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

Jornal do Síndico

Ano XXVII - Edição 323 - MAIO/2023 - Belo Horizonte e Região Metropolitana - Distribuição gratuita - jornaldosindico.com.br

ESPECIALIZADA EM FACHADA
PINHO BRAGA 22
REFORMA PREDIAL
CONSTRUÇÕES
E REFORMAS
PROJETOS
99312-0049
WWW.PINHOBRAGA.COM.BR
PINHOBRAGA@PINHOBRAGA.COM.BR

Q&N
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 | email: carlosadv@neview.com.br

Problemas com drogas?
Nós podemos ajudar!
Narcóticos Anônimos
Não custa nada frequentar as reuniões
O único requisito é o desejo de parar de usar
Ligue e se informe sobre nossas reuniões
Linha de Ajuda 132
na.org.br

Você pergunta

Condomínio está obrigado a aceitar o sistema de conta única das administradoras? Essa é a questão da seção Você pergunta, deste mês.

Página 2

Cotidiano

No mês que se comemora o Dia do Trabalhador, dados apontam que o mercado condominial é um grande empregador no país.

Página 4

Administração

Nova legislação obriga condomínios a reutilizarem as ditas "águas cinza" consumidas na edificação. Bom para o meio ambiente e para o caixa do condomínio.

Página 7

pexels

De olho nas contas!

A palavra auditoria quase sempre está ligada a um mal feito. Mas, a realidade mostra que uma auditoria nas contas do condomínio pode ser uma boa pedida tanto para o síndico que entra, quanto para aquele que está deixando a função.

Página 6

Conta Condomínio
Inter Empresas
100% gratuita
- Pix ilimitado e sem tarifas;
- 100 TEDs e 100 boletos gratuitos por mês;
- Linhas de crédito para obras e reformas;
- Investimentos para o fundo de reserva render mais;

E muito mais!
bancointer.com.br
Baixe o app e abra sua conta
Google Play
App Store
interempresas

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

ARTE
José Afonso Cézar

JORNALISTA RESPONSÁVEL
André Resende - DRT 3468/PB

ASSESSORIA JURÍDICA
Sávio Brant Mares
OAB/MG 128.280

COLABORADORES
Kênio de Souza Pereira
Rodrigo Karpat
Simone Gonçalvel

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	115
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

Transparência

Desde sua fundação, muitos anos atrás, a finalidade principal do Jornal do Síndico sempre foi a de informar com qualidade, levando aos seus leitores um conteúdo que fosse capaz de ajudá-lo na difícil missão de administrar e, mais que isso, liderar o condomínio. Compreendemos que este universo é plural, envolve inúmeros desafios e exige daquele que se dispõe a adentrá-lo uma capacidade de exercitar múltiplas habilidades.

Para desenvolver aptidões, é necessário obter conhecimento. Aqui entra nosso principal papel, como veículo de comunicação especializado no nicho condominial e já consolidado há décadas no mercado: nosso maior objetivo é instruir, informar, alertar, apresentar novos caminhos e ideias, sempre dando boas dicas de como conduzir sua gestão com maestria e eficiência!

Cumprindo nosso compromisso, trazemos aos leitores uma nova edição cheia de conteúdo útil. Na área de Finanças, saiba um pouco mais sobre para que serve e quando deve ser convocada uma auditoria contábil. A finalidade dela é certificar que as contas (entradas e saídas) estejam apoiadas em documentos legítimos de acordo com as demandas financeiras, jurídicas e fiscais por meio de etapas de checagem e validação dessas informações.

Pexels

O bom síndico não deve temer auditorias. Pelo contrário, ele pode usar isso como um recurso ao seu favor, conferindo maior transparência em seu mandato. A auditoria contábil pode auxiliar o síndico a documentar o período de sua gestão, certificando todas as transações, ou pode, ainda, ser contratada para investigar período anterior a seu mandato, caso haja suspeitas de irregularidades em administração anterior. Assim, a responsabilidade é atribuída a quem é devida.

> **A auditoria contábil pode auxiliar o síndico a documentar o período de sua gestão, certificando todas as transações**

Falamos também sobre a aprovação da nova legislação sobre o reuso da chamada "água cinza" nos condomínios.

Entrou em vigor em todo o Brasil, no mês passado, a lei 14.546/23, que obriga o governo federal a estimular o uso de água das chuvas e o reaproveitamento não potável das "águas cinzas", aquelas descartadas em chuveiros, pias, tanques e máquinas de lavar. A lei altera a legislação do Saneamento Básico no país e é válida para novas edificações.

Mais uma vez, reafirmamos o vínculo com nossos leitores e colaboradores e seguimos juntos, em busca de um Jornal do Síndico cada vez mais completo e participativo.

INDICADORES 2020/2021

	OUT	NOV	DEZ	JAN	FEV	MAR
IGP-M (FGV)	-0,97	-0,56	0,45	0,21	-0,06	0,05
INPC (IBGE)	0,47	0,38	0,69	046	0,77	0,64
IPC (FIPE)	0,45	0,47	0,54	0,63	0,43	0,39
CUB/MG	0,06	0,10	0,15	3,34	0,16	-0,01
POUPANÇA	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000
SAL. MÍNIMO	1,212,00	1,212,00	1,212,00	1,212,00	1,302,00	1,302,00

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$ 1.459,04
FAXINEIRA OU SERVENTE	R$ 1.459,04
ASCENSORISTA	R$ 1.463,60
GARAGISTA	R$ 1.486,46
MANOBRISTA	R$ 1.685,45
PORTEIRO OU VIGIA	R$ 1.767,81
ZELADOR OU ENCARREGADO	R$ 2.195,39

Os valores acima valem para empregados admitidos pelos condomínios a partir de 01/09/2022 segundo convenção coletiva de trabalho da categoria assinada pelo Sindicon e Sindeac.

VocêPergunta encaminhe suas dúvidas para jornaldosindicobh@gmail.com ou (31) 98481-7642 *por* **Dr. Kênio de Souza Pereira**

Conta única de administradora

Pergunta - Moro em um condomínio que trabalhava com uma contabilidade na administração passada. Tão logo fui eleita síndica, contratei uma administradora. Fiz uma pesquisa de mercado e fiquei sabendo de outros condomínios que a mesma atende, atestando sua idoneidade. Está tudo certinho agora, folha de pagamento dos funcionários, registro no livro de funcionários informando férias etc..., colocando em dia o serviço que a outra contadora deixou de fazer. Só que o conselho fiscal do condomínio está querendo encerrar o contrato porque esta administradora não apresenta extratos bancários, uma vez que ela trabalha com uma única conta e não pode passar informações de outros condomínios para gente, pois seria antiético. E estão nos dizendo (síndico/sub-síndico) que não poderemos prestar contas, pois no balancete não consta os extratos. Gostaria de saber se o próprio balancete que já foi conferido é uma prestação de contas? Existem outras administradoras que trabalham deste jeito?

Luciene – por e-mail

Pexels

Resposta - O balancete é um demonstrativo de toda movimentação financeira do condomínio e pode ser aceito pela assembleia para aprovação das contas, desde que seja realmente transparente, de forma a constar todos os pagamentos e os recebimentos das taxas, multas, etc., não sendo obrigatório um extrato bancário. Seria absurdo pensar que um condomínio sem conta num banco não teria como ter as constas aprovadas! Porém, é direito dos condôminos, através da Assembleia Geral, definirem como querem que as contas sejam prestadas, ou seja, se realmente desejam que o condomínio tenha uma conta corrente bancária separada. Sendo essa a decisão, cabe a empresa administradora acatar, caso deseje continuar a prestar serviços ao seu condomínio, pois é ele quem define o serviço a ser prestado e não o prestador de serviço. Assim, não haverá qualquer problema quanto à apresentação de extratos bancários, vez que a mesma será única e exclusivamente para a contabilização das finanças do condomínio. O sistema de conta única não pode ser imposto a nenhum condomínio, mas há algumas empresas que procedem dessa forma por uma questão de sistemática de trabalho.

Kênio de Souza Pereira – kenio@keniopereiraadvogados.com.br

FIQUE EM DIA!
COM AS ÚLTIMAS NOTÍCIAS DE SEU INTERESSE!

> Cotidiano *Por* André Resende

Condomínios crescem no Brasil e geram emprego e renda

A forma de morar do brasileiro passou por uma transformação visível nas últimas décadas. Com o aumento populacional dos grandes centros, as casas foram dando origem aos edifícios residenciais, fato que evidenciou a verticalização das cidades, sobretudo como moradia. Dados mais recentes do IBGE indicam que o número de prédios residenciais cresceu cerca de 320% no país em 35 anos (entre 1984-2019).

Consequentemente, se o número de prédios aumentou, o número de moradores também. Um levantamento feito pela Associação Brasileira de Síndicos e Síndicos Profissionais (Abrassp) indicou que até 2021, aproximadamente, 68 milhões de pessoas viviam em condomínios no Brasil. Uma parcela considerável da população que, por sua vez, geram emprego e renda apenas no tocante à moradia.

MERCADO - Ainda de acordo com a Abrassp, estima-se que o setor de condomínios movimente anualmente um volume de R$ 165 bilhões, gerando renda e emprego em todas as regiões do país. Neste mês de maio, quando é celebrado o Dia do Trabalhador, é importante destacar que o setor emprega mais de 420 mil síndicos e 500 mil porteiros em todo país, conforme dados da Abrassp e do IBGE, respectivamente.

Alguns vínculos são de longa data, como é o caso de Valdir Inácio, de 48 anos, zelador em um edifício residencial em João Pessoa há 25 anos. Ele conta que foi o emprego no condomínio que permitiu que ele sustentasse sua família por todo esse tempo, além de ajudar na formação da sua enteada. "Eu sou muito grato pela oportunidade que me deram aqui, porque foi com o meu trabalho como zelador que conquistei minhas coisas e ajudei a criar minha enteada desde os sete anos também. É um serviço muito tranquilo e que eu tenho muito prazer em fazer", comentou.

O zelador conta que no começo do trabalho eram quatro empregados, mas com o passar dos anos, com o investimento em segurança, com aplicação de equipamentos, os outros foram embora e só restou ele no serviço. "Acho que é uma situação natural, porque com os equipamentos, o serviço fica menor e mais fácil. Ainda bem que eles decidiram pela minha permanência, sinal de que presto um bom serviço", completou.

Unplash

EM ALTA - O crescimento do setor também tem impactado o mercado de trabalho. Dados do Cadastro Geral de Empregados e Desempregados (Caged) indicam que somente em 2022, o setor imobiliário promoveu 32 mil postos de trabalho formais. Em 2023, até fevereiro, último mês com informações catalogadas pelo Ministério do Trabalho e Emprego, foram mais de 5 mil admissões formais.

O setor imobiliário definitivamente está consolidado como um segmento da economia que coloca comida na mesa de muitos trabalhadores pelo país. Segundo a Associação Brasileira de Incorporadores Imobiliários (ABRAINC), mais de 60% dos empreendedores imobiliários esperam que 2023 seja melhor que 2022. O Banco Central também aponta uma alta no mercado imobiliário para o ano.

**Jornalista*

> **O setor imobiliário definitivamente está consolidado como um segmento da economia que coloca comida na mesa de muitos trabalhadores pelo país**

Coluna do Sindicon

Lei Federal obriga a reutilização da água nos condomínios

Entrou em vigor no dia 4 de abril deste ano a Lei Federal 14.546, de 2023, que estabelece medidas de prevenção a desperdícios e de aproveitamento das águas de chuva e de reuso. Gostaria de salientar que a obrigação vale para novas construções.

Mesmo antes desta obrigação prevista em lei, em Belo Horizonte alguns condomínios já fazem a reutilização da água da chuva e do uso diário das pessoas. A água usada em chuveiros, pias dos banheiros e de máquinas de lavar roupas vai para um reservatório.

Depois de tratada, essa água é usada para regar plantas e na limpeza dos espaços comuns. Além de ser uma medida que ajuda o meio ambiente, a reutilização da água gera economia para os condomínios.

O Sindicon MG aprova a reutilização da água. No mês de abril os canais de tevês de Belo Horizonte, entre eles a Record Minas e TV Horizontes, destacaram a importância da Lei Federal, e entrevistaram o presidente do Sindicon MG sobre a importância da reutilização da água.

A redução no valor da conta de água começa a ser percebida a médio e longo prazo, justificando o investimento na instalação dos equipamentos e tecnologia de reutilização da água.

Carlos Eduardo Alves de Queiroz
presidente

SINDICON MG
Sindicato dos Condominios Comerciais, Residenciais e Mistos de Minas Gerais
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
CONTROL ELEVADORES
Agende uma vista 3222-6685 | Visite nosso site controlelevadores.com.br

> Legislação *por* André Resende com TJPB

Condomínio não pode ser responsabilizado por furto em apartamento

Seguindo o entendimento de decisões precedentes do Superior Tribunal de Justiça e do Tribunal de Justiça da Paraíba (TJPB), a Primeira Câmara Cível do TJPB decidiu que o condomínio somente responde por furtos ocorridos em suas áreas se houver expressa previsão em Convenção ou no Regimento Interno. O caso envolve um suposto furto ocorrido em um apartamento localizado no Condomínio Residencial Parque dos Ipês I.

O autor da ação afirma que em julho de 2016, quando não se encontrava em sua residência, foi vítima de furto por parte de terceiros, que retiraram do imóvel um cheque de R$ 300,00, um relógio "Omega" de ouro, no valor de mercado de R$ 1.500,00 e um celular da marca "Samsung", no valor de R$ 750,00.

Na 17ª Vara Cível da Comarca da Capital, onde a ação tramitou, o pedido de indenização foi julgado improcedente. O juízo de 1º Grau entendeu que não houve responsabilidade do Condomínio sobre o furto em questão. Do mesmo modo entendeu a Primeira Câmara Cível ao examinar a apelação cível, que teve a relatoria da desembargadora Fátima Bezerra Cavalcanti.

O condomínio só responde por furtos ocorridos nas suas áreas comuns se isso estiver expressamente previsto na respectiva convenção

PROVA - Segundo ela, a parte autora sequer fez prova mínima dos fatos alegados, tendo apresentado, a fim de corroborar suas alegações, apenas um Boletim de Ocorrência, o qual não pode ser unicamente levado em conta, dado o seu caráter unilateral.

"Os fundamentos da sentença encontram-se alinhados ao que dispõe o artigo 373, I do CPC, já que não foram apresentados de forma robusta os fatos constitutivos do direito autoral", afirmou a relatora do processo, acrescentando que conforme os precedentes do STJ e também do TJPB, "o condomínio só responde por furtos ocorridos nas suas áreas comuns se isso estiver expressamente previsto na respectiva convenção".

**Jornalista*

Segurança *Por* Rodrigo Karpat

Segurança nos condomínios: cuidados, ações e responsabilidade

A questão da segurança é de extrema importância, isso porque os dados de furtos, roubos e invasões nos condomínios aumentaram muito nos últimos anos e essa é uma situação quase cotidiana. Todo dia ouvimos relatos de casos em que um prédio foi invadido, uma unidade roubada, um carro furtado na garagem etc.

Dada essa situação, muitas dúvidas acabam surgindo, sendo as principais: quais cuidados ter, quais ações tomar e, aquela que sempre chama mais atenção e gera mais debate, de quem é a responsabilidade.

Para falarmos sobre isso, é preciso, antes de tudo, saber que a segurança condominial é uma questão que envolve todos aqueles que vivem ou trabalham nesse local. Sendo assim, isso passa pela gestão, administradora, funcionários, condôminos, inquilinos etc.

Digo isso porque não adianta nada um condomínio bem-preparado, mas onde o morador e/ou funcionário falhe na hora de cumprir os processos de segurança. A mesma coisa vale para o contrário, não adianta todos cumprirem os protocolos de segurança se esses são falhos, bem como o empreendimento apresente problemas estruturais que facilitam a entrada de criminosos.

ESTUDO - A primeira coisa que a gestão condominial deve fazer é contratar uma empresa especialista em segurança patrimonial para que essa possa estudar o empreendimento, entender quais os defeitos e melhorias estruturais, bem como traçar um plano de implementação de segurança para o condomínio.

A partir daí, a empresa, junto à gestão e administradora irá passar quais são os processos de segurança que moradores e funcionários deverão seguir a fim de garantir a proteção do condomínio. E é aí que mora o problema!

Isso porque moradores (principalmente) e funcionários teimam em não seguir os protocolos de segurança e as desculpas são diversas ("é rapidinho", "quebra esse galho para mim" etc.). E aqui gostaria de focar no morador, isso porque é pra lá de comum esses descumprirem regras e, quando o funcionário busca as seguir de forma correta, acaba sendo criticado pelo morador que acaba achando que é o "chefe" do funcionário e que esse deve seguir o que ele falou.

O primeiro passo para um perfeito sistema de segurança é realizar um estudo do empreendimento

Além disso, mesmo em condomínios que não têm um plano de segurança, ainda assim, se as regras forem respeitadas, o empreendimento evita ou, pelo menos, minora as possibilidades de problemas quanto à segurança.

Dicas - Algumas dicas que valem para os condomínios, são:

· Nunca deixe suas chaves na portaria. Prefira deixar com alguém conhecido;

· Não deixe o controle da garagem dentro do seu carro e, se possível, nem o crachá de identificação do condomínio;

· Procure buscar os seus pedidos de delivery direto na portaria. Além disso, caso haja uma cabine de segurança, retire o pedido e faça o pagamento utilizando o espaço específico para isso. Não deixe o entregador ultrapassar esse espaço e não vá na rua receber;

· Quando interfonarem para você sobre uma visita, preste bastante atenção na informação que a portaria está te passando. Isso porque muitas vezes assaltantes se aproveitam do descuido dos moradores para adentrar o condomínio. Em caso de condomínios sem portaria, a atenção deve ser redobrada. Mesmo se estiver aguardando alguém, observe essa situação;

· Caso esteja entrando no condomínio e não conheça a pessoa que vem atrás, não deixe a pessoa entrar, porém não deixe de explicar o motivo. Se a pessoa ficar ofendida, não se preocupe. Melhor passar por mal-educado do que "dar brecha" na segurança do seu condomínio;

· Já para segurança e portaria em geral, siga sempre as normas de segurança do condomínio. São nesses "quebra galhos" que os bandidos se aproveitam.

A guarda das unidades privativas é de total responsabilidade dos condôminos

RESPONSABILIDADE - O que é preciso se entender é que nos casos de roubos e furtos, tanto nas áreas comuns quanto nas unidades privativas, a responsabilidade não é do condomínio. Esse só será responsabilizado em indenizar os condôminos quando há previsão desse ressarcimento na convenção ou no regimento interno do condomínio.

Nesse sentido, a guarda das unidades privativas é de total responsabilidade dos condôminos que por isso precisam se atentar a essa questão a fim de proteger o seu imóvel. Para isso é de extrema importância que se cumpra todos os protocolos de segurança do condomínio, fique atento nas mudanças apontadas pela gestão, caso ocorram, e siga essas dicas que apontei acima.

Só um trabalho conjunto entre gestão, funcionários e moradores é que a segurança do condomínio estará garantida!

**Especialista em direito imobiliário e questões condominiais. Presidente da Comissão Especial de Direito Condominial no Conselho Federal da OAB.*

SERVIÇO

Para solicitar um estudo para o seu condomínio, entre em contato com nossos anunciantes: Yes CFTV – 3377-2913 e

HL Interfones – 3462-6867

VRT Soluções - 98885-3030

> Manutenção Da redação

Como garantir a durabilidade do telhado

Passada a temporada de chuvas, agora sim, é hora de dar uma boa verificada no telhado do condomínio.

O telhado é uma das partes mais importantes da estrutura de um condomínio. Além de proteger os moradores e o patrimônio das intempéries climáticas, ele também contribui para a estética e a valorização do imóvel. Por isso, a manutenção e o reparo do telhado são essenciais para garantir a segurança e a durabilidade do condomínio.

A manutenção do telhado deve ser realizada regularmente, independentemente da época do ano, para evitar problemas como infiltrações, vazamentos e danos estruturais. Além disso, a manutenção preventiva também ajuda a reduzir os custos com reparos e substituição de peças, prolongando a vida útil do telhado.

PROFISSIONAIS - Para realizar a manutenção do telhado de um condomínio, é importante contar com profissionais qualificados e especializados na área de construção civil e em serviços de manutenção de telhados. Empresas de construção civil, empresas de limpeza e especializadas em telhados são algumas das opções de profissionais que podem ser contratados para realizar esse serviço.

Antes de contratar qualquer profissional ou empresa, é importante verificar se o profissional ou a empresa possui registro e documentação necessária, como registro no CREA (Conselho Regional de Engenharia e Agronomia) e as devidas autorizações para a execução do serviço. Além disso, é importante fazer uma pesquisa detalhada sobre a reputação e a qualidade do serviço prestado, bem como obter referências de outros clientes que já contrataram esses profissionais ou empresas.

QUANDO FAZER? - A melhor época para realizar a manutenção do telhado pode variar de acordo com a região e as condições climáticas locais. No entanto, em geral, a melhor época para realizar a manutenção do telhado é durante o período de estiagem, quando há menor incidência de chuvas e tempestades, o que permite que os profissionais realizem o trabalho com mais segurança e eficiência.

Durante a manutenção é importante realizar a limpeza das calhas e rufos, remover sujeira, musgo e detritos e inspecionar as telhas e as estruturas de sustentação. Além disso, o serviço também pode incluir a substituição de telhas quebradas, a impermeabilização das juntas e a pintura das estruturas metálicas, se for o caso.

Ao investir na manutenção e reparo do telhado do condomínio, os moradores podem garantir a segurança e a durabilidade do imóvel, além de valorizar o patrimônio e melhorar a qualidade de vida no condomínio. Afinal, um telhado bem cuidado garante a proteção contra as intempéries climáticas, evita infiltrações e vazamentos, mantém a estética, além de proporcionar um ambiente mais seguro e confortável para os moradores.

Esse trabalho é um investimento que traz retornos a longo prazo, reduzindo custos com reparos e substituição de peças e garantindo a segurança e o conforto dos moradores.

Manutenção deve ser feita por equipe especializada

SERVIÇO

Precisando revisar o telhado? Consulte nossos parceiros
Neves Calhas – 3624-2895 e
Forte Carajás – 3432-7162

> **A melhor época para realizar a manutenção do telhado é durante o período de estiagem**

NEVES CALHAS
Especializada em Construção e reforma de Telhados
Orçamentos sem compromisso.
3624-2895 98886-2895
www.nevescalhas.com.br

Finanças *Por* Cecília Lima

Auditoria contábil: quando e por que chamar

Você sabe para que serve uma auditoria contábil e por que ela pode ser útil para ajudar a melhorar a gestão do seu condomínio?

O objetivo da auditoria é o de certificar que as contas (entradas e saídas) estejam apoiadas em documentos legítimos de acordo com as demandas financeiras, jurídicas e fiscais por meio de etapas de checagem e validação dessas informações. Com isso, temos um condomínio mais protegido 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.

Quem pode convocar um serviço como este? Embora ele seja, na maioria das vezes, solicitado pelo Conselho Fiscal, especialmente para esclarecer situações de litígio, podemos afirmar que é muito benéfico que o próprio síndico se antecipe e peça, ele mesmo, uma auditoria de contas (seja no início ou fim do seu mandato). Afinal, transparência é um atributo fundamental para qualquer gestão administrativa.

Além disso, um morador ou grupo de moradores pode também solicitar auditoria particular ou até se voluntariar a pagar pelo serviço. Contudo, caso o pedido não parta do Conselho Fiscal ou do próprio síndico, a aprovação de abertura de auditoria deve ser feita em assembleia para que os documentos do condomínio sejam liberados.

TRABALHO ESPECIALIZADO – Devemos frisar que uma auditoria tem caráter pericial, não sendo apenas uma simples conferência de dados. Dada a sua grande relevância e seriedade, ela só deve ser executada por profissionais habilitados (contadores), para que tenha de fato valor documental. Para tanto, é recomendável verificar a regularidades desses junto a seu órgão de classe (consultar Conselho Regional de Contabilidade – CRC).

Pexels

Todavia, 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, esteja alerta!

> **A frequência com que deve ser conduzida depende do tipo de auditoria contábil que se deseja executar**

PERIODICIDADE - A frequência com que deve ser conduzida depende do tipo de auditoria contábil que se deseja executar. Qual a finalidade da checagem: prevenir falhas ou investigar a suspeita de alguma irregularidade já cometida? Em primeiro lugar, existem as auditorias preventivas, geralmente feitas com mais regularidade (mensal ou bimestralmente), as quais consistem em um *check-up* nas despesas do mês e, em caso de não conformidade, as faltas são corrigidas pontualmente.

Em segundo plano, mais criteriosa, há o tipo de auditoria com foco em investigação. 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 período 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.

**Jornalista*

SERVIÇOS

Quer saber se o seu condomínio precisa de auditoria? Entre em contato com a JCM Auditores – 99613-0902

> Seu Condomínio *por* André Resende

O que os síndicos devem fazer na hora de declarar o IRPF

Com a abertura do prazo para envio da Declaração do Imposto de Renda Pessoa Física 2023, os síndicos, tanto os profissionais, quanto os não remunerados, precisam ficar atentos aos itens que devem ser lançados em suas declarações.

Por exemplo, o síndico que têm direito à isenção da taxa do condomínio deve incluir esse valor na declaração de imposto de renda, considerando-o "outras receitas" no formulário, uma vez que a isenção é proporcional a um pagamento pelos serviços prestados. Portanto, deve compor a base de cálculo para apuração do recolhimento mensal obrigatório.

ISENÇÃO - Muitos síndicos, quando se candidatam à vaga, desconhecem que o valor da isenção da cota condominial precisa ser computado para o Imposto de Renda da Pessoa Física do síndico e acabam sendo surpreendidos no momento de acertar as contas com a Receita Federal.

Entretanto é preciso estar atento, pois a declaração deste item pode fazer com que o síndico ultrapasse a alíquota anual do Imposto de Renda, e se somado a outros rendimentos pode gerar redução no valor da restituição ou até mesmo o pagamento de impostos ao invés de recebimento.

Uma decisão relativamente recente, a partir da decisão do Superior Tribunal de Justiça (STJ), de 2019, ajudou os síndicos neste quesito. A corte do STJ determinou que não era correto a Receita Federal tributar um síndico em sua isenção da cota do condomínio. Segundo o entendimento, o valor não é um provimento efetivamente recebido e, portanto, não promove acréscimo no patrimônio do síndico.

Importante destacar que essa decisão não é vinculante, ou seja, só serve para fins das partes envolvidas e também é relativa ao síndico não profissional. Entretanto, o advogado Hélder Chaves, especialista em direito cível, explica que a decisão pode servir de embasamento para síndicos que por ventura se sintam lesados pela Receita Federal. "O contribuinte que entender que houve lesão por parte da União pode ingressar com uma ação semelhante. Todavia, não é possível informar aos síndicos que a Receita Federal mudou seus parâmetros neste caso", acrescentou.

> **O contribuinte que entender que houve lesão por parte da União pode ingressar com uma ação**

Para a Receita Federal, os ganhos obtidos através da locação de áreas comuns nos condomínios, como aluguel do topo do prédio para antenas de telefonia, publicidade, entre outros, não são considerados como rendimento proveniente de aluguel para fins de tributação. Diante da inexistência de personalidade jurídica do condomínio edilício, as receitas de locação por este auferidas constituem-se em rendimentos dos próprios condôminos, devendo ser tributados por cada condômino, na proporção do quinhão que lhe for atribuído.

**Jornalista*

Administração *Da* **Desirée Miranda** *com informações da EBC*

Lei determina que condomínios reaproveitem "água cinza"

Entrou em vigor em todo o Brasil, no mês passado, a lei 14.546/23, que obriga o governo federal a estimular o uso de água das chuvas e o reaproveitamento não potável das águas cinzas, aquelas descartadas em chuveiros, pias, tanques e máquinas de lavar. A lei altera a legislação do Saneamento Básico no país e é válida para novas edificações.

Embora a medida não especifique as formas de estímulo, o dispositivo legal estabelece que os reservatórios destinados a acumular águas das chuvas e águas cinzas devem ser distintos da rede de água proveniente do abastecimento público.

Na prática, isso significa que os novos empreendimentos devem prever a separação da água que pode ser reutilizável, daquela que deve ser imediatamente descartada. A água cinza, depois do tratamento, pode ser usada na limpeza das áreas comuns, passeios, garagens e equipamentos dos condomínios.

ECONOMIA - De acordo com o presidente do Sindicato dos Condomínios Comerciais, Residenciais e Mistos de Minas Gerais (Sindicon MG), advogado especializado em direito condominial, Carlos Eduardo Alves de Queiroz, uma das maiores despesas dos condomínios é com a conta de água, especialmente naqueles em que não há individualização.

Por isso, o reuso é uma boa iniciativa para economizar. "Para lavar pisos, muros de vidro e chão da garagem, por exemplo, não é necessário utilizar água limpa e potável. A água de reuso é o suficiente. Então, quando o condomínio está preparado para fazer essa reciclagem, ele faz uma grande economia na conta de água no fim do mês", diz o presidente.

MEIO AMBIENTE - Além disso, a reutilização da água favorece a natureza, já que menos desse recurso é usado e descartado sem necessidade. "A gente tem que pensar que nos últimos anos se tornou comum os reservatórios apresentarem níveis abaixo do desejado. A preocupação com a água é agenda do presente. Precisamos preservar e economizar. Esse é mais um bom motivo para investir no reuso", conclui Carlos Eduardo.

Para implantar um sistema de tratamento completo é necessário que o condomínio tenha uma área disponível

A lei diz ainda que antes da reutilização, é preciso fazer o tratamento da água. Para isso, o condomínio deve procurar uma empresa que faça a instalação de reservatórios para captar a água que pode ser reaproveitada, sistema de filtragem e tubulação para que ela seja distribuída.

BH – Em Belo Horizonte isso já é realidade em alguns condomínios como o Ed. Monterosso e Piazza Fontana. As duas edificações já foram projetadas para captar e reaproveitar a água utilizada nos banhos, pias e máquinas de lavar roupas. Segundo Ana Cláudia Moreira, que é síndica profissional nos dois edifícios, o sistema é constituído de reservatórios, bombas, filtros e as dosadoras dos produtos (cloro e sulfato de alumínio), que vão fazer o tratamento dessa água. Cada sistema é pensado em função do número de unidades. "A água tratada serve para irrigar os jardins e em alguns casos, podem até ser utilizadas nos vasos sanitários das unidades como no caso do Piazza Fontana"afirmou.

> **Quando o condomínio está preparado para fazer essa reciclagem, ele faz uma grande economia na conta de água no fim do mês**

**Jornalista*

Da Redação

Congresso discute setor imobiliário

A Associação Mineira dos Advogados do Direito Imobiliário (AMADI) realizou no último dia 26 de abril, o seu 1º Congresso. O Evento foi realizado na sede da OAB/MG e contou com a participação de diversos advogados da área imobiliária.

O objetivo do congresso foi criar um ambiente para debater, trocar experiências, aprimorar conhecimentos e fazer networking. A dinâmica do congresso foi dividida entre painéis de debates e palestras.

O painel relacionado à área condominial contou com a participação da advogada Alessandra Bravo e dos advogados Silvio Cupertino, que é Coordenador de Direito Condominial da OAB/MG e Carlos Eduardo Alves de Queiroz, presidente do SindiconMG.

O debate girou sobre o tema "Atualidades da área condominial e as novas perspectivas de atuação da advocacia". Para a presidente da AMADI, Eliza Novaes, o profissional da advocacia é valorizado pelo conhecimento que ele adquiri dentro da área que ele atua e, nesse evento, tivemos esse painel com profissionais que já possuem uma experiência e relevância no mercado condominial e que passaram muitos conteúdos para quem estava presente.

Em primeiro plano no auditório lotado, os advogados Silvio Cupertino e Carlos Queiroz e Alessandra Bravo (primeira da esq/dir)

Um dos palestrantes foi Silvio Cupertino, que é coordenador de Direito condominial da OAB/MG. Para ele, o direito condominial é uma das mais importantes vertentes do direito imobiliário e aquele que pensa que condomínio não precisa de advogado está vivendo no passado. "Temos empreendimentos que se igualam a alguns pequenos municípios em termos de orçamento e eles necessitam de uma assessoria tanto jurídica quanto administrativa. Não se administra mais um condomínio como no passado" afirmou.

Quem também esteve presente foi o presidente do SindiconMG, Carlos Eduardo Alves de Queiroz, que concordou com seu colega. "Esse evento mostra a importância da assessoria jurídica no mercado condominial, não somente para as imobiliárias mas também para os síndicos e síndicas de condomínios. E notamos um grande interesse dos profissionais da advocacia em se profissionalizar mais nesse segmento" comentou.

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.gouveaadv.com.br | contato@gouveaadv.com.br

ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

OURO VELHO Administradora
- Administração personalizada
- Assistência jurídica
- Contratação de pessoal
- Participação em assembléias
- Planejamento anual

DR. JAIRO RIBEIRO COSTA
Advogado especialista em condomínios
3287-2015
Avenida Cristovão Colombo, 519 conj. 1006/1007 - Savassi
www.ourovelhoadm.com.br

CLASSE A administradora e conservadora
Administração de condomínios
Sindico profissional
Serviços de manutenções
Participação em assembléias
Empresa com 12 anos no mercado
3241-1283 / 99177-1451
www.conservadoraclassea.com.br

CONSERVADORA METÓDICA
Desde 1981 fazendo História.
39 Anos de Referência, no Mercado de Conservação e Limpeza!!!
PROFISSIONAIS TREINADOS PARA REALIZAR SERVIÇOS DE CONSERVAÇÃO. TERCEIRIZE O SERVIÇO DE LIMPEZA !!
Rua Malacacheta, 150 – Carlos Prates
3411-4727 / 31 98476-2623
www.metodica.com.br

HOFFMAM® CONTABILIDADE & GESTÃO
GESTÃO CONDOMINIAL
IDEAL PARA SEU CONDOMÍNIO
- Prestação de contas e contabilidade
- Área fiscal e folha de pagamento
- Geração de boletos e cobranças
- Assessorias, planejamento e reuniões
- Acessos via app, site e serviços on line
(31) 99388-0014
contabilidade@hoffmam.com / www.hoffmam.com

ADVOGADOS

QN Queiroz & Neder Advogados Associados
ASSESSORIA JURÍDICA PARA CONDOMÍNIOS
- Convenções • Regimento Interno
- Participação em Assembleias
- Cobranças

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

KP KÊNIO PEREIRA SOCIEDADE DE ADVOGADOS
Advocacia especializada em Direito Imobiliário: assessoria a condomínios, elaboração de convenção e contratos, locação, compra e venda, usucapião, Regularização de Imóveis.
Av. Contorno, 6.920 – 1º andar – Bairro Lourdes
Tel. 31 - 2516-7008 - kenio@keniopereiraadvogados.com.br

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

filizola e advogados associados
COMO FAZER DO SEU CONDOMÍNIO UMA COMUNIDADE SOLIDÁRIA E AMIGA
•Assembleias •Assessoria Jurídica
•Convenção e Regimento Interno
•Inadimplência •Relações Trabalhistas
(31) 3526-0706 / 99738-5456
Fillzolaeadvogados.com.br | fillzolaeadvogados
RUA BERNARDO GUIMARÃES, 2957 | BARRO PRETO

ADVOGADOS

SÁVIO MARES ADVOCACIA TRABALHISTA
Rua Mato Grosso, 539/Conj. 702
3292-7739/98744-5766 (oi)
99106-1304 (tim) whatsapp
saviomares@hotmail.com
- Assessoria a condomínios
- Regularização de empregados
- Alteração de convenção e regimento interno
- Participação em assembleias

ADTÁBIL CONSULTORIA
3383-2029
paulo@adtabil.com.br
• Consultoria Jurídica e Administrativa • Prestação de Contas, Folha de pagamento, emissão de boletos condominiais
• Análise prestação de contas • Cobranças • Síndico profissional

RM RICARDO MENDES ADVOCACIA IMOBILIÁRIA
•ADEQUAÇÃO À LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS (LGPD)
•PALESTRAS E TREINAMENTOS
•CONVENÇÕES DE CONDOMINIO
31 98846-0803
advocaciaricardomendes@gmail.com

Colem & Rocha Sociedade de Advogados
Dr. Fernando: (31) 99979-5580
Dr. Rodrigo: (31) 99141-9161
colemrocha.adv@gmail.com
•Cobranças judicial e extrajudicial
•Elaboração e adequação de convenção e regimento interno
•Participação em assembleias
•Ações trabalhistas e relações condominiais
•Consultoria e assessoria jurídica condominial

ALARME

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

ARQUITETURA/ PROJETOS/ PAISAGISMO

Harmonize seu condomínio
Regina Elizabeth Ferraz Penedo
Arquitetura e Paisagismo
99666.3286
reginaferraz.arq@gmail.com

AUDITORIA

JCM CONSULTORES AUDITORIA CONDOMINIAL
TRANQUILIDADE PARA O SÍNDICO E TRANSPARÊNCIA PARA OS CONDÔMINOS!
FAÇA A AUDITORIA DE CONTAS DO SEU CONDOMÍNIO COM A JCM
Orçamento: pedrooliveira@jcmconsultores.com.br
(31) 99613-0902

AVCB

TURCI ENGENHARIA CONTRA INCÊNDIO
•Elaboração de Projetos
•Execução de projetos
•Laudos Prefeitura
•AVCBs
•Renovação AVCB
•Recarga de extintores
•Manutenção de mangueiras
•Manutenção sistema de alarme
•Manutenção bomba de incêndio
•Manutenção porta corta fogo
(31) 2523-6843 (31) 98883-9658
@turciengenharia / www.turciengenharia.com.br

BOMBAS

Paraíso das Bombas 45 anos
CONTRATO DE MANUTENÇÃO
PLANTÃO 24 HORAS
Atendimento de urgência e especializado para condomínios
www.paraisodasbombas.com.br
BOMBAS D'AGUA - MOTORES ELETRICOS
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

CFTV - CÂMERAS DE SEGURANÇA

Câmeras Yes CFTV Sistema de Monitoramento
SEGURANÇA ELETRÔNICA
Empresas - Residências - Condomínios
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 !!!

CIRCUITO FECHADO DE TV
• Equipamentos em comodato
• Acréscimo de câmeras
• Imagens coloridas mesmo no escuro total
• Venda, instalação e manutenção
• Speed Dome para fazenda, sítio
VRT SOLUÇÕES EM SEGURANÇA
(31) 98885-3030

CONDOMINIO AUTÔNOMO

Venda - Locação - Suporte 24 horas
Condomínio Autônomo
Parceiro credenciado intelbras
Portaria autônoma + Controle de acesso + Interfonia + Segurança Eletrônica + CFTV + Alarme + Sistema Solar Fotovoltaico
(31) 98829-1200
www.condominioautonomo.com condominio.autonomo

CONSERVAÇÃO E LIMPEZA

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

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

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

LM GESTÃO DE SERVIÇOS
•Conservação
•Portaria
•Substituição de férias
•Faltas emergenciais
(31) 4101-2502
www.lmgestaodeservicos.com.br

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
(31) 3245-2510 | 98892-7710
eldiniz.pericias@yahoo.com.br
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

FRP ENGENHARIA
Avaliações e Perícias
Frederico Rodrigues de Paiva
(31) 99138-6771
Assistências Técnicas e Perícias Judiciais; Laudos de Vistoria Cautelar, de Inspeção Predial, de Estabilidade e Risco; Acompanhamento de Obras; Recebimento e Entrega de Obras
contato@frpeng.com.br | www.frpeng.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

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.

CONSTRUÇÃO E REFORMA

rm ribeiro e moura
Engenharia Empreendimentos e Construções Ltda.
• CONSTRUÇÃO EM GERAL
• CONSTRUÇÃO POR ADMINISTRAÇÃO
• ENGENHARIA DE AVALIAÇÃO E PERÍCIA
• REFOMAS PREDIAIS E RESIDENCIAIS
Fachadas; Impermeabilizações; Telhados;
Pisos de Garagem; Elétrica; Hidráulica.
(31) 3241-1047 / (31) 99897-9056
rimoura@rimoura.com.br / www.ribeiroemoura.com.br

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

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

REFORMA PREDIAL
MC Engenharia 25
•Revitalização de fachadas
•Pinturas
•Impermeabilização
•Recuperação estrutural
3296-8683 www.mc.eng.br

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

CONSTRUÇÃO E REFORMA

OBRAS JÁ
Reformas Prediais
Reformas em fachadas
Projetos e construções
FINANCIAMOS SUA OBRA
Financiamento sem burocracia
15 anos no mercado
Conheça mais em: www.obrasjabh.com.br
2510-1447

GUIMARÃES
SOLUÇÕES CONSTRUTIVAS
• Recuperação de fachada
• Laudos e perícias
• Recuperação estrutural
3263-4065 / 99998-4872
Av. Raja Gabáglia, 3502 / 201
guimaraessc.com.br

ATO Engenharia e Construções
FACHADAS
TEXTURAS
PINTURAS
IMPERMABILIZAÇÕES
O mais importante é a satisfação dos nossos clientes
Experiência em lidar com todas as necessidades e exigências de um condomínio
Construções e Reformas
Faça um orçamento
www.atoengenharia.com.br | mucio@atoengenharia.com.br
(31)3785-5545 / 984766515

CENTRAL SERVIÇOS
Reformas em geral
•Lavagem de fachadas •Cadeirinha
•Pintura em geral •Manta asfaltica
•Obra convencional •Eletrica predial
centralservicos46@gmail.com (31)98606-6544

AQUARELA ENGENHARIA
REFORMA PREDIAL
•Impermeabilização de caixa d'água
•Laudos periciais
•Reforço estrutural
•Reforma em geral
3656-0366

BMS Engenharia
31 99908-1144
• Limpeza de fachada • Construção e reforma• Impermeabilização
• Laudo pericial • Reforço estrutura

CONSTRUÇÃO E REFORMA

LALM ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES
www.lalmengenharia.com.br
• CONSTRUÇÕES E REFORMAS
• PROJETOS • AVCB
• LAUDOS PERICIAIS
• ADMINISTRAÇÃO DE OBRAS
(31) 99963-6411 (35) 99962-6410

CONSTRUTORA L.B.L.
Administração de Obras, Construções e Reformas
A mais de 15 anos de mercado
Pagamento Facilitado
Parcelamos no Cartão de Crédito
Financiamos sua Obra
31 97129-3783
LBLENGENHARIA@HOTMAIL.COM
Facebook.com/construtoralbl
Construtora_LBL

DS ENGENHARIA E CONSULTORIA
Reforme a fachada do seu prédio com quem tem experiencia!
Contate (31) 99814-5425 - Denis Silveira
(31) 99282-1895 - Pedro Serra

OCEG ENGENHARIA
CONDIÇÕES ESPECIAIS PARA CONDOMÍNIOS
Texturas
Hidráulica
Pintura
Elétrica
Reformas comerciais, residenciais e condomínios
Orçamento com especialista
(31) 99080-2323
@ocegengenharia
ocegengenharia.com.br

GLB ENGENHARIA
(31) 3395-0122
comercial@glbengenharia.com.br
AVCB
AUTO VISTORIA DO CORPO DE BOMBEIROS
REFORMAS
PREDIAIS EM GERAL
SPDA
PARA RAIOS

LDO ENGENHARIA
Laudos técnicos, reforço estrutural, reformas.
www.LDOENGENHARIA.com.br
3646-0314
98787-1110
Empresa registrada no CREA nº 26248
Responsável técnico
Lincoln Dias Oliveira
Engenheiro civil/perito
CREA 94061D/MG

REFORMAS PREDIAIS
• Limpeza de fachadas com hidrojateamento
• Fazemos grafiato e textura e eco granito em fachada
• Revestimento em geral na fachada
• Impermeabilização de fachada
Consulte-nos e peça seu orçamento sem compromisso
(31) 3393-7234
(31) 9 9915-9081
(31) 9 9618-2752

INOVAIS engenharia
FACHADAS
CONSTRUÇÕES em GERAL
REFORMAS
IMPERMEABILIZAÇÕES
Eng. Civil Alexandre Novais
(31) 99972 6191
www.inovaisengenharia.com.br

CURSO E TREINAMENTO P/ PORTEIROS

CURSO PREMIER
CURSO DE PORTEIRO (A)
Treinamento para porteiros(as) de condomínios em geral
•Reciclagem e atualização
(31) 97144 –2237
rhcursopremier@gmail.com

DESENTUPIDORA

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.roterlimpmg.com.br
(31) 3278-3828 | (31) 98487-5067

LS DESENTUPIDORA INFINITAS SOLUÇÕES
•Desentupidora •Dedetizadora
•Sanitização •Hidrojateamento
Limpeza de caixa d água
PLANTÃO 24 HORAS
3656-4195

ELEVADORES

MANUTENÇÃO PREVENTIVA E CORRETIVA, MODERNIZAÇÃO E REFORMAS EM ELEVADORES
Desde 1995
CONTROL ELEVADORES
3222-6685

JB ELEVADORES
DESDE 1984
Manutenção preventiva e corretiva
Modernização e reformas em geral
elevadoresjb@gmail.com
3271-6909 97400-7343

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

GÁS / INSTALAÇÕES

INSTALAÇÃO PREDIAL PARA GÁS
GASMEC Soluções em Gás GLP e GN
Teste e Laudo Técnico
Manutenção preventiva
Troca de reguladores e medidores
Renovação AVCB
EMPRESA REGISTRADA NO CREA-MG E CORPO DE BOMBEIROS
3318-9527 97327-0088

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.impertecmg.com / impertecmg@gmail.com

INDIVIDUALIZAÇÃO DE ÁGUA

HIDROMINAS
Acabe com o desperdício de água
Individualize a água do seu condomínios!
Rua dos Estados, 502 - Jardim Atlântico
31 99689-6732
Hidrominas.ind.br

INTERFONES

ADAIR INTERFONES
• Antena Coletiva • Circuito Fechado de TV
• Interfonia Condominial Intelbras/ HDL/Digital • Alarmes • Cerca Elétrica
(31) 3072-4400/99105-4219
adairricardo@hotmail.com
CONTROLE DE ACESSO

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

LIMPEZA DE CAIXA D'ÁGUA E GORDURA

Cláudio Limpeza em Geral
Limpeza de: Caixa d água segundo normas da Copasa, Piscinas, Limpeza de passeio, Garagens etc...
3141-6271/ 99859-5639
Se Deus é por nós, quem será contra nós

LIMPEZA DE FACHADAS

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

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

PORTAS BLINDEX

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

REDES DE PROTEÇÃO

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

SEGUROS

VAI CONTRATAR OU RENOVAR O SEU SEGURO?
VALENTIM SEGUROS
(31) 99223-3424 / 3267-2099

SÍNDICO PROFISSIONAL

● SÍNDICOS PROFISSIONAIS
● 7 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

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

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

Síndico Profissional
Gabriel Andrade
(31) 9 8519-8678
administrativo@gagestaocondominial.com
QUALIDADE E PROFISSIONALISMO CUIDANDO DO SEU LAR
Escaneie o QR code ao lado para falar direto conosco!!
G.A GESTÃO CONDOMINIAL
SÍNDICO PROFISSIONAL

SOLUÇÕES P/ VEICULOS ELÉTRICOS

CARREGAR
Soluções em recarga para veículos elétricos
www.carregar.net
@carregaroficial
31 3500-7900

TELHADOS

NEVES CALHAS
Especializada em Construção e reforma de Telhados
Orçamentos sem compromisso.
3624-2895 98886-2895
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

26 anos ao lado de síndicos e síndicas de BH e Região.
Jornal do Síndico
(31) 9 8481-7642

É bom saber **Simone Gonçalves**

Vaga de Garagem não é depósito

Administrar um condomínio é tarefa cada vez mais complexa para síndicos e síndicas. Viver em comunidade tem seus desafios, e quem escolhe morar nesse ambiente sabe que circunstâncias para conflitos não faltam. E as discussões sobre questões envolvendo a garagem estão no topo das causas de "*stress*" entre síndicos e moradores.

A garagem do condomínio é um espaço que, por diversos motivos, gera dúvidas e discussões, o maior deles é a guarda de objetos. Quem mora em condomínio sabe que é comum moradores utilizarem a garagem para guardar bicicletas, pranchas de surfe, brinquedos, móveis, etc, inclusive, muitas vezes ultrapassando o limite da vaga!

Os conflitos envolvendo a garagem do condomínio muitas vezes tem origem na falta de regras claras e objetivas quanto ao uso, como por exemplo: moradores poderão guardar objetos? Haverá armário? Será possível guarda motos/bicicletas no interior das vagas? Será possível destinar vagas para visitantes?

Ao elaborar ou alterar regras de uso da garagem é importante considerar o artigo 1.336, IV do Código Civil: "São deveres do condômino: IV - dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes".

DEPÓSITO - A garagem do condomínio é espaço comum, logo deve seguir regras que visem garantir a cordialidade coletiva. Ocorre que muitos moradores insistem em utilizar a garagem para guardar objetos pessoais, tornando muitas vezes este ambiente um local até insalubre.

Isso porque, dependendo da situação, os objetos guardados podem tornar-se abrigo para insetos, ratos e outros animais que se proliferam podendo trazer inúmeros prejuízos ao condomínio.

As vagas de garagem embora façam parte do imóvel adquirido, geram direito de uso ao morador, não significa que ele poderá alterar a finalidade do espaço.

Tratando-se de vagas coletivas ou rotativas, considera-se estes espaços como propriedade comum de uso privativo, ou seja, de uso exclusivo de um morador, utilizado segundo as regras condominiais, tal qual como ocorre com as vagas privativas.

A garagem do condomínio não é depósito. Além de prejudicar a mobilidade, com o acúmulo de objetos, corre-se o risco de alguém se ferir ou algum veículo vir a ser danificado e também, desvaloriza o imóvel!

OPÇÕES - Muitos condomínios optam pela utilização de armários nas garagens a fim de organizar a guarda de objetos. A escolha de armários suspensos é predominante, uma vez que facilita a higienização completa da garagem.

A colocação de armários, sua padronização e regras de uso e limpeza devem ser pauta deliberada em assembleia geral. É importante conter proibição expressa de guarda de substâncias perigosas e inflamáveis!

> **As normas internas devem ser de conhecimento de todos, pois não adianta conter regras de uso da garagem se os moradores as desconhecem.**

CONSCIENTIZAÇÃO - É comum moradores discordarem de regras que proíbem a utilização da garagem para guardar objetos. Por isso, é essencial que o síndico mantenha uma boa comunicação entre o condomínio e os condôminos a fim de evitar e/ou minimizar possíveis conflitos e mal entendidos.

As normas internas devem ser de conhecimento de todos, pois não adianta conter regras de uso da garagem se os moradores as desconhecem. Assim, é importante o síndico divulgá-las periodicamente e de forma eficaz. Avisos periódicos nas áreas comuns é uma prática muito útil.

É dever do Síndico representar o condomínio, praticando, os atos necessários à defesa dos interesses comuns. Logo, é importante promover campanhas, aplicar advertência e multas previstas. Se você é síndico, não permita que moradores transformem a garagem do condomínio em depósito de objetos!

* *Advogada Especialista em Direito Imobiliário e Condominial - contato@simonegoncalves.com.br*

> Observatório *por* Kênio de Souza Pereira

Abusos de síndicos não podem ser tolerados

O síndico exerce uma função relevante, sendo que a maioria age de forma criteriosa e respeitosa, sendo merecedora de nossa admiração por enfrentar desafios que poucos se dispõe a assumir. Entretanto, há alguns síndicos, que não representam nem 5% do total, que após serem eleitos surpreendem a coletividade ao cometer atos ilegais em nome de uma autoridade que não possui, gerando processos que podem acarretar indenização por danos morais.

É o caso ocorrido no mês passado, divulgado no site A Onça, sob o título: "Síndica impede moradora de entrar em condomínio com amigas e caso termina com polícia na porta". A síndica impediu que a inquilina e duas amigas acessassem o prédio, tendo a mesma negado o código de acesso e ainda determinado que o porteiro não abrisse a porta, mesmo após a equipe da polícia que compareceu ao local ter intermediado a situação. O porteiro disse que não abriria, pois seguiria a ordem da síndica.

Os policiais somente conseguiram acessar o edifício quando outra moradora abriu a porta para sair, sendo que após esse momento ocorreu a discussão com o porteiro, e depois com o supervisor, que se recusaram a informar qual seria o apartamento da síndica.

Diante da gravidade da situação que gerou constrangimento às três moradoras (inquilina e duas amigas) o porteiro, posteriormente, passou a negar o abuso, tendo passado o código de acesso somente para a inquilina. Ao final, os policiais registraram a ocorrência com o crime de exercício arbitrário das próprias razões (art. 345 Código Penal), tendo ficado clara a ilegalidade praticada de forma afrontosa pela síndica que se recusou a aparecer, deixando o porteiro e o supervisor com o papel de esconder onde estaria a síndica.

ROTINA - Fatos como esse ocorrem rotineiramente, pois em muitos edifícios quase ninguém deseja ser síndico, gerando assim a oportunidade de pessoas com postura ditatorial ou desequilibrada se elegerem por não existir outra mais qualificada para exercer a função.

Vários são os relatos de pessoas que, ao terem alguma autoridade, perdem a noção, e passam a afrontar o direito de propriedade, ferindo a dignidade humana e o direito da personalidade, que são protegidos pela Constituição Federal. O resultado tem sido a condenação dos condomínios e de alguns "xerifes da vida alheia" a pagarem indenizações aos moradores que foram desrespeitados ao serem impedidos de utilizar sua moradia normalmente.

Muitos condôminos evitam ir à assembleia e se omitem por temerem a perseguição do síndico que age de forma dissimulada e ameaçadora, sendo comum alterar a ata e repudiar que a assembleia seja filmada. Tal postura agrava os atritos, gerando a mudança de quem deseja sossego e tranquilidade.

ABUSOS - Para exemplificar os excessos de mandato dos ditadores condominiais, podemos citar o caso de um síndico que determinou que o visitante que pernoitasse no apartamento de qualquer morador, teria acesso ao prédio se a administração fosse avisada com 24 horas de antecedência. No caso em questão, a amiga de uma moradora foi impedida pelo porteiro de acompanhá-la em virtude de terem chegado ao prédio às 23 horas, tendo que ir para um hotel, ou seja, o síndico tornou-se o controlador da vida alheia.

Há ainda situação de namorado que foi impedido de subir por chegar após determinado horário, como se o síndico fosse o pai da condômina ou dono de um "pensionato". Nada mais absurdo!

Pode a vítima desses abusos chamar a polícia e, com o Boletim de Ocorrência, processar o condomínio e o infeliz que criou essa regra ilegal ao pagamento de danos materiais, bem como os danos morais diante da situação vexatória que gerou angústia, sofrimento, raiva e indignação.

Da mesma forma, com a alegação de risco de contágio pela Covid-19, que praticamente não existe mais, uma síndica impediu que uma criança de três anos fizesse aula de natação com um professor na piscina do edifício, que é pouco frequentada pelos demais condôminos, os quais ainda têm o direito de levar um convidado. Será que a síndica deseja que a criança se afogue?

Nesse sentido, o Superior Tribunal de Justiça condenou alguns condomínios a pagar danos morais por impedir que os inadimplentes frequentassem a piscina, tendo o Ilustríssimo Ministro Luís Felipe Salomão afirmado que:

"É ilícita a prática de privar o condômino inadimplente do uso de áreas comuns do edifício, incorrendo em abuso de direito a disposição condominial que proíbe a utilização como medida coercitiva para obrigar o adimplemento das taxas condominiais. Em verdade, o próprio Código Civil estabeleceu meios legais específicos e rígidos para se alcançar tal desiderato, sem qualquer forma de constrangimento à dignidade do condômino e dos demais moradores."

DONO - Os condôminos são os reais proprietários dos apartamentos, bem como das áreas comuns, sendo essas inseparáveis, ou seja, ninguém pode impedir que um morador venha a utilizar as áreas externas, em especial, as de lazer, pois este não é dono da mesma. Diante disso, causa perplexidade a atitude do síndico criar barreiras para que o proprietário ou inquilino utilize a academia, a piscina, a quadra, salão de festas, espaço gourmet, dentre outros, como se ele fosse o único dono do edifício.

A lei permite que a utilização das áreas comuns seja regulamentada para que possam ser usufruídas por todos os moradores, sendo que as limitações devem impedir apenas situações que acarretem incômodos ou que um condômino a utilize de forma exclusiva. Dessa forma, qualquer norma que inviabilize o justo aproveitamento dos equipamentos e áreas de lazer do edifício, fere os artigos 1.335 e 1.336, inciso IV, do Código Civil, devendo assim ser ignorada, pois a convenção ou o regimento interno não podem afrontar a lei nº 4.591/64, o Código Civil e demais leis aplicáveis aos condomínios.

E OS CONDÔMINOS? - Contudo, muitos condôminos ainda não sabem que podem (e devem) buscar os meios de cessar essas práticas. Exemplo disso é que, em 2021, uma condômina, inconformada com a proibição por parte do síndico de que seu filho diagnosticado com autismo fizesse o tratamento com o terapeuta na piscina do edifício, buscou judicialmente seus direitos. Nesse caso, o Tribunal de Justiça de Minas Gerais concedeu, liminarmente, o direito a essa mãe de que seu filho possa utilizar devidamente uma área da qual ele também é dono.

Importante destacar que não apenas os condôminos diretamente afetados pelos abusos possuem o dever de agir, mas todos os demais moradores, afinal, qualquer um que presencie os fatos poderá ser igualmente responsabilizado por sua omissão. Isso sem mencionar que, em caso de eventual condenação por danos morais, os prejuízos financeiros certamente serão estendidos a todos os condôminos.

Dessa forma, é de extrema importância buscar a orientação devida para que as providências para descontinuar uma gestão autoritária sejam tomadas com a maior celeridade possível. Assim, os síndicos abusivos poderão também responder criminalmente pelo crime de Constrangimento Ilegal, previsto no artigo 146, do Código Penal e condenados a restituir financeiramente o condomínio que teve que pagar os danos morais causados por seus atos impensados.

A lei permite que a utilização das áreas comuns seja regulamentada para que possam ser usufruídas por todos os moradores

**Diretor Regional em MG da Associação Brasileira de Advogados do Mercado Imobiliário (ABAMI) - Conselheiro do Secovi-MG e da Câmara do Mercado Imobiliário de MH - Diretor da Caixa Imobiliária Netimóveis - kenio@kenio-pereiraadvogados.com.br*

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 completo do condomínio.

Jornal do Síndico
26 anos ao lado de síndicos e síndicas de BH e Região.
(31) 9 8481-7642