

**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 | email: carlosad@queirozneder.com.br

# Jornal do Síndico

Ano XXVIII - Edição 334 - ABRIL /2024 - Belo Horizonte e Região Metropolitana - Distribuição gratuita - [jornaldosindico.com.br](http://jornaldosindico.com.br)

**ESPECIALIZADA  
EM FACHADA**

**PB** 22  
**PINHO BRAGA**  
REFORMA PREDIAL

CONSTRUÇÕES  
E REFORMAS  
PROJETOS

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

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

**GUIMARÃES**  
SOLUÇÕES CONSTRUTIVAS

- Reforço
- Recuperação de estruturas
- Fachadas

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

**e** **Manutenção**  
Instalação de ar condicionado deve ser avaliada com critério pelos moradores do condomínio.

Página 5



**Administração**  
O que é considerado alteração de fachada? Veja a resposta no artigo do Dr. Richard Franklin Mello Dávila, sobre o assunto. **Página 7**



**Comportamento**  
Saiba como implanta de estações de recarga para carros elétricos nos condomínios.

Página 9

Fotos Alessandro Carvalho

## Cortina de vidro: PBH multa condôminos

Condomínios e condôminos estão sendo multados pela PBH por instalação de cortinas de vidros nas varandas.

Página 16

**Problemas com Infiltração?**

**Elimina Infiltrações Preserva a Estrutura**



Praticidade e rapidez



Sem quebra quebra



Solução Econômica



Sem Infiltrações



**ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO**

31 9 8714-3390

31 3333-3390

[vedajato.com](http://vedajato.com)

&gt; Cursos e Eventos Da redação

# Manifesto e curso para síndicos

O mês de março foi intenso para síndicos, síndicas, administradores e profissionais ligados ao setor condominial.

Tres eventos movimentaram a cena condominial no mês de março. Tivemos curso de formação de síndicos profissionais, lançamento de administradora e encontro de síndicos e síndicas e profissionais da área condominial.

O primeiro evento do mês ocorreu no dia 19 de março no espaço Estúdio Sim, na Floresta. Síndicos e síndicas profissionais ou não, foram convidados para o lançamento da Blue Administradora Digital. A empresa chega a BH pelas mãos do empresário Fulvio Stagi e do advogado Fábio Barleta.

A proposta da empresa é apresentar ao mercado uma administradora 100% digital com valores competitivos e ferramentas que possibilitam aos síndicos um maior monitoramento dos condomínios que administram em tempo real.

Ao longo do evento, algumas personalidades do mercado condominial palestraram para os presentes. Ao final, houve um *happy hour* de confraternização para os participantes.

**TREM DE SÍNDICO** – E no dia 20, foi a vez do lançamento da temporada 2024 do Trem de Síndico. O palco do evento foi o tradicional imóvel que abriga o Museu Inima de Paula, na rua da Bahia, no centro de Belo Horizonte.

Personalidades da cena condominial de Minas Gerais e do Brasil estiveram presentes no evento. O ponto alto do encontro foi o lançamento do Manifesto Mineiro em prol da sindicatura em todo o Brasil.

Segundo Leonardo Mascarenhas, um dos idealizadores do Trem de Síndico, esse manifesto é um grito pedindo ajuda e compreensão para o exercício da atividade de síndicos em todo o Brasil. “Estamos vivendo em um mercado desregulado. A cada dia que passa, estamos vendo porteiro sendo agredido por morador, mortes, agressões a síndicos... E isso não é bom, não está um ambiente saudável onde os negócios prosperam. Então esse manifesto é um grito, tornou-se uma voz e queremos dizer que somos competentes e exigimos respeito” comentou.

Outro que deu voz ao grito dos síndicos, foi o comunicador Daniel Lima do Papo Condominial, que também esteve presente ao evento juntamente com outras personalidades de outros estados. Para ele, o Manifesto lançado em Minas Gerais tem uma abrangência nacional e não só uma fala localizada de um grupo. “Esse manifesto representa aquilo que o mercado precisa, desde a questão da ética, do trabalho sério e da percepção de que o síndico não



Apresentação agradou quem estava presente no lançamento da nova administradora.



Audi-tório do SindiconMG recebeu vários síndicos e síndicas para mais uma rodada de curso de capacitação.



Trem de Síndico reúne personalidades de vários estados e lança manifesto em prol da categoria.

deve ser confundido com um ladrão, um maluco, pessoas que não deram certo na vida e que resolveram ser síndicos. Percebi um propósito neste manifesto e acho que terá um grande sucesso no meio” afirmou.

Além da leitura do manifesto, o evento contou com a participação de vários síndicos profissionais que puderam expor suas experiências, repassando aos presentes a realidade e a forma de encarar o mercado

condominial nas mais variadas formas de atuação.

**CURSO** – E o mês terminou com mais um curso de preparação de síndicos, promovido pelo SindiconMG. Quem ministrou o curso foi o advogado Thiago Nathalio, profissional com vasta experiência no mercado condominial.

O curso foi realizado nos dias 22 e 23 de março. Vários síndicos e síndicas se inscreveram e o auditório do SindiconMG ficou praticamente lotado. O fato negativo foi o não comparecimento de alguns inscritos para o curso. Segundo o presidente do SindiconMG, o advogado Carlos Eduardo Alves de Queiroz, a falta de compromisso de alguns prejudica aqueles que verdadeiramente estão interessados no aprimoramento do conhecimento. “Recebemos as inscrições – que são gratuitas –, ligamos para confirmar o comparecimento e, mesmo assim, as pessoas não comparecem. Só nos resta rejeitar as inscrições dessas pessoas num próximo evento” salientou Carlos Eduardo.

Mas, quem esteve presente aproveitou o momento para se capacitar para exercer com mais profissionalismo a atividade de síndico. Entre os temas abordados estavam: inadimplência condominial; destituição do síndico; condomínio antissocial; LGPD dentre outros temas.

**Você Pergunta** encaminhe suas dúvidas para [jornaldosindicobh@gmail.com](mailto:jornaldosindicobh@gmail.com) ou

(31) 98481-7642



por Anna Cristina Souza



## Ar condicionado

**Pergunta** – Moro em um prédio com estrutura autoportante e a convenção de condomínio determina que alteração na fachada precisa de aprovação de 100% dos proprietários. Agora, um morador deseja instalar um aparelho de ar condicionado e um outro morador não permite alegando que isso altera a fachada. Outra pergunta: o imóvel perde valor por não ser possível instalar um ar condicionado?

Simone – por WhatsApp

**Resposta** – É sabido que, em sede de condomínios edilícios, são deveres dos condôminos: “não realizar obras que comprometam a segurança da edificação” e “não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas”, a teor do art. 1.336, incisos II e III, do Código Civil.

Por outro lado, e conforme informação prestada, devemos ressaltar que a estrutura autoportante é projetada para suportar cargas verticais e laterais sem a necessidade de pilares ou vigas externas. Isso pode dificultar a instalação de suportes adicionais necessários para fixar unidades externas de ar condicionado. Sendo assim, a instalação de sistemas de

ar condicionado em estruturas autoportantes pode ser mais complexa e exigir soluções personalizadas para garantir a estabilidade estrutural e a conformidade com as regras do condomínio. Desse modo, é fundamental revisar a convenção de condomínio e seu regimento interno para entender as regras relacionadas às alterações na fachada e se há previsão para instalação das condensadoras dos equipamentos de ar condicionado nas paredes que circundam o prédio. Além disso, poderá ser necessário realizar reforços estruturais para suportar o peso e as vibrações associadas às unidades externas do ar condicionado, o que pode ser desafiador em uma estrutura auto-

portante, sem considerar os custos adicionais devido à necessidade de consultoria estrutural, reforços e soluções personalizadas.

Lado outro, havendo vedação expressa para instalações dos aparelhos, uma vez que afetam a fachada, modificando a sua harmonia estética, é imprescindível que a unanimidade dos condôminos concorde para que tal medida seja válida/aprovada, segundo o que estiver disposto na convenção de condomínio, em consonância com o artigo 10, inciso I, da Lei 4.591/64 (Art. 10. É de fato a qualquer condômino: I – alterar a forma externa da fachada), e aquele artigo do Código Civil, já mencionado alhures.

Em algumas regiões do Brasil, a presença de ar condicionado pode ser um fator decisivo para potenciais compradores. Se a demanda por imóveis com ar condicionado for alta, a falta dessa comodidade pode impactar o valor percebido do imóvel.

De qualquer forma, o ideal seria consultar um corretor para verificar a situação do imóvel e sua localização para saber se a ausência do equipamento de ar condicionado vai impactar no seu preço de mercado.

**Dra. Anna Cristin**  
[contato@souzaecitaadvogados.com](mailto:contato@souzaecitaadvogados.com)

JORNAL DO SÍNDICO

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.jornaldosindicobh.com.br](http://www.jornaldosindicobh.com.br)  
[jornaldosindicobh@gmail.com](mailto:jornaldosindicobh@gmail.com)

### FUNDADOR

Aroldo de Lima Marcelo

### EDITOR

Márcio Paranhos

### ARTE

José Afonso César

### JORNALISTA RESPONSÁVEL

André Resende - DRT 3468/PB

### ASSESSORIA JURÍDICA

Sávio Brant Mares  
OAB/MG 128.280

### COLABORADORES

Kênio Pereira  
Marcus Monteiro  
Alessandro Araújo  
Richard Franklin Mello Dávila  
Rodrigo Karpát

### IMPRESSÃO

O Tempo Serviços Gráficos

CIDADES/EST. EXEMPLARES	FONE/FAX
Campinas/SP 8.000	(19) 3233-1652
Curitiba/PR 8.000	(41) 3029-9802
Niterói/RJ 5.000	(21) 2622-5312
Rio de Janeiro/RJ 20.000	(21) 2210-2902
São Paulo/SP 20.000	(11) 5572-5250

As matérias

assinadas ou pagas não refletem, necessariamente, a opinião do Jornal do Síndico e são de inteira responsabilidade do autor

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.

SALÁRIO DA CATEGORIA

PISO SALARIAL MÍNIMO	R\$ 1.561,17
FAXINEIRA OU SERVENTE	R\$ 1.561,17
ASCENSORISTA	R\$ 1.566,05
GARAGISTA	R\$ 1.590,51
MANOBRISTA	R\$ 1.803,43
PORTEIRO OU VIGIA	R\$ 1.891,56
ZELADOR OU ENCARREGADO	R\$ 2.349,07

Os valores acima valem para empregados admitidos pelos condomínios a partir de 01/09/2023 segundo convenção coletiva de trabalho da categoria assinada pelo Sindicon e Síndec.

> **Cotidiano** Por Marcus Monteiro



# Brigas entre moradores: como resolver as divergências e quem deve cuidar do problema

**Conviver nem sempre é fácil... Em um condomínio então, constituído por pessoas com criações, históricos de vida, gostos, princípios, personalidades e opiniões diferentes, o bom convívio exige, quando pouco, ponderação, razoabilidade, bom senso e uma boa dose de paciência.**

É que as causas que podem gerar potenciais divergências são muitas, como, por exemplo, garagem; vazamentos; fofocas; discordâncias em assembleias; uso abusivo das áreas de lazer; brigas entre filhos de moradores; despesas condominiais, entre outras.

Nesse contexto, como administrar estas situações e quem deve achar a solução?

**QUEM?** - Inicialmente, uma questão deve ficar clara: Como regra, o síndico deve intervir em situações que afetem a coletividade, que se relacionem a fatos envolvendo as áreas comuns do condomínio, que gerem prejuízo ao conjunto dos moradores.

Acontecimentos que se limitem, exclusivamente, a moradores/apartamentos vizinhos, como vazamentos, ruídos que incomodem apenas o morador de baixo ou do lado, ofensas pessoais e até mesmo vias de fato, devem ser solucionadas entre os próprios moradores envolvidos, cada um com seu advogado no Judiciário ou perante a delegacia de polícia.

Obviamente, no caso de conflitos pessoais, limitados a dois vizinhos e que não digam respeito à coletividade, o síndico poderá agir como um “mediador”, buscando apaziguar a situação. Todavia, de se restar claro que o administrador não tem obrigação legal de administrar problemas particulares entre moradores.

A solução de um conflito pessoal entre dois moradores não pode ser “transferida” para o síndico, que não tem obrigação de agir como “juiz” ou “advogado” de uma das partes. Todavia, nada impede por exemplo (e se aconselha), que o morador registre o problema no livro de ocorrências do condomínio, visando futuras medidas, ou que solicite à portaria do condomínio que entre em contato com o morador que esteja, por exemplo, fazendo barulho excessivo, no sentido de cessar o incômodo.

**O QUE FAZER?** - Em casos de divergências ou de incômodo gerado por parte de



O síndico não é, necessariamente obrigado, a intervir em conflitos entre dois moradores

algun morador, a primeira medida a ser adotada por aquele que se sint prejudicado é uma conversa para tentar resolver a “diferença” ou para um pedido no sentido de que o vizinho cesse a conduta indesejada. O morador pode também formalizar sua reclamação por meio de uma notificação a ser enviada ao vizinho.

Ocorre que, infelizmente, muitas pessoas, com receio de um conflito ou para evitar alguma situação desagradável, deixam de conversar/reclamar com o vizinho e acabam sofrendo o incômodo quando, muitas vezes, uma boa conversa poderia resolver o problema.

Não sendo, todavia, possível o diálogo, ou, após realizada a reclamação, permanecendo o incômodo, passo seguinte é levar o fato ao conhecimento da administração do condomínio, até mesmo para efeito de registro, para futuras medidas em outras esferas.

A situação conflituosa deverá ser examinada pela administração, também à luz do bom senso e, principalmente, de acordo com a convenção de condomínio, com o regimento interno, com as atas de assembleia e com a Lei. Vale destacar, como um parêntese, que um bom regimento interno contribui bastante para disciplinar e coibir condutas

indesejáveis e, conseqüentemente, reduzir os conflitos.

Conforme já destacado, caberá a administração verificar se se trata de um problema que envolve o condomínio e deverá ser resolvido pelo síndico, ou se está relacionado a uma questão exclusiva e particular entre moradores, e que por eles deverá ser resolvida. Também conforme já salientado, ainda que o problema limite-se a uma questão pessoal entre moradores, nada impede que o síndico tente atuar, a princípio, como um mediador do problema, já que, muitas vezes, o que falta é simplesmente um diálogo entre as partes.

**MULTA** - Verificando o síndico que se trata de uma questão atinente ao condomínio, relacionada a uma conduta antissocial ou contrária às normas condominiais, poderá aplicar as multas e penalidades previstas na convenção (obviamente garantindo o direito de defesa ao morador). Essa multa poderá chegar ao total de 10 (dez) vezes o valor da taxa de condomínio mensal, conforme prevê o parágrafo único do artigo 1.337 do Código Civil: “Artigo 1.337. Parágrafo único. O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento antissocial, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores,

**Um bom regimento interno contribui bastante para disciplinar e coibir condutas indesejáveis**

## Coluna do Sindicon



### Fundadora do Sindicon MG é homenageada na Câmara Municipal de Belo Horizonte

O Sindicon MG promoveu em março o curso Direito Condominial e uma das fundadoras da entidade foi homenageada na Câmara Municipal de Belo Horizonte.

A jornalista e advogada Maria Lima das Graças, síndica do Condomínio do Conjunto Juscelino Kubitschek, que ajudou na criação do Sindicato dos Condomínios Comerciais, Residenciais e Mistos de Minas Gerais (Sindicon MG), foi uma das homenageadas como Mulher Extraordinária.

Mais de 200 mulheres que ocupam diversos papéis de extrema importância e contribuem para uma sociedade melhor, receberam a homenagem no Dia Internacional da Mulher (8 de março). O título foi entregue no plenário Amyntas de Barros, na Câmara Municipal de Belo Horizonte. A iniciativa foi da vereadora Loíde Gonçalves, que promoveu o evento pelo segundo ano consecutivo.

Maria Lima das Graças recebeu o título em função dos mais de 40 anos de dedicação ao JK, onde realiza trabalhos sociais para melhorar a qualidade de vida de todos, em especial aos idosos e crianças. Ela também é uma referência na gestão de condomínios em Minas Gerais.

Nos dias 22 e 23 de março o Sindicon MG promoveu o curso Direito Condominial, O curso foi ministrado pelo advogado Thiago Natalio de Souza, especialista na área condominial.

O curso gratuito foi realizado no auditório do Sindicon MG. Para ficar por dentro dos cursos que serão oferecidos ainda neste ano é importante se filiar ao Sindicon MG. Os síndicos e síndicas dos condomínios filiados têm preferência nas inscrições destes cursos que tem vagas limitadas.

Para ficar por dentro das novidades do Sindicon MG entre em contato pelo WhatsApp (31) 99611-4400.

**Carlos Eduardo Alves de Queiroz**  
presidente



res, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação em assembleia”.

Se mesmo com a aplicação das penalidades administrativas permanecer a conduta indevida, o condomínio poderá tomar medidas judiciais contra o morador antissocial.

Da mesma forma, em se tratando de uma questão exclusiva entre vizinhos, se o problema persistir após a reclamação, o morador prejudicado poderá adotar medidas junto ao Poder Judiciário para fazer cessar o incômodo, conforme garante o artigo 1.277 do Código Civil: “Artigo 1.277. O proprietário ou o possuidor de um prédio tem o direito de fazer cessar as interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde

dos que o habitam, provocadas pela utilização de propriedade vizinha”.

Poderá também pleitear em juízo indenização por danos morais e/ou materiais, e inclusive promover medidas na esfera criminal, em caso de calúnia, injúria, difamação, ameaça, agressão física e outras questões graves desta natureza.

Desta forma, acima de tudo, o que deve prevalecer sempre é o bom senso e o espírito de coletividade e vizinhança, com a devida observância das normas condominiais e da Lei, como forma de garantir um ambiente saudável, de harmonia e tranquilidade dentro do condomínio.

■ \*Advogado especialista em Direito Condominial e Imobiliário - diretor da Comissão de Direito Imobiliário da OAB-MG - marcus@marcusmonteiro.adv.br - Blog marcusmonteiro.adv.br



## 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



# Condomínio e a proibição de aluguel de curto prazo

A convenção condominial é a norma interna que disciplina as relações entre os condôminos, a forma de administração, a competência das assembleias, a forma de convocação e o quórum exigido para as deliberações, o uso de áreas exclusivas e comuns, o rateio de despesas ordinárias e extraordinárias, as sanções disciplinares etc.

Para o STJ a lei assegura aos condôminos o direito de utilizar sua unidade autônoma com exclusividade, segundo suas conveniências e seus interesses, condicionado às normas de boa vizinhança, podendo usar as partes e coisas comuns de maneira a não causar dano ou incômodo aos demais moradores, nem obstáculo ou embaraço ao bom uso das mesmas partes por todos.

Por sua vez, o Código Civil prescreve ser dever do condômino dar à sua parte exclusiva a mesma destinação que tem a edificação.

A convenção de alguns condomínios prevê expressamente a destinação exclusivamente residencial das unidades, ou seja, veda destinação e uso comercial das unidades integrantes da coletividade condominial.

STJ - O Tribunal da Cidadania (STJ) entende que a exploração econômica de unidades autônomas mediante locação por curto ou curtíssimo prazo, caracterizadas pela eventualidade e pela transitoriedade, não se compatibiliza com destinação exclusivamente residencial de unidade de condomínio.

Nesse passo, é inegável a afetação do sossego, da salubridade e da segurança, causada pela alta rotatividade de pessoas estranhas e sem compromisso duradouro com a comunidade na qual estão temporariamente inseridas – o que confere razoabilidade às eventuais restrições impostas com fundamento na destinação prevista na convenção condominial.

Efetivamente, não há como negar que a segurança dos demais condôminos fica também mais vulnerável com a constante en-



Antes de alugar unidade, morador deve observar o que diz convenção

**Efetivamente, não há como negar que a segurança dos demais condôminos fica também mais vulnerável**

trada e saída de novos moradores em curtos espaços de tempo, notadamente nos condomínios menores e naqueles situados em locais próximos a balneários e outros locais mais distantes dos grandes centros.

**VOCAÇÃO** - Entretanto, por outro lado, é possível que a convenção condominial permita a referida prática de locação, como ocorre em empreendimentos condominiais previamente concebidos para esse fim, em que os respectivos condôminos assumem tal condição com absoluta ciência dessa finalidade, bem como daqueles que, embora assim não concebidos originariamente, possuem vocação para esse tipo de exploração econômica, a depender da vontade dos condôminos, sempre observado o quórum exigido para deliberações dessa natureza.

Portanto, segundo o entendimento sedimentado do STJ, a destinação residencial prevista em convenção condominial é requisito suficiente para obstar a prática de “locação de temporada” ou locação por curto ou curtíssimo prazo, ou seja, caso a convenção do condomínio preveja apenas a destinação residencial das unidades, os proprietários não poderão alugá-las por meio de plataformas digitais, a menos que essa modalidade seja autorizada expressamente pelo condomínio.

■ *Sócio-fundador do escritório Alessandro Guimarães Advogados - alessandro@alexandroguiamaras.adv.br*

Por André Resende

# Justiça condena condomínio a indenizar família por acidente com criança

O Tribunal de Justiça de Minas Gerais manteve a sentença que condenou duas empresas responsáveis por um condomínio residencial a indenizar uma família cujo filho se feriu com arame farpado no residencial. Cada um dos pais deve receber R\$ 2 mil por danos morais e o menino, a mesma quantia, acrescida de R\$ 4 mil por danos estéticos.

Segundo o processo, o menino, então com 9 anos, estava andando de bicicleta na área do condomínio, onde a família tinha um imóvel, e se chocou contra uma cerca de arame farpado instalada próximo ao meio-fio. O garoto ficou com várias cicatrizes permanentes, inclusive no rosto.

As empresas responsáveis pelo condomínio se defenderam sob o argumento de que não havia nexo de causalidade entre o acidente e a conduta delas. Argumentaram ainda que

nenhuma obrigação legal ou contratual exigia a colocação de passeio ou placa de identificação no trecho. Por fim, sustentaram que a alta velocidade com que o garoto andava de bicicleta provocou o acidente. As partes recorreram da sentença, mas o relator dos recursos, desembargador Valdez Leite Machado, manteve a decisão.

**PROVAS** - O magistrado, baseado em provas testemunhais, considerou que as rés agiram com imprudência “ao instalar



**O relator afirmou ainda que não havia sinalização de perigo no local**

uma cerca de arame farpado, rente ao meio-fio, em uma das laterais do condomínio, a despeito de todo o resto do empreendimento ser cercado com arame liso, conforme se depreende das fotografias e da prova testemunhal colhida”.

O relator afirmou ainda que não havia sinalização de perigo no local, sendo que as empresas sabiam da circulação de transeuntes na área, inclusive de filhos dos moradores, que frequentemente passeavam e brincavam nas imediações, o que foi confirmado pelo depoimento das testemunhas. As desembargadoras Evangelina Castilho Duarte e Cláudia Maia votaram de acordo com o relator.

■ Fonte: TJMG

**Manutenção** Da Redação

# Instalação de ar condicionado em condomínios: regulamentações e cuidados

A demanda pela instalação de aparelhos de ar condicionado, no último verão, superou todas as expectativas do mercado nos últimos anos. No entanto, para quem mora em condomínios, a decisão pela instalação desse equipamento pode não ser tão simples. A instalação de unidades de ar condicionado nas fachadas dos edifícios pode ser regulamentada pelas leis e regras do condomínio, além de potencialmente comprometer a carga de energia do prédio.

**E**m muitos casos, existem restrições em relação à instalação de unidades de ar condicionado nas fachadas, por motivos estéticos ou de segurança (Veja sobre na seção Você Pergunta, página 2). Por isso, é importante verificar as leis e regulamentos locais e as regras do condomínio antes de iniciar qualquer instalação. A jurisprudência sobre o tema é que, se existe a proibição em convenção, o equipamento não deve ser instalado.

Pelo lado estético, é importante considerar a questão da alteração da fachada. Prédios que permitem a instalação, já preveem em seu projeto original, o local para colocação do equipamento. Os mais antigos, ao optarem pela instalação – levando-se em consideração todos os tramites para essa aprovação – deverão criar um padrão estético para colocação do equipamento em suas fachadas.

Pelo lado da segurança, os moradores devem levar em consideração, principalmente nos condomínios mais antigos, se a edificação está preparada para receber uma carga adicional de consumo de energia.

**SOBRECARGA** - A instalação de ar condicionado pode aumentar essa demanda de energia no condomínio, especialmente se muitas unidades de ar condicionado forem instaladas. É bom lembrar que a potência dos

equipamentos também devem ser consideradas. Isso pode levar a problemas de sobrecarga na rede elétrica do condomínio, aumentando os custos de energia e potencialmente levando a interrupções no fornecimento.

Para evitar problemas de sobrecarga, é importante que o condomínio avalie a capacidade da sua rede elétrica antes de permitir a instalação de unidades de ar condicionado. Isso pode envolver a contratação de um engenheiro eletricista qualificado para avaliar a capacidade da rede elétrica e determinar se ela comporta uma carga adicional de energia.

Além disso, é importante que os condôminos que desejam instalar o equipamento escolham unidades com baixo consumo de energia e optem por modelos com certificação de eficiência energética. Isso pode ajudar a minimizar o impacto na rede elétrica do condomínio e reduzir os custos de energia para os condôminos.

**APROVAÇÃO** - O síndico, em hipótese alguma, deve permitir que qualquer condômino, de forma individual proceda a instalação de ar condicionado na sua unidade, quando a instalação não foi prevista no projeto original ou não é permitida pela convenção. O assunto deve ser tratado em assembleia especialmente convocada para deliberação do



Altas temperaturas incrementaram busca por aparelhos de ar condicionado

assunto. O quórum para aprovação também é uma questão que deve ser levada em conta. No meio jurídico existe muita controvérsia sobre a aplicação dos artigos 1.336 (Código Civil) e 10 (Lei do Condomínio). Há aqueles que defendem o quórum de 2/3 e outros que defendem a unanimidade, de acordo com a interpretação de como será executada a intervenção. O mais importante no caso, é se apoiar a uma assessoria jurídica para embasar a decisão da assembleia.

Existem vários tipos de ar condicionado disponíveis no mercado, cada um com suas vantagens e desvantagens. A escolha

do melhor tipo de ar condicionado depende das suas necessidades específicas e das condições em que ele será utilizado.

Os mais comuns são: o ar condicionado de janela que tem fácil instalação e pode ser uma opção econômica para espaços menores; e o ar condicionado Split, que é composto por duas unidades: uma unidade interna e outra externa. A unidade interna é instalada no ambiente que será climatizado, enquanto a unidade externa é instalada do lado de fora do apartamento/sala. O ar condicionado Split é silencioso, eficiente e pode ser uma boa opção para ambientes maiores.

**Para evitar problemas de sobrecarga, é importante que o condomínio avalie a capacidade da sua rede elétrica**



## CONTRATE A RODO PARK PARA GERENCIAR O ESTACIONAMENTO DO SEU CONDOMÍNIO

MANOBRISTAS PROFISSIONAIS

Consulte-nos para uma visita:

📞 31 3222-1355

www.rederodopark.com.br

+

RENDA EXTRA

+

SEGURANÇA

+

CONFORTO



> **Finanças** *Da Redação*

# Portaria remota é alternativa para prédios que buscam economia

A folha de pagamento de funcionários é a despesa que mais absorve recursos do condomínio e nela estão incluídos os custos despendidos com porteiros. Para que possa funcionar 24 horas por dia, a portaria demanda no mínimo quatro profissionais que se alternam em turnos diurnos e noturnos. Sobre o salário dos que trabalham de madrugada é ainda acrescido o adicional noturno, o que vem a sobrecarregar ainda mais os gastos com pessoal.

Vivendo a atual temporada de crise financeira que o país enfrenta, muitos síndicos se empenham em planejar e executar estratégias que “enxuguem” as despesas do condomínio, de modo a baratear as taxas ou - pelo menos - congelar o seu valor, adiando reajustes que possam aumentar a inadimplência. Dentre as medidas que podem ser tomadas, está a adoção da portaria remota em substituição total ou parcial dos porteiros.

**FUNCIONAMENTO** - Como funciona esse sistema? Haverá o controle do prédio à distância, 24 horas por dia, utilizando

câmeras cujas imagens gravadas serão enviadas às centrais de monitoramento, onde profissionais especializados estarão a todo momento vigiando a movimentação do local.

A compra e instalação dos equipamentos requer investimento, mas - ao se colocar na ponta do lápis - percebe-se que esse gasto se dilui e consiste em uma economia quando comparado à manutenção de funcionários, implicando em uma redução de 50% até 60% dos custos com pessoal.

Além da economia, outro diferencial da portaria remota é



Tecnologia monitora movimentação em tempo real

Todo o trabalho é feito à distância, mas funciona da mesma forma que faria um porteiro presencial

a segurança. Com frequência, porteiros são rendidos por bandidos armados que conseguem acessar o interior do condomínio e praticar crimes. No caso do monitoramento remoto, não há essa possibilidade, pois não há ninguém vulnerável na guarita que possa ser agredido. Não há risco da guarita ficar sozinha enquanto o porteiro utiliza o banheiro ou mesmo quando dorme em serviço, o que não é raro acontecer.

Todo o trabalho é feito à distância, mas funciona da mesma forma que faria um porteiro presencial: o visitante interage com o porteiro pelo interfone informando seu nome e dados cadastrais para acesso. O porteiro entra em contato com o proprietário do apartamento para onde o visitante deseja ir e pede a autorização. Após confirmação do morador, a entrada é liberada.

> **Segurança** *Por André Resende*

## Trabalho em altura requer mão de obra especializada

As quedas são responsáveis por grande número de acidentes no ambiente de trabalho, ocasionando lesões que resultam em afastamento temporário ou permanente, invalidez ou até mesmo óbito. Entre as ocupações mais vulneráveis a esses acontecimentos estão aquelas que exercem “trabalho em altura”: serventes de obras, pedreiros, pintores, vidraceiros, higienizadores de fachadas, técnicos de climatização, etc.

Existe, no Brasil, a Norma Regulamentadora nº 35 (NR 35), a qual deve ser conhecida por todos os síndicos. Ela se aplica aos serviços executados a mais de 2,0 m de altura onde haja risco de queda. Significa dizer que trabalhos realizados acima de 2,0m onde sejam adotadas todas as medidas de proteção coletiva que afastem o risco de queda durante a sua realização e acesso ao posto de trabalho não são compreendidos pela NR-35, bem como os trabalhos realizados com risco de queda com altura inferior a 2,0 m.

Estar desobrigado de aplicar a NR-35 nessas situações não significa que nada precisa ser feito. Existindo o risco de queda, este deve ser controlado, como obri-

gação primeira do empregador, mas não necessariamente da forma como prescreve a NR-35.

Sabemos que este tipo de trabalho não é incomum no contexto dos condomínios, uma vez que sua manutenção engloba uma série de atividades com o intuito de vistoriar, higienizar ou reparar estruturas importantes e algumas delas se situam acima do nível do solo, requerendo, portanto, que o prestador de serviço encarregado da função suba a uma certa altura para executá-la.

**GAMBIARRAS** - O síndico jamais deve recorrer a “gambiarras” ou ao profissional “faz tudo” do condomínio quando se trata de realizar reformas, serviços elétricos, instalação de telas, limpeza



Trabalho em altura deve ser executado por empresa especializada, seguindo

de fachadas e varandas, lavagem de janelas, pastilhamento ou pintura de fachadas, vistorias e outros reparos na parte externa do prédio, pois essas atividades geralmente exigem que um funcionário fique suspenso no ar por alguns minutos ou horas. Há implicações legais para a grave in-

fração de se expor um trabalhador inapto a este tipo de situação.

Para tal tarefa, contrate uma empresa especializada e de confiança. Todo trabalho em altura deverá ser planejado, organizado e executado por trabalhador capacitado e autorizado. Considera-

A obediência às normas de segurança não é uma responsabilidade única da empresa terceirizada e seus funcionários

-se trabalhador autorizado para trabalho em altura aquele capacitado, cujo estado de saúde foi avaliado, tendo sido considerado apto para executar essa atividade e que possua anuência formal da empresa. A empresa contratada deverá proceder uma visita técnica para avaliar o que é que o prédio necessita e quais as condições ambientais do local e assim poder elaborar uma Análise Preliminar de Risco (APR) que será entregue ao síndico juntamente ao cronograma do serviço.

A obediência às normas de segurança não é uma responsabilidade única da empresa terceirizada e seus funcionários, o síndico compartilha desta obrigação e pode ser solidariamente responsabilizado caso algum acidente de trabalho venha a ocorrer dentro das dependências do condomínio. Portanto, cabe a ele fiscalizar de perto o andamento desse serviço, estando atento se tudo está caminhando conforme o planejado, fiscalizar também se a empresa forneceu os Equipamentos de Proteção Individual (EPI) e Equipamentos de Proteção Coletiva (EPC) aos trabalhadores.

> **Administração** Por Richard Franklin Mello d'Avila



# A tão polêmica alteração da fachada

**Um dos problemas que mais tira o sono dos síndicos diz respeito à alteração de fachadas, por afetarem a harmonia arquitetônica da edificação original.**

Por fachada, entende-se toda área externa que compõe o visual do condomínio, como as paredes externas, sacadas, janelas e esquadrias, portas e portões de entrada e saída do edifício, entre outros elementos que compõem a harmonia estética. Em suma, são todas as faces de uma edificação, sejam elas externas, onde a principal é a da frente, depois as laterais e as dos fundos; e as secundárias, que são as internas (Ex.: corredores e portas dos apartamentos).

A área comum inclui toda a região do condomínio que pode ser usada pelos moradores sem restrições ou com o uso de chaves disponíveis, como hall, porta de entrada e saída das unidades, corredores, escadas, garagens, salões e academias.

Portanto, ao contrário do que muitos pensam, fachada não é apenas e tão somente a face frontal do edifício.

**LEGISLAÇÃO** - Um dos problemas que mais tira o sono dos proprietários de imóveis em condomínios e principalmente dos síndicos diz respeito à alteração de fachadas, por afetarem a harmonia arquitetônica da edificação original.

Nossa legislação trata do assunto com perfeição cirúrgica, já que o Código Civil dispõe claramente que: *Artigo 1336: São deveres do condômino: (...)*

III - não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas"

O que se visa, com tal vedação legal, é a desvalorização do empreendimento como um todo e dos imóveis individualmente, impedindo que o complexo se apresente como algo desorganizado, desforme, sem um compromisso figurativo que represente uma obra de engenharia e arquitetura inspiradora.

Nesse liame, abordamos abaixo alguns proibitivos mais comuns:

**SACADAS** - Toda a área da sacada que é visível não pode ser alterada: portas; cor das paredes internas e externas; forro ou teto; grade ou parapeito\*; fechamento com vidros ou grades (envidraçamento)\*\*; telas de proteção\*\*; películas de proteção nos vidros (insulfilm)\*\*; toldos\*\*\*; ar condicionado ou split; antenas mini parabólicas de qualquer tipo. (\*) a manutenção cabe ao morador, mas a cor e o modelo são definidos pela Convenção. (\*\*) por se tratar de item de segurança, a instalação de telas não precisa ser decidida em assembleia, mas a cor da tela, sim. (\*\*\*) estes itens podem ser instalados apenas mediante prévia

deliberação em assembleia, onde serão fixados os termos das respectivas padronizações.

**REGIMENTO** - Proibições gerais presentes na maioria dos Regulamentos Internos: colocar ou instalar varais; guardar bicicletas; pendurar roupas e objetos para o lado de fora ou no guarda-corpo; colocar vasos ou objetos que possam cair do parapeito.

**FACHADA** - É terminantemente proibido: instalar antenas; trocar janelas ou vitrôs\*; fechar a área de serviço\*\*; alterar a cor ou textura das paredes de fora do apartamento; a pintura total do edifício pela mesma cor não é proibida, mas precisa ser aprovada em assembleia. Pode ser encarada como uma melhoria no prédio e não precisa constar na Convenção. A alteração de cor é alteração de fachada. (\*) a manutenção cabe ao morador, mas a cor e o modelo são definidos pela Convenção. (\*\*) se houver a utilização de gás para aquecimento, manter essa área aberta também é uma questão de segurança.

**ÁREAS COMUNS** - É terminantemente proibido: trocar a porta de entrada do apartamento\*; alterar a abertura da porta de entrada do apartamento\*\*; trocar a porta do depósito; alterar a utilização, finalidade ou móvel do depósito; pintar ou decorar o hall de entrada dos apartamentos\*; pintar ou decorar o hall de entrada do condomínio;

Em edifícios cujo portão é parte do projeto arquitetônico alterá-lo constitui mudança de fachada. Isso ocorre normalmente em edifícios antigos ou tidos como históricos. Em edifícios comuns, em geral, a troca de portões não constitui alteração da fachada.

(\*) Na maioria das convenções é proibido. (\*\*) Alguns condomínios aprovam alterações em assembleia (as portas abrem para o lado de dentro por uma determinação de segurança do Corpo de Bombeiros).

Vale lembrar que com o tempo a fachada de um prédio vai precisar de manutenção, que pode ser preventiva ou corretiva. Os desgastes naturais, como rachaduras, sujeiras e infiltrações exigem reformas, que se traduzem em mudanças visando o estrutural do condomínio, a saber: isolamento acústico; manutenção do sistema hidráulico; conserto de rachaduras; pintura; limpeza de pastilhas.

**NOTA** - A norma NBR 13755 de 11/2017 estabelece as condições exigíveis para projeto, execução, inspeção e



Falta de harmonia desvaloriza a edificação

aceitação de revestimentos de paredes externas e fachadas com placas cerâmicas ou pastilhas assentadas com argamassa colante.

Recomenda-se que todas as proibições e permissões relacionadas a alteração da fachada e áreas comuns dos condomínios sejam sempre averbadas na Convenção, para que o condômino esteja prevenido para eventuais ações judiciais por parte de algum condômino que se sinta prejudicado.

Todavia, a bem da realidade é que, para evitar perda de tempo e principalmente elevado custo para o condomínio, considerando que são necessárias frequentes alterações na Convenção, a grande maioria dos gestores opta por aprovar certos tipos de mudanças cada vez mais simples através de meras deliberações assembleares.

De qualquer forma, sugere-se que as decisões sobre as alterações em fachadas e áreas comuns sejam feitas sempre de forma oficiais (assembleias) com os condôminos, para que os mesmos se sintam valorizados e respeitados em suas vontades e direitos, assim como possa ser deles exigido o cumprimento.

**NOTIFICAÇÃO** - Nesse diapasão, na hipótese de determinado condômino proceder alguma alteração proibida pela Convenção do condomínio, o síndico deverá agir imediatamente, acionando seu Departamento Jurídico, para que envie ao infrator uma notificação extrajudicial, exigindo que o mesmo restabeleça os padrões de normalidade do condomínio, em determinado prazo.

Se o infrator fizer ouvidos moucos à notificação e não atender ao que nela determina, o mesmo deverá ser multado, em conformidade com as disposições do Código Civil (artigos 1336 e 1337).

Se ainda assim o condômino mostrar-se renitente, tendo pago ou não a multa (isso não é importante!), mas não revertido a infração ao padrão de normalidade, render-se-á ensejo à judicialização. Porém, em tal hipótese, tal deliberação deverá ser objeto de prévia pauta em assembleia, com aprovação da maioria simples dos presentes.

Não há referência alguma à alteração da fachada! Assim, considerando que a unanimidade não se presume, devendo ser textualmente tratada pela lei ou pela Convenção, podemos afirmar que as obras realizadas na fachada, ainda que com modificação de suas características, devem respeitar os quóruns trazidos pelo artigo 1.341 do Código Civil.

Nesse sentido, sendo a obra voluptuária, voltada ao mero embelezamento da edificação, será necessária a aprovação por 2/3 dos condôminos. Se a obra se caracterizar como útil, o quórum será de maioria absoluta dos condôminos. Já as obras necessárias, porém não urgentes, e que importarem em despesas excessivas, serão aprovadas pela maioria simples dos presentes à assembleia especialmente convocada para esse fim.

E para que essa mudança ocorra é preciso levar em consideração todo o conjunto arquitetônico, em concordância coletiva entre os condôminos e sem causar danos à harmonia visual da construção.

Concluimos, portanto, que se a modificação da fachada emanar da vontade coletiva e não de um condômino isolado, não haverá necessidade de aprovação unânime, bastando realizar uma assembleia e observar-se o quórum legal conforme a especificidade da obra.

■ \*Graduado em 1988 pela PUC-Campinas. Sócio da MORELLI & DAVILA SOCIEDADE DE ADVOGADOS desde 1989. Pós-Graduado em Advocacia Consultiva. Relator da Comissão de Ética da OAB/Subseção-Campinas por 4 anos



**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.gouveadv.com.br](http://www.gouveadv.com.br) | [contato@gouveadv.com.br](mailto:contato@gouveadv.com.br)

> **É bom saber** Por André Resende

# Quem deve fazer a contabilidade do condomínio?

Gerir um condomínio, por menor que seja, implica em algumas questões burocráticas, as quais tendem a ser cada vez mais complexas quanto maiores forem as dimensões do universo administrado: número de condôminos, número de funcionários, fornecedores, receitas, despesas.

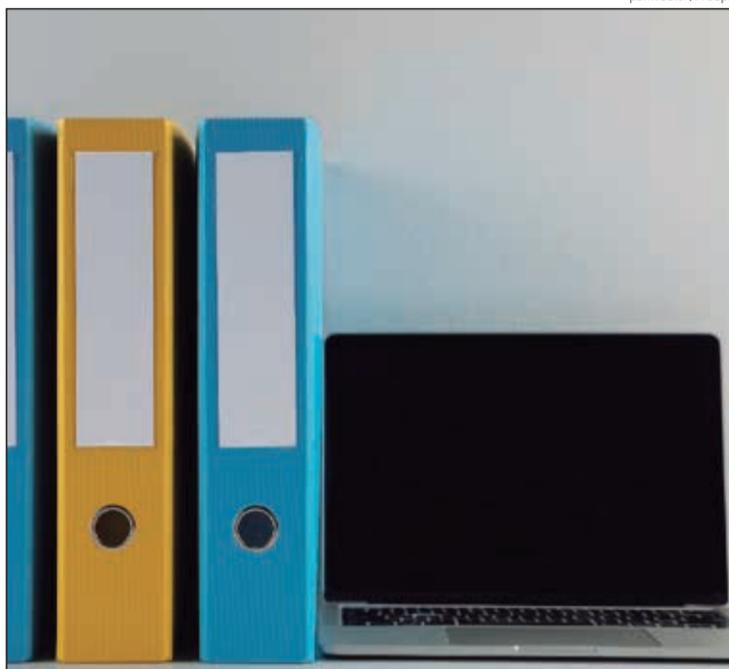
O fato é que, ao assumir a função de gestor disso tudo, o síndico assume o compromisso de manter o equilíbrio nas contas do condomínio, sempre prezando pela licitude e transparência. Diante desse contexto, uma grande dúvida paira sobre condôminos e síndicos? Quem deve se responsabilizar pela contabilidade do condomínio?

Acompanhando essa pergunta, costuma vir outra? A figura do contador é obrigatória? A resposta é não. Mas, então o leitor pode se perguntar: a assessoria de um profissional da Contabilidade ajuda? A resposta é sim, e muito. Não há determinação legal de que prestações de contas, relatórios de receitas e despesas ade funcionários, dentre outros documentos necessários na dinâmica administrativa sejam preparados por um contador.

**TRANSPARÊNCIA** - O próprio síndico pode fazer a contabilidade do condomínio e, se em um primeiro momento essa responsabilidade assusta por aparentar ser muito difícil, essa atividade pode ser resumida em uma necessidade elementar da função de síndico: explicitar as entradas e saídas do caixa do condomínio de forma integral e transparente, anexando os devidos documentos comprobatórios das transações.

Um síndico organizado e bem intencionado nada tem a temer em relação à prestação de contas anual, a qual é obrigatória. Ao término do ano de mandato, ela deverá ser apresentada preferencialmente por meio de uma planilha, demonstrando mês a mês aquilo que entrou e saiu de dinheiro do condomínio.

Algumas dicas práticas ajudam a organizar os papéis que



Diálogo é o melhor caminho para se evita um processo judicial

envolvem a administração de um condomínio. Tudo que for importante deve estar em local de fácil acesso, separado

por categorias. A saber, devem ser guardados os comprovantes de receitas (extratos bancários mensais, comprovantes

**Um síndico organizado e bem intencionado nada tem a temer em relação à prestação de contas anual**

de recebimentos) e os de despesas (recibos de prestadores de serviços, recibos de pagamentos de funcionários, recibos de compras).

**ORGANIZAÇÃO** - Para isso, é interessante possuir duas pastas, uma para cada finalidade. Dentro dessas, os documentos podem ser separados por mês. Uma terceira pasta deve conter os contratos em que o condomínio é o contratante: empresas de manutenção e fornecimento de insumos (com o detalhamento de itens), contratos de funcionários em que se discrimina remuneração e encargos, dentre outros.

Para não deixar tudo para a última hora e assim correr o risco de cometer equívocos, é interessante que o síndico mantenha uma planilha virtual em que possa ir alimentando de dados a cada mês, se possível anexando versões digitais dos documentos comprobatórios. Dessa forma, tudo fica assegurado em um arquivo que pode ser resgatado caso perca-se algum documento em papel.

■ \*Jornalista

&gt; Por André Resende

## Melhorias na segurança do condomínio ajudam síndico a focar na gestão

O trabalho do síndico é dividido em várias áreas da administração de um condomínio. Por isso, automatizar algumas responsabilidades ou delegar funções é importante para que o síndico tenha mais tempo para focar sua gestão em algumas tarefas. Tratando-se de segurança, é importante que o síndico tenha um planejamento e ajuda dos próprios condôminos, além de investir, caso haja caixa disponível, em equipamentos e contratação de serviços.

Especialistas apontam que o primeiro passo neste quesito é montar um conselho, se for necessário, para discutir a segurança do prédio. Conhecer as vulnerabilidades do condomínio e trabalhar para corrigi-las é um aspecto importante também. Assim, pode ser feita uma assembleia com os condôminos para conversar

sobre o planejamento de segurança do prédio.

A segurança do prédio é de responsabilidade do síndico, dos empregados ou do serviço contratado para essa finalidade e dos moradores que devem estar conscientes dos cuidados a serem tomados. Para tanto, o síndico deve ter regras de seguran-



**Ter consciência de que a segurança é um trabalho conjunto ajuda os síndicos a demandarem atenção em outras questões relativas ao prédio.**

ça na portaria do condomínio, com regras claras e orientadas ao porteiro sobre a entrada e saída de pessoas.

Outro ponto a ser considerado pelos síndicos é o treinamento de funcionários, podendo inclusive ser feita a contratação de empresas especializadas para orientar os empregados responsáveis pelo acesso ao edifício.

Além disso, o investimento em equipamentos de segurança, como circuito de câmeras, alarmes, cercas eletrificadas, controle de acesso por biometria, entre outros, reforçam a segurança e não sobrecarregam os porteiros ou seguranças do prédio. Ter consciência de que a segurança é um trabalho conjunto ajuda os síndicos a demandarem atenção em outras questões relativas ao prédio.

■ \*Jornalista

> **Comportamento** Por Rodrigo Karpat



# Carros elétricos e os condomínios

É inegável que o uso de carros elétricos e híbridos no país é uma realidade e esse é um mercado que vem crescendo e que irá crescer ainda mais. Hoje, segundo levantamento da NeoCharge (com base em dados da Secretaria Nacional de Trânsito), a frota de elétricos triplicou no país entre 2020 e 2023 e, se comparar com 2015, o aumento foi de quarenta vezes. Segundo um novo levantamento, a frota de elétricos brasileira deve chegar a 11 milhões de unidades em 2040 (McKinsey & Company – 2023).

Quanto a esses dados, é importante saber que hoje cerca de 69% são híbridos ou híbridos leves, já os híbridos plug-in representam 22% e os carros elétricos os 9% restantes. Nesse sentido, os híbridos convencionais que têm ainda a maior fatia desse mercado, não utilizam tomada.

Ainda assim, o mercado de elétricos vem em alta em todo mundo, o que faz com que no Brasil a busca venha crescendo, fazendo com que cidades, nos próximos anos, precisem se ajustar. Claro que os condomínios também precisarão se adaptar para receber esses tipos de veículos que necessitam de pontos de recarga elétrica.

**CONDOMÍNIOS ANTIGOS** - A pergunta que fica é: em condomínios onde ainda não há essa estação de recarga, como implementar isso e quem deve arcar com os custos?

Bom, existem duas formas no mercado: a primeira é a instalação de uma estação individual, que fica na própria vaga de quem utiliza e a instalação fica por conta do usuário. Esse sistema tem um relógio de luz que registra o gasto que deverá ser pago pelo morador de cada unidade. Claro, esse formato é válido para condomínios com vagas demarcadas, isso porque geraria muita confusão e gastos para o usuário instalar numa vaga rotativa.

A segunda opção é quando o condomínio decide projetar um sistema de recarga elétrica para todas as vagas, sendo assim, cada unidade terá sua tomada para recarregar e o gasto individual será repassado pela administradora do condomínio mensalmente, como um acréscimo na cota condominial.

Nessa segunda opção, para que isso seja implementado no condomínio, é necessário fazer uma assembleia tendo esse tema como pauta, a fim de que a comunidade decida pela instalação ou não. De antemão podemos dizer que o custo é relativamente modesto, ainda assim, para a aprovação, é preciso um quórum de maioria simples.

Também é importante saber que é preciso buscar uma empresa especializada na área, com um engenheiro elétrico devidamente registrado, que poderá dizer se o condomínio pode receber essas estações de recarga no sentido de isso não prejudicar eletricamente o fornecimento de energia do empreendimento.

**CONDOMÍNIO NOVOS** - Já no caso dos condomínios novos, alguns municípios e estados têm leis que obrigam os novos empreendimentos a terem estações de recarga.

Por exemplo, na cidade de São Paulo, a Lei nº 17.336, de 30 de março de 2020, dispõe que condomínios tan-



Freepik

to residenciais quanto comerciais precisam prever formas de recarga de veículos, sendo que ela entrou em vigor no dia 31/03/2021. Ela é válida para projetos de edificações novas, protocolados a partir da data de vigência dessa Lei (Art. 6º - I). Importante: a lei não se aplica a empreendimentos de programas habitacionais públicos ou que foram subsidiados com recursos públicos desde que comprovada a impossibilidade técnica ou econômica.

Já em âmbito federal existe o Projeto de Lei 710/23 de autoria do Deputado Fábio Macedo (Podemos/MA) que busca tornar obrigatória a instalação de pontos de recarga em estacionamentos de uso coletivo e vias públicas, sendo que nos estacionamentos privados, as estações de recarga deverão corresponder a 5% das vagas e 2% nos públicos.

**CONCLUSÃO** - Como comentado, essa é uma realidade e que cada vez mais se mostrará mais presente em nossas vidas. Por isso, entendo que a instalação de um sistema de recarga elétrica, se for possível dentro do orçamento de cada condomínio, é importante para o empreendimento, pois, além de ser uma comodidade que irá impactar positivamente aquele morador que tem carro elétrico, isso abrirá a possibilidade de que outros busquem essa alternativa de automóvel, além de que esse tipo de melhoria, como qualquer melhoria, faz com que o condomínio como um todo seja valorizado.

■ *\*Rodrigo Karpat, especialista em direito imobiliário e questões condominiais. Presidente da Comissão Especial de Direito Condominial no Conselho Federal da OAB*

Entendo que a instalação de um sistema de recarga elétrica, se for possível dentro do orçamento de cada condomínio, é importante para o empreendimento

**Serviço**

Para maiores informações consulte nossos anunciantes: Carregar tel.: 3500-7900.



**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**  
28 anos ao lado de síndicos e síndicas de BH e Região.

**(31) 9 8481-7642**

> **Gestão** Por André Resende

# Confira dicas para valorizar a gestão do síndico perante os condôminos

**Demonstrar que o nosso lar é o melhor lugar do mundo vai além das obrigações diárias. É sobre garantir o conforto e a segurança que todos merecem. Um bom trabalho pode até mudar a percepção sobre o síndico, vencendo as resistências comuns. Por isso, é muito importante que os síndicos tenham em perspectiva o cuidado com os detalhes no contato com os condôminos.**

A importância da comunicação direta não pode ser subestimada. Todos devem estar a par do que acontece ao redor, facilitando a resolução de problemas e mostrando o compromisso com o bem-estar dos moradores. Listamos abaixo algumas dicas de como o síndico pode aperfeiçoar a sua gestão com pequenos gestos.

**COMUNICAÇÃO** - Primeiramente, o registro fotográfico do condomínio é uma ferramenta pode-

rosa para evidenciar melhorias e progressos. Fotos antes e depois destacam o cuidado e atenção dedicados ao local e ajudam a ilustrar as melhorias. Outro ponto importante é a manutenção de reuniões periódicas para que os moradores sejam informados e engajados. Com uma apresentação detalhada e espaço para perguntas, todos se sentem parte da gestão.

Um plano diretor é uma medida que estabelece prioridades



Ilustração: shonjsew/freepik

**Um plano diretor é uma medida que estabelece prioridades e demonstra preparo e visão de futuro**

e demonstra preparo e visão de futuro. A participação dos moradores na aprovação é crucial para o sucesso. É preciso também ter atenção e cuidado aos empregados do condomínio, investir no bem-estar dos funcionários é essencial. Ambientes de trabalho positivos refletem em resultados de qualidade.

Além disso, oferecer serviços de conveniência, organizar eventos sociais e cuidar das áreas de lazer demonstram o compromisso com a qualidade de vida dos moradores. Por fim, projetos de segurança reforçam a tranquilidade dos condôminos, investindo em tecnologia e recursos modernos para proteger o lar de todos.

■ \*Jornalista

por André Resende

## Especialista mostra os 7 principais erros cometidos por síndicos

**Diversos condomínios hoje em dia possuem síndicos profissionais, com experiência e conhecimento técnico e até jurídico, especialmente sobre as normas do Código Civil. Entretanto, a maioria dos prédios ainda conta com síndicos orgânicos, normalmente aposentados, donas de casa ou pessoas que têm outras atividades profissionais.**

Daphnis Citti de Lauro afirma que a inexperiência e a falta de conhecimento são os principais problemas dos síndicos amadores. “Existem alguns ótimos, mas a maioria, ao ser eleita, não sabe por onde começar e tem o desejo de mostrar serviço. É nessa hora que cometem erros graves.”

Dentre as falhas, o especialista comenta abaixo as principais:

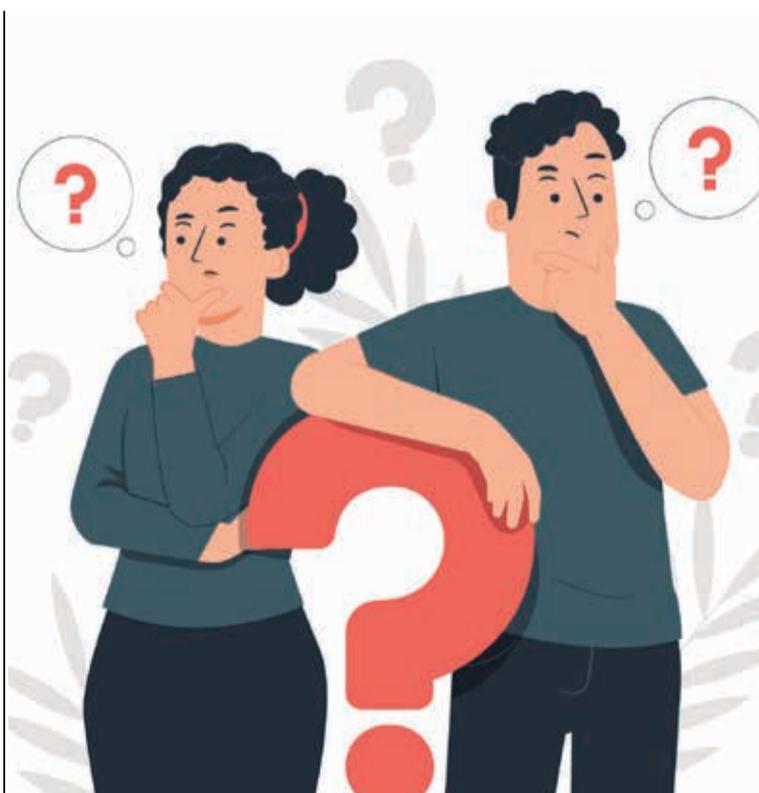
1) Síndicos amadores, em geral, não têm ideia onde está a lei que regula os condomínios (Código Civil, artigos 1.331 a 1.358), nunca leram a convenção condominial e não sabem o que é especificação de condomínio. Por consequência, ditam normas ilegais para solução de pro-

blemas que rotineiramente aparecem. Em resumo: tornam-se pequenos ditadores;

2) Fazem obras sem aprovação de assembleia e escolhem empresas diretamente, sem passar pela administradora, deixando de colher outros orçamentos;

3) Deixam de cuidar da conservação das partes comuns, com o objetivo de manter inalterada a taxa condominial, acreditando que síndico bom é aquele que nunca aumenta o condomínio;

4) Procuram obter alguma vantagem pessoal, até mesmo com relação às vagas de seus veículos, especialmente quando elas são em local indeterminado;



Freepik

**O síndico escolhido deve ser uma pessoa capaz, honesta e de bom senso**

5) Costumam pedir para a administradora levantamentos semanais, desejam fazer assembleias todo mês, enviam mais de dez e-mails por dia e telefonam a toda hora, dando um trabalho enorme;

6) Tratam mal os funcionários ou sem o devido respeito, chegando até mesmo a gritar com eles;

7) É comum impedirem o uso de áreas comuns do condomínio, mesmo quando raramente utilizadas. Exemplo: o salão de festas para alguma atividade distinta, como uma aula de ioga, que mal algum fará ao recinto.

Daphnis de Lauro afirma que os moradores devem refletir bem na hora da eleição, inclusive para manter o patrimônio valorizado. “O síndico escolhido deve ser uma pessoa capaz, honesta e de bom senso, até para resolver problemas que surgem diariamente entre condôminos, moradores, funcionários, etc. Jamais devem eleger alguém que tem o desejo de ser síndico apenas pela isenção de sua taxa condominial. E, se ninguém aceitar ser síndico, é melhor contratar um síndico profissional”, explicou.

■ \*Jornalista

> **Áreas comuns** Da Redação

# A interferência do condomínio em atividades de funcionários particulares

A rotina de um condomínio residencial é preenchida não apenas pelo convívio entre condôminos - inquilinos ou proprietários - como também com os seus respectivos funcionários domésticos. Empregados domésticos, diaristas, babás e cuidadores são alguns dos profissionais que estão em constante trânsito pelas dependências do prédio.

O condomínio pode estabelecer regras que visem maior organização e, sobretudo, segurança do imóvel. Contudo, excessos e abusos discriminatórios devem ser combatidos. As regras do condomínio não podem, em nenhuma hipótese, constranger ou ferir a dignidade de qualquer funcionário, seja ele do próprio residencial ou de alguma unidade em particular.

Em Goiânia (GO), no mês de agosto de 2020, uma prática de um condomínio foi levada às manchetes de noticiários e denunciada: a obrigatoriedade de revista em mochilas e bolsas de empregadas domésticas ao saírem do prédio. “Para mim isso é uma falta de respeito, fiquei muito constrangida”,

declarou uma das senhoras que tiveram de se submeter à revista ao deixarem o expediente.

**TAXA** - Outro exemplo de abuso ocorreu em São Paulo (SP), quando ao chegarem uma manhã para trabalhar, empregados domésticos foram comunicados que teriam uma “pequena taxa” descontada do próprio salário para arcar com despesas para confecção de uniformes, uma exigência do condomínio, para que pudessem ter acesso às dependências do mesmo.

No quadro de avisos, uma placa expressava que não seria permitida a permanência de funcionários no *hall*, garagem, escadas, ou



quaisquer áreas de uso comum que estivessem uniformizados. Acrescentava-se a isso a informação de que estava proibido encontros ou aglomerações de auxiliares domésticos e funcionários do condomínio, ainda que fora do horário de trabalho.

Ao analisar tais circunstâncias, o advogado Dimárcio Peres afirma encontrar claros exemplos do que não deve ser feito. “Em primeiro lugar, no caso de impor a revista dos pertences, é um absurdo, uma vez que o condomínio não tem poder de polícia e não pode

**No caso de impor a revista dos pertences, é um absurdo, uma vez que o condomínio não tem poder de polícia**

revistar funcionários, que sequer são seus contratados, em hipótese alguma”, afirma.

Outra arbitrariedade também é verificada no segundo caso. “Apenas o contratante, ou seja o patrão, pode requerer que seu funcionário use uniforme. Para isso, ele próprio deve arcar com as despesas de confecção, o custo dessa roupa jamais pode ser pago pelo trabalhador”, declara.

A proibição de conversar, assim como outras medidas comuns como proibir o empregado doméstico de usar o elevador social não devem ser impostas no condomínio, pois constituem constrangimento. “O uso dos elevadores é igual para todos. Se o funcionário está em roupas de banho, portando carga ou animal doméstico, ele deve usar o de serviço, em outra maneira pode sim utilizar o elevador social. A segregação deve ser combatida”, afirma o advogado.

Por André Resende

# Bebedouros: qual o tipo ideal para o seu condomínio?

Ao passo que o condomínio vai equilibrando suas finanças, é certo que mais benefícios podem ser agregados em prol do bem comum. Isso pode ser revertido, por exemplo, em benfeitorias e aquisição de bens coletivos para as áreas comuns do prédio, desde o empreendimento de grandes obras até mesmo a pequenos equipamentos que podem vir a facilitar a vida de todos.

Exemplos desses que podem trazer maior praticidade – especialmente em se tratando das áreas de lazer e esportes – são os bebedouros de uso público. Eles facilitam a vida de quem está praticando uma atividade física na quadra poliesportiva ou academia, das crianças que estão brincando na área de lazer, de quem usa a piscina, dos funcionários ou de qualquer outra pessoa que sinta a necessidade de beber água e esteja passando pelas áreas comuns do prédio.

**DETALHES** - O investimento na aquisição em bebedouros se reverte em maior qualidade de

vida para os moradores do condomínio, mas é preciso estar atento a alguns detalhes antes de escolher o produto e em algumas características na manutenção que cada tipo requer.

Os bebedouros devem receber atenção dos síndicos, especialmente em relação aos prazos de troca dos filtros e à certificação oficial. Isso porque a qualidade da água implica diretamente na saúde de quem a consome e oferecer uma água inadequada aos moradores e funcionários pode ser extremamente perigoso, podendo trazer o síndico inclusive respon-



der judicialmente por isso caso seja comprovada a negligência.

Primeiramente, deve-se verificar se o equipamento em questão possui selo do Inmetro. Conforme a Portaria 93/2007, todo bebedouro,

purificador ou filtro fabricado ou importado no Brasil deve estar em conformidade com os requisitos estabelecidos no RAC (Regulamento de Avaliação da Conformidade), o qual, por sua vez, atende às NBRs 14.908/2004 e 15.176/2004,

**Os bebedouros devem receber atenção dos síndicos, especialmente em relação aos prazos de troca dos filtros**

normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

**ESCOLHA** - Basicamente, há disponíveis no mercado três tipos de bebedouro e o síndico deverá avaliar o que se enquadra melhor às demandas do condomínio. São eles: o bebedouro de torre (em inox); o com suporte para galão e o de fixar na parede.

Os de torre, bastante comuns em escolas, apresentam custo mais baixo e não há necessidade de disponibilizar copos descartáveis para seu uso. Os de galão requerem reposição com compra de água mineral, e necessita de copos e maior cuidado com a higienização. Por fim, o bebedouro de parede se assemelha ao de galão por necessitar de copos, mas não utiliza água de galão e sim de um ponto hidráulico no qual fica permanentemente conectado, por isso requer troca periódica de filtros.

■ \*Jornalista

**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



Administração de condomínios  
Sindico profissional  
Serviços de manutenções  
Participação em assembleias  
Empresa com 20 anos no mercado

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



**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



**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**



**ASSESSORIA JURÍDICA PARA CONDOMÍNIOS**

- Convenções • Regimento Interno
- Participação em Assembleias
- Cobranças

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



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

Av. Contorno, 6.920 - 1º andar - Bairro Lourdes  
Tel. 31 - 2516-7008 - kenio@kenloperelraadvogados.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.gouveadv.com.br  
contato@gouveadv.com.br

**3226-9074**



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

**ADVOGADOS**



**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**  
Filizolaadvogados.com.br | filizolaadvogados  
RUA BERNARDO GUIMARÃES, 2957 | BARRO PRETO

**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



**SOUZA & CITA**  
ADVOGADOS ASSOCIADOS

CONSULTORIA E ASSESSORIA JURÍDICA ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS, COBRANÇA EXTRAJUDICIAL E JUDICIAL

CONTATOS  
**31 2551-5355**  
**31 99948-8442**

**ARQUITETURA**

www.andrearquitetas.com | andrericardo.arquitetas



**ANDRÉ RICARDO**  
ARQUITETURAS

(31) 98801-8107  
Excelência em Projetos de Reformas, Arquitetura, Engenharia e Interiores

**AUDITORIA**



**JCM** CONSULTORES AUDITORIA CONDOMINIAL

TRANQUILIDADE PARA O SÍNDICO E TRANSPARÊNCIA PARA OS CONDOMÍNIOS!  
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
- Renovação AVCB
- Recarga de extintores
- Manutenção em sistemas de incêndio em geral

(31) 2523-6843 (31) 98883-9658  
@turciengenharia | www.turciengenharia.com.br



**Conexão**  
ENGENHARIA E MEIO AMBIENTE

**AVCB**

Projetos  
Materiais e Instalações  
Obtenção de AVCB

(31) 99090-7716  
(31) 3234-0426  
www.conexaoengenharia.com.br / comercial@conexaoengenharia.com.br

**BOMBAS**



**CONTRATO DE MANUTENÇÃO**  
PLANTÃO 24 HORAS

Atendimento de urgência e especializado para condomínios  
www.paraisodasbombas.com.br  
BOMBAS D'ÁGUA - MOTORES ELÉTRICOS  
SAUNA - PRODUTOS PARA PISCINAS  
AV. DO CONTORNO 11.434 CENTRO / BH

**(31) 3270-9633**

**BOMBAS**



**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**

**CESTA BÁSICA**



**Nutritiva**  
Cestas de Alimentos e de Natal

cestanutritiva@gmail.com  
**3429-8600** 98381-0787

**CFTV**



**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

**COBRANÇA GARANTIDA CONDOMINIAL**



contractualcondominio  
www.contractual.com.br

DESDE 2001 SEU CONDOMÍNIO É O NOSSO COMPROMISSO

**Contractual**  
condomínios

Construa uma saúde financeira sólida no seu condomínio.

**Contractual Minas**  
(31) 3201-5565 | (31) 99289-9681

**CONSERVAÇÃO E LIMPEZA**



**DMX**  
Terceirização de Serviços

LIMPEZA E CONSERVAÇÃO  
PORTARIA / ZELADORIA / JARDINAGEM  
ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIO

NOVO FORMATO DE ATENDIMENTO, FOCADO NO MELHOR CUSTO BENEFÍCIO. BUSCANDO INOVAÇÃO NA EXECUÇÃO DO TRABALHO E PROXIMIDADE COM CLIENTE.

www.grupodmx.com.br **31-3657-5861**

## CONSERVAÇÃO E LIMPEZA

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

**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**

**3D**  
Serviços Terceirizados

- ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS;
- SINDICO PROFISSIONAL;
- CONSERVAÇÃO E LIMPEZA;
- PORTARIA E VIGIA;
- REVITALIZAÇÃO DE FACHADAS;
- LIMPEZA PÓS OBRA E MUITO MAIS...

Rua Catete, 11 - Barroca **(31) 3296-3628**  
comercial2@3dterceirizacao.com.br **(31) 99991-3628**

## CONSULTORIA TÉCNICA EM ENGENHARIA

**AZEVEDO PERÍCIAS**  
CONSULTORIA TÉCNICA DE ENGENHARIA ESPECIALIZADA PARA CONDOMÍNIOS

- Laudo e Vistoria de Inspeção Predial - Diagnóstico do Estado de Conservação
- Prioridades na Reforma - Plano de Obras - Supervisão e Acompanhamento de Obras
- Laudo de Estabilidade e Monitoramento do Risco Predial - Vícios Construtivos
- Estudo p/ Instalação: Ar Cond. / Indiv. de Água / Elevador / Energ. Fotovoltaica
- Regularização: Aprovação e Certidão de Baixa - Vistoria para Locação de Imóvel

Antonio Azevedo Santos: Engenheiro Civil / Perito Mediador - Inscrito no CREA / IBAPE  
azevedopericias@gmail.com  
**(31) 99996-1955 / WhatsApp: 99472-9050 / 3070-2055**

**septem** engenharia  
Assessoria Técnica Especializada a Condomínios

- Inspeção Predial Total
- Plano de Manutenção Predial
- Laudos Periciais
- Pareceres

Eng. Civil  
Evandro Lucas Diniz  
**(31) 98892-7710**  
septem@septem.eng.br | www.septemengenharia.com.br

**AHS ENGENHARIA**  
E CONSULTORIA LTDA

LAUDOS TÉCNICOS - VISTORIA CAUTELAR - INSPEÇÃO PREDIAL  
PATOLOGIA EM ESTRUTURAS - ASSISTENTE TÉCNICO JUDICIAL  
LAUDO PARA RECEBIMENTO EM UNIDADES E ÁREAS COMUNS EM EDIFÍCIOS

ahseng.consultoria@gmail.com / (31) 3225-1758 / (31) 99137-1350 / skilleng.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**

**m**  
ribeiro e moura  
Engenharia Empreendimentos e Construções Ltda.

- CONSTRUÇÃO EM GERAL
- CONSTRUÇÃO POR ADMINISTRAÇÃO
- ENGENHARIA DE AVALIAÇÃO E PERÍCIA
- REFORMAS PREDIAIS E RESIDENCIAIS

Fachadas; Impermeabilizações; Telhados;  
Pisos de Garagem; Elétrica; Hidráulica.  
**(31) 3241-1047 / (31) 99897-9056**  
rimoura@rimoura.com.br / www.ribeiromoura.com.br

## CONSTRUÇÃO E REFORMA

**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 -PASTILHAMENTO-IMPERMEABILIZAÇÃO**

**(31) 98712-2106/99471-1393**

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

**REFORMA PREDIAL**

**MC Engenharia** 25 anos

- Revitalização de fachadas
- Pinturas
- Impermeabilização
- Recuperação estrutural

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

**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](http://www.obrasjabh.com.br)  
**2510-1447**

## CONSTRUÇÃO E REFORMA

**PB** 22 ANOS  
**PINHO BRAGA**  
REFORMA PREDIAL

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

**99312-0049** www.pinhobraga.com.br  
PINHO BRAGA@PINHOBRAGA.COM.BR

**ATO**

Engenharia e Construções IMPERMEABILIZAÇÕES  
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**

**GUIMARÃES**  
SOLUÇÕES CONSTRUTIVAS

- Recuperação de fachada
- Laudos e perícias
- Recuperação estrutural

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

**CENTRAL SERVIÇOS**  
Reforma de fachada predial

- Lavagem de fachadas
- Jardinagem
- Pintura em geral
- Manta asfáltica
- Obra convencional
- Elétrica predial

cleidsonneves7@gmail.com  
**31-97107-3455 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

**LALM**  
ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES  
Nossa competência sempre a seu lado.

- REFORMAS
- CONSTRUÇÕES
- PERÍCIAS
- REFORÇO E RECUPERAÇÃO DE ESTRUTURAS
- MANUTENÇÕES EM CONDOMÍNIOS, RESIDÊNCIAS, LOJAS, SALAS COMERCIAIS, PRÉDIOS E INDÚSTRIAS.

CREA MG 45.930-D  
**(31) 9 9963-6411** @lalm\_engenharia  
lalmengenharia.com.br contato@lalmengenharia.com.br

**CONSTRUÇÃO E REFORMA**

**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

**LACO ENGENHARIA**  
**REFORMA PREDIAL**  
 3422-4411  
 FINANCIAMOS SUA OBRA

**REFORMA GERAL**  
 Especializada em recuperação estrutural de trincas e fissuras  
 31 99830-1642

**KAIROS REFORMAS PREDIAIS LTDA**  
 MANUTENÇÃO E PINTURA DE FACHADAS  
 IMPERMEABILIZAÇÃO EM GERAL  
 FACILITAMOS O PAGAMENTO COM PARCELAMENTOS  
 REGISTRO JUNTO AO CREA MG  
 (31) 99317-0204 98509-1891 CREA Nº 0001175173

**SKALA CONSTRUÇÕES E REFORMAS**  
 RESTAURAÇÃO DE FACHADA - IMPERMEABILIZAÇÃO - TROCA DE CAIXAS DE GORDURA E PASSAGEM - HIDRÁULICA E ELÉTRICA - REFORMA E MANUTENÇÃO DE TELHADO - PINTURA EM GERAL  
 98551-3357 / 98823-7632  
 wirdmais@gmail.com

**SONDIM construtora ltda** Desde 1986  
 Construção e Reforma - Recuperação e reforço estrutural - Diagnóstico, vistoria e inspeção  
 31 99974 9709

**REFORMAS PREDIAIS**

- Limpeza de fachadas com hidrojateamento
- Fazemos grafiato e textura e eco granito em fachada
- Revestimento em geral na fachada
- Impermeabilização de fachada

(31) 3393-7234  
 (31) 9 9915-9081  
 (31) 9 8467-5097

Consulte-nos e peça seu orçamento sem compromisso

**SSS REFORMAS E CONSTRUÇÕES**

- Construções • Elétrica e hidráulica
- Impermeabilização • Pintura
- Telhados em geral • Obras em geral
- Hidráulica em geral

(31) 99108-6801 - (31) 4141-9953

**CONSTRUÇÃO E REFORMA**

**BRADI EMPREENDIMENTOS & CONSTRUÇÕES**

PINTURA DE FACHADA  
 LIMPEZA DE FACHADA COM HIDROJATEAMENTO  
 IMPERMEABILIZAÇÃO EM GERAL  
 CONSTRUÇÃO E REFORMAS DE TELHADOS  
 SERVIÇOS DE SERRALHERIA  
 EXECUÇÃO DE CAIXA DE GORDURA E ESGOTO  
 ENGENHEIRO: FERNANDO/LEANDRO CREA: MG138.996/D  
 98982-7668

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

**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

**ELEVADORES**

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

**ESTACIONAMENTO**

**Rodo park ESTACIONAMENTOS**  
 ADMINISTRAÇÃO DE ESTACIONAMENTO ROTATIVO  
 www.rederodopark.com.br  
 (31) 3222-1355 / (31) 99652-6306

**EXTINTORES**

**RIVAL DO FOGO** PROTEÇÃO CONTRA INCÊNDIO  
 Manutenção e recarga em extintores de incêndio  
 Credenciada junto:  
 Inmetro - Bombeiros/MG e Crea/MG  
 3357-1000  
 comercial@rivaldofogo.com.br | www.rivaldofogo.com.br

**GÁS**

**PRIMEGAS**

GÁS CONFIÁVEL É COM A SUPERGASBRAS

QUALIDADE, AGILIDADE E SEGURANÇA  
**QUE SÓ A LÍDER MUNDIAL TEM**

RAPIDEZ NA ENTREGA  
 SEGURANÇA  
 EXCELENCIA EM ATENDIMENTO  
 QUALIDADE DO BOTAJO

LIGUE E PEÇA O SEU!  
 31 3374-3313  
 SUPERGASBRAS

**IMPERMEABILIZAÇÃO**

**IMPERTECMG**  
 Caixa d'água e reservatório precisando de reparos?

Realizamos vistorias técnicas, reparos, troca de canos ou caixa d'água, impermeabilização e limpeza em caixa d'água e reservatórios.

- Caixas em estruturas de concreto armado, metálicas, fibra de vidro e PVC;
- Injeção de resina Epóxi e gel de Poliuretano;
- Tratamento de trincas, fissuras e ferragens expostas;
- Vistoria realizada por engenheiro especialista;
- Empresa há 13 anos no mercado.

(31) 98585-5285 impertecmg@gmail.com

**Problemas com infiltração?**  
 Eliminamos infiltrações e preservamos a estrutura

PRATICIDADE E RAPIDEZ  
 SEM QUEBRADEIRA, SEM SUJEIRA  
 MAIS ECONÔMICO

**ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO**

**VEDAJATO**  
 Garantia de até 15 anos  
 31 3333-3390  
 031 98714-3390  
 www.vedajato.com

**INTERFONES**

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

**28 anos ao lado dos síndicos e síndicas de BH e Região.**

(31) 9 8481-7642

**Jornal do Síndico**

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*

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

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

PORTÕES ELETRÔNICOS

**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

REDES DE PROTEÇÃO

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

SEGURO/SINISTRO

**AZEVEDO PERÍCIAS**  
 CONSULTORIA TÉCNICA DE ENGENHARIA PARA SINISTROS EM SEGURO RESIDENCIAL  
 Laudo Pericial para Análise das Causas do Evento – Diagnóstico e Natureza do fato ocorrente – Comprovação e Levantamento dos Danos sofridos pelo imóvel, seja parcial ou total – Análise de Estabilidade e Monitoramento do Risco – Proposta e Avaliação do Custo de Reparação – Supervisão e Acompanhamento de Obras  
 Antônio Azevedo Santos: Engenheiro Civil / Perito Medeador - Inscrito no CREA / IBAPE  
 azevedopericias@gmail.com  
 (31) 99996-1955 / WhatsApp: 99472-9050 / 3070-2055

SERRALHERIA

**RV Serralheria e Metalúrgica**  
 NOSSA ESPECIALIDADE:  
 CORRIMÃO, GUARDA-CORPO • TRABALHAMOS COM FERRO E ALUMÍNIO • ANTIDERRAPANTE PARA ESCADAS ETC.  
 Serviço de acordo com as normativas da NBR. | **31 98660-5696**

SÍNDICO PROFISSIONAL

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

**SÍNDICO PROFISSIONAL**  
**Síndico certo nas horas incertas**  
**98703-3513**

SOLUÇÕES P/ VEICULOS ELÉTRICOS

**CARREGAR**  
 CARREGAR, referência em soluções para recarga de veículos elétricos!  
 31 3500-7900 www.carregar.net @carregaroficial

TELHADOS

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

**CONSTRUTORA GRUPOFORTE**  
 CONSTRUÇÕES E REFORMAS PREDIAIS  
 Especializada em manutenção e revitalização de telhados  
**(31) 97344-9438 99417-3994**  
 lacerdalrc@gmail.com

**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

**Tem panfleto ocupando espaço na sua empresa? SOMOS A SOLUÇÃO!**



Encarte **fácil**  
**31 3337-6030**



# CORTINA DE VIDRO NAS VARANDAS DOS APARTAMENTOS E A DEFESA PARA NÃO PAGAR MULTA E OUTORGA ONEROSA

**Inúmeros apartamentos com varanda instalaram cortina de vidro para evitar que a poeira e a chuva invadam a moradia e aumentar a segurança quanto às crianças, mas a fiscalização da Prefeitura de Belo Horizonte (PBH) continua aplicando multas, com base na alegação de que a varanda passa a contar como acréscimo de área após a colocação dos vidros basculantes. Com isso, grande parte dos proprietários de apartamentos e condomínios têm pagado valores que giram entre R\$30.000,00 a R\$90.000,00 por cada varanda, conforme o seu tamanho e local, para evitarem a sua retirada.**

A prefeitura entende que deve ser mantida a varanda sem qualquer tipo de cortina de vidro, pois para ela isso consiste em fechamento que aumentaria a área construída. Centenas de edifícios aproveitaram o incentivo previsto no art. 46 da antiga Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, nº 7.166/96, que estipulava que: “Não são computadas, para efeito de cálculo do CA: VII - as varandas abertas - situadas em unidades residenciais - que tenham área total equivalente a até 10% (dez por cento) da área do pavimento onde se localizam.”

Portanto, as varandas são vistas pela fiscalização do município de Belo Horizonte como um *plus* que, vindo a ter cortina de vidro, gera o dever de pagamento por entender que deveria ficar completamente aberta. Por cada metro quadrado de varanda, a prefeitura cobra a outorga onerosa sob o entendimento de que a varanda se tornou um novo cômodo (sala ou quarto) até então não previsto no projeto arquitetônico, representando, por isso, aumento de área construída. Para regularizar torna-se necessário contratar um engenheiro ou arquiteto para reaprovação do projeto, o que no final resulta em ter que pagar por cada m<sup>2</sup> de varanda um valor arbitrado pela PBH como seu fosse um novo cômodo.

Dessa forma, há casos de edifícios que pagam verdadeiras fortunas, a título de outorga onerosa, com base em 50% da avaliação do valor do ITBI da região, tornando-se um custo extremamente excessivo para a propriedade notificada.

**ASSESSORIA JURÍDICA** - A maioria da população desconhece que há meios de evitar tal despesa, que equivale ao preço de um au-

tomável, mediante a adoção de procedimentos jurídicos específicos. É comum os engenheiros e arquitetos se limitarem a buscar a regulamentação mediante pagamento do que a PBH cobra, pois obviamente desejam vender o seu trabalho, o qual não tem relação com procedimentos jurídicos que visem contestar a PBH.

Poucos são os advogados especializados na matéria, pois é necessário conhecimento das diversas leis que envolvem as construções (Código Civil, Lei 4.591/64. Código de Obras, Plano Diretor, dentre outras que mudam de tempos em tempos), bem como compreensão sobre questões de engenharia para decifrar o melhor caminho para garantir o direito de manter as cortinas de vidro sem pagar o que a PBH exige.

Devido a isso, apesar de existir casos de condomínios que obtêm vitórias para não pagar o que a prefeitura cobra, vemos a maioria dos notificados assumindo essas despesas elevadas, por não conseguirem encontrar advogados aptos a atuar em sua defesa.

**LUCRO** - Por entender que a instalação de cortina de vidro fere a lei urbanística, a Prefeitura de BH notifica o proprietário do apartamento que colocou a cortina ou o condomínio, nos casos em que o fechamento foi executado em todas unidades, dando a opção de retirada das cortinas ou pagamento de taxa elevada, sob o pretexto de fundamentar a venda de potencial construtivo. Defendemos a tese de que tal cobrança somente seria correta se realmente houvesse uma nova construção, fato esse inexistente.

É importante a união dos condôminos em buscar uma defesa



*Padronização deve ser seguida por todas as unidades*

uníssona, organizada e que reúna os esforços de todos para reduzir drasticamente os custos, a fim de manter a cortina de vidro nos vários apartamentos do edifício. Investir numa defesa jurídica é bem mais em conta que pagar o valor da outorga onerosa.

Todavia, a desunião e o amadorismo na condução do assunto são os principais aliados da

Prefeitura continuar a notificar e multar, pois os proprietários perdem prazos e oportunidades que acabam inviabilizando a defesa, já que não agem com técnica jurídica. A desorganização decorrente de assembleias desalinhas dificulta que o condomínio tome medidas produtivas e invistam numa condução profissional do assunto que, certamente, é mais econômica.

**Defendemos a tese de que tal cobrança somente seria correta se realmente houvesse uma nova construção**

## **Proliferação das cortinas de vidro fez prefeitura mudar a lei**

Antes do Plano Diretor de 2019, (Lei 11.181/19), as construtoras tinham a autorização de criar a varanda com área de até 10% da área do pavimento, sem que esse espaço fosse computado no coeficiente de aproveitamento do terreno, também conhecido como potencial construtivo. Entretanto, com o costume dos proprietários passarem a instalar a cortina de vidro, a Prefeitura mudou a lei a partir de

2019, passando os novos projetos a contar a varanda no coeficiente de aproveitamento.

O resultado é que, desde 2020, deixaram de existir projetos de apartamentos com varanda, pois a construtora prefere utilizar tal espaço para criar um quarto ou aumentar a sala e assim obtém melhor valor de venda. Dessa forma, prevê-se que

O notificado acaba tendo várias despesas elevadas por desconhecer a possibilidade de repudiar o pagamento de despesas que, nos apartamentos de luxo, superam a R\$90.000,00 por varanda, pois é possível criar um processo que pode livrar desse pagamento, com base no entendimento de que a cortina de vidro não é definitiva, já que pode ser retirada a qualquer momento, sendo óbvio que o morador, ao abrir as folhas de vidro sobre o trilho até as extremidades do ambiente, mantém a função da varanda.

**ECONOMIA** - A simples instalação de vidros que se abrem totalmente num trilho, mantendo intacta a abertura da varanda, não pode ser confundida com o fechamento de varanda, o que somente ocorre quando há construção de alvenaria ou instalação de esquadrias fixas, obra essa de caráter definitiva.

Há notícias de novas notificações da prefeitura, por ser algo muito lucrativo para o município, pois aqueles que optam por aceitar as regras para regularizar e obter nova Baixa de Construção, se surpreendem quando o arquiteto finaliza a demorada e complexa regularização diante do alto custo, antes inimaginável.

Cabe ao condomínio, bem como aos proprietários dos apartamentos que instalaram a cortina se organizarem, com pleno conhecimento das leis, sendo importante montar uma estratégia que atenda a todos, evitando, inclusive, a oneração de quem optou por manter a varanda aberta, sem a cortina de vidro.

■ \*Diretor Regional de MG da Associação Brasileira dos Advogados do Mercado Imobiliário - Conselheiro do SECOVI-MG e da Câmara do Mercado Imobiliário de MG - kenio@keniopereiraadvogados.com.br (31) 2516-7008

os apartamentos com varanda serão mais valorizados, pois nos novos projetos estão deixando de existir.

Importante esclarecer que a maioria dos edifícios autoriza por meio de assembleia a colocação da cortina de vidro, que apesar de ser a alteração da fachada, é dispensável a votação pelo quórum unânime, pois tal deliberação visa autorizar a co-letividade e não apenas um condômino.