

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

# Jornal do Síndico

Ano XXVI - Edição 311 - MAIO/2022 - Belo Horizonte e Região Metropolitana - Distribuição gratuita - [jornaldosindico.com.br](http://jornaldosindico.com.br)

**ESPECIALIZADA EM FACHADA**

**PB**  
 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

- CONVEÇÕES • 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: [carlosad@queiroz.com.br](mailto:carlosad@queiroz.com.br)

**Consulte nossos Classificados**

Administração de condomínios	8
Advogados	8
Alarme	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
Elevadores	9
Enceradeiras e lavadoras de alta pressão	9
Equipamentos para condomínios	10
Extintores	10
Gás	10
Impermeabilização	10
Individualização de água	10
Interfone	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	10
Serralheria	10
Síndico profissional	10 e 11
Tampas de alumínio	11
Telhados	11
Uniformes	11

**e** **Você Pergunta**  
 Já respondemos antes, mas sempre é bom lembrar. Condomínio pode contratar diarista como faxineira? Veja resposta na seção você pergunta.

**Página 2**



Envato

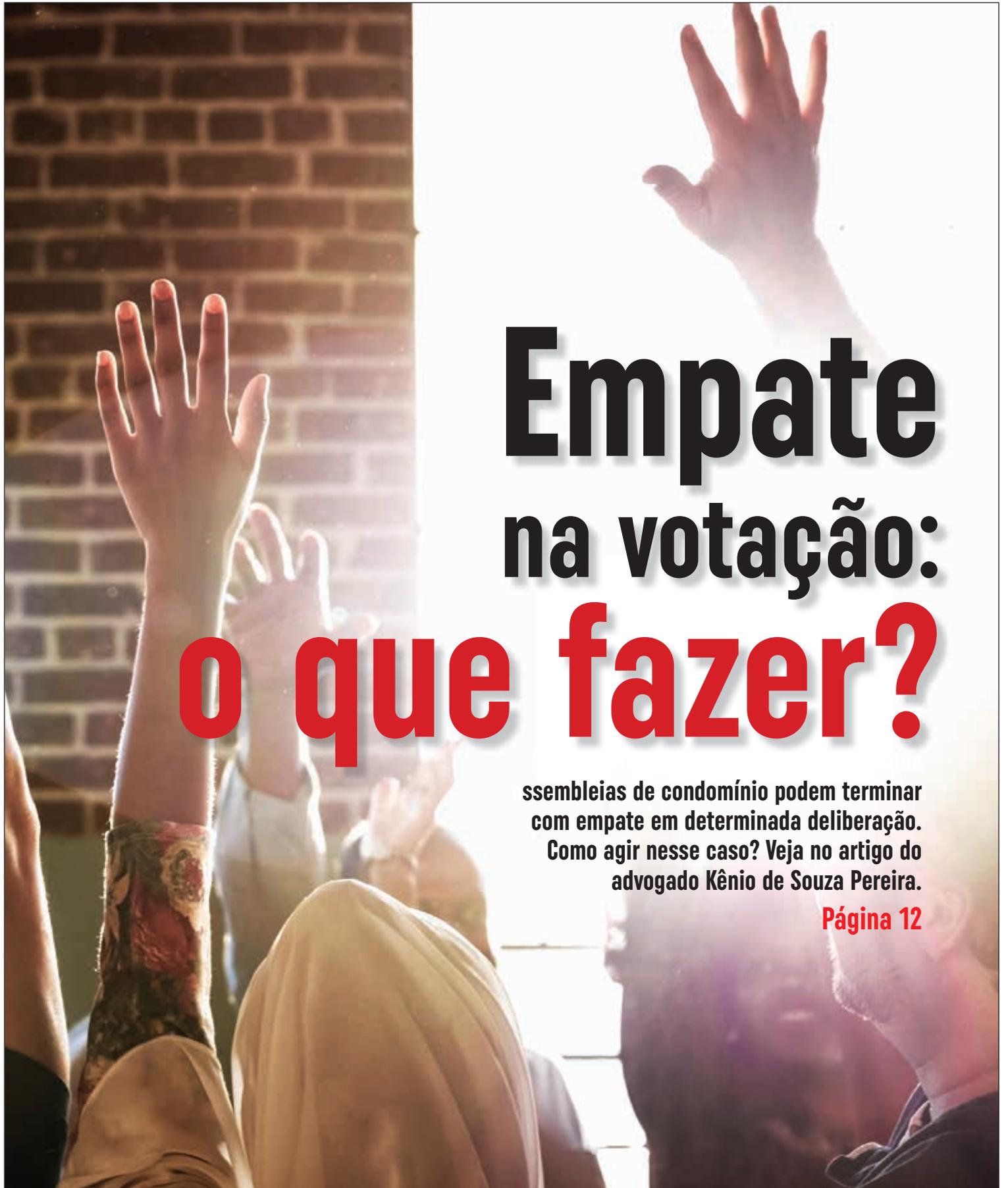
**Cotidiano**  
 No mês de maio comemoramos o "Dia Mundial Sem Tabaco". Além de ser muito prejudicial à saúde, o cigarro também incomoda os não fumantes.

**Página 3**



**Administração**  
 Os aluguéis de curta temporada continuam gerando polêmica. Mas a Lei Federal 14.309, pode ajudar a administração condominial nesse assunto.

**Página 6**



# Empate na votação: o que fazer?

Assembleias de condomínio podem terminar com empate em determinada deliberação. Como agir nesse caso? Veja no artigo do advogado Kênio de Souza Pereira.

**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**

Kelly Turazzo

Kênio de Souza Pereira

Rodrigo Karpát

Simone Gonçalves

**IMPRESSÃO**

O Tempo Serviços Gráficos

**FRANQUEADOS**

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

**TELEFONES ÚTEIS**

Corpo de Bombeiros	193
Cemig (plantão)	0800.310196
Copasa	195
Defesa Civil	199
Delegacia da Qualidade de Vida	3201-1568
Polícia Militar	190
Pronto-Socorro	192
Procon	1512
Prefeitura	156
Disque Limpeza (SLU)	3277-9388
Sindeac	(31) 2104-5899
Sinduscon	3275-1666
Seac	3278-3008
Síndico	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**

# Sem tabaco

No dia 31 de maio é lembrado o Dia Mundial Sem Tabaco, data que alerta contra os perigos do cigarro, este que é o principal mal causador de doenças evitáveis. De acordo com a Organização Mundial da Saúde (OMS), cerca de um terço da população adulta no planeta é fumante e, portanto, está suscetível a diversas doenças, entre elas câncer em diferentes órgãos.

O Dia Mundial Sem Tabaco faz parte de uma campanha que visa à conscientização, em todo o mundo, especialmente neste mês de maio sobre a necessidade de cessação deste vício. Além de nocivo à saúde humana, o hábito de fumar traz também prejuízos sociais, uma vez que não é solitário, já que expõe outras pessoas à inalação de fumaça.

É sobre este ponto, em especial, que trazemos uma abordagem em nosso artigo de "Cotidiano" desta edição do Jornal do Síndico. Se você administra ou já administrou um prédio residencial ou se

pelo menos mora em um edifício com certeza já ouviu queixas relacionadas a cigarro: fumantes em áreas coletivas perto de crianças, bitucas de cigarro espalhadas em jardins, fumaça ou cinzas que escapam da varanda de um vizinho para outro, o morador alérgico ou asmático que refere crises por causa do vizinho tabagista e por aí vai...

Como o síndico pode manejar esses conflitos? Inicialmente, para limitar as áreas onde se é permitido fumar, deve-se valer da Lei nacional antifumo (lei 12.564/2011), em vigência desde 2014, a qual proíbe uso de cigarro, cigarrilha, charuto, cachimbo, narguilés e outros produtos do gênero em locais de uso coletivo, sejam pú-

## Além de nocivo à saúde humana, o hábito de fumar traz também prejuízos sociais, uma vez que não é solitário



Envato

blicos ou privados. Logo, todas as áreas de uso comum do condomínio estão contempladas por essa lei: pátio, portaria, hall social, hall dos apartamentos, salão de festas, salão de jogos, garagens,

guarita, corredores, elevador, escadaria, churrasqueiras, piscina, sauna, refeitório dos empregados, banheiro coletivo, lavabo coletivo e demais áreas de uso comum total ou parcialmente fechada.

Em relação ao incômodo que se provoca mesmo quando o cigarro é usado dentro da unidade privativa, nesse caso há pouco o que se exigir ou obrigar. Aqui vale muito mais aquilo que o Jornal do Síndico menciona sempre como o melhor parâmetro para tomada de decisões: um bom diálogo, em busca de sensibilizar o bom senso dos moradores. Usar comunicação não violenta pode ser um primeiro passo para solicitar que o morador evite fumar próximo a janelas e assim a fumaça não migre para o vizinho.

Nem todas as regras da boa vizinhança e da civilidade estão escritas. O Jornal do Síndico acredita que uma gestão eficiente também se faz com a humildade de dialogar e ouvir o que os moradores têm a expressar.

**INDICADORES**

	OUT	NOV	DEZ	JAN	FEV	MAR
IGP-M (FGV)	0,64	0,02	0,87	1,82	1,83	1,74
INPC (IBGE)	1,16	0,84	0,73	0,67	1,00	1,71
IPC (FIPE)	1,00	0,72	0,57	0,74	0,90	1,28
CUB/MG	0,69	0,56	0,24	4,74	0,27	0,23
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 Sindac.

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

por **Jairo Ribeiro Costa**



**FUNCIONÁRIO**

**PERGUNTA** - Temos uma faxineira que vem 2x por semana aqui no condomínio. Gostaria de saber se a vinda 2x por semana gera vínculo empregatício e temos que assinar a carteira de trabalho.

Agradeço a atenção.

Renata - por e-mail

**RESPOSTA** - Sim, a ida ao prédio, independentemente da quantidade de vezes, gera vínculo empregatício e o condomínio tem que assinar a carteira. Como condomínio é pessoa jurídica não existe a hipótese de se contratar uma diarista ou autônomo para este tipo de serviço.

Dr. Jairo Ribeiro Costa  
[jairo@ourovelhoadm.com.br](mailto:jairo@ourovelhoadm.com.br)

**PERGUNTA** - Temos no Condomínio uma faxineira, que trabalha uma vez por semana. Pergunto: teria ela vínculo empregatício, segundo a CLT?

Ela teria direito a receber o salário mínimo integral? Como ficariam as contribuições INSS,

FGTS 13ª. SALÁRIO e outros. Mais uma vez agradeço pela ajuda em sanar mais essa dúvida. Obrigado!

Joaquim - por e-mail

**RESPOSTA** - Segundo a CLT, a faxineira tem vínculo empregatício com o condomínio. Como dito anteriormente, não importa quantas vezes ela vai ao prédio na semana. Além do condomínio ser pessoa jurídica, este tipo de serviço não pode ser realizado por diarista nem por autônomo, temos que levar em consideração outros aspectos que caracterizam a relação empregatícia que são: horário pré-estabelecido; ordens a serem cumpridas, dias fixos de trabalho e salário. A funcionária tem direito ao piso mínimo da categoria a que pertence (ver quadro acima) e, este piso, deve ser pago, proporcionalmente, às horas efetivamente trabalhadas e sobre seu salário o condomínio e a funcionária possuem obrigações legais com todos tipos de impostos incidentes ao caso.

Dr. Jairo Ribeiro Costa  
[jairo@ourovelhoadm.com.br](mailto:jairo@ourovelhoadm.com.br)



pexels

**MULTA**

**PERGUNTA** - Meus problemas são os seguintes: o morador do 301 não pagava condomínio. certo dia veio à minha casa colocar tudo em dia. Ele somou os cinco meses que devia e sobre esse valor colocou uma multa de 1%. Eu disse a ele que o cálculo estava indevido, que ele deveria fazer o cálculo de outra forma. Como não concordou pagou so-

mente o acréscimo de 1% sobre a quantia de R\$140,00 X 5. O mês de setembro, ele pagou em dia. Gostaria que vocês me mandassem, com uma certa urgência, por favor, como esses cálculos deveriam ser feitos segundo o novo código do condomínio; a síndica anterior não me passa os papéis do condomínio que estão com ela. Já fiz reiterados pedidos e não consigo resolver o problema. Preciso fechar o balanço do mês e fazer acertos com os funcionários. Como devo proceder nesse caso? Obrigada.

Rosemary por e-mail

**RESPOSTA** - O Código Civil estabelece que sobre o débito deve-se cobrar 2% de multa sobre o valor nominal de cada parcela e 1% de juros ao mês sobre o valor da cada parcela. Para achar o valor do débito correto, basta pegar a data do vencimento de cada parcela, aplicar separadamente os juros de 1% "pro rata die" até o dia do pagamento mais 2% de multa, tudo sobre o valor nominal.

Dr. Jairo Ribeiro Costa  
[jairo@ourovelhoadm.com.br](mailto:jairo@ourovelhoadm.com.br)

> **Cotidiano** por Cecília Lima

# Cigarro em condomínio: quais os limites?

**O tabagismo é um hábito que costuma incomodar muito quem não o pratica. O odor, a fumaça e as bitucas de cigarro facilmente denunciam a passagem de um fumante por onde quer que ele passe e, dentro do condomínio, quando a convivência se torna algo por vezes sensível, isso pode se tornar um gatilho para conflitos entre moradores e, secundariamente, destes com o síndico.**

**E**m primeira análise, é importante ressaltarmos que há no Brasil uma legislação sobre o tema. Trata-se da “lei antifumo nacional” (lei 12.564/2011) que está em vigor desde 2014 e é taxativa quanto ao uso de cigarro, cigarrilha, charuto, cachimbo, narguilés e outros produtos do gênero em locais de uso coletivo - públicos ou privados. De acordo com ela, é proibido fumar em locais fechados e parcialmente fechados em qualquer um de seus lados por uma parede, divisória, teto ou toldo. Isso também vale para espaços comuns de condomínios.

**LOCAIS** - Em relação a multas, a legislação fala em penalidades que variam de R\$ 2 mil a R\$ 1,5 milhão (especialmente para estabelecimentos comerciais), dependendo da infração por descumprimento das normas sanitárias. No âmbito do condomínio, por “áreas restritas” compreende-se: pórtico, portaria, hall social, hall dos apartamentos, salão de festas, salão de jogos, garagens, guarita, corredores, elevador, escadaria, churrasqueiras, piscina, sauna, refeitório dos empregados, banheiro coletivo, lavabo coletivo e demais áreas de uso comum total ou parcialmente fechada.

Obviamente, nada impede que o cidadão fume dentro de sua própria residência e aquele que o faz está amparado pela lei. Contudo, a razoabilidade e o bom senso devem ser sempre valores norteadores da convivência pacífica. Fumar em varandas ou próximo a janelas pode levar a fumaça a outros apartamentos, o que pode perturbar pessoas com doenças pulmonares, alérgicas ou que simplesmente não toleram o cheiro. Assim, podendo evitar liberar esta fumaça para fora, evita-se também o



Até mesmo nas sacadas o hábito de fumar pode incomodar

conflito com a vizinhança. Cabe lembrar que cinzas e restos de cigarro jamais podem ser jogados de janelas e sacadas.

**VOCÊ SABIA?** - No dia 31 de maio é celebrado o Dia Mundial Sem Tabaco, data criada em 1987 com o intuito de alertar sobre as doenças e mortes evitáveis relacionadas ao tabagismo. Dados da Organização Mundial da Saúde (OMS) apontam que um terço da população mundial adulta é fumante. O total de mortes por causa do tabaco atingiu 4,9 milhões de pessoas por ano, o que corresponde a mais

de 10 mil mortes por dia. Se a tendência de expansão do consumo de cigarros for mantida, esses números aumentarão para 10 milhões de mortes anuais por volta de 2030, sendo metade delas em indivíduos em idade produtiva (entre 35 e 69 anos).

Aproveite esta data especial para informar os condôminos sobre a Lei Antifumo, os limites de não é permitido fumar dentro do condomínio e, principalmente, para fazer uma conscientização sobre os males do cigarro e um convite à cessação do tabagismo. Todos ganham com o fim deste vício.

\*Jornalista

**Cabe lembrar que cinzas e restos de cigarro jamais podem ser jogados de janelas e sacadas**

## Coluna do Sindicon



### Nota de Repúdio

O Sindicato dos Condomínios Comerciais, Residenciais e Mistos de Minas Gerais (Sindicon MG) repudia veementemente o caso de racismo em um condomínio do bairro Planalto, em Belo Horizonte, ocorrido no dia 25 de abril. Os bilhetes com ofensas contra um funcionário da limpeza do condomínio baseadas na cor da pele são altamente reprováveis e, além de um crime grave, demonstram falta de civilidade, de respeito ao próximo e de cidadania e não podem ser tolerados nem nos condomínios nem em uma sociedade que almeja a paz.

O Sindicon MG orienta que os síndicos de condomínios que passarem por esse tipo de problema não se omitam e procurem a polícia assim que fiquem sabendo de qualquer ato racista nas dependências do condomínio. E que todos procurem conscientizar condôminos, visitantes, funcionários e prestadores de serviço para que em nenhuma hipótese utilizem termos racistas, xenofóbicos, machistas ou homofóbicos para ofender quem quer que seja.

O sindicato lamenta o ocorrido e se coloca à disposição deste ou de qualquer condomínio que venha a ter qualquer tipo de dificuldade em relação a casos de racismo ou injúria racial e deseja que a Polícia resolva o mais rapidamente este caso.

Neste mês temos curso na sede do Sindicon MG. Curso de Síndico Profissional do Sindicon que será realizado nos dias 7 e 14 de maio deste ano na sede do sindicato. O curso é gratuito. Os outros temas que serão abordados são a inadimplência condominial, violência doméstica, condômino antissocial, direitos e deveres dos condôminos, lei que obriga a denúncia de maus-tratos a animais, e locação por aplicativos e similares.

Os síndicos e síndicas, além de profissionais que atuam nos condomínios poderão esclarecer todas as dúvidas. No final todos os participantes do curso receberão um certificado. Mas se você tem interesse de participar do curso seja rápido! Faça logo a sua inscrição pelo telefone 31-3281-8779. As vagas são limitadas.

**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 **Rodrigo Karpát**

# Multas condominiais e a transferência da dívida

A questão do que compete ao proprietário e ao inquilino sempre gera algum tipo de dúvida no mundo condominial, isso porque muitas vezes há certo desconhecimento da lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conhecida informalmente como Lei do Inquilinato.

Ali estão dispostas as principais diretrizes quando falamos nos direitos, deveres e obrigações do inquilino e do proprietário. Porém, existem algumas questões que acabam não estando dispostas de forma clara na lei, o que faz com que haja um impasse sobre certos assuntos.

**MULTA** - Uma dessas é a questão das multas condominiais aplicadas a inquilinos. Todo tipo de multa ou advertência invariavelmente está em nome da unidade condominial em questão e, em teoria, quem estiver usufruindo dela, no caso o inquilino, é quem deverá arcar com esse pagamento.

Mas há uma questão em relação a isso: caso esse inquilino não pague essa multa, o condomínio, ao acionar judicialmente alguém, deverá acionar o proprietário, isso porque a relação

jurídica do condomínio é para com o locador (proprietário).

Esse assunto voltou a chamar a atenção por conta de uma decisão recente do Tribunal de Justiça de São Paulo (TJ-SP). Um inquilino foi multado diversas vezes por atitudes que violavam a convenção e o regimento interno, e não pagou a dívida para com o condomínio. Este caso tem uma particularidade: a proprietária faleceu e o viúvo ("inquilino") permaneceu no imóvel por força de uma decisão judicial.

Com isso, o condomínio entrou com uma ação de cobrança contra o espólio da proprietária, com o argumento de que a responsabilidade pelas despesas condominiais é daquele que consta como titular da unidade e não, necessariamente, do ocupante do imóvel e autor das infrações.



**DECISÃO** - Porém, os desembargadores da 25ª Câmara de Direito Privado discordaram. Disseram que a multa não constitui despesa ordinária ou extraordinária e que tais valores correspondem a uma penalidade que visa reprimir o compor-

tamento do infrator (processo nº 1119253-58.2020.8.26.0100). Com isso, essa decisão acabou diferenciando de outras decisões sobre o mesmo assunto, fazendo com que surgisse uma brecha na jurisprudência voltada para o tema.

Claro que, dependendo de cada caso, a questão pode se estender na justiça

A grande maioria das decisões entendem que dívidas de condomínio (e nesse caso, as multas se enquadram nisso) estão atreladas ao imóvel e, dessa forma, são imputáveis ao proprietário. No meu entendimento, compreendo que a decisão do tribunal foi acertada. Nós já vimos algumas decisões nesse sentido no passado quando existe essa impossibilidade de se cobrar do proprietário por diversos motivos como o falecimento, por exemplo, no caso em questão.

De qualquer forma, por esse tipo de cobrança em relação às multas, de fato, não fazer parte de despesas ordinárias ou extraordinárias, é acertada a cobrança em face daquele que reiteradamente descumpru as normas.

Ainda assim, no caso da possibilidade de se cobrar do proprietário, esse tem o direito de regresso contra o ocupante. Ele pode repassar a cobrança dessa multa ao inquilino, já que esse foi o causador desse débito. Claro que, dependendo de cada caso, a questão pode se estender na justiça, a fim de que essa dívida quem deve pagar a dívida condominial advinda de multa.

\*Especialista em direito imobiliário e questões condominiais. É Presidente da Comissão de Advocacia Condominial da OAB-SP.

> **Seu Condomínio** por **Cecília Lima**

## Serviços emergenciais podem ser contratados sem passar por assembleia?

É verdade que a transparência precisa ser um valor essencial à gestão de qualquer síndico, haja vista que sua missão é trabalhar em prol da coletividade. Além do mais, como sabemos, as deliberações do condomínio devem passar pelo crivo da assembleia – órgão soberano na tomada de decisões – a qual, a partir do amplo debate entre condôminos legitima a aprovação ou desaprovação de contas, obras, orçamentos, aquisições, entre outras pautas relevantes.

Mediante esses fatos, questiona-se se o síndico possui a prerrogativa de contratar, por conta própria, algum serviço ou iniciar uma obra sem antes obter a permissão da assembleia condominial. A resposta é: sim, porém a legislação ampara esta decisão unilateral apenas em circunstâncias especiais.

**QUANDO?** - A excepcionalidade se dá quando há o caráter de urgência, ou seja, quando há risco iminente para a segurança, in-

tegridade ou bem-estar coletivo, com a finalidade direta de proteger e zelar pelo patrimônio. Essa contratação de urgência é permitida sem a autorização prévia da assembleia em situações que demandam celeridade e que aguardar todo o processo demorado de convocar e realizar uma reunião acarretaria maiores prejuízos ao condomínio.

Mais que isso, o Código Civil abre a possibilidade para que qualquer condômino, além do próprio síndico, celebre contratos de prestação

de serviços emergenciais, no caso de incapacidade ou omissão do administrador. A princípio, o artigo 1341, assinala que "a realização de obras no condomínio depende: I - se voluptuárias, de voto de dois terços dos condôminos; II - se úteis, de voto da maioria dos condôminos".

Em parágrafo seguinte, o artigo acrescenta as situações excepcionais: "§ 1º As obras ou reparações necessárias podem ser realizadas, independentemente de autorização, pelo síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer condômino. § 2º Se as obras ou reparos necessários forem urgentes e importarem em despesas excessi-



vas, determinada sua realização, o síndico ou o condômino que tomou a iniciativa delas dará ciência à assembleia, que deverá ser convocada imediatamente", registra-se.

**FUNDAMENTAÇÃO** - Desnecessário lembrar que o caráter de ur-

A transparência na administração é sempre uma qualidade presente em uma gestão responsável

gência deve estar muito bem documentado para que se justifique a tomada de decisão a despeito da ausência de discussão prévia junto à assembleia. Quanto aos gastos o CC acrescenta: "§ 3º Não sendo urgentes, as obras ou reparos necessários, que importarem em despesas excessivas, somente poderão ser efetuadas após autorização da assembleia, especialmente convocada pelo síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer dos condôminos. § 4º O condômino que realizar obras ou reparos necessários será reembolsado das despesas que efetuar, não tendo direito à restituição das que fizer com obras ou reparos de outra natureza, embora de interesse comum".

É recomendável que o síndico convoque assembleia extraordinária assim que possível para elucidar os termos da situação emergencial perante os condôminos, expor gastos e, caso seja preciso realizar novas despesas, aprová-las junto à assembleia. A transparência na administração é sempre uma qualidade presente em uma gestão responsável.

\*Jornalista

> **Manutenção** por Cecília Lima

# Calçada é responsabilidade do condomínio

Uma das obrigações do síndico é zelar pela integridade, segurança e manutenção das estruturas físicas do condomínio, bem como preservar sua plena funcionalidade, garantindo assim que os moradores possam usufruir de uma rotina com conforto e sem perturbações. Para tanto, na maioria das vezes, a preocupação está voltada, sobretudo, aos espaços internos do prédio, onde ficam as áreas de uso comum e equipamentos coletivos. Entretanto, no lado externo, existe uma linha limítrofe entre o que é privado e o que é público, as calçadas.

Quanto a isso, fica a pergunta, quem cuida do que fica “da porta pra fora”? A resposta para esse questionamento pode variar a depender de cidade a cidade, mas, de modo geral, é o imóvel no qual a calçada está situada.

O Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001) dispõe sobre as especificidades do passeio. Essas são definidas, via de regra, pelas leis municipais, pois concerne à matéria do Plano Diretor. Nesse sentido, é fundamental, portanto, que se conheça o Código de Obras e Código de Posturas, bem como as normas de uso e ocupação do solo da cidade em que está localizado o condomínio.

**PASSEIO PÚBLICO** - De acordo com o CTB (Código de Trânsito Brasileiro), define-se por calçada

a “parte da via normalmente segregada e em nível diferente, não destinada à circulação de veículos, reservada ao trânsito de pedestres e, quando possível, à implantação de mobiliário urbano, sinalização, vegetação e outros fins”. É válido ressaltar que preservar as condições da calçada significa garantir um direito assegurado pela Constituição Federal, que em seu artigo 5º, inciso XV, garante o direito de ir e vir.

A manutenção predial deve incluir, também, a conservação dessa importante estrutura que se destina ao uso não apenas dos condôminos, mas de todos, pois faz parte do passeio público. Caminhar é uma das maneiras de se locomover e, em tempos atuais nos quais há todo um incentivo a meios mais sustentáveis de mobilidade urbana, a integridade



Calçada é fator de valorização do imóvel.

de das vias de passeio deve ser preservada para que o livre caminhar seja viabilizado.

Além disso, estamos falando também de um elemento re-

levante para a valorização do imóvel como um todo. Uma calçada conservada, que obedece a regras de acessibilidade e esteticamente planejada é, sem dúvidas, ponto positivo que

agrega valor ao prédio, elevando seu padrão. De mesmo modo, o oposto também se confirma: calçadas irregulares, destruídas, que não seguem leis de acessibilidade, sujas, com vegetação não aparada podem desvalorizar o imóvel, passando uma péssima impressão.

**ADEQUAÇÕES** - Antes de promover reformas e manutenções na calçada, é fundamental que se tenha conhecimento antes do que dispõe o Plano Diretor de desenvolvimento e planejamento urbano do município onde está o condomínio, pois algumas cidades possuem particularidades e essas devem ser respeitadas, sob o risco de pagamento de multa caso normas não sejam obedecidas.

Faz-se necessário frisar que, assim como em qualquer outra obra do condomínio, é muito importante fazer as devidas adequações do projeto à Lei 10.098, a Lei da Acessibilidade, garantindo assim conformidade à legislação vigente e proporcionando maior segurança às pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.

\*Jornalista

**É válido ressaltar que preservar as condições da calçada significa garantir um direito assegurado pela Constituição Federal**

## Atenção síndicos e síndicas!

**Estamos atualizando nosso cadastro.**



Então, caso queira continuar recebendo o Jornal do Síndico, todos os meses, encaminhe uma mensagem no nosso número de WhatsApp, com os dados de nome e endereço do condomínio.

**Jornal do Síndico**

26 anos ao lado de síndicos e síndicas de BH e Região.

**(31) 9 8481-7642**

> **Administração** por Kelly Durazzo

# A nova Lei 14.309 e a regulamentação do *Airbnb* em prédios residenciais

**Assim como o processo de pesquisa de novos medicamentos, o debate de novas leis deveria passar por um extenso período de análise para se evitar que o benefício pretendido seja ofuscado por graves efeitos colaterais adversos.**

É o que pode acontecer com a Lei Federal 14.309, de 8 de março de 2022, que traz vários benefícios, mas vai facilitar muito a proibição do aluguel de temporada em prédios residenciais, intermediado por plataformas como *Airbnb*, caso não seja adotada uma solução que traga segurança jurídica para os proprietários de imóveis que se utilizam dessa prática.

**NOVIDADE** - Gerada a partir das dificuldades e necessidades impostas pela pandemia de Covid-19, a nova legislação tem como grande objetivo e mérito ratificar o que vinha ocorrendo em relação às sessões virtuais, além de criar a sessão permanente viabilizando a tomada de decisões antes impossíveis, como alteração da convenção de condomínio que depende da aprovação de dois terços dos condôminos, conforme disposto no artigo 1.351 do Código Civil.

A nova ferramenta poderá ser adotada “quando a deliberação exigir quórum especial previsto em lei ou em convenção e ele não for atingido, a assembleia poderá, por decisão da maioria dos presentes, autorizar o presidente a converter a reunião em sessão permanente.” Ou seja, a partir de agora se o quórum exigido de acordo com o assunto a ser deliberado não for atingido a reunião pode permanecer “em aberto” até que os votos necessários para aprovação ou rejeição de determinada proposta sejam atingidos. Pela sistemática, os votos dos presentes na primeira reunião ficam registrados na ata e os demais condôminos terão até 90 dias registrar seus votos de forma presencial ou eletrônica, desde que essa possibilidade esteja clara na ata de convocação.

Não é novidade dizer que atualmente um dos grandes cavalos de batalha em condomínios residenciais de grandes cidades que recebem turistas é a proibição do aluguel de curta temporada impulsionado principalmente pelo *Airbnb*, mas também presentes em várias outras plataformas de hospedagem.

**DIREITO** - A questão confronta o direito de o proprietário alugar sua casa ou apartamento por temporada e ter melhor aproveitamento locatício diante da preocupação dos demais moradores com a segurança interna dos condomínios fragilizada diante do vai e vem constante de desconhecidos e aumento da demanda de entrada e saída de pessoas o que sobrecarrega os serviços da portaria do condomínio.

A proibição do *Airbnb* vem gerando inúmeros questionamentos no judiciário e um caminho começou a ser delineado no REsp 1819075, quando por maioria de votos, a



Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) decidiu que: “A possibilidade de os próprios condôminos de um condomínio edilício de fim residencial deliberarem em assembleia, por maioria qualificada (de dois terços das frações ideais), permitir a utilização das unidades condominiais para fins de hospedagem atípica, por intermédio de plataformas digitais ou outra modalidade de oferta, ampliando o uso para além do estritamente residencial e, posteriormente, querendo, incorporarem essa modificação à Convenção do Condomínio”.

Vários tribunais de Justiça estaduais, como o TJ-SE, TJ-SC e o TJ-RJ, vêm se posicionando na defesa do direito de propriedade e garantindo o aluguel de temporada. Os julgados vão todos na mesma linha da decisão proferida pelo TJ-SP no processo nº 1036147-43.2016.8.26.0100: “Anulação da assembleia de condomínio que tentou proibir o aluguel pelo *Airbnb*, entendendo que é residencial e não

deve ser confundido com serviços hoteleiros. De acordo com a decisão, a Constituição garante o direito de o proprietário usar sua propriedade e o condomínio não pode impedi-lo. Ela também diz que o condomínio pode aplicar penalidades por má conduta no prédio, mas não impedir os inquilinos de alugarem seus apartamentos por temporada. O TJ-SP julgou ainda de forma parecida os processos 1065850-40.2017.8.26.0114, 1009601-48.2016.8.26.0100 e 2115834-61.2016.8.26.0000”.

O julgamento do STJ delimitou um caminho teórico por meio do qual a proibição do aluguel de temporada poderia ser instituída: mudança na Convenção do Condomínio, caso esta seja omissa, para proibir expressamente por dois terços dos votos dos condôminos obtidos na Assembleia. O problema é que na prática, qualquer pessoa que frequente as reuniões em seu condomínio sabe o quanto é improvável reunir presencialmente em uma sala e em um horário específico dois terços dos proprietários determinados a votar a favor de qualquer proposta que seja.

**INOVAÇÃO** - Essa dificuldade de levar a proibição da teoria para a prática foi bastante reduzida com a publicação da Lei 14.309/22. Agora uma proposta de proibição de aluguel de curta duração pode ser apresentada em Assembleia e caso não sejam obtidos os votos de 2/3 dos condôminos, a sessão poderá permanecer “em aberto”, desde que sejam respeitados os requisitos determinados na legislação, para que os interessados possam fazer uma verdadeira campanha a favor de sua aprovação por até 90 dias. Votos esses que poderão ser depositados de forma presencial ou virtual.

Essa nova sistemática vai facilitar enormemente que seja alcançado o maior número de condôminos que antes não compareciam no horário determinado para a assembleia. No caso em apreço podem estabelecer uma proibição que pode ser extremamente nociva para alguns proprietários e investidores, que perdem a possibilidade de rentabilizar suas propriedades da melhor forma, e para o mercado imobiliário em geral, que mais uma vez tem que se defrontar com a insegurança jurídica que tanto atrapalha o desenvolvimento de novos negócios.

Não há como negar que a assembleia virtual e permanente introduzida pela Lei 14.309 é uma grande evolução à medida que vai permitir uma participação maior de todos os condôminos nas decisões que regem seus cotidianos. Mas é preciso que os legisladores busquem um remédio para minimizar os “efeitos colaterais” produzidos pela legislação, que quando acompanhada do acórdão do STJ no REsp 1.819.075, pode ser uma ameaça à propriedade privada e ao investimento imobiliário no Brasil.

Talvez o caminho seja a regulamentação pelo condomínio do uso da propriedade privada quando utilizada no aluguel de temporada e não sua proibição. Aos proprietários e investidores resta buscar na Justiça a garantia de seus direitos sempre que forem ameaçados pela proibição, uma vez que, apesar da decisão do STJ, a questão ainda está longe de ser pacificada.

\*Sócia do Durazzo & Medeiros Advogados, presidente da Comissão de Loteamentos do Ibradim, diretora SP da Comissão de Regularização Fundiária Urbana (Reurb) e presidente da Coordenadoria de Loteamento da Comissão da OAB/SP.

**Talvez o caminho seja a regulamentação pelo condomínio do uso da propriedade privada quando utilizada no aluguel de temporada e não sua proibição**



**CLICOU, ACHOU!**

**ClassiZap!**

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

**O classificados do Jornal do Síndico, no seu celular.**

**Experimente, é gratuito**

**É só enviar um “oi” para o nosso número de whatsapp:**

**(31) 98481-7642**

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

> **Segurança** por Cecília Lima Redação com TJDF

# Tutor deve ser responsabilizado por ataque de cães

**A presença de cães em condomínios residenciais já tem seu respaldo consolidado pelas cortes legislativas do país em jurisprudências prévias. Contudo, essa permissão se dá desde que o convívio desses animais com os moradores não prejudique a segurança, a salubridade e o sossego do ambiente. Caso algum desses princípios seja lesado, é legítimo que o tutor seja responsabilizado e que, até mesmo a depender da gravidade dos fatos, o animal em questão seja banido do condomínio.**

Entre as faltas graves, podemos citar a agressão como uma dessas, visto que se trata de um dano direto à integridade física de outro indivíduo. Mesmo ocorrido em Ceilândia (DF) ilustra situação deste tipo, onde a 3ª Vara Cível condenou dona de um cachorro de grande porte a indenizar uma criança por danos causados pelo animal.

**O FATO** - Enquanto a criança brincava com um animal de pequeno porte do vizinho na área *Pet Play* do condomínio, a ré chegou ao espaço com três cachorros de grande porte e os soltou. De acordo com o autor do processo, os cães estavam sem focinheira. Relata-se que, ao ser solto, o cachorro da raça *Bull Terrier* o atacou com mordidas no pescoço e nas pernas. Afirmo ainda que o animal não atendeu aos comandos da dona para que cessasse o ataque. O autor sustenta que, no caso, a ré deve ser responsabilizada pelo comportamento do animal, acrescentou o desejo de condenação do condomínio por culpa na vigilância da área comum.

Por sua vez, afirmou que houve negligência dos pais da criança, que a deixaram desacompanhada em espaço exclusivo para animais. Sustenta ainda que o condomínio também deve ser responsabilizado, uma vez que, à época dos fatos, não havia regulamentação expressa sobre o uso do espaço onde ocorreu o acidente. O condomínio, em sua defesa, declara que o local estava sinalizado e que não pode ser responsabilizado. Afirmo ainda que deu suporte à família.

**RESPONSABILIDADE** - Ao jul-

gar, o magistrado explicou que a responsabilidade pelos atos praticados por animal recai indubitavelmente sobre seu dono. De acordo com o juiz, houve negligência por parte da proprietária do animal quanto ao dever de guarda.

“A culpa, no caso do acidente envolvendo as partes, é da requerida, dona do animal, que, acreditando em um animal irracional (...) retirou dele a focinheira e a coleira, dentro de um espaço público”, registrou destacando que “o fato do autor da demanda estar sozinho no condomínio, local seguro, não configura negligência dos pais no dever de guarda e vigilância de seus filhos, quando o mesmo é vítima de ato ilícito provocado por terceiros, seja por pessoa seja por animal”.

No caso, além dos danos materiais, a dona do cachorro deve indenizar o autor pelos danos estéticos e morais. “Comprovadas as lesões sofridas pela parte autora em decorrência do ataque do animal de propriedade do réu, restam igualmente configurados os danos morais, diante do trauma experimentado por ter sido derrubada e arrastada, pelas pernas, por um cão feroz, bem como ao fato de que experimentou uma infecção em razão da mordida que sofrera”, pontuou o julgador.

O magistrado explicou ainda que o condomínio não possui responsabilidade no caso. “No que diz respeito à responsabilidade do condomínio, essa não existe, uma vez que ele coloca placas no local; reserva um local exclusivo para que os condôminos levem seus animais até lá, e ainda, cerca o lugar com grades de ferro, impedindo que animais fujam daquele local. Não pode exigir do condomínio que ele impeça uma criança de brincar com um animal naquele local pelo fato de não estar acompanhado de seus pais. Isso é uma exigência fora do normal”.

Dessa forma, a dona do animal foi condenada ao pagamento de R\$ 20 mil pelos danos morais e de R\$ 5 mil a título de danos estéticos. A ré terá ainda que pagar o valor de R\$ 12.294,75 pelos danos materiais. Os pedidos em relação ao condomínio foram julgados improcedentes. Cabe recurso da sentença.

\*Jornalista



**O fato do autor da demanda estar sozinho no condomínio, local seguro, não configura negligência dos pais**



Internet of Things ou Internet das Coisas é uma tecnologia inteligente que conecta e integra softwares, eficiência e segurança na gestão de condomínios ou empresas, redução de custos, sustentabilidade, entre outras possibilidades.

O conceito de IoT está cada vez mais popular, presente em notícias, cursos, no trabalho, no dia a dia, impactando não só como vivemos, mas também como estudamos e trabalhamos.

Conheça as soluções oferecidas **IouTility** visando a maior segurança, controle, conforto e praticidade para os gestores de condomínios e moradores:

**1. Câmeras de Segurança:** são essenciais para garantir a segurança dos moradores, condomínios ou empresas, monitorando o perímetro da edificação e áreas internas críticas.

**2. Sensores de Presença e Movimento:** detecção de presença e movimento de acordo com seu ambiente.

**3. Alarmes:** permitem acesso remoto para configurações e acompanhamento em tempo real.

**4. Controle de Acesso:** monitoramento de acesso de pessoas e veículos no condomínio, gerenciamento de informações, identificação e acessibilidade.

**5. Cerca Elétrica:** estética discreta, efeito inibidor potente e alto grau de proteção.

**6. Central de Incêndio:** gerenciam todo o sistema de detecção e alarme de incêndio do condomínio ou empresa.

A **IouTility** desenvolve projetos de segurança patrimonial com a implantação de central de alarme, sensores de presença e de movimento, cerca elétrica, câmeras de segurança, controle de acesso, central de incêndio e muito mais. Solicite um orçamento pelo comercial@ioutility.com.br ou direto pelo site: www.ioutility.com.br.

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

**IouTility** Internet of Things Solutions

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

**Atendimento em todo Brasil**



GOUVÊA SOCIEDADE DE ADVOGADOS  
OAB/MG nº 3.932

**Advocacia Especializada em Direito Condominial**

- Cobranças extrajudiciais e judiciais;
- Ações e defesas judiciais;
- Adequação de convenção e regimento interno do condomínio;
- Participação em assembleia;
- Parecer e consultoria jurídica.

(31) 3226-9074

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

# 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](http://www.ourovelhoadm.com.br)

**Administradora de Condomínios**


**COBRANÇA CONTABILIDADE FINANCEIRO JURÍDICO, PESSOAL SÍNDICO PROFISSIONAL**  
**(31)3500-2945**  
[www.administradoratriunfo.com.br](http://www.administradoratriunfo.com.br)  
 Av. do Contorno 6594 7º andar Savassi

**CLASSE A** administradora e conservadora

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](http://www.conservadoraclassea.com.br)

**CONSERVADORA**

**ETÓDICA**

Desde 1981 Exatidão Histórica.

**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](http://www.metodica.com.br)

**SINDIFÁCIL** Administração Imobiliária e Condomínios

**ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS**


**(31) 99969-7470**  
[www.sindifacilmg.com.br](http://www.sindifacilmg.com.br)  
[sindifacil@gmail.com](mailto: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](http://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](mailto: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](mailto: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](mailto: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](http://www.gouveaadv.com.br)  
[contato@gouveaadv.com.br](mailto: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](mailto:saviomares@hotmail.com)

## 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

**Paraiso das Bombas 45**

**CONTRATO DE MANUTENÇÃO PLANTÃO 24 HORAS**

Atendimento de urgência e especializado para condomínios  
[www.paraisodasbombas.com.br](http://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**

**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

**CONSERVADORA** LTDA

**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](mailto: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  
**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**  
CHÃO ENGENHARIA  
CREA 165303

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



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 Gabaglia, 3502 / 201  
guimaraessc.com.br



**ATO** 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**

## CONSTRUÇÃO E REFORMA



**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

## DEDETIZAÇÃO



**SUPREMA** Controle de Pragas Urbanas Ltda.  
DEDETIZADORA E DESINTUPIDORA  
CONTROLE DE PRAGAS - CAPINA QUÍMICA - LIMPEZA DE CAIXA D'ÁGUA E GORDURA - REPELENÇA DE POMBOS E PARDAIS  
DESENTUPIMENTOS - HIDROJATEAMENTOS  
EXCELÊNCIA EM QUALIDADE E ATENDIMENTO  
**3352-4577 - 2564-0511 - 2567-4577 - 99222-4394**

## DESENTUPIDORA



**Roterlimp** Desentupidora  
Limpeza de caixa de gordura | Desentupimento | Pintura em Geral  
Detetização | Limpeza e impermeabilização de caixa d'água  
Detecção e retirada de vazamento | Limpeza e tratamento de fachada  
**ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO**  
roterlimp@gmail.com | www.roterlimp.com.br  
**(31) 3278-3828 | (31) 98487-5067**

## ELEVADORES

MANUTENÇÃO PREVENTIVA E CORRETIVA, MODERNIZAÇÃO E REFORMAS EM ELEVADORES  
**CONTROL** 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.  
**SUPERJATO** MANUTENÇÃO VENDAS  
**31 985798258**  
**3504-1420**  
www.asuperjato.com.br

## 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

# Classíndico

## 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 America

## 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**

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

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

www.imper tecmg.com / imper tecmg@gmail.com

## INDIVIDUALIZAÇÃO DE ÁGUA

**IouTility** Internet of Things Solutions

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

AMBIENTES INTELIGENTES E SUSTENTÁVEIS EM TODO BRASIL

Soluções tecnológicas de:

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

## INTERFONES

**HL Interfones Ltda.**

VENDA - INSTALAÇÃO - MANUTENÇÃO

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

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

## INTERFONES

INTERFONES    PORTÃO ELETRÔNICO    FECHADURA ELETRÔNICA    CFTV

CONTROLE DE ACESSO

98802-4467  
ejeletronica@gmail.com

## JARDINAGEM E PAISAGISMO

**JC SERVIÇOS**

**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: f 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

**PORTAS BLINDEX** MOLAS E ELETROIMÃS

Atendimento imediato para portas batendo, estalando ou pegando.

SEGUIMOS AS MEDIDAS DE PREVENÇÃO CONTRA A COVID.

99155-4655 / 99506-1818

## 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

**ID 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)

## REDES DE PROTEÇÃO

**HORIZONTE**

REDES DE PROTEÇÃO  
TELAS MOSQUITEIRAS  
CONCERTINAS

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

## SEGURO

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

**GestPro** Serviços Prediais

Comunicação, Qualificação e Atendimento ao morador são os pilares da nossa empresa! 31 3517-1175

# Classíndico

## SÍNDICO PROFISSIONAL

**VB VIVERbem**  
Sindicato Profissional

A tranquilidade que seu condomínio precisa!

(31) 3789-6891 / (31) 98492-8910  
contato@vbsindicoprofissional.com - @sindicomucio  
Avenida General Olímpio Mourão Filho, 202 - Bairro Itapoa / 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@gestaoprimal.com.br  
www.gestaoprimal.com.br

## TAMPAS DE ALUMÍNIO P/ CAIXA D'ÁGUA

**TAMPAS DE ALUMÍNIO PARA CAIXA D'ÁGUA**

SUA CAIXA D'ÁGUA MUITO MAIS PROTEGIDA

FAZEMOS LIMPEZA E IMPERMEABILIZAÇÃO DE CX D'ÁGUA E RESERVATÓRIOS

3637-3822/98585-5285

## 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

### FOSSA SÉPTICA

Ainda existentes em várias localidades (principalmente as que não contam com rede de saneamento regular), as fossas sépticas demandam cuidados específicos, a fim de evitar a contaminação de solos, lençóis freáticos e mananciais. Além da responsabilidade ambiental, outro fator motivador para realização de limpezas periódicas é a preocupação com a salubridade do ambiente, evitando maus odores e também a ocorrência de doenças de veiculação hídrica, como cólera, amebíase, infecções parasitárias, disenterias bacterianas.

A maioria dos especialistas recomenda que o reservatório seja esgotado, no mínimo, uma vez a cada três anos, sendo essa periodicidade variável de acordo com o tamanho da fossa e a quantidade de pessoas que utilizam o sistema. A higienização é feita em 2 etapas, sendo a primeira um processo de drenagem por sucção para, posteriormente, ser feita a limpeza efetiva dentro da fossa séptica. É válido ressaltar que tal serviço é licenciado por órgãos reguladores e somente empresas autorizadas podem fazer a limpeza, o transporte e o descarte de efluentes.

## > É bom saber por SIMONE GONÇALVES

# Saiba as principais funções do Zelador do seu Condomínio

O zelador assim como o síndico possui papel imprescindível para que a gestão do seu condomínio seja mais eficiente. A função do síndico está cada vez mais complexa tendo o zelador como seu "braço-direito" no dia a dia.

A escolha do síndico é realizada através de eleição em Assembleia Geral Condominial, já o zelador pode ser terceirizado ou contratado. Porém, é importante que não haja confusão entre o que é função do síndico e o que é função do zelador, uma vez que eles tem tarefas e responsabilidades diferentes.

A clareza quanto a esta distinção se faz necessária, pois assim os moradores tem mais segurança em quais momentos acionar um e outro.

### FUNÇÕES

A principal função do zelador é zelar pelo Condomínio e pelas atividades realizadas no ambiente condominial. Este zelo busca manter a harmonia, bem-estar e segurança de condôminos, moradores, visitantes, funcionários e prestadores de serviços. Como "braço-direito" do síndico coordenará o dia a dia do condomínio, além de atuar como intermediário en-

tre síndico e condôminos.

Entre as diversas funções que o Zelador possui, conheça as 10 principais:

- Manter o síndico informado sobre todos os acontecimentos importantes do condomínio, sempre repassando as reclamações dos condôminos;
- Zelar pela boa convivência e sossego no condomínio, de acordo com a Convenção e Regimento Interno;
- Fiscalizar diariamente as áreas comuns;
- Acionar polícia e/ou bombeiros, em caso de necessidade;
- Inspecionar a prestação do serviço de terceiros (no condomínio);
- Treinar novos funcionários;
- Providenciar materiais para que os demais colaboradores



executem suas tarefas com segurança;

- Realizar o controle de manutenções preventivas;

- Acompanhar mudanças que chegam e saem do condomínio;

- Distribuir correspondências, encomendas e circulares emitidas pelo condomínio.

**ESCOLHA** - A escolha do Zelador deve ser realizada de forma cuidadosa, para conseguir identificar o profissional mais adequado

ao perfil do condomínio. Isso porque o condomínio responde objetivamente por atos danosos praticados por seus empregados ou prepostos no exercício do trabalho que lhes competir, ou em razão dele, conforme artigos 932, inciso III e 933 do Código Civil.

Como podemos concluir o zelador é essencial para o bom funcionamento do condomínio, no entanto, há uma grande diferença entre as funções e responsabilidades deste e as do síndico.

\*Advogada e Consultora Especialista em Direito Imobiliário e Condominial

**A escolha do Zelador deve ser realizada de forma cuidadosa, para conseguir identificar o profissional mais adequado ao perfil do condomínio**



# Empate na votação da assembleia: como resolver para evitar conflitos

Realizar assembleias de condomínio consiste num desafio para a maioria das pessoas, pois esse ato solene exige diversos procedimentos jurídicos, desde da confecção do edital, divulgação da convocação, instalação da reunião à elaboração da ata, que deve ocorrer de imediato, sendo irregular sua redação posterior. Um dos pontos que mais causa polêmica e debates acalorados decorre do fato das convenções em geral não preveem uma orientação no caso de empate na votação. É fácil de ocorrer em edifícios compostos por poucas unidades, podendo gerar conflitos na disputa pela eleição do síndico, a aprovação da prestação de contas, de uma benfeitoria ou item que exija o quórum da maioria dos presentes.

A situação do empate quase não é prevista nas convenções, por serem rotineiramente copiadas de modelos, sendo que seu redator (reprodutor de convenções) deixa de refletir sobre as particularidades do empreendimento, pois cada edifício ou conjunto de edifícios têm diferentes formatos, com padrões de moradores e tipos diversos de ocupações, com volume de unidades que podem alterar expressivamente a maneira de definir os quóruns das votações.

Causa estranheza a insistência de amadores criarem um documento jurídico que orientará os juízes nos julgamentos dos processos, sem domínio das nuances legais que permitem que a convenção seja elaborada de maneira primorosa, sob medida para cada tipo de condomínio, com vista em facilitar o julgamento pelo magistrado, no caso de litígio. Deve-se refletir o quanto é importante o condomínio possuir um instrumento legal apto a orientar a condução dos assuntos que surgirão no decorrer de décadas, de maneira a gerar segurança jurídica.

**TIPOS DE VOTOS** - Primeiramente, a Lei 4.591/64, bem como o Código Civil, preveem que a votação levará em conta a fração ideal de cada unidade, sendo que permite que a convenção estipule outra forma de votação. Por ser complicado os membros da assembleia somarem as frações ideais, especialmente quando o edifício possui unidades de tamanhos diferentes (apartamento tipo, térreo, cobertura, loja e vaga de garagem autônoma), a maioria das convenções estipula um voto

por cada unidade, pois assim facilita a contagem.

O fato de ser comum a baixa participação dos condôminos nas assembleias (em média 10% nos prédios comerciais e 17% nos prédios residenciais), em alguns assuntos mais polêmicos podem ocorrer o empate, especialmente em edifícios com poucas unidades.

**REGRA** - O artigo 1.334, inciso III do Código Civil autoriza a estipulação dos quóruns, bem como concede liberdade para que os condôminos estipulem os critérios para definição do desempate. Em geral as convenções são omissas, inexistindo previsão na lei para solucionar esse impasse. Essa omissão talvez decorra da lei estipular como regra o voto pela fração ideal, pois tendo o edifício dezenas de unidades diferentes, com frações distintas, raramente ocorria um empate.

Em alguns casos, quando há poucos condôminos presentes na reunião e já prevendo uma votação acirrada, a assembleia, logo que foi iniciada, poderá votar e aprovar que no caso de empate, caberá ao presidente ou ao síndico, o voto de minerva que só será computado como último voto, ou seja, só existirá tal voto no caso de empate. Mas essa solução deverá ser aprovada antes de qualquer deliberação pela maioria dos presentes, com o espírito de pacificação, para evitar polêmicas futuras.

Não havendo consenso prévio para criar o voto de minerva, será melhor a assembleia seguir a convenção para evitar um processo futuro por parte



do grupo que pode perder na votação. A atitude mais irracional será criar uma situação que poderá gerar desgastes nas relações e elevados custos financeiros com processo que poderão demorar anos, sendo mais econômico contratar um advogado especializado para rerratificar a convenção e inserir nela várias melhorias, além de eliminar os erros encontrados nas cópias de modelos de convenção.

Há convenção que estipula que o presidente da assembleia dará o voto de minerva, mas se ele for condômino já terá votado e, neste caso, ele votaria duas vezes, podendo gerar polêmica já que todos os presentes saberiam previamente sua opinião antes de votar pela 2ª vez. Mas tal dispositivo, se previsto na convenção, é legal.

**SOLUÇÕES** - Como dito, o melhor para o condomínio ter segurança jurídica seria,

a partir do momento que recebe o empreendimento da construtora, contratar um especialista para atualizar e aprimorar a convenção conforme o perfil dos moradores e as particularidades do empreendimento.

Todavia, enquanto a convenção não é atualizada de forma profissional, ocorrendo a situação de empate, poderá a assembleia:

A) Para evitar a convocação de nova assembleia, ato esse que exigirá novamente o comparecimento dos condôminos, os presentes poderão optar por fazer outra votação. Deverá ser reiniciado o debate do assunto, de maneira a esclarecer melhor as dúvidas, possibilitando assim a alteração do entendimento, ou seja, uma nova votação. Às vezes, com a melhor exposição dos argumentos, ocorre a mudança de alguns votantes, sendo eliminado o empate na segunda votação.

B) Se os presentes já estão cansados ou os ânimos exaltados, poderá a assembleia suspender a deliberação e, de imediato, determinar a data da convocação de outra assembleia em curto espaço de tempo. Nesse intervalo, os interessados poderão trocar ideias e buscar esclarecimentos. Assim, na nova assembleia o tema será votado, podendo ainda ser criado no início da reunião um critério de desempate como, por exemplo, um voto de minerva de um especialista.

Como visto, são inúmeros os problemas que ocorrem nos condomínios por não investirem no aprimoramento da convenção, sendo que grande parte dos problemas pode ser evitado ou pelo menos amenizado com a redação de profissional que está habituado a atuar em processos judiciais que abrangem as condutas antissociais, as inadimplências e as polêmicas sobre quóruns, atas e assembleias. A convenção mais completa, detalhada e sob medida é fator de economia e tranquilidade, além de facilitar a tomada de decisões.

**A convenção mais completa, detalhada e sob medida é fator de economia e tranquilidade, além de facilitar a tomada de decisões**

\* 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