – pois os recursos pertencem à coletividade. Os contratos, os livros de ata e contábeis, as notas fiscais, os orçamentos não são da casa dele, não estão no CPF dele, mas no CPNJ do condomínio, tendo cada coproprietário direito de acessar os documentos.

Qualquer condômino ou seu procurador pode solicitar esclarecimentos por escrito, a qualquer momento, sobre despesas ou procedimentos, não se confundindo tal ato à Prestação de Contas que é realizada anualmente à assembleia, devendo a documentação estar à disposição de todos bem antes da reunião.

Não pode o síndico se recusar a dar recibo no protocolo de carta ou notificação endereçada ao condomínio, pois consiste numa arbitrariedade e deselegância forçar o morador a gastar com o Ofício de Registro de Títulos e Documentos para que este comprove a entrega por meio de Oficial. Se não deseja representar condomínio, que entregue o cargo, pois exercê-lo exige boa-fé e ética, sendo dever do síndico dar ciência à coletividade da notificação, caso o assunto envolva risco de litígio, nos termos do art. 1.348 do Código Civil.

XERIFE - A maioria dos síndicos age com retidão, são bem intencionados, mas o fato de nobremente prestar um serviço aos demais moradores não dá o direito ao síndico de assumir uma postura de “xerife”, tomando decisões que contrariem a convenção e a lei.

Muitos síndicos são respeitados por agirem com base na orientação de advogados especializados e experientes, que visam o bem do condomínio, entretanto, qualidade tem preço. O lamentável é vermos alguns síndicos agindo como gângster, em conluio com “advogado” que lhe dá cobertura para praticar atos inconfessáveis, que teve sua contratação aprovada por ser o mais barato e não por ser o mais competente e confiável.

TRANSPARÊNCIA - Constitui atitude irrgular o síndico realizar obras conforme seu desejo pessoal ou vontade, sem ter a aprovação da assembleia. Cabe à assembleia, devidamente convocada por um edital que conste exatamente o que será deliberado, aprovar a taxa extra de obras e qual construtora irá fazer as reformas, mediante orçamentos que sejam fáceis de entender. A cobrança da taxa extra sem constar na ata todos os detalhes e valores aprovados pode vir a ser considerada ilegal. É a transparência da administração que concede segurança na cobrança, inclusive daquele que se recusar a pagar, o qual poderá ser compelido a quitar sua obrigação em juízo.

A escolha das cores, materiais e padrões de acabamento merecem uma atenção especial, pois se trata de obra coletiva e, o bom gosto deve ser analisado de forma técnica, pois obter unanimidade entre tantas pessoas é praticamente impossível. Por isso, é inaceitável que somente uma pessoa (às vezes, com gosto duvidoso) determine qual será o acabamento da fachada, corredores, portaria ou demais áreas comuns. O desejo individual não pode prevalecer sobre o interesse coletivo. Nesses casos, a opinião de um arquiteto ou decorador deve ser valorizada, pois certamente haverá maior acerto na escolha baseada na experiência.

Por outro lado, há obras que são obrigatórias, como o conserto do telhado ou da fachada que está infiltrando e mofando determinado apartamento. Não pode o síndico retardar esse reparo e restabelecer a unidade em perfeito estado, pois a demora aumentará os custos da reparação.

Quanto a algum conflito entre dois condôminos, seja em relação ao uso da garagem, barulho ou infiltração, cabe ao síndico agir com critério, não podendo gerar custo judicial para o condomínio se o assunto se limitar a apenas aos dois vizinhos. Respeitar a assembleia, agir com boa-fé e dentro dos limites legais contribui para a harmonia do

condomínio.

* 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
kenio@keniopereiraadvogados.com.br

O desejo individual não pode prevalecer sobre o interesse coletivo

Saiba como administrar seu condomínio de maneira inteligente e sustentável



Com a inflação em alta e o aumento da preocupação com o meio ambiente, surgiu a necessidade de investir em soluções tecnológicas que colaborem com a redução de custos e do impacto ambiental do condomínio.

Na transformação dos imóveis em condomínios inteligentes, a automação de processos, o consumo consciente, o fim do desperdício de papel, os cuidados com a segurança do patrimônio e toda a gestão do complexo imobiliário podem estar disponíveis na palma da mão do síndico.

O sistema **Gestão Inteligente de Condomínios** da IouTility é uma ferramenta completa e customizável, que permite a administração condominial de forma rápida e remota, a partir de qualquer dispositivo com acesso à internet. Muito mais do que um aplicativo, esse software possibilita controlar tarefas por meio de sensores, acompanhar as contas de consumo do condomínio, comunicar-se com moradores e funcionários, além de garantir acesso ao sistema de segurança do imóvel, o dia inteiro.

Desenvolvida para facilitar o trabalho dos administradores e contribuir para um condomínio inteligente e sustentável, a plataforma de **Gestão Inteligente de Condomínios** tem muitas outras aplicações possíveis para adequar às necessidades do seu imóvel, incluindo a certificação de assembleias on-line e o armazenamento de documentos e contratos na nuvem.

A IouTility também desenvolve projetos de software voltados para seu negócio. Entre em contato e descubra como a IouTility pode ajudar na implementação de processos inteligentes, como o **Agendamento Inteligente**, e nas vendas da sua empresa.

Fale conosco pelo comercial@ioutility.com.br ou solicite um orçamento direto pelo www.ioutility.com.br.



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

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
(31)3500-2945
www.administradoratriunfo.com.br
 Av. do Contorno 6594 7º andar Savassi



Administração de condomínios
 Síndico profissional
 Serviços de manutenções
 Participação em assembleias
 Empresa com 12 anos no mercado
3241-1283 / 99177-1451
www.conservadoraclassea.com.br



39 Anos de Referência, no Mercado de Conservação e Limpeza!!!
 Desde 1981 fazendo História.
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



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.
 Av. Contorno, 6.920 - 1º andar - Bairro Lourdes
 Tel. 31 - 2516-7008 - kenlo@kenloperelraadvogados.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
98842-6498

ADVOGADOS



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



Saviomares
 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

ALARME



HL Interfones Ltda.
 VENDA - INSTALAÇÃO - MANUTENÇÃO
3462-6867 • Portões Eletrônicos
3411-2797 • Alarmes • Serralheria
www.hlinterfones.com.br • Interfones • CFTV
 • Cercas Elétricas e Cerca concertina

BOMBAS



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



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



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



BH BOMBAS HORIZONTE
 Vendas e consertos de bombas elétricas, Motores, compressores, Quadro de comando
 ASSISTÊNCIA A CONDOMÍNIO COM URGÊNCIA
2526-5250 / 3201-0552

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 !!!

CONSERVAÇÃO E LIMPEZA



COMINA
 17 anos de mercado
 • Portaria • Limpeza
 • Conservação • Administração de condomínio
www.comina.com.br
(31) 3463.2399 / 99982.1353



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



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



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
 CONSULTORIA TÉCNICA ESPECIALIZADA PARA CONDOMÍNIOS
 - Laudos e Vistorias de Inspeção Predial - Diagnóstico do Estado de Conservação
 - Prioridades na Reforma - Plano de Obras - Supervisão e Acompanhamento de Obras
 - Laudo de Estabilidade e Risco junto à PBH e Defesa Civil - Vícios Construtivos
 - Regularização: Aprovação e Certidão de Baixa - Individualização de Água e Gás
azevedopericias@gmail.com
 Antônio Azevedo Santos - Engenheiro Civil / Perito / Mediador - Inscrição no CREA / IBAPE
(31) 99996-1955 Whatsapp: 99472-9050



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



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

LACO

ENGENHARIA REFORMA PREDIAL

3422-4411
FINANCIAMOS SUA OBRA



CONSTRUTORA **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
CONSTRUTORA
Desde 2004

CONSTRUÇÕES E REFORMAS EM GERAL

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

CONSTRUÇÃO E REFORMA



REFORMA PREDIAL

- Revitalização de fachadas
- Pinturas
- Impermeabilização
- Recuperação estrutural

MC Engenharia
25 ANOS

3296-8683 www.mc.eng.br

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
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



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



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: silvanosimoas2011@hotmail.com
4141-9953 / 99108-6801 / 98359-1843

CONSTRUÇÃO E REFORMA



AGÊNESIS
Engenharia
Ideias Inovadoras & Execução Inteligente

ALVENARIA ACABAMENTO
HIDRÁULICA E ELÉTRICA
GESSO E PINTURA

QUALIDADE E AGILIDADE
EQUIPE COM ACOMPANHAMENTO TÉCNICO E PROFISSIONAIS TREINADOS

99343-0812 / 99608-0511 / 98832-6643



PORTO SEGURO
Limpeza & Conservação

Reformas prediais
Lavagem e impermeabilização da fachada
Lavagem de vidraças, pilotis e garagens
Reposição de pastilhas e cerâmica na fachada e Pintura da fachada e área interna

Agende uma visita com um nossos consultores .
99752-6242 @ Porto_seguro_reformas



ATO
Engenharia e Construções

FACHADAS TEXTURAS PINTURAS IMPERMABILIZAÇÕES

O mais importante é a satisfação dos nossos clientes
Experiência em lidar com todas as necessidades e exigências de um condomínio

Construções e Reformas
Faça um orçamento
www.atoengenharia.com.br | mucio@atoengenharia.com.br
(31)3785-5545 / 984766515



CONSTRUTORA L.B.L.

Administração de Obras, Construções e Reformas
A mais de 15 anos de mercado

Pagamento Facilitado
Tel de Contato
31 97129-3783

LBLENGENHARIA@HOTMAIL.COM
Facebook.com/construtoralbl
Construtora_LBL

CERÂMICA, MÁRMORE E GRANITO DESPRENDENDO DA FACHADA?
Recuperamos com tecnologia de ponta.
Também reformamos telhados

Consulte-nos!
Montante Engenharia Ltda. **31 98618-6050**

BRANCO SERVIÇOS Desde 1994

Reformas Prediais - Pintura Elétrica - Hidráulica - Jardinagem e aplicação de manta asfáltica

SERVICIOS DE PEDREIRO EM GERAL
31 98763-3472 / 98523-7875
branco.servicos@yahoo.com.br

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



DESENTUPIDORA CRISTAL

Desentupimento de coluna predial, Esgotos, Vasos sanitários, pias e tanques
Limpeza de caixas de gordura, Caixas D'água e Dedetização e

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

Classíndico

DESENTUPIDORA



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

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

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



Plantão 24h

DESENTUPIDORA MILLENIUM

**DESENTUPIMENTO
 DEDETIZAÇÃO**

3412-5211/08000-300900
 www.desentupidoramillenium.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



Desde 1995

3222-6685



ELEVADORES
 Desde 1984

Manutenção preventiva e corretiva em elevadores
 Modernização e reformas em geral

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

ENCERADEIRAS E LAVADORAS DE ALTA PRESSÃO

Vendas de peças e manutenção de enceradeiras industriais e lavadoras Alta Pressão.



31 985798258
 3504-1420
 www.asuperjato.com.br

EXTINTORES



PROTEÇÃO CONTRA INCÊNDIO
 Desde 1989

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



LEVE PARA CASA A SEGURANÇA DO BOTIJÃO DOURADO DA SUPERGASBRAS

GÁS DE QUALIDADE TEM NOME E PROCEDÊNCIA!

SUPERGASBRAS 0800 031 3032
 3374-3313

IMPERMEABILIZAÇÃO



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

IMPERTECMG
 IMPERMEABILIZAÇÃO EM CONSTRUÇÃO CIVIL

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

www.impertecmg.com / impertecmg@gmail.com

INDIVIDUALIZAÇÃO DE ÁGUA



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

IouTility
 Internet of Things Solutions

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

3462-6867 • Portões Eletrônicos
 3411-2797 • Alarmes • Serralheria
 www.hlinterfones.com.br • Interfones • CFTV
 • Cercas Elétricas e Cerca concertina

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

MATERIAL DE LIMPEZA



yan home
 PRODUTOS DE LIMPEZA

PENSOU EM PRODUTOS DE LIMPEZA, PENSOU YAN

Tudo que você precisa para limpeza do seu CONDOMÍNIO, você encontra aqui.

Entre em contato: (31) 3220-0054 e (31) 9 9937-6401
 Siga-nos nas Redes Sociais: yanhome-mg yanhomemg

PORTARIA



ZELARE
 PORTARIA E SERVIÇOS

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

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.

(31) 3327-4400 / 3327-5500
 99282-1446

Saiba mais em: staffbrasilsolucoes.com.br

PORTAS BLINDEX



Blindex, Portas e Molas

MOLAS E FECHADURAS P/BLINDEX
 CONSERTOS, MANUTENÇÃO E PEÇAS
 SERVIÇO RÁPIDO E GARANTIDO

(31) 3392-9667 98895-8610 / 99692-9667

PORTAS DE SEGURANÇA



INOX DOOR

Portas em inox e vidro
 Porta segura e sofisticada
 Portas padrão e sob medida

31 9 9710-7956
 31 9 7119-8600
 www.inoxdoor.com.br

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 (Denís) 9 8456-8630 (Júnior)

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

Classíndico

SERRALHERIA

RV Serralheria e Metalúrgica
 Nossa especialidade, Corrimão, Guarda-corpo, Manutenção em Portas Corta fogo, Antiderrapante para Escadas etc.
Atendimento emergencial
 Serviço de acordo com as normativas da NBR. | **31 98660-5696**

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**

Vb 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

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

PRIMORDIAL
 GESTÃO DE PROPRIEDADES

Empresa de síndico profissional, especialista em médios e grandes condomínios residenciais e logísticos.
31.3390.1782
 contato@gestaoprincipal.com.br
 www.gestaoprincipal.com.br

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

NA CRISE, ANUNCIE 3337-6030

> **É bom saber** por Cecília Lima

Como ter um condomínio mais sustentável

Em um mundo onde a disponibilidade de recursos não acompanha o mesmo ritmo das demandas populacionais, uma palavra vem ganhando especial destaque: sustentabilidade.

Dentro desse contexto, recentemente um empreendimento brasileiro recebeu pela primeira vez o prêmio LEED Homes Awards 2021 (Leadership in Energy and Environmental Design ou Liderança em Energia e Design Ambiental, em português). Trata-se de um selo formulado pela US Green Building Council (USGBC) – organização sem fins lucrativos – e entregue a edifícios que praticam medidas sustentáveis em todo o mundo. No ano passado, o empreendimento condecorado foi o residencial LLUM Batel, localizado em Curitiba (PR).

Algumas características especiais do prédio lhe garantiram a certificação: projeto de iluminação com luminárias tipo LED, sensores de presença, luz natural abundante vinda da fachada em pele de vidro; sistema de ar-condicionado eficiente tipo VRF e exaustão dos

poluentes da garagem controlada por sensores de demanda e 23 módulos fotovoltaicos instalados na cobertura que contribuem para suprimento de parte da demanda de energia da edificação. Como resultado de tais modificações, o LLUM teve mais de 15% de redução de consumo de energia em relação ao padrão de referência considerado pelo LEED.

MAIS SUSTENTABILIDADE – Sabemos que adotar níveis de excelência a ponto de se obter certificação internacional e prêmios não é o objetivo da maioria dos síndicos. Contudo, é possível melhorar o condomínio adotando algumas práticas sustentáveis, o que já traz um impacto significativo e mais positivo do que não adotar nenhuma. Com isso, ganha o meio ambiente, ganha o condomínio e ganham os moradores, uma vez



que um condomínio mais sustentável é também sinônimo de maior responsabilidade, economia e bem-estar.

Conforme já citado, a troca de lâmpadas comuns por modelos do tipo LED aumenta a durabilidade desses produtos e diminui o consumo de energia. Aliás, se esta energia vier de uma fonte solar, melhor ainda. Com um projeto bem dimensionado, é possível economizar até 95% da conta de luz das áreas comuns a partir da captação de painéis fotovoltaicos. Outra medida que pode trazer economia é instalar um sistema de reuso de água da chuva, a qual pode ser utilizada para fins que não sejam o consumo humano, por exemplo: lavagem de áreas comuns, rega de plantas.

COLETA SELETIVA - Outro aspecto importante que deve ser manejado em um condomínio sustentável é como ele lida com seus resíduos. O primeiro passo é organizar a coleta seletiva com correta separação do lixo. A partir daí, é possível dar algumas destinações aos materiais: material orgânico pode servir de adubo para as áreas verdes do próprio prédio, os recicláveis podem ser doados ou vendidos a cooperativas, assim como óleo de cozinha, que pode ser vendido ou doado para ser transformado em sabão.

De acordo com a entidade US Green Building Council (USGBC), prédios com políticas de sustentabilidade apresentam uma redução média de 40% no consumo de água e 20% nos custos com energia elétrica. Além deste benefício direto, há o benefício ao meio ambiente, o qual deve ser sempre divulgado e estimulado entre os condôminos.

*Jornalista

Conforme já citado, a troca de lâmpadas comuns por modelos do tipo LED aumenta a durabilidade desses produtos e diminui o consumo de energia

TEM PANFLETO OCUPANDO ESPAÇO NA SUA EMPRESA? SOMOS A SOLUÇÃO!



Encarte fácil
Jornal do Síndico
31 3337-6030



Quem compõem o condomínio?

Se há uma questão que levanta uma série de dúvidas é saber quais são as partes que compõem o condomínio e quais são os seus direitos e deveres no dia a dia dos condomínios. As questões levantadas são muitas, e uma das principais em relação a esse tema, é o que diferencia o condômino do morador, por exemplo.

Esse tema vem à tona principalmente quando falamos em participação e voto em assembleias, assim como em relação a inadimplência, e a isso outras dúvidas se juntam como: quais são os direitos do síndico ou quais as funções do subsíndico ou do conselho fiscal.

CONDÔMINO - Conforme o art. 1.334, § 2º, do Código Civil, os condôminos são os titulares da unidade imobiliária, e ainda que não exista um instrumento registrado, quando forem titular do direito de aquisição, promitentes compradores e cessionários são considerados condôminos nos termos da lei.

Em outras palavras, o proprietário do bem, o titular da unidade, será aquele que constar da matrícula, ou, ainda, aquele que mesmo sem a devida anotação na matrícula possua o bem com *animus domini*, com ânimo de dono, o que ocorre por exemplo em um compromisso particular de compra e venda não levado a registro. Aquele que teve o bem adquirido por meio do compromisso de compra e venda é proprietário nos termos da lei.

O inquilino, o ocupante ou qualquer outro que esteja na posse do bem, sem o status legal de proprietário não são condôminos, pois não são proprietários do bem (art. 1.334, § 2º, do CC), e nem sequer podem estar presentes nas assembleias, conforme aduz o artigo 1.335, inc. III, do Código Civil.

CÔNJUGE - Dependendo do regime de casamento, o cônjuge que não concorreu para a aquisição do apartamento não é considerado proprietário e, desta forma, não é condômino.

Como exemplo vamos utilizar um casamento realizado antes do advento da Lei 6.515, de 26/12/77, a Lei do Divórcio, quando até então o regime legal tradicional era o da comunhão universal de bens, o que fazia do casal condôminos. Após 1977, o regime tradicional passou a ser a comunhão parcial de bens, quando somente os bens adquiridos após a data do casamento serão comuns ao casal, sendo que os bens adquiridos por cada um individualmente antes da constância do casamento permanecem de propriedade exclusiva do cônjuge que adquiriu o respectivo bem sem a ajuda do seu parceiro, inclusive bens cuja aquisição decorreu de uma causa anterior ao casamento,

como por exemplo uma herança ou um investimento financeiro, não se comunicam com o patrimônio do cônjuge no regime de comunhão parcial de bens.

Desse modo, o cônjuge que não tiver concorrido para a compra do bem antes do casamento, ou que seja fruto de valor ou herança, não será condômino; será apenas o cônjuge do condômino.

No caso da união estável, que é a convivência duradoura e com o ímpeto de constituir família, sem prazo mínimo de duração de convivência, a situação pode se complicar ainda mais, uma vez que à união estável sem registro formal se aplica o regime de comunhão parcial de bens. Assim, por cautela, o parceiro que não constar como proprietário, para que possa exercer o direito de voto ou demais direitos inerentes ao proprietário, deverá apresentar declaração de união estável ou não poderá fazer jus, por exemplo, ao direito de voto em assembleia.

O filho não é condômino, mas sim filho do proprietário, e somente poderá estar presente nas assembleias ou representar seus familiares mediante procuração.

INQUILINO - O inquilino é uma figura que faz parte do universo do condomínio e tem direitos e deveres dentro do condomínio. Tem o dever de: cumprir o regimento interno e convenção, cumprir as deliberações em assembleia. Tem o direito de: usufruir as áreas comuns e os benefícios que teriam os proprietários enquanto estiver na posse do bem.

A relação direta do locatário é com o locador, que, por força de um contrato de locações, transfere uma das características da propriedade – a posse – ao inquilino, o qual poderá usar o bem no período de vigência do contrato. Em função da transferência da posse, o proprietário, no período que perdurar a locação, não pode utilizar das áreas comuns, pois perde o direito ao uso do imóvel. No caso de assembleia de condomínio, todavia, o proprietário poderá estar presente para deliberar os assuntos concernentes à ordem do dia.

Legalmente a responsabilidade pelo pagamento dos encargos do imóvel, tais como IPTU e quota de condomínio, são do proprietário, inclusive o não pagamento poderá

ensejar a perda do bem, após o devido processo legal. No entanto, quando previsto no contrato de locações, ou seja, por vontade das partes, a responsabilidade pelo pagamento dos encargos passa a ser de obrigação do inquilino (art. 25 da Lei 8.245/91). Mas isso não lhe garante direito sobre deliberar quanto às despesas ou votar em assembleia (isso pode acontecer somente quando o locador não comparecer às reuniões assembleares).

MORADOR - São moradores todos aqueles que habitam o edifício ocupando as suas unidades, mesmo de forma provisória. O morador pode ser o próprio condômino, seu filho, cônjuge, o inquilino, assim como seus dependentes. Até um funcionário do condomínio pode ser enquadrado como morador, desde que resida no condomínio. O morador não tem os direitos inerentes aos condôminos, salvo se for condômino. Seus direitos estão atrelados ao que determinar a convenção condominial, o regimento interno e as deliberações da assembleia.

SÍNDICO - A palavra síndico deriva do grego *syndikos* e significa “aquele que assiste com justiça, administrador, defensor, procurador”.

O síndico pode ser pessoa física ou jurídica, morador ou não do condomínio, a quem cabe representar o condomínio ativa e passivamente, assumindo diversos direitos e deveres. Em seu artigo 1.348, o Código Civil traz um rol exemplificativo (enunciativo), uma vez que o síndico possui muito mais funções. Exemplos comuns de deveres dos síndicos são o de zelar pelas partes comuns do edifício, de prestar contas sempre que exigidas (no mínimo uma vez ao ano), de cuidar das despesas do condomínio e, quando necessário, cobrar os condôminos para que paguem suas devidas taxas ou multas.

Atualmente é comum a eleição de síndico profissional, de pessoa estranha ao condomínio. A possibilidade de eleição de síndico profissional perdura, mesmo que a convenção disponha de forma diversa, uma vez que prevalece a norma de direito público (lei) sobre a convenção (norma de direito privado): “Art. 1.347. 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.” E quando houver divergência, o ideal seria atualizar a convenção de acordo com o Código Civil de 2002, para não gerar confusões internas.

SUBSÍNDICO - O subsíndico tem todas as atribuições do síndico, mas somente assume as funções no caso de ausência temporária ou permanente do titular. É cultural nos condomínios que o subsíndico participe dos atos de gestão muitas vezes em conjunto com o síndico.

No caso de renúncia, morte ou qualquer outra ausência permanente, o subsíndico assume interinamente e deve convocar uma nova assembleia para eleição do novo representante legal. Ele não assume o cargo pelo prazo restante do mandato, salvo se assim estiver definido de forma expressa na convenção.

Já na hipótese de uma ausência provisória, o subsíndico assume interinamente o condomínio, não podendo esquecer que alguns atos são exclusivos do síndico, “personalíssimos”, e podem fulminar prejuízo ao condômino no caso de ausência deste, como por exemplo assinatura em bancos, renovação de certificados digitais, presença em audiências trabalhistas (dependendo do entendimento da vara em questão). O Código Civil não prevê a figura do subsíndico, então a função somente existirá se houver previsão em convenção.

CONSELHO FISCAL - De acordo com o art. 1.356 do Código Civil, “poderá haver um conselho fiscal, composto de três membros eleitos na assembleia, por prazo não supe-

rior a dois anos, ao qual compete dar parecer sobre as contas do síndico”. Se houver previsão na convenção, a eleição do conselho é obrigatória; caso contrário, o condomínio não precisa sequer ter um conselho.

Geralmente composto de três membros efetivos e três suplentes, o conselho fiscal tem a função de examinar as contas do síndico e emitir parecer para a assembleia, favorável ou não, sobre a aprovação das contas. Destaca-se que o conselho não aprova contas, apenas emite parecer favorável ou desfavorável à sua aprovação. E a assembleia

poderá acatar ou não o seu parecer, aprovando ou rejeitando as contas do período. Nada impede que o conselho tenha outra finalidade, desde que descrita em convenção ou delegada em assembleia. O conselho fiscal, quando ausente a figura do conselho consultivo, tem funcionado na prática como órgão de auxílio à gestão, e não apenas fiscalizador. Como já mencionado, é importante que as funções do conselho fiscal, além da prevista em lei, sejam aprovadas em assembleia ou constem da convenção do condomínio.

CONSELHO CONSULTIVO - O conselho consultivo está previsto no artigo 23 da Lei 4.591/64, cabendo a ele assessorar o síndico “na solução dos problemas que digam respeito ao condomínio, podendo a convenção definir suas atribuições específicas”. A principal função do conselho consultivo é ouvir o síndico e discutir com ele as decisões administrativas do condomínio.

Por ter um papel mais amplo que o conselho fiscal, o conselho consultivo é um órgão mais genérico, o que abre margem para que, por vezes, seus membros ajam com excesso no exercício da função. Assim, não é aceitável que os conselheiros interfiram em atos de gestão aos quais não foram designados ou para os quais não possuam previsão legal.

Bom, agora você sabe quais são as principais partes que compõem um condomínio. Isso é extremamente importante, pois é no entendimento do ordenamento social do condomínio que podemos saber quais são as questões que nos competem como moradores, condôminos, síndicos, subsíndicos etc. E, a partir desse entendimento, podemos agir dentro dos nossos direitos e deveres para a criação de uma “microsociedade” mais democrática, plural e que seja um espaço de entendimento e não de conflitos.

*Especialista em direito imobiliário e questões condominiais. Coordenador de Direito Condominial na Comissão Especial de Direito Imobiliário da OAB-SP e Membro da Comissão Especial de Direito Imobiliário da OAB Nacional.

O inquilino, o ocupante ou qualquer outro que esteja na posse do bem sem o status legal de proprietário não são condôminos