

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

# Jornal do Síndico

Ano XXVI - Edição 310 - ABRIL/2022 - Belo Horizonte e Região Metropolitana - Distribuição gratuita - [jornaldosindico.com.br](http://jornaldosindico.com.br)

**ESPECIALIZADA EM FACHADA**

**PB** 22  
**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)

**QN**  
 Queiroz & Neder  
 Advogados Associados

**ASSESSORIA JURÍDICA PARA CONDOMÍNIOS**

- CONVENÇÕES • REGIMENTO INTERNO
- PARTICIPAÇÃO EM ASSEMBLEIAS
- COBRANÇAS

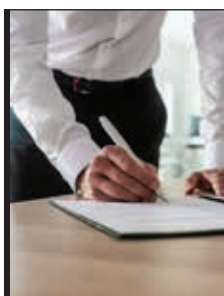
DR. CARLOS EDUARDO ALVES DE QUEIROZ  
 (31) 3271-7200 / 9982-0682  
[www.queirozneder.com.br](http://www.queirozneder.com.br) | e-mail: [carlosoad@queiroz.com.br](mailto:carlosoad@queiroz.com.br)

## Consulte nossos Classificados

Administração de condomínios	8
Advogados	8
AVCB Projetos de combate a incêndio	8
Bombas	8
CFTV Câmera de segurança	8
Conservação e limpeza	8
Consultoria em Engenharia	8
Construção e Reforma	8 e 9
Dedetização	9
Desentupidora	9
Eletricista	10
Elevadores	10
Enceradeiras e lavadoras de alta pressão	10
Equipamentos para condomínios	10
Extintores	10
Gás	10
Impermeabilização	10
Individualização de água	10
Jardinagem e paisagismo	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	11
Serralheria	11
Síndico profissional	11
Telhados	11
Uniformes	11

**e** **Você Pergunta**  
 Em nossa seção de pergunta e resposta deste mês, publicamos dúvida relacionada ao tema de nosso artigo de capa: alteração da convenção.

**Página 2**



**Manutenção**  
 As cercas elétricas ainda constituem um importante sistema de proteção ao condomínio. Mas sua manutenção deve estar em dia.

**Página 5**



**Finanças**  
 A auditoria é um importante aliado do síndico e dos condôminos para dar clareza às contas do condomínio. Em determinadas situações, deve ser contratada.

**Página 6**

# O que vale mais: a Lei ou a convenção?



Interpretar a legislação é um exercício intelectual que exige profundo conhecimento de quem lida com as questões jurídicas do nosso universo condominial. Há momentos em que uma convenção de condomínio pode "contrariar" a regra geral prevista no Código Civil. É o que afirma o advogado Kênio de Souza Pereira em seu artigo, exclusivo, para o Jornal do Síndico.

**Página 12**

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



**Encarte fácil**

**31 3337-6030**



**JORNAL DO SÍNDICO**

GRANDE BELO HORIZONTE

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

Uma publicação



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

TELEFONE:

(31) 3337.6030 / 98481-7642

www.jornaldosindico.com.br

jornaldosindicobh@gmail.com

Facebook.com/jornaldosindico

**FUNDADOR**

Aroldo de Lima Marcelo

**EDITOR**

Márcio Paranhos

**COMERCIAL**

Catia Maria

**ADMINISTRATIVO**

Rose Marques

**ARTE**

José Afonso César

**JORNALISTA RESPONSÁVEL**

Cecília Lima - RP: 3268/DRT/PB

**ASSESSORIA JURÍDICA**

Sávio Brant Mares

OAB/MG 128.280

**COLABORADORES**

Kênio de Souza Pereira

Silvânia Arriel

**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**

# Voltando à normalidade!

Em março, completaram-se dois anos que o coronavírus chegou ao Brasil. Nessa trajetória de 24 meses muita coisa mudou. Apenas agora em abril começamos a ver, de fato, que as coisas parecem estar aos poucos voltando aos seus locais de origem. Algumas capitais e estados brasileiros já relaxaram a exigência de máscaras faciais, esta que foi a principal exigência no combate à disseminação do patógeno durante a crise sanitária global.

Assim como aconteceu lá no início, quando começaram a instituir a obrigatoriedade delas, agora também os condomínios ficam na dúvida: cobrar ou não cobrar o uso? Esses períodos de transição são sempre complicados, pois em nenhum momento houve no Brasil uma coordenação coesa nacionalmente no combate à pandemia. Logo, as decisões foram sendo tomadas em tempos diferentes em cada estado, o que gera ruídos de comunicação e insegurança.



O que deve prevalecer é o bom senso. Embora o uso da máscara ainda seja obrigatório nacionalmente de acordo com a Lei 14.019, de julho de 2020, os estados e municípios têm a prerrogativa para decidir suas orientações de combate à pandemia. Ou seja, é necessário analisar cada contexto para decidir sobre o assunto.

Se o seu condomínio está tranquilo, a maioria das pessoas está saudável, o índice de contaminações está baixo e o seu estado ou cidade já liberou a exigência das máscaras, é natural que esse seja o caminho a seguir. Agora, se no seu prédio há muitos idosos, gestantes, indivíduos imunossuprimidos

## O que deve prevalecer é o bom senso

(doentes em quimioterapia, transplantados, pessoas com doença autoimune) ou está tendo vários casos de Covid, este não parece ser o momento apropriado para suspender o uso da proteção facial, mesmo que haja uma portaria ou decreto local que libere a obrigatoriedade das máscaras. Abordamos essa questão em nossa matéria de "Cotidiano" desta edição.

Outro assunto importante do ponto de vista legal que é de interesse de todos os síndicos é a respeito da prática de revista de funcionários e prestadores de serviço no condomínio. Um advogado convidado esclarece os termos dessa situação e nos explica porque ela é ilegal, mesmo quando aprovada por moradores em assembleia e prevista na Convenção, e pode levar o condomínio a ter de arcar com ações indenizatórias na Justiça.

Desejamos a todos uma excelente leitura!

**INDICADORES**

2020/2021

	SET	OUT	NOV	DEZ	JAN	FEV
IGP-M (FGV)	-0,64	0,64	0,02	0,87	1,82	1,83
INPC (IBGE)	1,20	1,16	0,84	0,73	0,67	1,00
IPC (FIPE)	1,13	1,00	0,72	0,57	0,74	0,90
CUB/MG	0,91	0,69	0,56	0,24	4,74	0,27
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 Síndico e Sindeac.

**Você Pergunta**

encaminhe suas dúvidas para [jornaldosindicobh@gmail.com](mailto:jornaldosindicobh@gmail.com) ou [WhatsApp](https://www.whatsapp.com/channel/00291300000000000000) (31) 98481-7642

por **Jairo Ribeiro Costa**



**ALTERAÇÃO DA CONVENÇÃO**

**PERGUNTA** - A convenção de condomínio de nosso prédio, datada de 1987, exige aprovação unânime dos condôminos para sua alteração. Com exceção de um condômino, o condomínio quer alterar a convenção em matéria não vinculada a destinação do uso do prédio nem alteração de sua arquitetura. Pergunto: esta quase totalidade dos condôminos pode aprovar em assembleia, a mudança da convenção de condomínio, alterando a necessidade da citada unanimidade, para maioria de 2/3(dois terços) dos condôminos?

Agradeço antecipadamente

Manoel - por e-mail

**RESPOSTA** - Prevalece o que está escrito na convenção. Se ela fosse omissa iria prevalecer a Lei 4.591/64 que diz que para alterar é necessário a aprovação de 2/3 das frações ideais do

todo. Quem fez esta convenção não pensou no problema que iria causar, pois, para conseguir 2/3 dos votos já é uma missão difícil, imagine a totalidade dos condôminos. Caso não aprove a alteração pela totalidade, pode o condomínio ingressar em juízo e com uma boa fundamentação, conseguir a alteração através de uma decisão judicial.

Dr. Jairo Ribeiro Costa

[jairo@ourovelhoadm.com.br](mailto:jairo@ourovelhoadm.com.br)

**INFILTRAÇÃO**

**PERGUNTA** - Sou condômino proprietário de uma cobertura de uso privativo e exclusivo meu, e que não tem telhado. Ocorre que em meu terraço tem os ralos de captação de águas da chuva e de uma eventual lavagem que é feita. Esta cobertura foi reformada há 4 anos atrás, todo o piso em sua extensão, aplicando uma manta asfáltica de 4mm, como manda



as normas de engenharia vigentes à época. Dos ralos de minha cobertura que recolhem as águas pluviais (chuvas), e de eventual lavagem, tenho a convicção e certeza de que sou responsável. Pergunto: minha dúvida é sobre a extensão do cano que recebe estas águas e que desce até as caixas receptoras de águas pluviais, na garagem, +-9 m de comprimento. Se este cano sofrer uma avaria, na altura de +- 4,5 m ou outra qualquer, pelo tempo de construção, ou por

uma movimentação, dilatação ou retração, e isto ocasionar uma infiltração em um dos vizinhos, as despesas de reparo incidem sobre o condomínio ou sobre o condômino proprietário da cobertura? Desde já agradeço a atenção dos senhores.

Paulo - por e-mail

**RESPOSTA** - Como a tubulação da rede hidráulica pertence ao condomínio, ou seja, é de todos, então quando ocorrer um vazamento em qualquer apartamento onde fique comprovado que a tubulação estava desgastada pelo tempo ou outro dano qualquer que não configure a relação direta de um possível estrago feito por qualquer apartamento, não há como responsabilizar quem está por cima. O condomínio é o responsável pelo conserto integral.

Dr. Jairo Ribeiro Costa

[jairo@ourovelhoadm.com.br](mailto:jairo@ourovelhoadm.com.br)

> **Cotidiano** por Cecília Lima

# Liberação das máscaras: como fica?

Com a diminuição progressiva de novos casos de infecção e óbitos por Covid-19 e o consequente amortecimento da pandemia, mais flexibilizações vão sendo feitas nas medidas restritivas antes impostas para a contenção da transmissibilidade do coronavírus. Até a escrita deste artigo, pelo menos oito capitais e quinze estados brasileiros já relaxaram a exigência de máscaras faciais, esta que foi a principal exigência no combate à disseminação do patógeno durante a crise sanitária global.

Seguindo portarias e leis municipais e estaduais, os condomínios adotaram tal obrigatoriedade entre seus funcionários, moradores e visitantes, cobrando o uso desse acessório em ambientes abertos e fechados. Todavia, diante do cenário atual, surgem dúvidas sobre como proceder em relação a isso.

**DECISÃO** - O assunto é complexo, pois não existe uma orientação coordenada a respeito de condutas relacionadas ao enfrentamento da pandemia de Covid-19 no país como um todo. Embora o uso da máscara ainda seja obrigatório nacionalmente de acordo com a Lei 14.019, de julho de 2020, os estados e municípios têm a prerrogativa para decidir suas orientações de combate à pandemia.

Entre as localidades que derubaram a exigência do uso de máscaras, há aquelas que hoje permitem a dispensa dessas apenas em áreas abertas, mas mantêm a necessidade em locais fechados (a exemplo dos elevadores sociais e de serviço) e há também os estados e municípios que eliminaram todas as exigências, seja para áreas abertas ou fechadas.

Em uma primeira análise, os condomínios residenciais podem se respaldar na decisão de seu estado ou cidade para liberar o uso de máscara em locais abertos (áreas da piscina, churrasqueira, quadra poliesportiva, playground, jardins, etc), bem como liberar ou não o uso em áreas fechadas do prédio (como academia, elevadores, etc.), a depender de portarias locais.

Contudo, ressalta-se que também não estaria ilegítimo caso o



Envato

condomínio optasse por manter a exigência pelo uso de máscara em suas dependências a despeito de portaria local contrária, haja vista que, conforme mencionado, permanece válida legislação federal de 2020 a qual exige o uso de máscara facial em ambientes públicos.

**CONFLITOS** - Entretanto, devemos salientar que o tema não deve virar motivo para conflitos na convivência condominial. É papel do síndico zelar pela salubridade do condomínio e é isso que deve ser explicado aos moradores sempre. Apesar dos

felizes avanços conquistados, o fim da pandemia ainda não foi decretado no Brasil.

É importante frisar que a máscara é uma importante ferramenta de proteção contra o vírus e o seu uso deve ser uma recomendação, não necessariamente uma obrigação. Pessoas com saúde fragilizada (doenças autoimunes, gestantes, em tratamento quimioterápico) ou indivíduos com sintomas gripais ou outras doenças transmissíveis pelo ar devem usar máscara sempre.

Jornalista

**Indivíduos com sintomas gripais ou outras doenças transmissíveis pelo ar devem usar máscara sempre**

## Coluna do Sindicon



### Saiba como participar do Curso de Síndico Profissional do Sindicon MG

Inadimplência condominial, violência doméstica, condômino antissocial, direitos e deveres dos condôminos, aplicação de multas, lei que obriga a denúncia de maus-tratos a animais, e locação por aplicativos e similares. Esses são alguns dos temas do Curso de Síndico Profissional- Direito Condominial na Prática que será realizado nos dias 7 e 14 de maio.

A sede do Sindicon MG, no bairro de Lourdes, em Belo Horizonte, será o local do evento. O curso de Síndico será o primeiro após a pandemia de Covi-19. Ele tem como público-alvo os síndicos, subsíndicos, conselheiros, condôminos, gerentes prediais, zeladores, assistentes e gerentes de administradoras, advogados, administradores, contadores, corretores de imóvel, engenheiros, arquitetos e todos que atuam na área condominial.

Os temas do curso foram definidos a partir das dúvidas que são encaminhadas quase que diariamente ao corpo técnico do Sindicon MG. Acompanhe pelas redes sociais mais detalhes sobre o curso, inclusive os nomes dos especialistas de cada área. Em todas as apresentações o público terá espaço para esclarecer dúvidas.

As inscrições já estão abertas com vagas limitadas. Elas poderão ser feitas pelo site do <https://www.sindiconmg.org.br/> ou pelo telefone 31-3281-8779. O curso seguirá todos os protocolos de segurança determinados pelas autoridades de saúde. No final os participantes receberão um certificado de participação.

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



> **Legislação** por **Cecília Lima**

# Procedimento de revista nos condomínios: pode?

O avanço da criminalidade, com aumento dos casos de "arrastões" em prédios, furtos, sequestros e outras modalidades de crimes ao patrimônio estimulam, com razão, os indivíduos a adotarem medidas cada vez mais defensivas na tentativa de se protegerem. No âmbito dos condomínios, mais tecnologias são incorporadas e cada vez mais protocolos de segurança vão sendo instituídos com o intuito de barrar a entrada de possíveis invasores.

É nesse cenário de cautela e desconfiança que muitos condomínios têm a ideia de implementar a revista de prestadores de serviço como procedimento padrão de segurança. Contudo, aquilo que inicialmente se pretende ser uma ação com a finalidade de coibir crimes pode passar, por si só, a constituir um outro crime, o de violação à privacidade dos indivíduos e o condomínio pode responder por isso.

**VIOLAÇÃO** - Para compreender a questão, em primeira análise, o advogado Marcelo Tobias recorre ao Direito Constitucional: "devemos lembrar que o direito à intimidade, imagem e honra de toda cidadã está garantido pela Constituição Federal, artigo 5º, inciso X. Dessa forma, revistar as vestes, bolsas, mochilas ou o próprio

carro do visitante, funcionário ou prestador de serviço na entrada ou na saída do prédio é uma violação deste direito", explica Tobias.

Alguns condomínios inserem o procedimento de revista como um protocolo de segurança previsto em sua Convenção, tendo sido a medida aprovada por maioria qualificada de condôminos em assembleia, entretanto isso não é o bastante para legitimar o ato e poupar o condomínio de possíveis ações indenizatórias que venham a correr na Justiça, alerta o advogado. "Uma vez que é liberada a entrada da pessoa, ela não pode passar por nenhum tipo de constrangimento. Caso haja dúvidas se aquele indivíduo oferece riscos ao condomínio, seu acesso pode ser simplesmente negado", comenta.



Diante disso, o que o condomínio pode fazer para se resguardar? A melhor postura é otimizar o controle de acesso. Em relação aos funcionários, é fundamental fazer uma análise muito criteriosa de currículo e referências para contratar bons profissionais. No caso de visitantes, a orientação elementar é apenas permitir o acesso de pessoas expressamente autoriza-

das pelos moradores. Para prestadores de serviços eventuais, o porteiro está autorizado a coletar nome completo, documentos, foto e placa do veículo usado, o qual de preferência não deve adentrar no edifício.

**DANOS MORAIS** - Em janeiro deste ano, a 6ª Câmara de Direito

Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo condenou associação de proprietários de um condomínio em Piracicaba por revista ilegal de veículo pertencente a homem que prestava serviços no local. O valor da indenização por danos morais foi fixado em R\$ 5 mil. O autor da ação foi contratado para realizar serviços de reforma e pintura. Conta que no segundo dia de trabalho, no entanto, sua entrada foi barrada e seu carro revistado após a constatação da existência de antecedentes criminais. No Regimento Interno do condomínio havia norma proibindo a contratação de pessoas sem referência ou com maus antecedentes.

Não há ilegalidade na entrada de pessoas com antecedentes criminais, segundo o desembargador relator. A revista, no entanto, foi considerada ilegal já que seria "ato de autoridade, decorrente do poder de polícia da administração pública, jamais podendo ser efetuada por um particular que não detenha tal poder". "Caso o condomínio apenas tivesse barrado a entrada do autor, não restaria configurado qualquer ilícito por que estaria atuando em seu pleno direito de propriedade, escolhendo a seu bel prazer quem pode lá adentrar. Todavia, no caso concreto o ingresso foi inicialmente permitido e, com isso, na saída, foi realizada revista no carro em que se encontrava o prestador de serviço, o que configura evidente ato ilegal", escreveu o magistrado.

\*Jornalista

**Alguns condomínios inserem o procedimento de revista como um protocolo de segurança previsto em sua Convenção**

> **Seu Condomínio** por **Silvânia Arriel**

# Reuniões virtuais em condomínios

As mudanças e os cuidados necessários com a Lei 14.309 que regulamenta as assembleias

Começaram durante a pandemia e agora estão previstas em lei: os condomínios podem realizar votações de forma eletrônica ou virtual. A Lei 14.309, de 8 de março de 2022, que alterou artigo do Código Civil (Lei 10.406/2002), permite que assembleias e reuniões de órgãos deliberativos sejam feitas por meio eletrônico desde que assegure os mesmos direitos e voto que os condôminos teriam em um encontro presencial.

No caso dos condomínios, as assembleias podem ser virtuais se não forem proibidas por convenção do prédio. "Agora, há segurança jurídica e os condomínios não terão o velho problema com os cartórios na hora de registrar as atas", diz a advogada Valéria Bessa, que integra a Comissão de Direito Imobiliário da OAB/MG e do Instituto

Brasileiro de Direito Imobiliário (Ibradim). Antes, havia a dúvida sobre a validade das assembleias virtuais, o que gerava até nulidade das deliberações.

**CRITÉRIOS** - Valéria Bessa alerta os condomínios a ficarem atentos aos critérios no envio da convocação e na realização da assembleia. "É preciso que a convocação especifique as formas como as pessoas vão ingressar na reunião, como se manifestarão, como serão apurados os votos", explica. As reuniões podem ser realizadas também de forma híbrida, com a presença física e virtual dos condôminos.

Se não houver quórum, a assembleia poderá tornar a reunião em sessão permanente, por até 90 dias, de forma a que os condôminos não presentes possam votar em outro momento. "Isto traz facilidade, porque, às vezes, o prédio precisa de quórum qualificado para alterar



A advogada Valéria Bessa alerta que somente os proprietários dos imóveis devem ser convocados

uma convenção ou aprovar uma obra. Se não conseguir quórum na primeira chamada para esta finalidade, a assembleia fica suspensa", argumenta a advogada, no ramo imobiliário há 14 anos.

A profissional lembra, ainda, que a lei prevê que, independentemente de ser virtual ou não, os editais podem ser enviados por meio eletrônico, caso a convenção não proíba. "Além disso, a

**Se não houver quórum, a assembleia poderá tornar a reunião em sessão permanente, por até 90 dias**

lei aprovada também altera a Lei 13.019/19, que trata das organizações de sociedade civil, de modo que estas mudanças se estendem para as associações, ONGs e demais organizações elencadas na lei", afirma.

**VOTO** - A legislação determina que quem pode participar das reuniões e votações de condomínios são os proprietários. Mas como saber se a pessoa que está no vídeo, no caso de reuniões virtuais, é o dono, portador do registro do imóvel. A advogada Valéria Bessa lembra que os condomínios devem ter cadastro interno de inquilinos e proprietários. "Só serão convocados para as reuniões os proprietários de imóveis. O edital só é enviado para quem tem o registro do imóvel. Os participantes irão se identificar por vídeo e é dever do síndico conhecer os inquilinos e proprietários", diz a advogada.

\*jornalista

> **Manutenção** por Cecília Lima

# Manutenção de cercas elétricas garante segurança

Entre as estratégias possíveis para promover maior segurança perimetral, a instalação de cercas elétricas é uma adotada por quase todos os edifícios atualmente, por aliar vantagens como o baixo custo junto ao efeito intimidador e, assim, funcionar para proteger o condomínio da ação de invasores.

Cabe ressaltar, em primeiro lugar, que tanto a sua instalação, quanto a sua manutenção devem ser acompanhadas por empresas especializadas nesse ramo, a fim de garantir o melhor desempenho do equipamento e evitar possíveis acidentes.

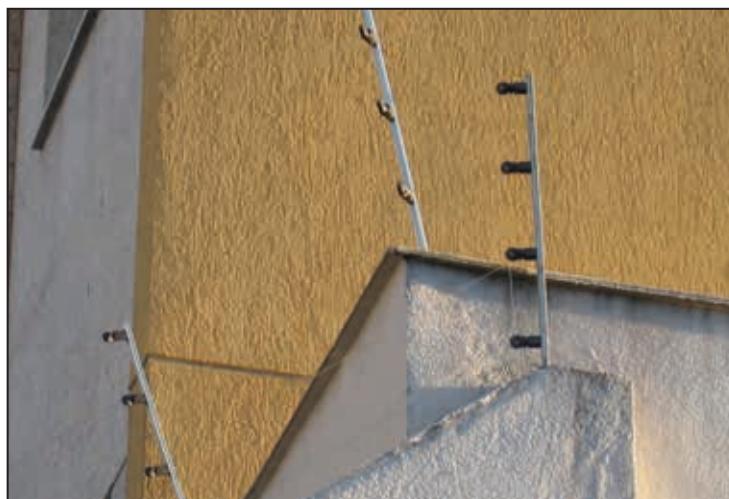
Conforme dito, a cerca elétrica enquadra-se na categoria de equipamentos protetores perimetrais, ou seja, faz a segurança dos limites do terreno do prédio (perímetro). Ela deve, portanto, ser instalada nos muros. A grande procura por esses equipamentos se dá devido à crescente onda de violência que vem atingindo prédios comerciais e residenciais, infelizmente com muitos relatos de invasões e arrastões, o que faz com que todos busquem reforçar ao máximo seus mecanismos de segurança.

**MERCADO** - Nesse cenário, o mercado de produtos voltados à segurança predial e patrimonial se aperfeiçoa, tendo a cada dia mais opções. No que se refere às cercas

elétricas, há atualmente diferentes tipos disponíveis, com marcas e modelos trazendo novas funcionalidades. Entretanto, o princípio de funcionamento permanece o mesmo: usar a eletricidade para repelir invasor sem causar risco de morte.

De modo geral, um kit para instalação de cerca elétrica contém itens: central eletrificadora (utiliza a energia de 110V ou 220V para gerar a tensão dos fios), bateria (garante o funcionamento da central mesmo em caso de falta de energia), cabos de alta tensão, fios de aço inox, hastes de sustentação e sirene (para soar o alarme em casos de interrupção da corrente pelo sistema). É válido lembrar que o trabalho com eletricidade é potencialmente mortal e só deve ser realizado por profissionais devidamente capacitados e certificados para tal atividade.

**MANUTENÇÃO** - A manutenção da cerca deve checar e revisar todos esses componentes, pois eles juntos fazem o sistema promover a



segurança do prédio. Um item importante a ter seu funcionamento verificado é o dispositivo de segurança que faz soar o alarme caso haja dano à corrente elétrica que supre o equipamento. Ele é acionado quando há interrupção do fornecimento de energia, seja por curto-circuito ou mesmo corte dos fios. Dessa forma, observe que sem

este sistema de alarme, a eficácia da cerca será parcialmente prejudicada.

Há dois modelos que são frequentemente usados em condomínios: o primeiro é a cerca elétrica convencional (feita de hastes verticais ligadas entre si através dos isoladores por fios de aço inox) e o se-

gundo, são os sensores Evas, que utilizam feixes infravermelhos que detectam movimento e disparam um alarme sonoro indicando a invasão de um determinado local.

Ainda temos a cerca elétrica concertina, menos comum, (feita com arame farpado de alta tensão de ruptura, em formato de espiral, contendo lâminas de aço perfurantes e cortantes). Nelas, a tensão elétrica elevada, entre 8 a 12 mil volts, percorre os fios de inox. Na maioria dos prédios e residências é utilizada a concertina sem eletrificação.

É importante ressaltar que o equipamento deve estar instalado a uma altura de 2,5 metros do chão e as hastes não podem ultrapassar o perímetro do imóvel.

Conforme mencionado, essa energia não possui amperagem suficiente para matar um ser humano, nem mesmo um animal de estimação (cães e gatos, por exemplo), que porventura venham a tocar a instalação, pois o objetivo do equipamento não é ser letal (o que seria inclusive ilegal). O choque elétrico disparado é o bastante para repelir o invasor, fazendo com que se afaste do muro.

\*Jornalista

**O choque elétrico disparado é o bastante para repelir o invasor, fazendo com que se afaste do muro**

# CLICOU, ACHOU!

## A melhor empresa e profissional para o seu condomínio.

# ClassiZap!

O classificados do Jornal do Síndico, no seu celular.

**É Um jeito prático e ágil para você resolver problemas e encontrar soluções para o seu condomínio.**

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



> **Finanças** por Cecília Lima

# Certificação digital: como emitir e como renovar

O certificado digital é obrigatório aos condomínios desde 2013, embora ainda haja os que permanecem em situação irregular. Trata-se de um instrumento que permite a geração de uma assinatura autenticada de forma virtual, mas que proporciona a mesma validade jurídica de uma assinatura manuscrita, sendo um recurso ainda mais fundamental nos tempos atuais em que há limitações à execução de tarefas presencialmente devido à necessidade de distanciamento, mesmo após a flexibilização que estão acontecendo em vários municípios.

Sem esta ferramenta obrigatória, o síndico não consegue realizar várias de suas obrigações, o que vem a trazer consequências no âmbito da legalidade, seja em termos contábeis ou trabalhistas, por exemplo. Entre outras finalidades, a certificação digital é necessária para cumprir com o envio de informações sobre funcionários à conectividade social da Caixa Econômica Federal e proceder obrigações fiscais.

**EMIÇÃO DE ASSINATURA** – O certificado digital tem o intuito de assegurar a confiabilidade e autenticidade de dados, garantindo que a assinatura

correspondente é de fato legitimada pela pessoa física ou jurídica que a emite. Desse modo, assim como outros documentos, ele possui uma validade e precisa ser renovado periodicamente.

Primeiramente, devemos recordar como se faz a certificação inicial. Para tanto, é necessário que o indivíduo se dirija a uma Autoridade de Registro (AR) ou Autoridade Certificadora (AC) com documentos seus e/ou da pessoa jurídica que representa. Alguns exemplos de unidades que possuem a autorização para emitir certificados digitais pelo Instituto Nacional de Tecnologia da Informação” Instituto Nacional de



Envato

Tecnologia da Informação (ITI): Certisign, Serasa Experian, Caixa Econômica Federal e SERPRO.

No caso dos condomínios, a documentação exigida para emissão de

assinatura digital é composta por: cartão de CNPJ do condomínio; cópia da Convenção; instituição do condomínio, disponível por meio do cartório de imóveis; especificação do condomínio (documento referente ao

projeto do empreendimento feito pela construtora); ata de eleição registrada e assinada com firma reconhecida do atual síndico; comprovante de residência do síndico, bem como RG e CPF (ou CNH) do síndico.

**RENOVAÇÃO** – Após algum tempo, que geralmente é de três anos, o usuário pode começar a receber avisos sobre a necessidade de atualizar seu certificado. Essa renovação na maioria das Autoridades Certificadoras é feita de modo simples, *online*, desde que não haja alterações nos dados fornecidos. Caso contrário, deve-se comparecer presencialmente com a documentação.

A renovação 100% *online* se dá em etapas de conferência de dados, assinatura de termo, cadastro de senha e pagamento da taxa cobrada (variável entre R\$ 200,00 e R\$ 400,00, aproximadamente). Isso deve ser feito enquanto a mídia (cartão inteligente ou token usb) está conectada.

\*Jornalista

Essa renovação na maioria das Autoridades Certificadoras é feita de modo simples

> **Segurança** por Cecília Lima

# Crescem casos de violência contra síndicos

Nunca foi tão necessário pregar a tolerância e o respeito ao próximo como agora. A convivência em condomínio requer paciência e empatia com os limites do próximo, mas atualmente, às vezes, as pessoas se demonstram com um limiar de flexibilidade muito tênue, as diferenças se exacerbam rapidamente, cada um quer fazer prevalecer seu ponto de vista e isso é a fórmula perfeita para conflitos cotidianos.

É neste cenário, fortemente potencializado pela força das mídias sociais e pela comunicação no ambiente digital, que as desavenças nos condomínios vêm ganhando corpo e que infelizmente os casos de agressões contra síndicos têm aumentado. Não raramente, elas ultrapassam o campo virtual, saindo de crimes como injúria, calúnia, difamação, ameaças, e partindo para o plano real, de fato, com agressões físicas.

**CASOS** - Histórias recentes ilustram esta triste escalada. No dia 9 de março uma briga de vizinhos virou caso de polícia em Belém (PA), durante uma mudança em um condomínio no bairro do Umarizal. A briga (filmada por

câmeras) mostra o morador agredindo a socos o síndico. A história tem duas versões: o morador afirmou que o síndico ofendeu verbalmente sua filha que tem Síndrome de Down, já o síndico declarou que apenas abordou a família para advertência acerca do horário impróprio para realização da mudança (7 horas), já que esta só pode iniciar a partir das 9 horas. A confusão terminou com BO e exame no IML.

No dia 17 de março, um síndico de Águas Claras (DF) foi parar na UTI após ser nocauteado por um professor de boxe. O motivo: ele solicitou que o saco de boxe fosse removido, pois o peso estava danificando o teto da academia. O diálogo não foi o suficiente e o



Reprodução

educador físico utilizou seu conhecimento em artes marciais para agredir o síndico covardemente.

Outro caso, este de forma muito mais trágica, exemplifica a que ponto pode chegar o nível de vio-

lência. No dia 15 de fevereiro deste ano um policial militar assassinou a tiros o síndico do seu condomínio em Jundiaí e, posteriormente, cometeu suicídio. Especula-se que a motivação para o crime tenha sido justamente desavenças e discordâncias sobre a administração

do condomínio, somando o fato de que o assassino era ex-síndico do prédio em questão.

**REGISTRO** - O advogado pós-graduado em Direito Imobiliário Lincoln Sousa faz recomendações aos síndicos. “É importante manter a formalidade em todas as comunicações, ter um registro escrito sempre, evitar ‘bate-boca’ e manter um canal oficial de mensagens. Além disso, sempre que houver alguma intercorrência, esta deve ser registrada no livro de ocorrências para se ter o registro”.

Ele comenta que dificilmente as pessoas vão “às vias de fato” de uma hora para outra, isso é resultado de uma escalada de atritos. “Caso surjam ameaças, é importante fazer boletim de ocorrência disso. O BO pode ser feito na modalidade *online* de forma simples” conclui. O síndico está em um papel de dar o exemplo, ele deve ser o conciliador, não deve ceder a provocações, a agressão jamais deverá partir dele.

\*Jornalista

Sempre que houver alguma intercorrência, esta deve ser registrada no livro de ocorrências

> **Administração** por Cecília Lima

# Como funciona uma auditoria contábil

Dadas as devidas proporções, os condomínios possuem, em alguns aspectos, características que os assemelham a empresas, daquelas que possuem diversos acionistas. Tal como essas, a transparência na gestão de contas deve ser uma prioridade e, por isso, elas passam por etapas de checagem e validação de procedimentos a fim de minimizar as chances de haver fraudes. Afinal, é o dinheiro de todos que está em jogo.

Importando a ideia do mundo corporativo, a execução de auditorias contábeis é também uma realidade para os condomínios, sobretudo aqueles de grande porte que movimentam grandes montantes de valor mensal. Contudo, a iniciativa é válida para todo e qualquer condomínio edilício. Na maioria das vezes o serviço é solicitado pelo Conselho Fiscal, mas ele pode também ser acionado pelo próprio síndico, seja para dar início ou finalizar seu mandato. Em alguns casos, um morador ou grupo de moradores pode solicitar auditoria particular e até se voluntariar a pagar por isso, porém a aprovação deve ser feita em assembleia para que os documentos sejam liberados.

**FINALIDADE** - O objetivo geral da auditoria é o de certificar que as contas (entradas e saídas) estejam apoiadas em documentos válidos de acordo com as demandas financeiras, jurídicas e fiscais no contexto do condomínio e, com isso, protegê-lo não apenas de fraudes internas, mas também de complicações externas, seja por não pagamento de tributos ou encargos trabalhistas, leis do município, estado ou união, por exemplo.

A periodicidade dessa checagem é variável e depende do objetivo específico que se pretende com o ato: deseja-se prevenir ou investigar irregularidades? Em uma analogia, um médico diante de um paciente saudável e sem queixas fará apenas uma avaliação de rotina a fim de prevenir os problemas mais recorrentes de acordo com o seu perfil; já diante de um paciente sintomático, o médico fará um escrutínio mais detalhado, focando as áreas mais importantes.

De forma similar, podemos dividir as auditorias em dois tipos. Há as preventivas, geralmente feitas com mais regularidade (mensal ou bimestralmente), consiste em um *check-up* nas despesas do mês e, em caso de não conformidade, as falhas são corrigidas pontualmente. Há a auditoria investigativa, a qual se procede quando já se há uma



suspeita de irregularidade prévia ou quando o síndico deseja assegurar a transparência de sua gestão e, para isso, faz questão de documentar o período do seu mandato ou anterior a ele. A auditoria investigativa é mais detalhada, abarca um período mais longo de atividades e tem como resultado final a produção de um relatório.

**COMO CONTRATAR?** - É válido ressaltar que uma auditoria não é uma simples conferência de dados. Há de se frisar o caráter pericial deste procedimento e, quando feito pelos profissionais habilitados, tem valor documental. Muitas administradoras de condomínio ofertam este serviço, sendo importante

verificar se ele é executado por contadores (consultar Conselho Regional de Contabilidade - CRC) ou economistas (consultar Conselho Regional de Economia - CORECON). Contudo, atenção, se o seu condomínio é gerido por uma administradora e você deseja realizar uma auditoria para checar a probidade das contas, esta deve ser contratada de forma independente, pois sendo realizada pela própria empresa administradora pressupõe-se conflito de interesse. Os valores pagos em auditorias são muito variáveis nos estados brasileiros e dependerá do período de tempo compreendido na análise, sendo valorado um preço por cada mês a ser auditado.

\*Jornalista

**A periodicidade dessa checagem é variável e depende do objetivo específico que se pretende com o ato**

## Os 5 Desafios para a Adoção de Medição Inteligente de Água



Com o olhar da população para a economia de água, sustentabilidade e qualidade de vida das futuras gerações, bem como com a nova lei que obriga que todos os prédios novos sejam entregues pelas construtoras o mercado de medição de água individualizado tem tido um crescimento exponencial.

A medição de água poderá ser implementada tanto no segmento doméstico quanto no corporativo e eles se veem diante de algumas dúvidas para iniciar a implantação dos medidores de água.

Saiba quais são os principais desafios:

**• Tecnologia**

Os condomínios devem optar por novas tecnologias, conhecidas como Internet das Coisas (IoT), por serem padronizadas e permitir a interoperabilidade entre fornecedores. Isso faz com que o condomínio não fique refém de um único fornecedor. Diga NÃO as tecnologias proprietárias.

**• Retorno de Investimento**

Muitas vezes, o retorno de investimento pode não ser interessante para alguns condôminos, pela percepção que pagarão a mais que a maioria dos outros moradores. Essa resistência é vencida, quando o condomínio como um todo entende que a individualização cria valor pela valorização do imóvel. Ou seja, o patrimônio se valoriza perante um imóvel semelhante não individualizado.

**• Sustentabilidade**

Adotar a postura de ser um condomínio sustentável, é grande aliado da individualização.

**• Individualização de Prédios Antigos**

O grande dificultador, o de individualizar condomínios onde as prumadas são internas aos apartamentos, pelo custo mais alto e pela necessidade de realização de obras civis, hoje não é mais. Com as tecnologias IoT, a individualização é interna nos apartamentos eliminando obra civil.

**• Aprovação na Assembleia**

Seguir o estatuto do condomínio, preparando adequadamente as informações, para os condôminos possam decidir com base em informação, é fundamental. Na maioria dos condomínios, a decisão é através da aprovação por maioria simples dos presentes na assembleia.

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



**IouUtility**  
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



# 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

**Triunfo**

Mais de 20 anos no mercado

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

**(31) 3500-2945**



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

**CLASSE A**  
administradora e conservadora

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

CONSERVADORA

**ETÓDICA**

Desde 1981 Excedendo Expectativas.

**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

SINDIFÁCIL  
Administração Imobiliária e Condomínios

**ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS**

(31) **99969-7470**

www.sindifacilmg.com.br  
sindifacil@gmail.com

## ADVOGADOS

**QN**  
Queiroz & Neder

**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.lv@gmail.com

**98842-6498**

**eld** E. Lucas Diniz  
advocacia consultiva

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

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

## ADVOGADOS



**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**

**SAVIO 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

## AVCB-PROJETO DE COMBATE A INCÊNDIO

**incêndio ZERO**

Projetos, obras e assessorias contra Incêndio, até o AVCB

Ligue agora: **31 98527-3847**

## 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

AV. DO CONTORNO 11.434 CENTRO / BH

**(31) 3270-9633**

**UNIVERSO DAS BOMBAS**

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

Contrato de manutenção  
Assistências Técnica em condomínio com urgência

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

**PLANTÃO 24 HORAS**  
31 99983-1021

**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**

**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

**YES CFTV**

www.yescftv.com.br

Central de Negócios (31) 3377-2913

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

Somos Especialistas em Condomínios

Yes CFTV - Quem conhece, confia !!!

## CFTV - CÂMERAS DE SEGURANÇA

**HL Interfones Ltda.**

VENDA - INSTALAÇÃO - MANUTENÇÃO

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

## 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**

**SEVEN 7 CLEAN**

Há sete anos fornecendo mão de obra qualificada para seu condomínio. Portaria, zeladoria, limpeza, jardinagem.

www.7clean.com.br

**(31) 3072-1086 (31) 99184-1008**

## CONSULTORIA TÉCNICA EM ENGENHARIA

**AZEVEDO PERÍCIAS**

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 - Inscrito 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**



# Classíndico

**CONSTRUÇÃO E REFORMA**



**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** 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 LINHARES DE CASTRO** REFORMAS PREDIAIS  
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



**PINHO BRAGA** ESPECIALIZADA EM FACHADA  
22 anos  
CONSTRUÇÕES E REFORMAS IMPERMEABILIZAÇÃO PINTURAS EM GERAL  
**99312-0049** WWW.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  
• Recuperação Estrutural  
• Impermeabilizações  
• Reformas de condomínio  
**Excelência, esse é o nosso padrão**  
**3263-4065**  
**31 9868-6241**  
Av. Raja Gabáglia, 3502 / 201  
guimaraessc.com.br



**PORTOSEGURO** 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

**CONSTRUÇÃO E REFORMA**



**FACHADAS TEXTURAS PINTURAS IMPERMEABILIZAÇÕES**  
Engenharia e Construções  
*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.  
Pinturas Prediais  
Consulte-nos!  
Montante Engenharia Ltda. **31 98618-6050**

**BRANCO SERVIÇOS** Desde 1994  
Reformas Prediais – Pintura Elétrica – Hidráulica – Jardinagem e aplicação de manta asfáltica  
**SERVICOS 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)**



**Roterlimp** 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**

**DESENTUPIDORA BRWTOS**  
Desentupimos: colunas prediais, esgoto em geral e caixa de gordura  
Dedetização: baratas, cupins pulgas e insetos em geral • Limpa fossa e limpeza de caixas d'água  
Plantão 24 horas  
Orçamento sem compromisso  
Aceitamos cartões VISA  
**(31) 97188-3276 / 98833-3082 / 99322-3181**



# Classíndico

## 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

**CONTROL**  
ELEVADORES

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.



**SUPERJATO**  
MANUTENÇÃO VENDAS

31 985798258  
3504-1420

www.asuperjato.com.br

## EQUIPAMENTOS PARA CONDOMÍNIOS



**BH3**  
distribuidora

(31) 3566-8888

www.bh3distribuidora.com.br

**TUDO PARA CONDOMÍNIO**

- EMBALAGENS
- DESCARTÁVEIS
- PAPELARIA BÁSICA
- PRODUTOS PARA PISCINA
- EPIs DOMÉSTICOS
- PRODUTOS DE LIMPEZA E HIGIENE

Matriz: Av. Blas Fortes, 784 - Lourdes (Entre Rua São Paulo e Timbiras)  
Filial: Av. Barão Homem de Melo 1880 - Bairro Jardim América

## EXTINTORES



**RIVAL DO FOGO**  
Desde 1989

PROTEÇÃO CONTRA INCÊNDIO

Manutenção e recarga em extintores de incêndio

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

**3357-1000**

comercial@rivaldofogo.com.br / www.rivaldofogo.com.br

## GÁS



**SUPERGASBRAS**

LEVE PARA CASA A SEGURANÇA DO BOTIJÃO DOURADO DA SUPERGASBRAS

GÁS DE QUALIDADE TEM NOME E PROCEDÊNCIA!

**SUPERGASBRAS** 0800 031 3032  
3374-3313

## IMPERMEABILIZAÇÃO



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

www.impertecmg.com / impertecmg@gmail.com

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

## 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

## JARDINAGEM E PAISAGISMO



**JC SERVIÇOS**

QUALIDADE COMPETÊNCIA

**JARDINAGEM e PAISAGISMO**

Manutenção de jardins  
Projetos paisagísticos  
Vendas de gramas naturais

(31) 4104-1715 9 9814-1068  
https://jc-jardinagemepaisagismo.negocio.site/

## 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: staffbrasil.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 (Denis) 9 8456-8630 (Júnior)



**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

## REDES DE PROTEÇÃO



**HORIZONTE**

REDES DE PROTEÇÃO  
TELAS MOSQUETEIRAS  
CONCERTINAS

(31)3037-6676 | (31)3143-6200  
(31)99160-9661

@HORIZONTEREDESECONCERTINAS



# Classíndico

## SEGUROS

**VAI CONTRATAR OU RENOVAR O SEU SEGURO DE CONDOMÍNIO?**

**VALENTIM** SEGUROS (31) 99223-3424 / 3267-2099

## 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

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

**GestPro**  
Serviços Prediais

31 3517-1175

## SÍNDICO PROFISSIONAL

**Viver Bem**  
Síndico Profissional

A tranquilidade que seu condomínio precisa!

(31) 3789-6891 / (31) 98492-8910

contato@vbsindicoprofissional.com.br - @sindicomucio

Avenida General Olímpio Mourão Filho, 202 - Bairro Itapoá / Belo Horizonte/MG

**SINDIFÁCIL**  
Administração Imobiliária e Condomínios

**SÍNDICO PROFISSIONAL**

(31) 99969-7470

www.sindifacilmg.com.br  
sindifacil@gmail.com

**PRIMORDIAL**  
GESTÃO DE PROPRIEDADES

Empresa de síndico profissional, especialista em médios e grandes condomínios residenciais e logísticos.

31.3390.1782

contato@gestaoprimordial.com.br  
www.gestaoprimordial.com.br

NA CRISE, ANUNCIE

**3337-6030**

## 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

> **É bom saber** por Cecília Lima

# Como selecionar bons funcionários

O síndico tem, de acordo com o artigo 1.348 do Código Civil, a atribuição de *"diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores (condôminos)"*. Todavia, sabemos que ele não está à disposição do condomínio em 100% do seu tempo – e nem é esta uma obrigação sua. De modo que algumas de suas responsabilidades precisam ser compartilhadas com terceiros, neste caso, funcionários contratados para desempenhar diferentes funções.

Uma das habilidades que o bom síndico precisa exercer é a de saber delegar tarefas e gerir bem uma equipe e, para tanto, é necessário contar com bons colaboradores, ou seja, funcionários com os quais possa contar tanto tecnicamente, quanto em termos de confiabilidade. A alta rotatividade de empregados muitas vezes passa a ser um problema quando não se encontra o profissional certo para o posto de trabalho, portanto é fundamental ter critérios na hora de selecionar bons funcionários. Confira as dicas a seguir.

**EXPERIÊNCIA** - Primeiramente, a experiência é um atributo frequentemente exigido em diversos cargos, mas a importância dele é relativa, ou seja, depende do trabalho em questão. Questionar o candidato à vaga sobre suas experiências anteriores é importante, não apenas para saber se ele já desenvolveu a atividade a

qual se oferece, mas para obter outros dados também, como por exemplo o tempo médio que ele fica em cada emprego, isso pode entregar se ele é uma pessoa de alta rotatividade.

O currículo trará os registros de experiências em empregos passados, bem como outras informações, como cursos e formações, o que deve ser valorizado, sempre que possível. Para um cargo de zelador, por exemplo, um currículo com vasta experiência e boas reciclagens é valioso, pois demonstra maior capacidade do profissional em lidar com as múltiplas demandas que poderão surgir no condomínio, principalmente na ausência do síndico.

Também deve ser checado se há no currículo da pessoa alguma aptidão extra. Um candidato a zelador com curso de hidráulica ou eletricista no currículo pode colocar-se à frente de outros que não possuem esse bônus, visto que isso ajudará o síndico a fazer a manutenção do prédio e iden-



tificar possíveis problemas. O zelador possui um conhecimento específico que pode inclusive ser negociado como um serviço extra ocasionalmente.

**PONTUALIDADE** - Outros detalhes, não menos importan-

tes, é a linguagem não verbal a qual deve ser observada durante a entrevista. O empregador deve estar atento à pontualidade, à apresentação do candidato e do quanto ele demonstra estar interessado em se dispor a trabalhar. Atrasar-se para o encontro é a pior coisa que

pode acontecer, pois já revela de imediato um descompromisso que certamente trará problemas durante o emprego. A forma como o indivíduo escolhe suas roupas, sua higiene pessoal, bem como sua postura ao falar e se comportar devem servir de alertas. O síndico deve sempre levar em consideração que está diante da pessoa que futuramente estará convivendo com condôminos e atendendo visitantes.

**Questionar o candidato à vaga sobre suas experiências anteriores é importante**





# Quórum previsto na convenção se sobrepõe ao da Lei

**Interpretar a lei é uma arte, pois exige que o operador do direito entenda os princípios constitucionais que orientam a formação das normas jurídicas, sendo fundamental a reflexão sobre o contexto dos artigos que regulamentam o tema.**

Dessa forma, percebe-se que o Código Civil, ao regulamentar os condomínios edilícios, permite que os condôminos estipulem quóruns diferentes daqueles previamente estipulados em vários casos. Essa liberalidade decorre da sabedoria do legislador que compreende que, diante da diversidade de tipos de condomínio, a imposição de regras gerais, especialmente quando aplicadas aos de grande porte, pode ocasionar a sua inviabilidade administrativa. Dessa forma, é possível estipular na convenção algumas normas e quóruns diferentes do previsto no Código Civil, em temas como: obras úteis e voluptuárias, alteração de fachada, aplicação de multas, dentre outros casos.

O quórum consiste no número mínimo de condôminos presentes à assembleia geral para se iniciar e para deliberar sobre matérias comuns e especiais. Nesse sentido, as deliberações podem ser aprovadas pelos quóruns que se classificam em: maioria qualificada, absoluta ou simples.

**DIFERENÇAS** - Há décadas os condomínios deixaram de se limitar a edifícios comuns, havendo alguns que se assemelham a pequenas cidades, com 2000 unidades, com áreas de lazer que superam as de alguns clubes. Nesses casos, torna-se impossível a obtenção de quóruns elevados, especialmente diante do fato que normalmente as assembleias contam com a participação, em média, de apenas 17% dos condôminos residenciais. Nos edifícios comerciais a situação é ainda pior, tendo em vista que esse percentual raramente supera a 10% dos condôminos.

**Contra fatos não há argumentos, ou seja, é impossível que o síndico ou até mesmo um magistrado obrigue os condôminos a participarem de uma assembleia, pois a lei garante a liberdade de ir ou não à reunião.** Portanto, exigir um quórum elevado nesses condomínios pode prejudicar a tomada de decisões, já que é raro obter quóruns qualificados acima de 25% dos condôminos em edifícios maiores. Como dito pelo Ministro do STJ, Sálvio de Figueiredo, “A interpretação das leis é obra de raciocínio, mas também de sabedoria e bom senso, não podendo o julgador ater-se exclusivamente aos vocábulos, mas sim, aplicar os princípios que informam as normas positivas”.

**PODERES** - A convenção consiste na norma que regulamenta o condomínio, que permite que o direito de propriedade seja limitado para possibilitar a convivência pacífica entre vizinhos tão próximos. O artigo 1.332, do Código Civil, estabelece o direito de 2/3 dos condôminos criarem a convenção que defina os tipos de unidades, a fração delas em relação ao terreno e a sua destinação, sendo que, diante da enorme diversidade de empreendimentos, se permitiu no inciso III do artigo 1.334, a liberdade dos condôminos determinarem os quóruns que entendam ser os mais adequados para que possam aprovar as deliberações, conforme a seguir:

**“Art. 1.334. Além das cláusulas referidas no art. 1.332 e das que os interessados houverem por bem estipular, a convenção determinará:**

**I** - a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio;

**II** - sua forma de administração;

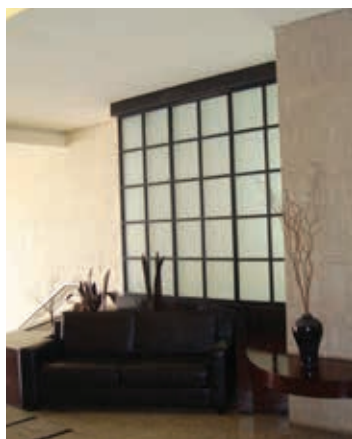
**III** - a competência das assembleias, forma de sua convocação e quórum exigido para as deliberações;

**IV** - as sanções a que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores;

**V** - o regimento interno.”

O bom senso e a experiência indicam que não há como comparar o funcionamento e a administração de um edifício composto por 20 apartamentos com outro empreendimento formado por 800 apartamentos. É bem diferente quando, diante da negativa do síndico em convocar uma assembleia, 1/4 dos condôminos tem que convocá-la, conforme previsto no art. 1.355 do CC, em um edifício com 20 apartamentos, de quando o condomínio possui 800 unidades. Nesta hipótese, é aconselhável que constasse na convenção a possibilidade, por exemplo, de 40 condôminos convocarem a assembleia, o que corresponderia a 5% dos 800 proprietários, ou seja, bem mais razoável que as 200 assinaturas no edital.

Estipular que 25% do total dos condôminos assinem o edital nos gran-



Existem casos em que para se aprovar a compra de um vaso, é necessária a aprovação por 2/3 dos proprietários

des edifícios, alegando que a lei exige 1/4 do empreendimento, consiste numa irracionalidade administrativa. Quem tem experiência sabe que seria impossível conseguir a proeza de obter tantas assinaturas.

**DESTITUIÇÃO DO SÍNDICO** - Condôminos que foram lesados por um síndico que administrava um prédio com 90 apartamentos, na zona sul de Belo Horizonte, após conseguirem o voto da maioria absoluta para retirá-lo da administração, ou seja, 40 votos dos 44 que participaram da assembleia, foram surpreendidos com a liminar do Juiz que determinou o retorno daquele que praticou várias irregularidades à função. Apesar da assembleia ter conseguido o quórum da “**maioria absoluta de seus membros**”, previsto no art. 1.349 do Código Civil, o Juiz acatou a ação para anular a destituição do síndico, pois este demonstrou que na convenção constava a exigência do quórum qualificado de 2/3 do total dos condôminos para destituir o síndico, ou seja, 60 votos.

Essa decisão foi confirmada pelo TJMG. Mesmo atingido 90% dos votos, ou seja, 40 dos 44 presentes que votaram pela destituição, essa deliberação foi considerada inválida. Se prevalecesse o quórum da lei, bastariam 23 votos para destituir o síndico indesejado.

**OBRAS** - A dificuldade de entender as nuances que envolvem os quóruns e o vício de se copiar “modelos

de convenção” explica a razão de grande parte delas conter quóruns confusos e impraticáveis em relação às obras, que muitas vezes são importantes, sendo uma lástima o costume de se copiar o art. 1.341, do Código Civil, nos edifícios com muitas unidades.

A estipulação de quórum qualificado de 2/3 para aprovar obras voluptuárias num edifício com 300 apartamento é ridícula. Na verdade, percebe-se a falta de domínio jurídico dos termos “obra necessária, útil e voluptuária” e assim, surgem as ações que anulam tais votações. Exemplificando: **é racional exigir 200 votos para aprovar a instalação de um lustre ou vaso de planta na portaria, de um aparelho de ar condicionado na sala de ginástica ou de um espelho dentro do elevador? Isso é o que exige o Código Civil, bem como a maioria das convenções sobre essas benfeitorias simples, que consistem em obras voluptuárias, que são aquelas que visam embelezar, melhorar o conforto e o deleite ao se utilizar o imóvel.**

Interessante que para obras úteis, como a construção de novas vagas de garagem, um salão de festas, de uma guarita ou a compra de um elevador, que têm custo muito mais elevado que a maioria das obras voluptuárias, o quórum é o da maioria do condomínio, ou seja, no exemplo acima, 151 votos, o qual é também muito elevado diante do comparecimento médio na reunião não chegar à metade disso.

O advogado competente, com experiência, contorna esses problemas ao orientar a estipulação quóruns bem menores, possibilitando, assim, a aprovação das obras de maneira inteligente e segura, dentro das particularidades de cada empreendimento, sendo isso permitido pelo art. 1.334.

**SÍNDICO PROPRIETÁRIO** - O artigo 1.347 do CC estabelece que: “A assembleia escolherá um síndico, **que poderá não ser condômino**, para administrar o condomínio, por prazo não superior a dois anos, o qual poderá renovar-se.” Entretanto, nos termos do art. 1.334, os condômi-

nos podem definir que somente poderá vir a ser síndico quem for proprietário, o que é viável em edifícios com maior número de unidades.

Há casos de condomínios que sofreram desvios financeiros praticados por síndicos que não eram proprietários e ficaram traumatizados com o prejuízo que não foi recuperado pela ausência de patrimônio do infrator. Estes se utilizam da liberdade de redigir a cláusula que impede aqueles que não são proprietários de assumir a gestão do prédio. Podem ainda estipular a vedação à reeleição a um terceiro mandato consecutivo, para promover a renovação da gestão.

**MULTA** - Os artigos 1.336, parágrafo 2º e o 1.337, estabelecem quóruns impraticáveis para a aplicação de multas por infrações e condutas antissociais, sendo tais dificuldades um estímulo à continuidade dos atos que tumultuam a convivência condominial. Ao estabelecer que cabe à assembleia aplicar a multa, se ignora o fato de que no momento da reunião há um constrangimento entre os presentes, sendo quase impossível votar pela aplicação da multa frente a frente com o infrator, especialmente diante do baixo número de presentes.

Certamente, a estipulação do quórum de 2/3 para aplicar a multa de até cinco vezes a quota de condomínio contra o condômino que não cumpre qualquer dos deveres estabelecidos nos incisos II a IV do art. 1.336, bem como o quórum de 3/4 previsto no art. 1.337 contra quem não cumpre reiteradamente com seus deveres, entra em choque com a realidade das assembleias. A alternativa é estabelecer que caberá ao síndico aplicar a multa, sendo essa norma aceita sem qualquer problema pelos Tribunais.

Realmente, é desafiadora a tarefa de redigir uma convenção e para o julgador, a de aplicá-la, pois ao constatar que a interpretação da lei por critérios tradicionais conduz à injustiça, incoerência ou contradição, deverá procurar uma aplicação lógica e de acordo com os princípios constitucionais que reproduzem o sentimento geral de justiça, de maneira a evitar ou pacificar o conflito.

\* 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@keniopereira-advogados.com.br

**Há casos de condomínios que sofreram desvios financeiros praticados por síndicos que não eram proprietários**