

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

# Jornal do Síndico



Ano XXVIII - Edição 336 - JUNHO /2024 - Belo Horizonte e Região Metropolitana - Distribuição gratuita - [jornaldosindico.com.br](http://jornaldosindico.com.br)

**ESPECIALIZADA  
EM FACHADA**  
**CONSTRUÇÕES  
E REFORMAS**  
**PROJETOS**  
**PB** 22  
**PINHO BRAGA**  
REFORMA PREDIAL  
**99312-0049**  
[WWW.PINHOBRAGA.COM.BR](http://WWW.PINHOBRAGA.COM.BR)  
[PINHOBRAGA@PINHOBRAGA.COM.BR](mailto:PINHOBRAGA@PINHOBRAGA.COM.BR)

**GUIMARÃES**  
SOLUÇÕES CONSTRUTIVAS  
• Reforço  
• Recuperação  
de estruturas  
• Fachadas  
**3263-4065**  
**99998-4872**  
Av. Raja Gabáglia, 3502 / 201  
[guimaraessc.com.br](http://guimaraessc.com.br)

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

**Cotidiano**  
Administradores de grupos de whatsapp de condomínios devem ficar atentos às responsabilidades que assumem. **Página 3**



**Legislação**  
Síndicos devem ter consciência do limite de suas atribuições para não prejudicar a administração do condomínio. **Página 4**



**Administração**  
Alimentar animais de rua é uma questão de divide quem mora em condomínios. Coletividade deve ter noção do que fazer. **Página 7**

## Tragédia no Sul

O Jornal do Síndico publica, este mês, uma série de matérias sobre a tragédia que se abateu sobre o Rio Grande do Sul, provocada pelas enchentes que assolaram o Estado e deixaram mais de 2 milhões de pessoas afetadas. Entre elas, o artigo da advogada gaúcha Simone Gonçalves, colaboradora do Jornal do Síndico, que relata o drama vivido pela população de um modo geral e, mais especificamente, aquelas que moram em condomínios. O ocorrido serve de alerta para várias cidades do Brasil.

**Páginas 8, 9 e 10**

**DELPHOS**  
Segurança, Facilities e Tecnologia

**SEGURANÇA**  
Para empresas e condomínios

**TECNOLOGIA**  
Alarmes, CFTV e Portaria Virtual

**FACILITIES**  
Limpeza, Conservação e mais.

PEÇA JÁ SEU ORÇAMENTO!  
**(31) 2342-4600**

> **Cursos e eventos** Da redação

# Trem de síndico faz novo encontro

O Trem de síndico realizou mais um encontro no final do mês de abril. A parada foi na "estação" do Group Energia, localizado na rua Santa Catarina, em Lourdes.

Vários síndicos profissionais se encontraram para discutir temas como, inadimplência, carros elétricos e gestão. Na oportunidade, também foi lido o manifesto dos síndicos mineiros (veja ao lado), em prol da sindicatura. Foram convidados para ler o manifesto o editor do Jornal do Síndico, Márcio Paranhos, a síndica profissional Ana Cláudia Moreira, o também síndico profissional Douglas e Ronnie Pimenta, Diretor Executivo da Group Energia.

Depois das apresentações, os presentes aproveitaram o ambiente descontraído para trocar informações sobre o mercado condominial.

## MANIFESTO MINEIRO EM PROL DA SINDICATURA

Minas Gerais é reconhecida como um celeiro de talentos, sendo berço de personalidades ilustres como Guimarães Rosa, Adélia Prado, Juscelino Kubitschek, D. Lucinha, Pelé, Reinaldo, Tostão, entre outros. Na sindicatura não seria diferente. Carregamos em nosso DNA a hospitalidade e temos como missão tornar cada local não apenas um espaço de convivência, mas o lugar mais feliz do mundo para se viver e trabalhar.

Nós, do Trem de Síndico, assumimos o compromisso de qualificar, valorizar e cultivar relacionamentos saudáveis e duradouros. Contudo, não podemos ignorar os frequentes episódios de agressões direcionadas a síndicos, porteiros, zeladores, moradores e tantos outros. Não podemos mais tolerar sermos desmerecidos,

ameaçados ou ouvir frases como: "Se fosse bom, não seria síndico. Aqui mando eu".

Não somos apenas bons, somos excelentes. Temos comprometimento, responsabilidade e, acima de tudo, competência para exercer nossas funções. Sentimos paixão em servir, temos sonhos a realizar e a firme convicção de que grandes mudanças começam dentro dos lares de milhões de pessoas que residem em condomínios.

Exigimos respeito. Reconhecemos nosso papel e estamos determinados a mudar a realidade atual. Não toleraremos mais desrespeito e humilhação. Não seremos vítimas de condôminos tóxicos ou antissociais que prejudicam nossa saúde mental e nos aprisionam em meio às suas angústias e carências. Chega!

Estamos preparados para oferecer o melhor serviço possível. Não buscamos conflitos nem queremos guerra com ninguém, tampouco estamos dispostos a competir apenas pelo preço. Entretanto, não somos ingênuos. Reconhecemos que há profissionais inescrupulosos que ainda encontram espaço em nosso mercado. Repudiamos fornecedores, síndicos, gestores corruptos, aproveitadores e aqueles de má índole.

Eles não nos representam, e desejamos que sejam punidos de acordo com a lei.

O Trem de Síndico se apresenta para, juntamente com seus fundadores, amigos de todo o Brasil e outras instituições renomadas, levantar a bandeira de Minas Gerais. Reconhecemos que o primeiro passo é a qualificação e esperamos que esse espírito permeie todos os envolvidos: incorporadoras, construtoras, corretores de imóveis, administradoras, empresas de conservação, fornecedores, prestadores de serviços e, por último, mas não menos importante, proprietários, inquilinos e moradores.

Convidamos a todos para embarcarmos neste trem. Como disse Adélia Prado: "Não queremos apenas a faca nem o queijo, queremos a fome". Não nos contentaremos com pouco. Esta é a essência da nossa mineiridade, e esperamos que, partindo da casa do renomado pintor Inimá de Paula, alcancemos um ambiente equilibrado, maduro e a tão almejada liberdade antes que seja tardia.

Se você deseja viver ou trabalhar em um ambiente feliz, faça o seu síndico igualmente feliz.

Movimento Trem de Síndico



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

(31) 98481-7642



por **Anna Cristina Souza**



**Pergunta** - Preciso executar uma reforma no fosso do prédio, para isto dependo do morador liberar a área. Porém não o faz. Como devemos proceder em caso de atraso para uma melhoria no prédio?

**Valesca** - Por whatsapp

**Resposta** - Infelizmente, situações como essa são muito comuns nos condomínios e deve ser abordada com uma estratégia clara e fundamentada na legislação e no regimento interno do condomínio.

Em primeiro lugar, é de suma importância realizar uma análise detalhada da convenção do condomínio e do regulamento interno para compreender as normas e diretrizes estabelecidas a respeito de obras e reformas nas áreas comuns. Esse exame deve ser minucioso para identificar especificamente os procedimentos e permissões requeridas quando tais obras envolvem a necessidade de acesso a áreas dentro das unidades autônomas dos condôminos. Esse entendimento prévio é crucial para garantir que todas as intervenções sejam realizadas em conformidade com as regras vigentes,

evitando assim possíveis conflitos ou irregularidades que possam surgir durante o processo de execução das obras.

Conforme estabelecido pela Lei nº 4.591/64, que regulamenta o funcionamento dos condomínios, e pelo Código Civil Brasileiro (artigos 1.341 e 1.342), reformas que afetam a estrutura e a segurança do edifício geralmente exigem aprovação em assembleia com um quórum qualificado. No entanto, reformas essenciais para a segurança e integridade do edifício, como a manutenção de um fosso, podem ser consideradas

urgentes e necessárias. Nessas circunstâncias, pode ser justificada a intervenção mesmo sem a autorização explícita de todos os condôminos, especialmente quando a segurança está em risco.

Desse modo, se um morador está impedindo a execução de uma obra necessária, o síndico pode, inicialmente, tentar resolver a situação por meio de diálogo, esclarecendo a importância e a urgência da obra para a segurança e o bem-estar de todos os moradores. Se o impasse persistir, recomenda-se buscar orien-

tação legal para enviar uma notificação formal ao morador, informando-o das implicações legais de seu impedimento, tais como notificação e multa, sem prejuízo das medidas judiciais cabíveis. Nesse último caso, é possível requerer ao Juiz uma liminar para que o procedimento seja realizado em caráter de urgência, estabelecendo, inclusive, multa diária ao condômino até que ele permita a entrada na sua unidade.

**Anna Cristina Souza**  
contato@sozuaecitaadvogados.com.br

**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.jornaldosindico.com.br](http://www.jornaldosindico.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  
Cleuzany Lott  
Thaís Miranda  
Simone Gonçalves  
Ricardo Karpát

**IMPRESSÃO**  
O Tempo Serviços Gráficos

CIDADES/ESTEXEMPLARES	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/RJ20.000	(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	VALOR
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 condôminos a partir de 01/09/2023 segundo convenção coletiva de trabalho da categoria assinada pelo Síndico e Síndec.

> **Cotidiano** Da redação

# Administradores de Grupos de WhatsApp:

## Responsabilidades e Cuidados para uma Comunicação Respeitosa

Administrar um grupo de WhatsApp pode ser uma tarefa desafiadora. Conheça as responsabilidades dos administradores e os cuidados necessários para evitar problemas legais decorrentes de comportamentos inadequados de membros.

**E**m um mundo cada vez mais conectado digitalmente, os grupos de WhatsApp se tornaram uma ferramenta popular para comunicação instantânea e colaboração em diversos contextos, incluindo comunidades, organizações e empresas. No entanto, muitas vezes, os administradores desses grupos enfrentam desafios ao lidar com comportamentos desrespeitosos ou inadequados por parte dos membros.

**RESPONSABILIDADES** - Os administradores de grupos de WhatsApp desempenham um papel fundamental na manutenção da ordem, na promoção de uma comunicação saudável e no cumprimento das regras estabelecidas para o grupo. No entanto, é importante que esses administradores estejam cientes das responsabilidades legais que acompanham essa função e dos cuidados necessários para evitar problemas legais decorrentes de atitudes desrespeitosas de membros do grupo.

Uma das principais responsabilidades dos administradores de grupos de WhatsApp é estabelecer e fazer cumprir regras claras para o grupo. Isso pode incluir diretrizes sobre comportamento respeitoso, não disseminação de conteúdo inadequado, respeito à privacidade dos membros e conformidade com as leis locais. É essencial que essas regras sejam comunicadas de forma clara e regularmente reforçadas para garantir que todos os membros estejam cientes de suas responsabilidades.



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

Além disso, os administradores devem estar atentos ao conteúdo que é compartilhado no grupo e prontos para intervir caso algum membro viole as regras estabelecidas. Isso pode envolver a remoção de mensagens ofensivas, a mediação de conflitos entre membros e até mesmo a remoção de membros do grupo, se necessário. No entanto, é importante que essas ações sejam tomadas de forma justa e consistente, evitando qualquer percepção de discriminação ou tratamento injusto.

**CUIDADOS** - Para evitar problemas legais decorrentes de

comportamentos inadequados de membros do grupo, os administradores devem agir com diligência e precaução. Isso inclui monitorar regularmente o conteúdo do grupo, responder prontamente a relatos de comportamento inadequado e comunicar claramente as regras do grupo para todos os membros. Além disso, os administradores devem estar cientes das leis locais relacionadas à comunicação digital e buscar orientação legal, se necessário.

Em resumo, os administradores de grupos de WhatsApp desempenham um papel importante

**Ao assumir essa função, é essencial estar ciente das responsabilidades legais envolvidas e dos cuidados necessários para evitar problemas**

## Coluna do Sindicon



### Dicas para o condomínio ter uma boa estratégia de comunicação

Uma boa estratégia de comunicação com os condôminos é essencial para uma boa gestão. É importante a escolha do meio de comunicação que melhor atenderá as necessidades do condomínio.

O uso de tecnologias e até meios tradicionais, como quadros de avisos e comunicados nos elevadores, são importantes para que as informações cheguem para todos de forma mais rápida.

Os quadros de avisos devem ser usados para campanhas de conscientização, além de comunicados urgentes, como a convocação de reuniões que precisam ser realizadas para a tomada de uma decisão.

Durante a pandemia de Covid-19, a maioria dos condomínios foram de grande importância para evitar a propagação da doença. Os alertas sobre o uso obrigatório de máscaras e distanciamento das pessoas foram colocados nos elevadores e nos quadros de avisos.

As estratégias de comunicação são importantes para conscientizar os condôminos sobre regras e responsabilidades, buscando sempre o engajamento de todos. Os síndicos e síndicas precisam ter um canal direto com os condôminos, ouvindo as reclamações e sugestões para melhorar a vida de todos.

Nos condomínios que há grupos de whatsapp, é importante usar essa ferramenta para tratar dos assuntos internos, evitando a propagação de notícias falsas. Com a aproximação das eleições municipais, é importante reforçar para que os grupos não sejam usados para favorecer um determinado candidato.

Para ficar por dentro dos cursos e palestras gratuitos promovidos pelo Sindicon MG é importante acompanhar as nossas redes sociais @sindiconmg. Outro canal importante para ficar atualizado é nosso site <https://www.sindiconmg.org.br/> e também nosso WhatsApp (31) 99611-4400.

**Carlos Eduardo Alves de Queiroz**  
presidente



na promoção de uma comunicação respeitosa e harmoniosa dentro do grupo. Ao assumir essa função, é essencial estar ciente das responsabilidades legais envolvidas e dos cuidados necessários para evitar problemas decorrentes

de comportamentos inadequados de membros do grupo. Com uma abordagem diligente e consciente, os administradores podem contribuir para criar um ambiente positivo e produtivo para todos os membros do grupo.

## Sugestão de regras para o grupo

- 1. Respeito:** Todos os membros devem tratar uns aos outros com cortesia e respeito. Comportamento desrespeitoso, bullying ou linguagem ofensiva não serão tolerados.
- 2. Conteúdo relevante:** Os membros devem postar apenas mensagens relevantes para o condomínio, como avisos importantes, solicitações de assistência ou informações sobre eventos.

- 3. Spam:** Evite enviar mensagens repetitivas ou desnecessárias que possam inundar o grupo. Use o grupo com moderação e considere se a mensagem é realmente importante para todos os membros.
- 4. Privacidade:** Não compartilhe informações pessoais de outros membros sem permissão. Respeite a privacidade de todos os moradores do condomínio.

- 5. Tópicos sensíveis:** Evite discutir assuntos polêmicos, políticos ou religiosos que possam causar controvérsia ou conflito entre os membros.
- 6. Horários de comunicação:** Evite enviar mensagens em horários inoportunos, como tarde da noite ou de madrugada, a menos que seja uma emergência.

- 7. Resolução de conflitos:** Se surgirem conflitos ou desentendimentos, resolva-os de forma privada e respeitosa, sem criar discussões públicas no grupo.
- 8. Manutenção da ordem:** Os administradores do grupo têm a autoridade para remover mensagens inapropriadas e tomar medidas contra membros que violem as regras.



## ESTAMOS PREPARADOS PARA SURPREENDER VOCÊ

Manutenção preventiva e corretiva  
Modernização de cabinas e modernização técnica  
Reparos em geral



Agende uma vista ☎ 3222-6685 | Visite nosso site 🌐 [controlelevadores.com.br](http://controlelevadores.com.br)



# O síndico e os limites das suas atribuições no condomínio

**O síndico, como é chamado o administrador de um condomínio, é escolhido em assembleia, pela maioria, pelo prazo não superior a dois anos, possibilitando a reeleição, para exercer as funções de administração do condomínio.**

A pessoa do síndico é a mais importante no empreendimento condominial, dotado de deveres e responsabilidades tipificadas no artigo 1.348 do Código Civil, bem como, convenção condominial e regimento interno. Atua diretamente nas questões fáticas do dia a dia, administração e conservação do condomínio.

Seu serviço está focado na habilidade de organizar a vivência condominial, zelar, conservar e resolver os problemas que surgirem durante o seu mandato, atuando em seu cargo com ética, transparência de seus atos e do ocorrido perante os demais condôminos e muita responsabilidade.

**LEGISLAÇÃO** - O Código Civil, como dito, tipifica as competências do síndico, sem prejuízo do disposto no artigo 22 da LEI 4591/1964, veja:

Art. 1.348. Compete ao síndico:

I - Convocar a assembleia dos condôminos;

II - Representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns;

III - Dar imediato conhecimento à assembleia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio;

IV - Cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembleia;

V - Diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores;

VI - Elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano;

VII - Cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas;

VIII - Prestar contas à assembleia, anualmente e quando exigidas;

IX - Realizar o seguro da edificação

§ 1º Poderá a assembleia investir outra pessoa, em lugar do síndico, em poderes de representação.

§ 2º O síndico pode transferir a outrem, total ou parcialmente, os poderes de representação ou as funções administrativas, mediante aprovação da assembleia, salvo disposição em contrário da convenção.

Importante alertar que a Convenção Condominial, em nenhum momento deve infringir ao que estabelece o Código Civil, ou isentar o síndico de alguma competência que está disciplinado no artigo mencionado.

**REPRESENTAÇÃO** - O síndico eleito, pode transferir os poderes de representação ou funções administrativas, de forma total ou parcial, porém esse ato só poderá ocorrer com autorização da assembleia convocada para esse



*Síndico deve levar para a assembleia as deliberações sobre o condomínio*

fim, com o objetivo de que, os demais condôminos concordem com essa transferência de representação e administração, já que os próprios elegeram o síndico para esse cargo, a qual possivelmente gerará uma despesa para o condomínio.

Esse é o típico exemplo do condomínio que contrata uma administradora para fazer o controle dos créditos de cotas condominiais, e possivelmente a cobrança administrativa da respectiva cota condominial da unidade imobiliária inadimplente. Para que o condomínio celebre o contrato com essa

administradora, deve-se, antes, ocorrer assembleia com a finalidade de autorizar a transferência dessa competência, determinada no inciso VII do artigo 1.348 do Código Civil.

Com essa exposição, percebe-se que o síndico deve adotar a postura de representante daquele condomínio e administrador, apenas.

**LIMITE** - O síndico não tem a competência de tomar decisões sob o empreendimento, como realizar obra, fechar áreas comuns, impedir entrada de visitantes e etc.

O síndico e os condôminos/proprietários, devem ter em mente a ideia de que todos ali são proprietários do empreendimento condominial no limite de sua fração ideal, e conseqüentemente a decisão tomada deve ser decidida pela maioria em assembleia, salvo aqueles casos estabelecidos em lei que exigem 2/3 dos votos dos condôminos ou unanimidade, por exemplo.

Um breve parêntese do comentário anterior, em muitos e não raro os casos, o síndico eleito nem sequer é condômino ou proprietário de alguma fração do condomínio, podendo ser pessoa jurídica ou pessoa física. A meu ver, mais um motivo então, da necessidade de convocações de assembleias para tomada de decisões no condomínio. Deve-se convocar assembleia para deliberação do assunto desejado a ser tomada uma decisão, referente ao empreendimento.

Outro breve apontamento é que, o síndico como visto, tem o dever de cumprir e fazer cumprir a convenção, regimento interno e determinações em assembleia, podendo responder pessoalmente pelos danos causados.

Assim, o síndico deve agir com muita cautela, bom senso, sabedoria para administrar e representar um condomínio, sabendo muito bem, seus deveres e como deve-se atuar para que a vida condominial esteja em harmonia. E o mais importante, que não tome decisões precipitadas, esteja sempre assessorado juridicamente para um trabalho preventivo e de excelência no empreendimento

■\* Advogada, especialista em direito imobiliário e condominial - analítica, executora e solucionadora de problemas - apaixonada por desafios.

**O síndico e os condôminos/proprietários, devem ter em mente a ideia de que todos ali são proprietários do empreendimento condominial no limite de sua fração ideal**

**ClassiZap**  
clicou, achou!

A melhor empresa e profissional para o seu condomínio.  
O classificados do Jornal do Síndico, no seu celular.

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

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

**Manutenção** Por Simone Gonçalves



# Saiba qual é a responsabilidade do Síndico pela manutenção dos Elevadores

A Gestão Condominial está dia a dia mais complexa sendo importante os síndicos utilizarem ferramentas e boas práticas em sua administração. É responsabilidade do síndico administrar questões operacionais zelando pelo bom funcionamento do condomínio como um todo. E, para isso, é preciso que o síndico mapeie os processos que executará a fim de garantir a tranquilidade e segurança dos equipamentos de uso comum, como por exemplo os elevadores.

Sobre elevadores, a primeira tarefa do síndico é a contratação da empresa especializada para realizar a manutenção. A legislação é clara ao tratar das obrigações do Síndico, não esquecendo que pode haver outras advindas da Convenção Condominial, Regimento Interno e deliberações em assembleias. Por isso, aquele que exerce a função de síndico deve ter conhecimento das responsabilidades diante dos condôminos e também terceiros.

**MANUTENÇÃO** - O elevador é um dos equipamentos de uso comum mais utilizado, logo necessário atenção redobrada a este item que tem um desgaste considerável pela utilização recorrente. Problemas com os equipamentos e, também, nas áreas comuns do condomínio não são raros e, muitas vezes, acabam em despesas e conflitos desnecessários.

A implantação da prática de manutenções preventivas no condomínio demonstra uma gestão eficiente, aumentando assim a credibilidade do síndico. Os elevadores são equipamentos essenciais e é dever do síndico mantê-los em perfeitas condições de uso e segurança.

Inclusive, a legislação dispõe que é dever do síndico “diligenciar a

conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores”. Também é seu dever “exercer a administração interna da edificação ou do conjunto de edificações, no que respeita à sua vigência, moralidade e segurança, bem como aos serviços que interessam a todos os moradores”. Assim, manter a manutenção dos elevadores é crucial, além de ser uma obrigação legal do síndico.

Entre os diversos benefícios que as manutenções preventivas trazem ao condomínio, reduzir custos é um dos principais, já que manutenção é menos onerosa que consertos. As manutenções preventivas visam conservar o condomínio, a boa convivência e, ainda, garantir a segurança e valorização patrimonial.

**RESPONSABILIDADE** - Como todo equipamento, os elevadores podem apresentar mau funcionamento em decorrência de falhas mecânicas ou até pelo uso inadequado. Cada vez mais os síndicos se conscientizam que custos periódicos para preservar os equipamentos do condomínio são uma maneira inteligente de economizar.

Embora acidentes gravíssimos envolvendo elevadores sejam ex-



Elevadores devem ter um tratamento especial em relação às manutenções

ceções, como por exemplo, queda livre do elevador até o fundo do poço ou pessoas que caem no poço do elevador, quando uma fatalidade ocorre, e presentes os pressupostos da Responsabilidade Civil há dever de indenizar.

Outrossim, também pode ocorrer responsabilização em situações envolvendo pessoas trancadas em elevadores. Inclusive já há entendimento nos tribunais sobre negligência do condomínio quanto à manutenção do elevador e prestação de socorro tempestiva.

Veja que, o simples fato de as manutenções programadas do elevador estarem em dia não retira a responsabilidade. Claro que, observadas as peculiaridades de cada caso.

**SEGURO** - Desse modo, a contratação de Seguro de Responsabilidade Civil é cada vez mais importante. Embora este tipo de seguro não seja obrigatório, já é significativo o aumento desta contratação por parte dos condomínios na própria apólice do seguro obrigatório.

O objetivo do seguro condominial é proteger o patrimônio comum dos condôminos em caso de sinistros, podendo as coberturas contratadas abranger tanto a atuação do síndico, quanto acidentes em elevadores. É dever do síndico ficar atento na hora de escolher as coberturas que atendam melhor o perfil do condomínio, tendo clareza sobre o que o seu seguro cobre e não cobre.

É importante pesquisar, pois as seguradoras oferecem diversos “pacotes” de coberturas para condomínios. Os elevadores devem ter tratamento especial dada a sua importância no dia a dia do condomínio. Por isso é dever do síndico conhecer suas obrigações, inclusive estar ciente que está sujeito à responsabilização civil e criminal.

■\*Advogada Especialista em Direito Imobiliário e Condominial - contato@simonegoncalves.com.br - Blog: http://simonegoncalves.com.br

**A implantação da prática de manutenções preventivas no condomínio demonstra uma gestão eficiente, aumentando assim a credibilidade do síndico**



## 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**

> **Entrevista** *CoMorar*

# Síndico pode demitir funcionário sem consultar assembleia?

O **Jornal do Síndico** passa a reproduzir, a partir deste mês, algumas das entrevistas realizadas pelo editor do **Jornal do Síndico**, **Márcio Paranhos**, dentro do projeto **CoMorar**, no Canal do YouTube do **Jornal**. Começamos a série com a conversa com o presidente do **SindiconMG** e advogado especializado em direito imobiliário

**Jornal do Síndico** - Síndico pode demitir funcionários sem consultar a assembleia?

**Carlos Eduardo** - É um assunto muito importante esse que você está abordando com relação a demissão de colaborador sem uma assembleia. O síndico sim, tem essa liberdade. Imagina o seguinte: um síndico toma posse - eu mesmo já passei por isso e falo com muita propriedade - quer demitir e, às vezes, os condôminos fazem um abaixo-assinado para não demitir o funcionário. Porém, muitas vezes o funcionário não está atendendo às necessidades do condomínio e o síndico toma a decisão sem levar para uma assembleia o que é perfeitamente possível. Já tivemos casos em que o síndico demitiu o funcionário, os condôminos fizeram um abaixo-assinado para não demitir e o síndico acatou a decisão dos moradores. Tempos depois esse funcionário foi à justiça e um dos condôminos foi testemunha de defesa do funcionário contra o condomínio.

**Jornal do Síndico** - Qual orientação você daria aos síndicos e síndicas que pretendam demitir um colaborador?

**Carlos Eduardo** - A gente sempre orienta aos síndicos que pensem bem antes de demitir. Se a decisão está tomada é porque o funcionário não está atendendo ao condomínio. Então o síndico faz a previsão de custo já pensando no aviso indenizado. Não está satisfeito com ele? Dispensa, que é uma forma de economizar uma série de desgastes desnecessário. E

não comente as razões, pois às vezes, aquele comentário pode gerar alguma demanda contra o síndico ou condomínio. Isso é muito comum!

**Jornal do Síndico** - Sem consultar a assembleia?

**Carlos Eduardo** - Você já imaginou se todo síndico, quando vai fazer uma substituição, ele tem que convocar uma assembleia. O síndico não tem que levar este problema para uma assembleia, para discutir que o funcionário deu um problema, que ele não está atendendo direito ou que ele teve ali, um problema com um condômino ou um condômino teve com ele, por outras razões que é melhor não expor ninguém.

**Jornal do Síndico** - Você falou que o síndico tem essa liberdade de contratar e demitir, que não precisa recorrer à assembleia sempre que tomar uma atitude dessa, seja na contratação ou na demissão. Você citou aí a questão das indenizações, que o síndico faça da forma correta, que pague as indenizações relativas ao processo de demissão. Se o custo dessa demissão for muito elevado, ele não teria a obrigação de discutir em assembleia?

**Carlos Eduardo** - Mesmo assim, ele não precisa recorrer à assembleia. Se ele está dispensando aquele colaborador, o síndico tem suas razões. A qualquer momento aquele colaborador pode ser dispensado pelo condomínio. E o condomínio, vai ter que desembolsar valores. Por isso que tem a previsão orçamentária. Outro grande



erro que às vezes acontece em condomínio: falar em devolver a multa rescisória. Já tivemos consulta em que o funcionário realmente devolveu, mas buscou depois na justiça. Olha que constrangimento para os demais condôminos. Será que aquele síndico levou ao conhecimento dos demais condôminos? Gente, é um direito do trabalhador. O síndico tem que pagar todos os direitos, as horas extras, os benefícios a que o funcionário tem direito. É uma contrapartida. Ele tem interesse no trabalho do prestador de serviço, daquele colaborador e o colaborador pelo salário. Então você não está fazendo mais do que a sua obrigação em ser correto.

**Jornal do Síndico** - Mas são valores muito expressivos, não seria interessante discutir em assembleia?

**Carlos Eduardo** - A qualquer momento que aquele funcionário sair, vai ter que receber os direitos dele, seja hoje, seja amanhã. O valor é expressivo porque o funcionário do condomínio fica muito tempo no emprego. Você vê um funcionário que fica 10, 15, 20 anos em um condomínio. É por

isso que às vezes os condôminos não gostam dessa decisão unilateral do síndico, de demitir um funcionário que é querido pela maioria dos condôminos, justamente por ter muito tempo de casa. E aí eles fazem esses abaixo-assinados para o síndico não demitir.

**Jornal do Síndico** - Mas, e se o síndico estiver demitindo o funcionário por uma "picuinha" qualquer?

**Carlos Eduardo** - Mesmo assim ele tem esse direito. Agora, administrar o pessoal tem que ser uma questão profissional. Você não pode levar pro lado pessoal. Não é porque você não gosta do porteiro ou do faxineiro que você vai demitir. Não! Ele é um colaborador e você está síndico. Você não é o síndico eterno. Você foi eleito por um período e ele é um funcionário que foi contratado para prestar um serviço. Então ele carece de respeito. Isso aí é um erro. Se o síndico fizer uma coisa dessa... a gente que tá do lado do sindicato patronal, sou o primeiro a falar com o funcionário: se você foi ofendido vá à justiça.

**Jornal do Síndico** - Nas relações de trabalho o respeito deve ser mútuo, né mesmo Dr. Carlos?

**Carlos Eduardo** - A relação tem que ser respeitosa em todos os pontos. É por isso que colaboradores do condomínio ficam muitos anos no prédio. Ele trabalha correto e é respeitado e vice-versa. Você vê inúmeros casos de funcionários, colaboradores de condomínio que estão ali até a aposentadoria. Eu já conheci funcionário de prédio que era da época da construção, daí virou porteiro, como também, por exemplo, nós temos inúmeros casos de colaboradores que viraram síndicos. Temos inúmeros casos onde o colaborador vira síndico porque muitas pessoas não querem assumir a função.

**Jornal do Síndico** - O dia a dia do síndico não é fácil!

**Carlos Eduardo** - Não é fácil! É por isso que o síndico pode admitir e demitir sem levar ao conhecimento dos condôminos. Ele tem essa liberdade. Ele tem que agir dentro das normas para não cometer nenhuma injustiça e nem cometer nenhuma ilegalidade.

## Serviço

Você pode acompanhar as entrevistas no nosso Canal. Basta entrar no YouTube e procurar por @jornaldosindicobh

**A relação tem que ser respeitosa em todos os pontos. É por isso que colaboradores do condomínio ficam muitos anos no prédio**

# CLASSÍNDICO

NOSSO CADERNO DE CLASSIFICADOS TRAZ UMA INFINIDADE DE EMPRESAS QUE PRESTAM SERVIÇOS E VENDEM PRODUTOS PARA CONDOMÍNIOS.

A MAIORIA DELAS, ANUNCIA CONOSCO HÁ VÁRIOS ANOS E TEM PRESTADO BONS SERVIÇOS PARA SÍNDICOS E SÍNDICAS.

NA HORA DE COMPRAR OU SOLICITAR ORÇAMENTOS, DÊ PREFERENCIA AOS NOSSOS ANUNCIANTES!

**UTILIZE O NOSSO CLASSÍNDICO!**

> **Administração** Por Cleuzany Lott



# Alimentar animais comunitários em condomínio: questão de direitos ou dever de cidadania?

A presença de animais comunitários em condomínios tem se tornado uma questão cada vez mais relevante em todo o país. Com estimativas apontando cerca de 185 mil cães e gatos vivendo em abrigos temporários, além de uma quantidade considerável desses animais perambulando pelas ruas, é inegável que o problema afeta não apenas as comunidades em geral, mas também os condomínios residenciais.

Um incidente em um condomínio em Anápolis (GO) chamou a atenção para a complexidade dessa questão. Uma moradora, incomodada com a presença de gatos comunitários cuidados pelos vizinhos, tomou medidas drásticas ao espalhar naftalina e veneno na área da garagem, resultando na morte de alguns desses felinos. O caso gerou revolta entre os moradores, e levou à intervenção da polícia, diante do risco de intoxicação para outros PETs de estimação e até mesmo crianças.

Embate como esses deixam os síndicos pressionados a tomar medidas, muitas delas visando coibir essa prática. No entanto, o que muitos não percebem é que a falta de conhecimento sobre o assunto pode colocá-los em uma situação delicada perante a lei e ao próprio condomínio.

**PRESSÃO** - Em São Paulo, um síndico tentou proibir a alimentação de felinos nas dependências do condomínio, provocando protestos por parte dos moradores.

No entanto, em um desfecho positivo, moradores de um residencial no Mato Grosso do Sul conseguiram, por meio da Justiça, garantir o direito de manter e alimentar um gato chamado Frajola nas dependências do prédio.

Esses casos evidenciam a existência dos chamados “animais comunitários”, que estabelecem laços afetivos e de dependência com a população local. O ato de alimentá-los é uma manifestação de bondade e responsabilidade compartilhada em nossa sociedade.

Diante dessas situações, é fundamental compreender que a legislação brasileira protege os animais contra maus-tratos e abusos. Decisões judiciais têm reiterado que a proibição da alimentação desses animais configura maus-tratos, além de ferir o princípio da solidariedade interespecífica.

**RESPONSABILIDADE** - Mesmo com algumas cidades e condomínios estabelecendo normas proibitivas, é importante ressaltar que a Constituição Federal protege os animais, e os síndicos não podem proibir que sejam alimentados pelos moradores.

Os síndicos têm o dever de zelar pelo bem-estar e segurança de todos os moradores do condomínio. Portanto, é recomendável que, em vez de proibir a alimentação de animais comunitários, eles busquem soluções alternativas que conciliem os interesses de todos os envolvidos.

Isso pode incluir a elaboração de regras e diretrizes para a convivência harmoniosa entre os animais e os moradores, como a delimitação de áreas específicas para alimentação e a implementação de medidas de controle populacional ético, como a esterilização cirúrgica.

Já os moradores que optam por alimentar os animais comunitários também têm responsabilidades a cumprir. Entre elas a garantia de que a alimentação fornecida seja adequada e segura para os animais, além do cuidado para evitar qualquer situação que possa representar um risco à saúde ou



Em Campo Grande, o gato Frajola tornou-se símbolo da Lei que protege os animais comunitários

segurança dos demais moradores do condomínio. Os moradores também devem estar cientes das leis e regulamentos locais relacionados à proteção animal e agir de acordo com essas normas.

**PROJETOS DE LEI** - Atualmente, dois Projetos de Lei estão em tramitação no cenário legislativo. Um deles busca assegurar a toda pessoa o direito ao fornecimento de alimentos e água a animais domésticos em situação de rua, incluindo



Diante dessas situações, é fundamental compreender que a legislação brasileira protege os animais contra maus-tratos e abusos

portante destacar o avanço de leis municipais e estaduais em defesa dos animais por todo o país, demonstrando um crescente reconhecimento da importância de proteger e cuidar desses animais em nossa sociedade.

Por fim, é importante que moradores e síndicos estejam preparados para a eventual aprovação dos PLs, o que pode contribuir significativamente

para pacificar a polêmica em torno da alimentação de animais comunitários nos condomínios.

\* Jornalista, publicitária, diretora da Associação de Síndicos, Síndicos Profissionais e Afins do Leste de Minas Gerais (ASALM) e pós-graduanda em Direito Imobiliário e Direito Condominial.

cães e gatos comunitários. O outro tem como objetivo regulamentar a permanência desses animais em locais públicos e em condomínios.

Enquanto aguardamos a concretização dessas propostas, é im-

## 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



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

MANOBRISTAS PROFISSIONAIS

RENDA EXTRA

SEGURANÇA

CONFORTO



Consulte-nos para uma visita:

31 3222-1355

www.rederodopark.com.br



> **Especial Rio Grande do Sul** *Da Redação*

# Enchentes: o caso do Rio Grande do Sul e o trabalho dos síndicos

O Brasil acompanhou no final de abril e início de maio o estado de calamidade pública que passa o estado do Rio Grande do Sul devido às enchentes. A água inundou casas e também afetou condomínios. Por se tratar de um desastre, uma situação que afetou uma área que abrange cidades, muitos síndicos devem estar passando pelo mesmo problema.

Diante do cenário, os condomínios devem adotar algumas medidas para evitar mais transtornos e garantir a segurança dos condôminos que permanecem em suas casas. Especialistas orientam que o primeiro ponto é colocar a preservação da vida como prioridade, os condôminos não devem esperar ficarem ilhados para deixar o local.

Use botas e equipamentos de proteção individual para se proteger da água de enchente. Os condomínios inclusive devem fechar o registro de água da rua para evitar qualquer contaminação da água da caixa d'água. Alguns residenciais estão contratando caminhões-pipa, em outros casos o uso da água da

piscina para limpeza e higiene também é uma alternativa.

**SEGURANÇA** - A adoção de cuidados com a parte elétrica também é importante, como desligar o disjuntor, elevadores e bombas de recalque. Os condomínios também devem prezar pela questão da proteção patrimonial, uma vez que outras pessoas podem aproveitar o momento de vulnerabilidade para furtar objetos dos imóveis. Os portões devem permanecer com cadeados ou correntes, assim como itens das áreas comuns que podem ser levados.

No caso dos condomínios que possuem seguro, os síndicos não devem esperar para acionar a apó-



Reprodução rede sociais  
Condomínios também foram afetados pelas enchentes

**No caso dos condomínios que possuem seguro, os síndicos não devem esperar para acionar a apólice, mesmo que a água ainda não tenha baixado**

lice, mesmo que a água ainda não tenha baixado. A recomendação dos especialistas é de informar a seguradora e a administradora, caso o condomínio tenha, a respeito do acontecido, que pode ser encaixado como dano indenizável por entrada d'água em via pública, enchente, água proveniente de ruptura de tubulações ou reservatórios, ou decorrente do aumento do nível de rios ou lagos.

Os síndicos devem fornecer o máximo de informações às seguradoras, portanto é importante o registro fotográfico. A depender da seguradora, poderá acontecer as vistorias e solicitação de documentação. Neste caso, com a extensão do dano mensurado, é possível que os síndicos comecem a trabalhar com os orçamentos para conserto e reforma dos locais.

Ainda de acordo com especialistas, após a diminuição do nível da água, os condomínios devem adotar primeiramente a política da limpeza, mobilizando condôminos; a inspeção predial para avaliar o empreendimento, considerando as questões estruturais, elétricas e hidráulicas e, por fim, uma reorganização financeira, criando um plano de contingência, observando o fluxo de caixa e se preciso cortando gastos.

■ \*Jornalista

> *Por André Resende*

## Síndicos têm importante papel a desempenhar

As enchentes no Rio Grande do Sul são um lembrete poderoso de que a preparação e a resposta adequada podem fazer a diferença entre segurança e tragédia. Os síndicos têm um papel vital a desempenhar e, ao seguir essas orientações, podem ajudar a proteger suas comunidades em tempos de crise.

**1. Prioridade na Segurança e Evacuação** - O primeiro passo diante de um alagamento é garantir a segurança dos moradores. Os síndicos devem avaliar rapidamente a situação e, se necessário, coordenar a evacuação do condomínio para locais seguros. "É essencial manter a calma e seguir os procedimentos de emergência", ressalta Marcelo Castro, bombeiro e especialista em gestão de desastres. "A segurança das pessoas deve ser sempre a prioridade".

**2. Comunicação Efetiva e Constante** - Comunicar-se de forma clara e regular com os moradores é vital durante uma situação de enchente. O síndico deve manter todos informados sobre os riscos potenciais, instruções de segurança e ações em an-

damento. Utilizar redes sociais, grupos de mensagens e sistemas de alerta pode ser uma maneira eficaz de alcançar todos rapidamente.

**3. Desconexão de Energia e Gás** - Para evitar riscos adicionais, como choque elétrico ou explosões, é fundamental desligar a eletricidade e o gás nas áreas alagadas. Essa tarefa deve ser realizada apenas por profissionais qualificados. "Nunca tente desligar o gás ou a eletricidade sem a ajuda de um técnico", alerta Castro.

**4. Coordenação com Serviços de Emergência** - Os síndicos devem manter contato direto com os serviços de emergência, como bombeiros e defesa civil. Esses profissionais podem fornecer orientações valiosas e suporte du-

rante a crise. "A cooperação entre o condomínio e as autoridades locais é essencial para uma resposta eficaz", acrescenta Castro.

**5. Avaliação de Danos e Limpeza** - Após a enchente, o síndico deve avaliar os danos causados no condomínio, especialmente em áreas comuns, estacionamentos e unidades dos moradores. Contratar serviços de limpeza especializados pode ser necessário para lidar com detritos e evitar contaminação por mofo. "A limpeza rápida é fundamental para prevenir problemas de saúde e deterioração adicional", diz Castro.

**6. Documentação para Seguros e Indenizações** - Documentar os danos com fotos e registros escritos é crucial para fins

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



Reprodução rede sociais  
Ao primeiro sinal de possível alagamento, o síndico deve mobilizar os moradores para a evacuação do local.

de seguro e indenização. O síndico deve ajudar os moradores a entenderem suas próprias apólices de seguro e a solicitar indenizações conforme necessário.

**7. Planejamento para Futuros Incidentes** - Depois do alagamento, é importante revisar os

planos de emergência do condomínio e considerar medidas para prevenir enchentes no futuro. Isso pode incluir a elevação de equipamentos sensíveis ou a instalação de barreiras contra inundações.

**8. Apoio Emocional e Comunitário** - Enchentes podem ter um impacto emocional significativo nos moradores. O síndico pode ajudar a promover uma atmosfera de apoio comunitário e fornecer informações sobre serviços de saúde mental, se necessário.



> **Especial Rio Grande do Sul** Por Simone Gonçalves



# Tempos difíceis no Rio Grande do Sul

Simone Gonçalves

**O RS está vivenciando um evento catastrófico, já tendo ultrapassado mais de 20 dias de caos, bairros sem água, luz, internet, pessoas que perderam tudo, casa, negócio, plantações, seus entes queridos e animais de estimação, documentos, bens de valor, etc.**

**D**ias e noites intermináveis, sons incessantes de helicópteros, inúmeros resgates, desabrigados e mais desabrigados, idosos, adultos, bebês e crianças feridas, desaparecidas e vários óbitos.

Alimentos e produtos com preços exorbitantes, como por exemplo, um galão de água de 20 litros ao custo de 80,00. Foi necessária a criação de uma força-tarefa contra preços abusivos, através do Grupo de Atuação Especial de Combate ao Crime Organizado do Ministério Público do RS – GAECO/MPRS – para reprimir esse tipo de crime.

**OMISSÃO** - Na pior fase da enchente, não houve pelo Poder Público um alerta de evacuação e muitas pessoas foram surpreendidas com as inundações. A água subiu rapidamente, atingindo áreas que não estavam nem próximas às áreas de risco fazendo com que os moradores saíssem praticamente com a roupa do corpo.

Conforme boletim da Defesa Civil atualizado em 28/05, às 18h, os números de pessoas afetadas pelas enchentes já é de 2.345.400. Do total de atingidos, 48.789 estão em abrigos provisórios, que inicialmente eram mistos, mas que, diante das situações de violência nesse tipo de abrigo houve a necessidade da criação de abrigos exclusivos para mulheres, crianças e adolescentes e família atípicas.

As enchentes no RS também fizeram aumentar os casos de leptospirose, já tendo registros de mortes no Estado.

**SOLIDARIEDADE** - Mas, em meio a essa tragédia toda, o povo gaúcho será eternamente grato a todos que realizaram suas doações, as entidades que ajudaram, ONGs, instituições, etc bem como aos voluntários, muitos inclusive de outros estados, que não mediram e não medem esfor-

ços para ajudar os atingidos pelas enchentes.

Impossível descrever o sentimento ao abrir uma doação de roupas ou brinquedos, por exemplo, e junto ter bilhetes e cartas com palavras de apoio, amor e carinho. Cartinhas especiais de crianças para crianças com seus lindos desenhos.

Sabemos que esta luta vai longe, o tempo está passando, voluntários tem extensas rotinas principalmente em abrigos, centros de triagem, distribuição, etc. E assim, o número de voluntários já começa a diminuir e é compreensível, quem está vivenciando toda esta catástrofe sabe a intensidade do cansaço físico e psicológico. Embora haja ajuda de especialistas às vítimas e voluntários para lidar com a tragédia, todos temos limites.

Até o momento, não há como prever quanto tempo às pessoas e os animais irão necessitar ficar nos abrigos. Seguimos com a necessidade de doações, em especial, roupas, alimentos, remédios e ração.

**CONDÔMINIOS** - Na área condominial, muitos prédios e condôminos foram atingidos direta ou indiretamente e há grande preocupação entre os síndicos, sobretudo, quanto ao seguro condominial. Isso porque, a maioria dos condomínios localizados fora de áreas de risco não contratou cobertura para enchente/inundação, apenas cobertura simples, que é a mais tradicional.

O seguro condominial não cobre, entre outros, perdas com móveis, vestuários, animais, equipamentos ou objetos de uso pessoal dos condôminos. Esta situação trouxe muitas dúvidas e conflitos entre condôminos e síndicos.

Por isso a importância do síndico analisar a proposta do seguro antes de contratar, já que as condições contratu-



Boa parte da cidade de Porto Alegre ficou alagada

ais dos seguros detalham as coberturas incluídas, especificando os riscos cobertos e excluídos.

**EXCLUSÃO** - Dentre os riscos excluídos muitos contratos contêm cláusulas de exclusão envolvendo desastres naturais. Aqui em Porto Alegre/RS a enchente atingiu muitas áreas não consideradas de risco, teve condomínio em que a água chegou a 2m de altura, deixando hall, andares térreos e alguns superiores submersos por mais de 6 dias.

Espero que essa situação ocorrida aqui no RS, sirva de alerta a todos os síndicos quando estes forem contratar ou renovar o seguro condominial, bem como aos condôminos para que façam o seguro da sua unidade.

Importante ressaltar que, no contexto de seguros, há diferença entre alagamento, inundação e enchente. Para acessar as condições contratuais, o síndico pode buscar no site da Susep, inserindo na pesquisa o número do processo que aparece na apólice ou proposta.

**ÚLTIMAS NOTÍCIAS** - A água do Guaíba ainda não recuou em todas as partes de Porto Alegre/RS, hoje pela manhã, dia 28/05/24, por exemplo, o nível da água do rio era de 3,70m, embora já tenha baixado bastante, ainda estamos acima da cota de inundação que é de 3m.

Alguns bairros seguem alagados sem que as pessoas possam retornar para suas casas. Muitas continuam em abrigos ou casas de parentes e amigos. Nos bairros onde baixou a água há muito lixo e entulho pelas ruas, pessoas desoladas, cenas angustiantes.

Porto Alegre vive dias tristes, mas aos poucos a rotina está sendo retomada. Seguimos com esperança.

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

**O seguro condominial não cobre, entre outros, perdas com móveis, vestuários, animais, equipamentos ou objetos de uso pessoal dos condôminos**

> **Especial Rio Grande do Sul** Por **Rodrigo Karpát**

# Enchentes e os direitos dos condomínios e moradores

A situação por qual passa o Rio Grande do Sul levanta uma série de alertas que vão desde as mudanças climáticas, onde casos extremos como esse são cada vez mais comuns, até o papel do estado quanto a promover atitudes que foquem no clima de forma geral, assim como a importância de se colocar em prática um conjunto de ações que visem não só buscar evitar como também encontrar soluções que protejam as cidades e seus cidadãos.

**T**razendo para o lado dos condomínios, nesse sentido, quando ocorrem catástrofes como essas, surge sempre a dúvida ao buscar se responsabilizar quem é o culpado quando um empreendimento fica em parte debaixo d'água.

**SEGURO** - Primeiro, é necessário entender que todo condomínio obrigatoriamente tem contratado o seguro obrigatório, como determina o art. 1.346 do Código Civil. No caso de seguro com cobertura simples, o mais tradicional quando falamos nesse obrigatório, são cobertos os danos decorrentes de ventos com velocidade superior a 54 km/h que provoquem danos às áreas comuns, unidades autônomas e equipamentos pertencentes ao condomínio.

Nas unidades autônomas, o que se cobre é a construção (paredes, pisos, forros, esquadrias, portas, janelas, louças e metais sanitários, tubulações elétrica e hidráulica,

acabamento e pintura). O seguro condominial não cobre perdas com móveis, carpetes, tapetes, decoração, vestuário, animais, plantas, bebidas, utensílios, equipamentos e objetos de uso pessoal dos condôminos.

Somado a isso, é imprescindível estar com os pagamentos do seguro em dia, já que a inadimplência fará com que o prêmio não seja pago. Além disso, em caso de grandes tempestades, é essencial que a gestão faça um ótimo trabalho preventivo em relação à limpeza de ralos, grelhas, calhas nos subsolos, térreo e barrilete (topo do prédio), além de verificar toldos, coberturas, telhados, antenas, bem como revisar árvores que podem cair e prejudicar as instalações do condomínio.

Lembre-se: se algumas normas de segurança não forem cumpridas, a seguradora não arcará com as consequências dado o fato de o condomínio não estar em dia com suas



Em alguns condomínios as águas atingiram o segundo piso

obrigações. Dessa forma, o condomínio seria corresponsável.

Além disso, tanto a gestão do condomínio quanto o condômino, na hora de fazer o seguro, precisam estar atentos ao contrato e observar de fato o que a seguradora está oferecendo na "modalidade" escolhida. Isso porque muitos contratos têm "cláusulas de exclusão" que abarcam diferentes aspectos, que vão desde guerra até desastres naturais,

algo que, dependendo da gravidade das tempestades e enchentes, se configuraria dessa forma.

Por isso, com essas situações climáticas extremas se tornando comuns, havendo a possibilidade, é válido a gestão procurar contratar uma apólice ampla que acabará cobrindo automaticamente questões como desmoronamento, alagamento etc.

**É imprescindível que a gestão procure, como comentado, fazer um seguro mais amplo caso esteja em local onde situações de enchentes são comuns**

**E OS MORADORES?** - Como apontado acima, ao falarmos daquilo que se encontra dentro das unidades privadas, bem como quando falamos de carros na garagem, o seguro obrigatório não se responsabiliza por essas questões e sim apenas por aquelas estruturais. Dessa forma, é essencial que o condômino faça um seguro individual para a sua casa, bem como para o seu veículo. O condomínio só será responsabilizado se ele concorreu para o acidente ou para o dano, como por exemplo, no caso de não ter feito a manutenção no encanamento e disso decorreu o dano no veículo.

Em alguns casos, o poder público pode ser responsabilizado civilmente por danos causados por enchentes, especialmente se for comprovado que houve negligência na implementação de medidas preventivas ou na resposta de emergência. Normalmente, a causa desses danos é a ausência de manutenção nas galerias pluviais e bueiros, por exemplo. Essas responsabilidades variam de acordo com a esfera governamental e estão sujeitas à legislação específica e jurisprudência aplicável no país.

De forma geral, a jurisprudência entende que é de responsabilidade do governo reparar danos causados por negligência do próprio governo, não podendo esse, em teoria, alegar que as chuvas, neste caso, foram muito acima do normal, já que o básico voltado para prevenções de enchentes não foi feito.

Ainda assim, no caso em questão, dada a grande quantidade de atingidos, sabemos que se parar nos tribunais, situações como essa podem se estender por décadas.

**CONCLUSÃO** - Voltando aos condomínios, é imprescindível que a gestão procure, como comentado, fazer um seguro mais amplo caso esteja em local onde situações de enchentes são comuns, bem como os moradores fazerem seus seguros individuais.

Além disso, é válido a gestão não só manter as manutenções em dia e resolver possíveis focos que deem ensejo para alagamento, como também busque mecanismos de alerta para informar a comunidade quando de situações graves a fim de se precaver como, por exemplo, parar o carro em outro local, caso um piso da garagem tem a tendência de alagar.

Para além disso, torcemos para que a situação no Rio Grande do Sul se resolva, que o poder público assuma onde errou e procure se planejar através de ações preventivas para que tragédias como essa nunca mais ocorram em nosso país.

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

> **Da Redação**

## Doações mobilizaram o Brasil inteiro

A tragédia das enchentes no Rio Grande do Sul, mobilizou o país inteiro em favor do povo gaúcho. Em poucos dias, uma verdadeira mobilização nacional tomou conta da população que de forma individual ou através de grupos, conseguiram arrecadar toneladas de alimentos, produtos de primeiras necessidades, muita água e ração para animais domésticos.

**E**m Belo Horizonte não foi diferente. Várias entidades, grupo de amigos e influenciadores se mobilizaram para ajudar as vítimas das enchentes. Até nós, do Jornal do Síndico, entramos no movimento solidário.

Um grupo de torcedores do Grêmio que moram na Capital mineira iniciou uma grande corrente de solidariedade em benefício dos irmãos gaúchos através de ações em grupos de WhatsApp. Quem nos procurou,

foi o torcedor do gremista e ex-síndico do condomínio Riviera, localizado no bairro Barro Preto, Júlio César da Silva Baêta Neves.

Sabendo do poder de mobilização do Jornal do Síndico junto aos síndicos e síndicas de Belo Horizonte e Região, Júlio encaminhou uma mensagem comunicando a ação que ele e outras pessoas envolvidas estavam fazendo.

Na mesma hora, o editor do Jornal do Síndico, Márcio Paranhos, re-



Mobilização arrecadou uma grande quantidade de donativos

plicou a mensagem para mais de 2 mil síndicos fazendo um apelo para que engajassem na campanha de solidariedade.

O Resultado foi positivo e muitas doações se somaram às outras tantas que já estavam recolhidas. No dia 20 de maio, um caminhão saiu de Belo Horizonte rumo a Porto Alegre com o conjunto de doações arrecadado. "Quero aproveitar este momento e parabenizar e agradecer a todos envolvidos do jornal do síndico e síndicos que ajudaram com suas doações e ações. Como ex síndico sei o tamanho da importância e abrangência do jornal do síndico e não foi diferente o sucesso de nossas ações. Muito obrigado por este ato de solidariedade dos Brasileiros" agradeceu Júlio César.

> **Segurança** Por André Resende

# Dicas para garantir a segurança durante obras no condomínio

Obras estruturais mobilizam o condomínio e por isso os síndicos devem estar atentos aos cuidados para garantir a segurança de todos os moradores. Circulação de materiais e transporte de sucata e ferramentas, trabalhadores subindo e descendo pelas escadas e elevadores, entra e sai de fornecedores, peças e equipamentos, são algumas das preocupações que os síndicos devem se atentar na hora de organizar reformas.

Um ponto importante é contar com profissionais qualificados para fazer a avaliação da estrutura, contar com um engenheiro ou um arquiteto para analisar os trabalhos que serão feitos durante todo o processo de reforma. Para que as obras aconteçam sem maiores problemas, listamos algumas dicas para que os síndicos tenham em perspectiva na hora de planejar e implementar as reformas.

**NA UNIDADE** - Nos casos de obras nos apartamentos, antes de qualquer reforma, o morador deve informar ao síndico o que e quando tudo será realizado. É ele o responsável pela tomada de decisões relacionadas às ações técnicas, legais e emergenciais.

Sobre a entrada e saída de pessoas estranhas ao condomínio, uma das ações se refere à obtenção de lista com dados de todos os funcionários envolvidos em obras em condomínio. O documento deve reunir nomes das empresas e funcionários e número dos RGs. Durante o período das obras no condomínio, todos os sistemas de segurança da edificação devem permanecer em funcionamento. Se algum deles tiver que ser desligado, sistemas alternativos precisam ser previstos com antecedência.

Se a obra comprometer alguma área de entrada e saída de moradores ou automóveis, o síndico deve contratar equipe



Limpeza deve ser executada com produtos não abrasivos

stonyset no Freepik

extra de segurança de modo a não abrir nenhuma vulnerabilidade às pessoas e ao patrimônio. Há algumas etapas em obras que exigem o desligamento da energia elétrica. Lembre-se de avisar todos os condôminos com antecedência para que eles possam se organizar.

**SEGURO** - Mesmo tomando todas as decisões comentadas até aqui, o síndico deve ter o cuidado de contar com um seguro para construções. O objetivo é que todas as obras em condomínio transcorram com segurança e de forma responsável.

O síndico não pode se esquecer de cancelar as autorizações para entrada e circulação de insumos ou prestadores de serviço da obra quando esta for encerrada. E de arquivar toda a documentação da obra, incluído o termo de encerramento das obras emitido pelo executante.

■Jornalista

**Se a obra comprometer alguma área de entrada e saída de moradores ou automóveis, o síndico deve contratar equipe extra de segurança**

Comportamento Por André Resende

# Como síndicos podem atuar em relação a produção de conteúdo em condomínios

Com a potencialização da internet para produção de conteúdo ou trabalho de influenciador, é natural que muitos desses profissionais que moram em condomínios utilizem áreas comuns ou ainda produzam seu conteúdo nos próprios apartamentos. Em ambos os casos, os síndicos devem estar atentos para organizar a utilização dos espaços comuns, assim como delimitar regras com a assembleia sobre o assunto.

De acordo com especialistas, os condôminos podem usar as áreas comuns desde que sejam respeitados os deveres de sossego, salubridade e segurança presentes no Código Civil. Uma vez que outras pessoas ou o próprio condomínio sejam expostas sem autorização, a prática já não é autorizada.

**DÍALOGO** - Outro tema sensível em relação à questão é relativo a algum constrangimento causado por barulhos excessivos, no caso da produção de conteúdo adulto. Os síndicos devem conversar com

os moradores que produzem esse material e estabelecer uma conversa leve, destacando os pontos do regimento interno e prezando pelo bem-estar de todos.

A questão do barulho serve também para outros streamers ou influenciadores para que não extrapole o limite de ruído, que habitualmente não deve ser excessivo após as 22h. Em caso de descumprimento, cabe ao síndico aplicar sanções ou multas.

É válido ressaltar, ainda, que prédios estritamente residen-



stonyset no Freepik

ciais não podem ter sua destinação alterada. Logo, as famosas publicidades para redes sociais e demais conteúdos que gerem

**Os síndicos devem conversar com os moradores que produzem esse material e estabelecer uma conversa leve**

renda para o morador devem ser produzidos fora do condomínio, a menos que estejam previstas no Regimento Interno ou tenham sido aprovadas previamente em assembleia.

Diante disso, os síndicos podem adotar algumas medidas para facilitar a gestão como, por exemplo, pensar em uma comunicação preventiva, que passa basicamente por utilizar canais de comunicação comuns a todos os condôminos para informar a respeito de direitos e deveres, conversa amigável com o condômino, posteriormente aplicação de notificações ou advertências e, por fim, aplicação de multa.

O mais importante nessas questões, que são cada vez mais comuns nos condomínios, é que o síndico atue pela boa convivência entre todos.

\*Jornalista

ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS



- 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



Administração de condomínios  
Sindico profissional  
Serviços de manutenções  
Participação em assembléias  
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 Assembléias
- 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@kenloperelraadogados.com.br



**GOUVÊA ADVOGADOS**

Cobranças Administrativas e Judiciais;  
Adequação de Convenção e Regimento Interno;  
Participação em Assembléias;  
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**

- Assembléias • 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



**ANDRÉ RICARDO**  
ARQUITETURAS

www.andrearquitetas.com andrericardo.arquitetas  
(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
- 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



**PREVENÇÃO A INCÊNDIO**

- Obtenção de AVCB
- Projetos de PCIP

17 Anos de Mercado  
**31 3234-0426**  
www.conexaoengenharia.com.br / comercial@conexaoengenharia.com.br



**MUP**  
Projetos Contra Incêndio

**AVCB / CLCB**  
Elaboração de Projetos  
Renovação de AVCB  
Execução de Projetos  
Laudo Técnico e Vistoria

**(31) 99819-3006**  
Contato@mupincendio.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**



**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



**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

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



**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**



**3D**  
Serviços Terceirizados

- ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS;
- SÍNDICO 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  
 Antônio 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  
 • Laudos e Pareceres  
 • Acompanhamento de Obras  
 • Assistência Judicial  
 Eng. Civil e Advogado  
 Evandro Lucas Diniz  
 (31) 3995-0657  
 septem@septem.eng.br | www.septemengenharia.com.br

**A H S ENGENHARIA E CONSULTORIA**  
**LAUDOS TÉCNICOS - INSPEÇÃO PREDIAL - PATOLOGIA EM ESTRUTURAS - VISTORIA CAUTELAR - ASSISTENTE TÉCNICO JUDICIAL - EXECUÇÃO DE PROJETOS PARA AVCB**  
 (31) 3225-1758 / (31) 99137-1350  
 www.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

**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.ribeiroemoura.com.br

**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**

## CONSTRUÇÃO E REFORMA

**REFORMA PREDIAL**  
 DIAGNÓSTICO DE FACHADAS DANIFICADAS  
 • LIMPEZA DE FACHADA • PINTURA  
 • PASTILHAMENTO • IMPERMEABILIZAÇÃO  
 (31) 98712-2106/99471-1393

**CONSTRUTORA LINHARES DE CASTRO** REFORMAS PREDIAIS 25 anos  
**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

**P B PINHO BRAGA** ESPECIALIZADA EM FACHADA  
 22 anos  
 CONSTRUÇÕES E REFORMAS  
 IMPERMEABILIZAÇÃO  
 PINTURAS EM GERAL  
**99312-0049** WWW.PINHOBRAGA.COM.BR  
 PINHOBRAGA@PINHOBRAGA.COM.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**

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

## CONSTRUÇÃO E REFORMA

**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  
 Faça um orçamento  
 Construções e Reformas  
[www.atoengenharia.com.br](http://www.atoengenharia.com.br) | [mucio@atoengenharia.com.br](mailto:mucio@atoengenharia.com.br)  
**(31) 3785-5545 / 984766515**

**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.  
 (31) 9 9963-6411 | @lalm\_engenharia  
[lalmengenharia.com.br](http://lalmengenharia.com.br) | [contato@lalmengenharia.com.br](mailto:contato@lalmengenharia.com.br)

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

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

**KAIROS REFORMAS PREDIAIS**  
 MANUTENÇÃO E PINTURA DE FACHADAS  
 IMPERMEABILIZAÇÃO EM GERAL  
 FACILITAMOS O PAGAMENTO COM PARCELAMENTOS  
 REGISTRO JUNTO AO CREA MG  
 CREA N° 0001175173 **(31) 99317-0204 / 98509-1891**

CONSTRUÇÃO E REFORMA

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

CONSTRUÇÃO E REFORMA

**ESPAÇO**  
 TEXTURA E GRAFIATO  
**Fábrica de Revestimentos**  
 Textura Rústica Rolada  
 Grafiatos Acrílicos  
 Arenato Premium  
 Massa Corrida  
 Seladores  
 Brancos e Coloridos  
 (31) 3789-0044  
 (31) 99691-5916  
 www.espacotexturaegrafiato.com.br  
 contato@espacotexturaegrafiato.com.br  
 Av. Cristiano Machado, 10390-Floramar-BH-MG

ESTACIONAMENTO



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**  
 (E COM A) SUPERGASBRAS  
 QUALIDADE, AGILIDADE E SEGURANÇA  
**QUE SÓ**  
 A LÍDER MUNDIAL TEM  
 RAPIDEZ NA ENTREGA  
 SEGURANÇA  
 EXCELENÇA EM ATENDIMENTO  
 QUALIDADE DO BOTOEJO  
**LIGUE E PEÇA O SEU!**  
 31 **3374-3313**  
 SUPERGASBRAS

**SKALA** RESTAURAÇÃO DE FACHADA - IMPERMEABILIZAÇÃO - TROCA DE CAIXAS DE GORDURA E PASSAGEM - HIDRÁULICA E ELÉTRICA - REFORMA E MANUTENÇÃO DE TELHADO - PINTURA EM GERAL  
 99457-6906 / 98823-7632  
 CONSTRUÇÕES E REFORMAS joabtatistab291@gmail.com

**PORTAL**  
 MÁRMORES • GRANITOS  
 Com padrões de excelência da extração ao processamento, os materiais da Portal garantem superfícies sofisticadas e resistentes elevando qualquer ambiente com sua beleza atemporal.  
 TRABALHAMOS COM:  
 MÁRMORES  
 GRANITOS  
 QUARTZOS  
 QUARTZITOS  
 SUPERFÍCIES SINTÉTICAS  
 3134358830  
 Av. Cristiano Machado nº10400 - Floramar  
 CEP: 31742002 - Belo Horizonte  
 portalnarmoresegranitos@gmail.com @portalmarmoresegranitos

**SOMBIM** 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

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

**AGÊNESIS** Engenharia  
 ALVENARIA, ACABAMENTO HIDRÁULICA E ELÉTRICA  
 GESSO E PINTURA  
 REVITALIZAÇÃO FACHADAS, CADEIRINHA DE RAPEL, IMPERMEABILIZAÇÃO, ANDAIMES  
 99343-0812 / 98832-6643

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

ELEVADORES

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

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

INTERFONES

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

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

31 3337-6030 **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

## LIMPEZA DE FACHADAS



**LIMPEZA E REFORMA DE FACHADA**

www.volgenclean.com.br  
**3332-6361 / 98429-3234**

## PORTARIA



**Zelando pela segurança dos seu Condomínio**

Portaria, fiscalização, Zeladoria e serviços terceirizáveis e muito mais!!!

R. Malacacheta, 150 - Carlos Prates  
**31 34622033 / 31 99304-2086**  
www.zelareservicos.com

## PORTARIA VIRTUAL



**DELPHOS**

**PORTARIA VIRTUAL**

PARA EMPRESAS E CONDOMÍNIOS

- ▶ Alarmes
- ▶ CFTV
- ▶ E muito mais

PEÇA JÁ SEU ORÇAMENTO!  
**(31) 2342-4600**

comercial@delphostec.com.br

Avenida Cel. José Dias Ricalho, Nº 1205 - Belo Horizonte/MG

## 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**

## PORTÕES ELETRÔNICOS



**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



**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 Mediador - Inscrição no CREA / ISAPE  
azevedopericias@gmail.com  
**(31) 99996-1955 / WhatsApp: 99472-9050 / 3070-2055**

## SÍNDICO PROFISSIONAL



**SÍNDICO PROFISSIONAL**

**(31) 99969-7470**

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



**é síndico.**

É O SÍNDICO PROFISSIONAL QUE RESOLVE

Gestão eficiente, com foco na operação e comunicação como os condôminos.

eosindico eosindico.com

AV. PROF. MÁRIO WERNECK, 2900  
SALA 204, BURITIS - BH MG **31 2115-4131**

## SÍNDICO PROFISSIONAL

**Síndico Profissional HELBER VIDIGAL**

Soluções para seu condomínio!  
Comodidade e conforto para os moradores  
Parceria com profissionais experientes

**(31) 99072-0099**

helber.vidigal  
helbervidigal@gmail.com

## SOLUÇÕES P/ VEÍCULOS ELÉTRICOS



**CARREGAR,** referência em soluções para recarga de veículos elétricos!

31 3500-7900 www.carregar.net @carregaroficial

## TELHADOS



**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

**AGILIZE** REFORMAS DE TELHADOS REFORMAS PREDIAIS

PINTE SEU PRÉDIO, SUA RESIDÊNCIA, SEU ESCRITÓRIO E SUA LOJA. NÃO COBRAMOS VISITA

**4102-7910 / 99913-5735**  
confiancareformas@outlook.com

## 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) 9 8481-7642**



# Síndico e os riscos que assume ao fazer parceria com administradora ou advogado

No Brasil existem mais de 520 mil condomínios, sendo muitos deles administrados por síndicos que não têm aptidão ou perfil para enfrentar os desafios inerentes a função. Muitos são eleitos por ausência de interesse dos demais condôminos o que resulta no surgimento de problemas e no agravamento de prejuízos por falta de atitude ou por desconhecimento das diversas leis que são aplicáveis às relações condominiais.

Nesse cenário, surge a figura do “síndico parceiro”, aquele que assume a função para obter a isenção da taxa ou uma remuneração, bem como visando faturar com benefícios que, às vezes, são inconfessáveis, tais como parcerias com a administradoras de condomínios que lucram com a conta *pool* ou com prestação de serviços de terceiros; com o advogado especializado em criar demandas judiciais e com construtoras que fazem obras com custos acima do preço de mercado. Há ainda o síndico que é indicado pela construtora nos novos empreendimentos para deixar de exigir os consertos de vícios de construção.

Enfim, milhares de condomínio têm sido uma grande fonte de enriquecimento ilícito, a ponto de muitos prestadores de serviços e profissionais passarem a entender como comum oferecer comissão para o síndico.

Citamos isso apenas para alertar que os condôminos que deixam de participar das assembleias, que não leem os comunicados, atas e balancetes, acabam pagando valores mais elevados de taxas ordinárias e extraordinárias por favorecerem que a administradora lucre ao aplicar seu saldo na conta *pool*, que o advogado ganhe honorários de processo que não deveria existir e que alguém do condomínio lucre com comissão de serviço que seria executado por custo menor.

**SABEDORIA** - Por receio de ofender e por não saber que a lei garante que qualquer condômino tenha acesso aos contratos, aos recibos e notas fiscais, bem como aos demais documentos que fundamentam as decisões condominiais, constata-se que muitos condomínios continuam sendo prejudicados no decorrer de décadas.

Com grande expertise na solução dos problemas, o especia-

lista Daniel Gomes, diretor da AuditSign Administradora e Contabilidade de Condomínios transmite segurança aos seus clientes ao utilizar softwares de gestão modernos e eficientes, que dão acessos imediato à vida financeira do condomínio. Daniel alerta, que “coibimos as situações irregulares por agirmos dentro das regras de compliance, bem como apoiamos que o condomínio contrate um advogado especializado sem qualquer vínculo com a administradora ou com o síndico”

**ASSESSORIA** - Várias administradoras foram condenadas recentemente pela Justiça Federal nas ações propostas pela Ordem dos Advogados do Brasil (OAB) em vários estados, pois seus diretores e gerentes agiam como se advogados fossem ao darem palpites e induzirem os condôminos a erro, configurando o exercício ilegal da profissão.

Além disso, observamos que algumas, visando captar os condomínios, oferecem “assessoria jurídica” por meio de um advogado parceiro, que em diversas situações orienta de forma errada o condomínio para evitar que este entre em choque com a administradora que, em alguns casos, teria que ser responsabilizada por um ato indevido. Esse tipo de procedimento ilegal resultou nas condenações das administradoras que se aliam a advogados antiéticos para captar clientes (veja artigo na edição de maio do *Jornal do Síndico*).

**OBRIGAÇÕES** - Ninguém é obrigado a ser síndico. Tanto é verdade que é ilegal a cláusula da convenção que impõe o rodízio obrigatório ou punição financeira a condômino que se recusa a assumir o maravilhoso cargo de síndico. Cabe ao condomínio remunerar e criar estímulos para que um condômino se candidate



A função de síndico de condomínio gera muitas responsabilidades

para assumir a função ou, ainda, a coletividade optar pela contratação do síndico profissional, que obviamente não pode agir como advogado. Se exercesse a profissão não teria como ser síndico.

É lamentável um síndico assumir o cargo e se recusar a cumprir suas obrigações que implicam na defesa dos interesses comuns dos condôminos, no dever de agir com ética, transparência, lealdade, dentro dos princípios da legalidade e da boa-fé. Se não deseja providenciar os reparos dos defeitos, disciplinar os funcionários, prestar contas do que gasta ou realiza, fazer assembleia, cobrar dos devedores, multar os infratores, zelar pela segurança, atender os vizinhos, por favor, não assumam a função.

Comete ato ilícito o síndico transferir seu dever de controlar as finanças para a administradora, deixar de fiscalizar os gastos e como estão sendo aplicados os recursos do condomínio, pois é dele a obrigação legal de prestar contas. Se ele se alia a administradora para deixar de cumprir seus deveres, age com irresponsabilidade, podendo responder pessoalmente pelos prejuízos.

Da mesma forma, deve ser destituída a administradora que age de forma “misteriosa”, ao se recusar a atender os pedidos dos condôminos que solicitam documentos e informações. É desrespeitoso e antiético ignorar que o dinheiro que administra é proveniente de cada condômino, sendo suspeito o conluio existente entre algumas

administradoras e o síndico que passam a tratar a documentação pertencente a todos como uma caixa preta.

**CONTA POOL** - Recentemente, uma administradora tradicional de São Paulo, desapareceu com R\$30 milhões de dezenas de condomínios que não tinham como fazer a conciliação bancária, pois cometeram o erro de confiarem tudo que recebiam na conta *pool* da administradora que mistura os recursos de centenas de edifícios.

Se cada condomínio possuísse sua conta particular e se tivessem se preocupado com a fiscalização da administradora certamente não teria tido tal prejuízo. Qualquer condômino tem o direito de verificar onde estão sendo aplicadas as taxas que paga e exigir a rescisão do contrato da administradora se essa agir de forma obscura.

**CONFLITOS** - No decorrer de mais de 34 anos de advocacia, nos deparamos com situações inacreditáveis de síndicos que criaram conflitos com vizinhos por questões inconfessáveis. Houve caso do síndico se recusar a consertar o telhado que estava danificando o apartamento do último andar para prejudicar sua proprietária. A má vontade decorria do fato da reclamante ter sido síndica há tempos e ter feito uma cobrança judicial contra o atual síndico que, à época era inadimplente por um longo período.

Em outros momentos, presenciávamos síndico arbitrário que perseguia os vizinhos e que se utilizava do seu “advogado parceiro” para constrangê-los mediante notificações e processos, que eram pagos pelo condomínio. O temor chegou ao ponto da maioria se omitir, mesmo quando o condomínio perdia os processos e era condenado. Enfim, tudo tem solução bastando ter interesse e tomar atitude para evitar a desvalorização do condomínio, contando com uma assessoria especializada.

\*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

**Tudo tem solução bastando ter interesse e tomar atitude para evitar a desvalorização do condomínio**