

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@queiroz.com.br

Jornal do Síndico

Ano XXVIII - Edição 337 - JULHO /2024 - Belo Horizonte e Região Metropolitana - Distribuição gratuita - jornaldosindico.com.br

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

e Legislação
O Conselho Nacional de Justiça convoca condomínios a se cadastrarem no Domicílio Judicial Eletrônico. Veja em artigo da advogada Anna Cristina Souza.
Página 4



Manutenção
Instalar um sistema de segurança no condomínio, implica também, em saber como gerir as imagens captadas pelas câmeras.
Página 5



Segurança
Período de estiagem é o ideal para que síndicos façam a revisão no sistema de proteção contra raios de seus condomínios.
Página 11

GUIMARÃES
SOLUÇÕES CONSTRUTIVAS
• Reforço
• Recuperação de estruturas
• Fachadas
3263-4065
99998-4872
Av. Raja Gabáglia, 3502 / 201
guimaraessc.com.br

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

28 anos de circulação

O Jornal do Síndico está comemorando 28 anos de circulação em Belo Horizonte e Região. Mesmo em momentos difíceis como a pandemia de Covid-19, ele esteve ao lado de síndicos e síndicas, levando informação de qualidade e fazendo a ponte entre condomínios e empresas prestadoras de serviços.
Páginas 8 e 9.

DELPHOS
Segurança, Facilities e Tecnologia
Sua parceira em **segurança e tecnologia!**
▶▶▶ PORTARIA VIRTUAL
▶▶▶ ALARMES
▶▶▶▶ CFTV
PEÇA JÁ SEU ORÇAMENTO!
☎ 2342-4600
📞 97218-3429

>Rápidas Da redação

JB Conservadora promove encontro sobre segurança

Em mais uma ação que busca qualificar, cada vez mais, os funcionários da empresa, a JB Conservadora promoveu o 7º Encontro de Segurança nas Portarias. O evento aconteceu nos dias 18 e 19 de junho, no auditório da Rede Abraço.

Mais uma vez a direção da empresa inovou nos treinamentos. Além de levar profissionais da área de segurança e de comportamento para palestrar, o ponto alto do evento foi desenvolvido pelos próprios funcionários. Através de dinâmicas de grupo, os supervisores mais graduados apresentaram esquetes teatrais explorando o dia a dia da vida do profissional de portaria. Diversas situações foram representadas: troca de turno; postura do funcionário na guarita; entrega de produ-

tos; comportamento diante de oficial de justiça dentre outras, deram a tônica do evento.

A plateia, composta por porteiros e porteiras, lotou os



dois dias de evento. Todos se mostraram bastante atentos e envolvidos nas dinâmicas. Para o Ceo da empresa, o empresário Jorge Jabbur, foi mais uma oportunidade para qualificar a equipe e aprimorar processos. “Neste ano propusemos um desafio para os nossos funcionários: montar um teatro representando toda a vida do porteiro em diversas situações. Representamos tudo isso em um único plantão, apresentando um funcionário que foi elogiado pela síndica e que também cometeu um erro que pode provocar uma justa causa. Fizemos isso para mostrar, de uma forma lúdica, a importância do trabalho deles”.

Rival do fogo traz fábrica de extintores para a grande bh

O Grupo Rival do Fogo ampliou suas operações e agora é fabricante de extintor abc 6 quilos. A nova empresa, que pertence à tradicional marca irá atender não só a grande Belo Horizonte, mas também todo o estado. A fábrica está localizada em Contagem e conta com modernos equipamentos e profissionais qualificados, treinados criteriosamente para atender as demandas do mercado.

Uma das exigências para a atuação como fabricante é a certificação pelo Inmetro, conseguida antes do início das atividades. Aline Parreiras, Diretora da empresa, diz que essa era uma demanda antiga, já que não havia fábrica na região da

grande Belo Horizonte, e essa indústria vai representar mais facilidade não só para os clientes da Rival do Fogo, mas também para outros, que muitas vezes tinham uma dificuldade logística para adquirir o novo produto.



“Nosso propósito é salvar e proteger vidas. Isso inclui facilitar ao máximo para as pessoas que buscam por segurança”, afirmou Aline. “Sem dúvidas a substituição de um extintor antigo, representará mais segurança, por se tratar de um equipamento novo e já de acordo com as novas legislações vigentes. Importante dizer também que manutenções preventivas, executadas da maneira correta podem evitar transtornos e tragédias.” completou a Diretora.

Você **Pergunta** encaminhe suas dúvidas para jornaldosindicobh@gmail.com ou

(31) 98481-7642



por **Anna Cristina Souza**



PERGUNTA - Nossa convenção diz que que a eleição para síndico segue um rodízio. Pergunto: apesar disso, outro condômino pode se candidatar?

Marco Aurélio - por whatsapp

RESPOSTA - Algumas convenções de condomínio ou decisões em assembleia adotam a prática de rodízio entre as unidades autônomas para a função de síndico. Essa medida é implementada devido às dificuldades que alguns condomínios enfrentam para encon-

trar voluntários para o cargo. Consequentemente, o regimento interno ou as decisões dos condôminos em reunião impõem essa responsabilidade, mesmo contra a vontade de alguns, com o argumento de que todos devem colaborar.

Porém, conforme estabelecido pelo artigo 5º, inciso II, da Constituição Federal Brasileira: “Ninguém será obrigado a fazer ou deixar de fazer alguma coisa senão em virtude de lei”. Portanto, os condomínios não podem obrigar qualquer proprie-

tário, morador ou locatário a exercer a função de síndico através do rodízio.

Desse modo, se a convenção de condomínio ou uma decisão de assembleia determinar o rodízio de síndico, não haverá validade jurídica, dada a ilegalidade supramencionada.

Considerando a nulidade da determinação da convenção ou de qualquer decisão

em assembleia geral que imponha o rodízio do síndico entre os proprietários das unidades autônomas, qualquer pessoa interessada em ocupar o cargo poderá se candidatar.

Pelo fato de muitas pessoas não estarem dispostas a assumir o papel de representante legal do condomínio que foi criado a figura do síndico profissional. Essa tem sido uma boa solução,

quando não há candidatos do próprio condomínio para o exercício da função.

É importante destacar que, além de estar disponível para a função, o candidato deverá ser eleito em assembleia geral. Dessa forma, caso haja outros interessados, a assembleia, como órgão soberano do condomínio, poderá escolher aquele que melhor atenda às suas necessidades.

Anna Cristina Souza
contato@souzaacitaadvogados.com.br



JORNAL DO SÍNDICO

Autorizado pela Publiik 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
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

Gilcimar Conceição
Anna Cristina Souza
Kátia Cristina Fonseca
Ricardo 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	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 condomínios a partir de 01/09/2023 segundo convenção coletiva de trabalho da categoria assinada pelo Síndico e Síndica.

> **Cotidiano** Por **Gilcimar Conceição**



Precisamos falar sobre contabilidade condominial!

O segmento condominial possui suas dificuldades e particularidades e uma delas, está no fato de não termos fontes fiéis de consulta de dados. Por esse motivo, trazemos dados de uma pesquisa realizada em 2015.

Os últimos estudos da Associação Brasileira de Síndicos Profissionais (Abrassp), que se encontram no Senado, apontam que, em 2015, tínhamos mais de 420 mil condomínios registrados em todo Brasil. Especialistas na área condominial acreditam que esse número já passou de um milhão.

Outro fato que não podemos deixar de citar é que, no período de 1984 a 2019, o número de prédios nas grandes regiões cresceu 321%, segundo o IBGE.

Por muito tempo os condomínios edilícios ficaram à margem quando o assunto são os estudos em faculdades, sempre sendo tratados como subtema de qualquer assunto. E na minha opinião, esse 'desleixo' fica claro quando no Código Civil, não encontramos os Condomínios Edilícios no rol de naturezas jurídicas.

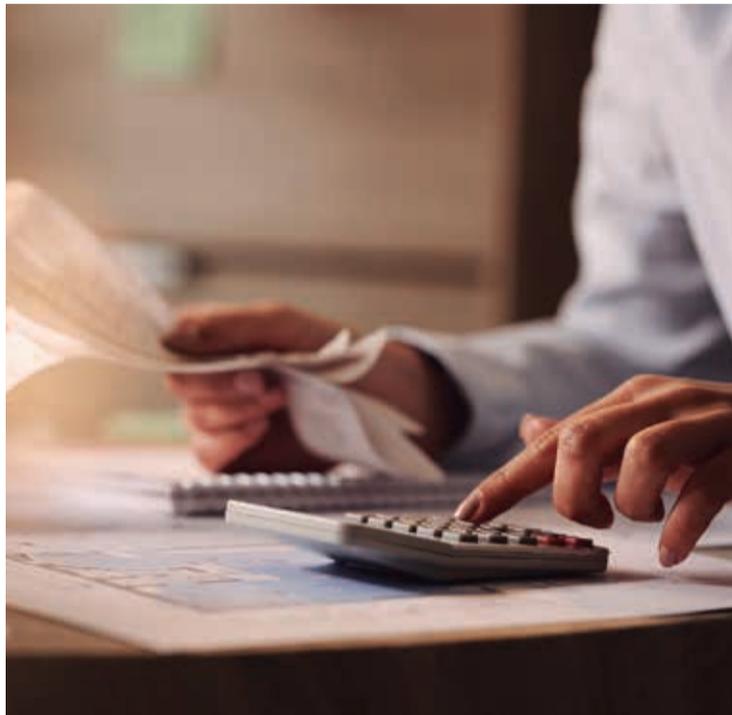
Não há definição sobre sua personalidade jurídica. Sim, sei que cabe discussões, mas...

CLASSIFICAÇÃO - Entendo que a falta de personalidade jurídica leva o segmento condominial a ter definições distorcidas sobre a classificação tributária.

Aliás, não só a sua forma de tributação, mas também Normas Técnicas Contábeis (NBC) que devem ser aplicadas às mais diversas entidades como sociedades empresárias, sociedades simples, associações, cooperativas, etc.

Sem normas técnicas contábeis definidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, encontramos no mercado relatórios sem padronização e, conseqüentemente, sem métrica para auditorias.

A falta de critérios de contabilidade, que leve em consideração a natureza de um condomínio, a falta de definição de quais relatórios devem ser apresentados aos condôminos, podem levar insegurança aos mesmos.



Drazen Zigic no Freepik

Síndicos devem se apoiar em bons parceiros na área contábil

Exemplo disso é o relatório chamado 'Balancete', que contabilmente falando, se trata de um levantamento parcial de uma firma, relativo a um período inferior a um ano. (<https://www.dicio.com.br/balancete/>)

CONCEITOS - Em um balancete contábil, vamos encontrar grupo de contas como o Ativo, Passivo e Patrimônio líquido, e dessa forma conseguimos mensurar o valor do patrimônio dessa entidade.

Um balancete apresentado pelas Administradoras geralmente é um relatório de prestação de contas que demons-

tra os registros de entradas e saídas de recursos. Para dar transparência aos condôminos e outros interessados, entendo que as técnicas aplicadas pela Ciência da Contabilidade sejam necessárias.

Por isso afirmo: Já passou da hora! Temos de levar os Condomínios Edilícios para as salas de graduação dos bacharéis em Contabilidade. Temos que reforçar que a Contabilidade, como Ciência Social, é imprescindível para a proteção do patrimônio dos condôminos.

*Especialista em Condomínios - Contador atuante desde 1999 - Professor e membro da Comissão de Contabilidade Condominial do CRC-RJ - Diretor Nacional de Contabilidade Condominial na ANACON

Um balancete apresentado pelas Administradoras geralmente é um relatório de prestação de contas que demonstra os registros de entradas e saídas de recursos

Coluna do Sindicon



Alerta: condomínios precisam reforçar a segurança para combater furtos

Os casos de invasões de condomínios por criminosos estão aumentando em Minas Gerais, principalmente na Região Metropolitana de Belo Horizonte. O reforço da segurança é uma das formas de combater a ação dos marginais.

Sugiro que os condomínios orientem os funcionários e condôminos sobre a importância do reforço da segurança. Algumas dicas são:

-É importante que todos colaborem já que a polícia não consegue estar presente em todos os lugares.

-É importante identificar todos os visitantes e prestadores de serviços. Os síndicos e síndicas devem orientar os colaboradores e condôminos a não repassarem informações de moradores a estranhos.

-É importante verificar se os portões foram fechados.

-É importante verificar se as câmeras, alarmes e cercas elétricas estão funcionando.

Gostaria de destacar que o Sindicon MG está com novo portal no ar. O www.sindiconmg.org.br está mais leve, com mais conteúdo. O site é o espaço para ficar por dentro das notícias dos condomínios e conhecer os convênios.

O site do Sindicon MG também tem as convenções coletivas de trabalho firmadas com sindicatos de empregados.

Para ficar por dentro das novidades da nossa entidade, você pode também entrar em contato pelo WhatsApp (31) 99611-4400.

Carlos Eduardo Alves de Queiroz
presidente



INFORMAÇÃO DE QUALIDADE VOCÊ ENCONTRA TAMBÉM NO



Acesse o canal do Jornal do Síndico @jornaldosindicobh



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



A modernização do sistema judiciário e o cadastro obrigatório de condomínios no domicílio judicial eletrônico

Divulgação

A Justiça 4.0 é uma inovadora iniciativa do Conselho Nacional de Justiça (CNJ) que visa transformar digitalmente o Judiciário brasileiro. Utilizando tecnologias avançadas, ela busca aprimorar a eficiência, a acessibilidade e a transparência dos serviços judiciais, tornando o sistema mais moderno e eficaz para todos os cidadãos.

Dentre as diversas metas estabelecidas pelo CNJ, destacam-se alguns dos principais objetivos e componentes do programa, sendo eles: Implementação de sistemas de Tecnologia da Informação e Comunicação para digitalizar processos e facilitar o acesso aos serviços judiciais. Isso inclui a utilização de plataformas como o Processo Judicial Eletrônico (PJe) e o Domicílio Judicial Eletrônico; Uso de inteligência artificial e análise de dados para otimizar a gestão dos processos, prever demandas e melhorar a tomada de decisões judiciais; Adoção de ferramentas digitais para ampliar o acesso à justiça, especialmente para populações vulneráveis e regiões remotas; Fomento à inovação e estabelecimento de parcerias com instituições públicas e privadas para desenvolver soluções tecnológicas que atendam às necessidades do Judiciário; Capacitação de magistrados, servidores e advogados para o uso eficaz das novas tecnologias e sistemas implementados.

Para alcançar todos aqueles objetivos de modernização do judiciário brasileiro, o Conselho Nacional de Justiça (CNJ) estabeleceu um cadastro obrigatório para pessoas jurídicas no Domicílio Judicial Eletrônico, regulamentado pela Resolução n.º 455/2022 e pela Portaria n.º 29/2023. Este cadastro tem como objetivo centralizar todas as comunicações processuais dos tribunais brasileiros em um único local, facilitando o recebimento e o acompanhamento de citações, intimações e outras notificações processuais.

DJE - O Domicílio Judicial Eletrônico centraliza todas as comunicações processuais em um único local virtual, facilitando o acesso e o acompanhamento de citações, intimações e outras notificações. A digitalização dessas comunicações busca reduzir o tempo e os custos associados aos processos judiciais, eliminando a necessidade de envio físico de documentos e acelerando a tramitação dos processos, tornando o sistema mais eficiente e ágil. Além disso, a plataforma promove maior transparência e controle sobre os prazos processuais, com a possibilidade de ativação de alertas por e-mail para auxiliar no gerenciamento das comunicações.

O cadastramento no Domicílio Judicial Eletrônico está disponível para todas as pessoas físicas e pessoas jurídicas que possuem registro na Receita Federal. Entretanto, a Reso-

lução n.º 455/2022 prevê o cadastro obrigatório para segmentos específicos, sendo para a União, os Estados, o Distrito Federal, os Municípios, as entidades da administração indireta e as empresas públicas; e empresas privadas de grande e médio porte.

O cadastro é opcional para as microempresas e empresas de pequeno porte que já possuem endereço eletrônico cadastrado no sistema integrado da Rede Nacional para a Simplificação do Registro e da Legalização de Empresas e Negócios (Redesim), nos termos previstos no § 5º do art. 246 do CPC/2015, e para as pessoas físicas.

A obrigatoriedade do cadastro garante que todas as empresas recebam e respondam às comunicações judiciais de forma adequada, evitando alegações de falta de notificação e promovendo a segurança jurídica.

CONDOMÍNIOS - Os condomínios, embora sejam entes despersonalizados, também estão sujeitos ao cadastro obrigatório no Domicílio Judicial Eletrônico, conforme determinado pelo CNJ. No entanto, essa obrigação pode apresentar algumas dificuldades específicas devido à natureza das operações e da administração dos condomínios, já que, frequentemente, trocam de síndicos e/ou administradores, o que pode complicar a manutenção de um cadastro atualizado no Domicílio Judicial Eletrônico. Cada mudança do representante exige a atualização das informações no sistema, o que pode ser trabalhoso e suscetível a erros.

Infelizmente, raros são os condomínios que se dedicam a estabelecer uma identidade própria, incluindo um e-mail e um telefone de contato exclusivos. Consequentemente, a cada mudança de síndico, o endereço de e-mail oficial do condomínio geralmente é alterado, necessitando uma atualização imediata no sistema de cadastro obrigatório para assegurar o recebimento correto de todas as comunicações judiciais.

Além das dificuldades mencionadas anteriormente, síndicos e administradores de condomínios podem enfrentar desafios adicionais por não estarem familiarizados com as exigências legais e operacionais do Domicílio Judicial Eletrônico. Isso significa que eles podem não entender completamente os requisitos e procedimentos necessários para manter o cadastro atualizado e em conformidade com as regulamentações.



Conselho Nacional de Justiça pretende agilizar os processos judiciais

Daí os cuidados necessários quanto à essa nova exigência. Por isso, é crucial que os condomínios mantenham suas informações atualizadas no sistema, incluindo o e-mail de contato e os dados do representante legal. Isso garante que todas as comunicações judiciais serão corretamente direcionadas e recebidas.

ATUALIZAÇÕES - Além disso, é importante criar procedimentos internos claros para a atualização das informações sempre que houver mudanças na administração do condomínio. Isso pode incluir um protocolo na transição de síndicos, onde a atualização do cadastro no Domicílio Judicial Eletrônico seja um passo obrigatório.

Outro ponto importante é o investimento do condomínio na capacitação dos síndicos e administradores sobre o uso do Domicílio Judicial Eletrônico. Sendo uma ferramenta extremamente nova, o CNJ oferece materiais de apoio, como vídeos tutoriais e manuais do usuário, que podem ser utilizados para treinar os responsáveis.

De nada adianta proceder conforme dito anteriormente, se não houver monitoramento constante do Domicílio Judicial Eletrônico para verificar o recebimento de comunicações processuais e garantir que todos os prazos legais sejam cumpridos. Ativar alertas por e-mail pode ajudar nesse monitoramento contínuo.

Um outro ponto importante e facilitador, seria buscar o suporte de um advogado ou consultoria jurídica para acompanhamento, assegurando que todas as obrigações legais estão sendo cumpridas corretamente

e que o condomínio está protegido contra possíveis penalidades.

PRAZO - Embora do prazo estabelecido pelo Conselho Nacional de Justiça para o cadastro obrigatório no Domicílio Judicial Eletrônico ter expirado em 30 de maio de 2024, é crucial que os condomínios realizem o cadastramento corretamente. Aqueles que não efetuarem o registro terão seus dados cadastrados compulsoriamente pelo CNJ, utilizando as informações disponíveis na Receita Federal, que podem estar desatualizadas. Portanto, para garantir que todas as comunicações judiciais sejam recebidas adequadamente e para evitar possíveis problemas legais, os condomínios devem assegurar que suas informações estejam corretas e atualizadas no sistema. Manter esse cadastro em dia é essencial para que haja segurança jurídica.

Antes daquelas regras estabelecidas pelo CNJ, o Ministério do Trabalho e Emprego (MTE) já havia criado o Domicílio Eletrônico Trabalhista (DET). A obrigatoriedade do cadastro no DET visa assegurar que todas as comunicações oficiais do Ministério do Trabalho e Emprego cheguem de forma rápida e segura aos empregadores, incluindo notificações, intimações, e demais avisos relacionados às questões trabalhistas.

Os condomínios, da mesma forma que outras entidades empregadoras, são obrigados a fazer aquele cadastro e o não cumprimento dessa obrigação pode resultar em penalidades, além de possíveis complicações em processos administrativos e trabalhistas.

OBRIGAÇÕES - As ferramentas eletrônicas criadas pelo CNJ e pelo Ministério do Trabalho e Emprego vão trazer facilidades, mas elas podem trazer obrigações excessivas aos condomínios até mesmo inconstitucionais.

A obrigatoriedade de fornecer informações podem representar um aumento nas responsabilidades administrativas para os condomínios. Como exemplo disso, através do cadastro obrigatório do Domicílio Eletrônico Trabalhista (DET), o Ministério do Trabalho e Emprego disparou mais de 5 mil notificações para os condomínios de Pernambuco, para que eles prestassem informações dos empregados que trabalham nas unidades autônomas.

A exigência de fornecer informações detalhadas sobre empregados pode aumentar a carga administrativa dos condomínios, especialmente aqueles que não possuem uma gestão profissionalizada ou recursos administrativos adequados. Além disso, a interferência do administrativo condominial na vida privada dos moradores/proprietários.

Embora o DET tenha como objetivo aumentar a transparência e a eficiência na comunicação trabalhista, os benefícios percebidos podem ser menores em comparação com as obrigações adicionais impostas, especialmente para condomínios menores ou com menos recursos.

FISCALIZAÇÃO - Com as novas regras, os condomínios têm obrigações legais de fornecer determinadas informações às autoridades competentes, especialmente quando essas informações são necessárias para a fiscalização do cumprimento das leis trabalhistas. No entanto, tais exigências devem estar claramente definidas e justificadas por lei. As solicitações de informações pelo poder público devem ser proporcionais e necessárias para o cumprimento de suas funções. Por outro lado, o abuso de solicitações deve ser contestadas se as informações requisitadas não forem essenciais para a fiscalização trabalhista ou se houver alternativas menos invasivas.

Em resumo, embora existam obrigações legais que os condomínios devem cumprir, é fundamental que essas obrigações sejam equilibradas com o respeito aos direitos à privacidade dos proprietários. Desse modo, qualquer excesso por parte do poder público deve ser contestado de forma apropriada.

Para mais informações e acesso ao manual de cadastro:

<https://www.cnj.jus.br/tecnologia-da-informacao-e-comunicacao/justica-4-0/domicilio-judicial-eletronico/>
<https://det.sit.trabalho.gov.br/login>

* Advogada do Escritório Souza e Cita Advogados

A exigência de fornecer informações detalhadas sobre empregados pode aumentar a carga administrativa dos condomínios

> **Segurança** Por Rodrigo Karpat

Divulgação de imagens internas do condomínio

HelloDavidPradoPerucha no Freepik

O uso de câmeras de monitoramento em condomínios é uma realidade e podemos dizer que é difícil encontrar algum que não conte com um sistema interno de câmeras de segurança. Contudo, há muitas dúvidas sobre quando as gravações podem ser acessadas e utilizadas.

Em princípio, as filmagens têm como objetivo garantir a segurança dos moradores. Em São Paulo, por exemplo, a Lei 13.541/03 exige a colocação de placas visíveis nos locais filmados, com os seguintes dizeres: “O ambiente está sendo filmado. As imagens gravadas são confidenciais e protegidas, nos termos da lei.”

As câmeras não devem ser utilizadas para produzir provas contra moradores, e o condomínio pode ser responsabilizado pela divulgação das gravações se estas causarem constrangimento ou vexame a alguém exposto nas imagens. Em tais casos, pode haver obrigação de compensação financeira à pessoa prejudicada. Portanto, é essencial ter cautela antes de liberar as imagens.

Um exemplo de falta de cuidado ocorreu recentemente, neste mês de junho, onde a câmara de Direito Privado do TJ/SP condenou um condomínio ao pagamento de indenização por danos morais a uma mulher que teve o vídeo da sua briga com o seu ex-companheiro no elevador, vazado em grupos de mensagem.

O desembargador Dimas Rubens Fonseca, relator da apelação, proferiu que é “incontroversa a responsabilidade do réu pela guarda dos vídeos realizados pelo seu sistema de monitoramento interno, devendo ser responsabilizado pelo

vazamento de conteúdo que cause lesão a direito da personalidade aos envolvidos.”

Isso ocorre porque a divulgação de imagens deve respeitar uma série de leis que vão desde a Constituição Federal e o direito à inviolabilidade da imagem no art. 5º, inc. XXVIII: “São assegurados, nos termos da lei, a proteção às participações individuais em obras coletivas e à reprodução da imagem e voz humanas, inclusive nas atividades desportivas”, até a LGPD, por exemplo, que é uma lei relativamente nova e que ao falar de dados, também se refere às imagens.

O Código Civil também aborda o tema no art. 20: “Salvo se autorizadas, ou se necessárias à administração da justiça ou à manutenção da ordem pública... a exposição ou a utilização da imagem de uma pessoa poderão ser proibidas, a seu requerimento e sem prejuízo da indenização que couber, se lhe atingirem a honra, a boa fama ou a respeitabilidade, ou se se destinarem a fins comerciais.”

Nesse sentido, é preciso se entender que: desde que não haja violação do direito à privacidade e que as gravações não sejam usadas para monitorar a vida privada das pessoas, as imagens podem ser disponibilizadas.

Em situações de crimes, uso de drogas, ou agressões, é impor-



Divulgação de imagens deve obedecer critérios

tante que as imagens sejam verificadas discretamente com os responsáveis para proteger os moradores e o síndico.

Além disso, é recomendável a utilização de um termo de entrega das imagens, a fim de garantir a segurança jurídica necessária. Se um morador desejar acessar as imagens, deve fazer uma solicitação formal e, em alguns casos, de acordo com a gravidade, por meio judicial ou ordem de autoridade policial.

Por isso, é estritamente proibido utilizar as imagens para fins pessoais ou outros que não sejam a proteção do patrimônio e a segurança do condomínio. Em casos de prejuízos patrimoniais, como furtos e colisões de veículos, a visualização das imagens e a entrega de cópias não apresentam problemas.

Sendo assim, quando falamos no circuito interno de monitoramento, o foco principal deverá ser sempre a segurança. Por isso, é importante a gestão se atentar para o posicionamento das câmeras, a

fim de que elas respondam ao objetivo primordial (segurança), sem, com isso, atentar contra a vida privada dos que ali coabitam.

Nesse sentido, os equipamentos não devem captar imagens do interior dos apartamentos, ou estarem voltadas diretamente para a porta de uma unidade, bem como devem captar de forma geral áreas como da churrasqueira, salão de festas e piscina, a fim de não constranger aqueles que ali estão, sendo esses, espaços de confraternização e lazer.

Por último, reafirmo que o ponto principal é a guarda das imagens de forma correta e segura, sendo que as mesmas só poderão ser disponibilizadas, eventualmente, nos casos apontados acima.

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

Quando falamos no circuito interno de monitoramento, o foco principal

PORTARIA ATIVA

Mais Segurança e Economia para o Seu Condomínio

Controle de acesso conectado à central de operações do Grupo Anjos da Guarda, proporcionando mais segurança e gerando para os condomínios, economia superior a 60% com os custos de mão de obra e encargos sociais.



www.anjosdaguarda.com.br | (31) 3282-6567



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



> **Finanças** Por André Resende

Taxa de condomínio: entendendo os critérios para cálculo do valor

A taxa de condomínio é um rateio de despesas obrigatório previsto no Código Civil Brasileiro cobrada aos proprietários dos imóveis, independente do uso das áreas comuns de lazer ou não. Entretanto, ao contrário do que se pode pensar, o valor cobrado não está totalmente relacionado à manutenção das áreas de lazer, uma vez que condomínios que dispõem de uma ampla opção de áreas comuns não apresentam uma taxa muito acima dos demais.

De acordo com especialistas, o valor vai variar de acordo com o número de unidades habitacionais do condomínio, quanto mais unidades, a tendência é de que a taxa de condomínio seja menor, tendo em vista que os gastos são rateados por mais unidades. Na hora de estabelecer a mensalidade, os síndicos devem levar em consideração três fatores: despesas ordinárias (tais como contas de água, luz e salários de funcionários), fundo de reserva e gastos extraordinários.

FRAÇÃO - Outro aspecto que deve ser considerado para os síndicos na hora de calcular o valor da taxa é o tamanho da unidade, de forma que imóveis maiores, com maior área, geralmente devem pagar mais que as unidades menores. É importante citar que essa diferenciação por área do imóvel deve constar na convenção do condomínio.

A taxa fixa também deve, preferencialmente, incluir um percentual para fundo de reserva, uma vez que os síndicos devem ter um



Cota condominial é essencial para a manutenção e preservação do patrimônio

Outro aspecto que deve ser considerado para os síndicos na hora de calcular o valor da taxa é o tamanho da unidade

valor guardado em caixa para uso em melhorias ou em caso de emergência de forma que não sobrecarregue os condôminos. Esse percentual também deve ser votado em assembleia e sua forma de cobrança e uso, estabelecido na convenção do condomínio.

No caso dos gastos extraordinários, por sua vez, o valor da taxa pode ser acrescido para que seja feita alguma melhoria no condomínio, contratação de serviço para manutenção de algum equipamento ou conserto. Geralmente, esse tipo de gasto deve passar por uma assembleia, desta forma os síndicos só devem aumentar esse valor após votação dos condôminos. Se for aprovada, o valor acrescido deve ser dividido por todas as unidades na forma prevista em convenção ou assembleia.

*Jornalista

Fique sabendo Por André Resende

Stalking: cuidados para os síndicos prevenir a prática

O convívio em condomínios, onde várias pessoas, de diferentes hábitos e comportamentos dividem o local, por vezes pode parecer desafiador. É natural que ocorram desentendimentos e discussões entre moradores, sejam por meio dos canais de comunicação comuns ao condomínio, sejam pessoalmente. Em casos assim, os síndicos precisam atuar como mediadores.

Porém, é preciso compreender quando as questões ultrapassam mero aborrecimento e se tornam uma questão jurídica, como é o caso de *stalking*, ou em tradução livre em português, do ato de perseguir alguém. Nos condomínios, moradores e até mesmo os síndicos podem ser alvos dessa prática que, na legislação brasileira, já é tipificada como crime

PERSEGUIÇÃO - As vítimas de *stalking* podem sofrer com abusos psicológicos e, no contexto dos condomínios, devem precisar do auxílio dos síndicos. Desta forma, os síndicos precisam perceber reclamações constantes de um vizinho a outro, com abordagens em elevadores, garagem e entrada

do prédio, área externa, inter-fones e até mesmo batendo na porta do vizinho, bem como de reclamações constantes e sem fundamento contra funcionários ou vizinhos. Em casos onde o condomínio está sob administração de uma síndica, ela própria pode ser vítima de *stalking*.

O primeiro passo nesse tipo de situação é atuar na apuração e na prevenção. Com o auxílio de uma assessoria jurídica, os síndicos podem redigir documentos ou informativos explicando sobre a lei em questão, além de exemplificar casos para alertar possíveis *stalkers*. Outra medida é a orientação e o treinamento de funcionários para lidar com a situação. E em



Síndicos devem ficar atentos aos casos de perseguição no condomínio

caso da identificação de um suposto stalker, levar o assunto à assembleia, e se possível oferecer uma palestra de um advogado sobre o tema.

A lei do *Stalking* não impede que moradores façam reclamações. Se um funcionário ou mesmo o síndico não age corretamente com suas funções, não há proble-

O *stalking* se caracteriza quando há perseguição, excesso de reclamações, e abordagens inoportunas

ma algum reclamar. Da mesma forma um morador que não respeita as regras do condomínio. O *stalking* se caracteriza quando há perseguição, excesso de reclamações, e abordagens inoportunas, ainda que não haja ofensa. Por isso, é importante verificar os limites de uma reclamação feita em um tom respeitoso e de uma perseguição ou ofensa.

O *stalking* em condomínios é crime e precisa ser coibido. Perseguir uma pessoa, por qualquer meio – inclusive o virtual – e de forma reiterada, causando problemas psicológicos ou abalando sua privacidade, é uma situação que pode ocorrer em condomínios também. Por isso, ainda que não seja uma obrigação do condomínio, é importante adotar algumas medidas preventivas para inibir a prática. Tudo em prol do convívio harmônico, pacífico e do respeito à convivência.

*Jornalista

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 preferência aos nossos anunciantes!

UTILIZE
O NOSSO
CLASSÍNDICO!

> **Administração** Por **Kátia Cristina Fonseca**



Biometria em Condomínios x Direitos

Com o avanço tecnológico a Biometria se tornou uma realidade no nosso dia-a-dia, seja para desbloqueio de tela de celular, seja para abertura de conta corrente, empréstimos, investimentos, para votar, ou até mesmo para acesso às empresas, academias e condomínios

O que é Biometria? De uma forma simples e objetiva, a biometria é um estudo estático das características físicas e comportamentais dos seres vivos. Cada indivíduo tem características físicas únicas e singulares e a biometria tem se mostrado uma das formas mais eficazes para identificação e reconhecimento. Exemplos de características biométricas que podem ser coletadas para reconhecimento:

Olhos – A íris do olho é fotografada sob uma iluminação infra-vermelha;

Dedos – Capta as linhas da impressão digital por meio do leitor biométrico;

Face – É feita um reconhecimento das marcas e dos traços do rosto da pessoa;

Mãos – São detalhadas as dimensões, formatos, estruturas ou marcas das palmas da mão;

Veias – O leitor biométrico grava os volumes das veias aparentes dos membros (principalmente mãos).

ACESSO BIOMÉTRICO - A crescente preocupação com a segurança e a praticidade na coleta desses dados é o que motivou os condomínios a implementarem o acesso biométrico. O uso dessa tecnologia traz riscos à privacidade?

Primeiramente é necessário destacar que a implementação da biometria exige cautela e deve estar em conformidade com a Lei Geral de Proteção de Dados – LGPD.

Estamos falando de dados sensíveis como reconhecimento facial ou impressões digitais e também sabemos que essas informações são muito utilizadas para aplicação de golpes e a LGPD surge nesse contexto, como um escudo fundamental para proteger a privacidade e os dados pessoais dos moradores e visitantes dos condomínios.

O que diz a lei sobre o uso dessa tecnologia em condomínios? Como já mencionamos, antes do condomínio implementar essa tecnologia, é necessário respeitar a LGPD. A captura de dados biométricos, que possuem proteção legal especial, só poderia ocorrer mediante o consentimento livre, infor-

mado e inequívoco do titular dos dados – ou seja, dos condôminos ou visitantes e até mesmo prestadores de serviços. Caso haja oposição a esse método, o condomínio deve dispor de alternativas para o acesso, sem que a privacidade do morador e ou visitante seja violada.

CONSENTIMENTO - O reconhecimento facial pode ser utilizado sem meu consentimento? A LGPD prevê que em alguns casos, o consentimento do consumidor até poderia ser dispensável – por exemplo, para a garantia da prevenção à fraude e à segurança do titular. Como a própria lei destaca, a justificativa de prevenção a fraudes não pode ser utilizada “no caso de prevalecerem direitos e liberdades fundamentais do titular que exijam a proteção dos dados pessoais”. Assim, o reconhecimento facial só pode ocorrer com consentimento do morador, visitante ou prestador de serviços (e com viabilização de meio alternativo, caso a pessoa não o aceite).

SEGURANÇA - A implementação segura e responsável em condomínios exige a adoção de medidas rigorosas de segurança, como:

Política de Privacidade clara e transparente: informar aos moradores e visitantes sobre a coleta, o armazenamento e o tratamento dos dados biométricos, de acordo com a LGPD. Disponibilizar esse documento em local visível e deve ser amplamente divulgado;

Revisão do contrato de prestação de serviços: nos documentos devem constar cláusulas de conformidade com a LGPD que assegurem a proteção dos dados pessoais tratados (desde sua coleta até seu descarte), a depender do contrato é necessário constar a “multa” pelo vazamento de dados;

Controle de acesso restrito: limitar o acesso aos dados biométricos apenas a pessoas autorizadas;

Permissões granulares: definir diferentes níveis de acesso aos dados biométricos, de acordo com as funções e responsabilidades de cada funcionário.

Treinamento de capacitação da equipe: capacitar funcionários para o uso



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

correto das ferramentas biométricas e para a proteção dos dados coletados, reforçando a importância do sigilo desses dados;

Criptografia dos dados biométricos: armazenamento seguro das informações para evitar acessos indevidos;

Monitoramento constante: implementar mecanismos de monitoramento para detectar e prevenir falhas de segurança, sob pena do condomínio ser responsabilizado e responder cível e criminalmente pelo vazamento de dados.

SÍNDICO ATENÇÃO! NO CONDOMÍNIO, A RESPONSABILIDADE PELA PROTEÇÃO DE DADOS E PELO INTEGRAL CUMPRIMENTO DA LGPD É SUA!

PROCEDIMENTOS - Como o condomínio pode pedir essa liberação? A forma mais simples e segura de se fazer isso é por meio da boa e velha assembleia de condomínio. É ne-

A implementação do reconhecimento facial jamais pode ser imposta unilateralmente pela administradora do condomínio

cessário convocar todos os moradores, realizar a explicação e depois a aprovação da maioria dos que estiverem presentes, se houver quórum.

Deve-se avaliar se o uso do reconhecimento facial é, realmente, necessário para a segurança do prédio e se existem alternativas menos invasivas. Para uma maior segurança, sugiro coletar uma autorização individual também. No entanto, é importante lembrar que a Lei men-

ciona que, a qualquer momento essa autorização pode ser revogada.

A implementação do reconhecimento facial jamais pode ser imposta unilateralmente pela administradora do condomínio. Caso a empresa não cumpra esse requisito e obrigue os moradores, visitantes e ou prestadores de serviços a aceitarem o sistema, eles podem contestar essa decisão na Justiça com base na LGPD e o condomínio poderá ser condenado a indenizar. Por isso síndico, fique atento!

OPOSIÇÃO - E se apenas alguns moradores forem contra as câmeras no condomínio? Seja um ou vários, o direito desses condôminos deve ser preservado, significa que o prédio ou condomínio não poderá recolher os dados dessas pessoas e nem dos visitantes delas.

O condomínio não pode, de forma alguma, impor penalidades, restrições ou tratamentos discriminatórios a essa pessoa, pelo contrário, deve dispor de alternativas para o acesso respeitando o direito do morador, visitante e ou prestador de serviços.

*Advogada - OAB/SP: 403737 - fonsecafraisadvocacia@gmail.com

ADVOCACIA ESPECIALIZADA EM DIREITO CONDOMINIAL

Cobranças extrajudiciais e judiciais

Ações e defesas judiciais

Adequação de convenção e regimento interno do condomínio

Participação em assembleia

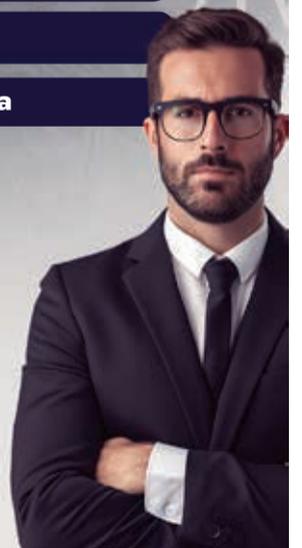
Parecer e consultoria jurídica



(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 28 anos**

Jornal do Síndico: 28 Anos de Excelência e Serviço à Comunidade Condominial

Neste mês, o **Jornal do Síndico** comemora 28 anos de circulação ininterrupta em Belo Horizonte e Região Metropolitana. Desde sua fundação, a publicação tem sido uma fonte indispensável de informações e orientações para síndicos, síndicas e administradores de condomínios. Sob a condução do jornalista Márcio Paranhos, o jornal mantém sua missão de fornecer conteúdo de qualidade e relevância, ajudando a profissionalizar a gestão condominial.

Fundado pelo empresário Aroldo de Lima Marcelo em Salvador, o **Jornal do Síndico** expandiu-se para diversas regiões do Brasil, tornando-se uma referência nacional. Em Belo Horizonte, onde completa quase três décadas de atuação, a publicação atingiu uma tiragem mensal de 10 mil exemplares, distribuídos gratuitamente em todos os bairros da cidade e em algumas localidades da região metropolitana.

INFORMAÇÃO - O sucesso contínuo do **Jornal do Síndico** pode ser atribuído à sua dedicação em oferecer informações atualizadas e práticas sobre uma variedade de temas essenciais para a gestão condominial. Leis e regulamentações, dicas de manutenção, gestão financeira, convivência harmoniosa e segurança são apenas alguns dos tópicos abordados mensalmente.

Este conteúdo é vital para os síndicos e administradores, que encontram no jornal uma fonte confiável e prática para a solução de problemas cotidianos e a implementação de melhorias em seus condomínios.

PARCERIAS - O caderno de classificados do **Jornal do Síndico** é um dos seus grandes diferenciais. Este espaço reúne uma ampla gama de empresas que prestam serviços e comercializam produtos voltados especificamente para condomínios. A maior parte dessas empresas anuncia no jornal há mais de 10 anos, uma parceria de longa data que destaca a eficácia do jornal como plataforma de marketing e a confiança mútua

estabelecida entre o jornal e seus anunciantes.

FUTURO - O **Jornal do Síndico** se orgulha de sua trajetória e continua comprometido com a excelência e a inovação. À medida que celebra seus 28 anos de circulação, a publicação olha para o futuro com a mesma dedicação e paixão que marcaram seu início. O compromisso em servir a comunidade condominial de Belo Horizonte permanece inabalável, com a promessa de continuar sendo a melhor fonte de informação para síndicos, síndicas e administradores de condomínios.

Além das edições mensais, o **Jornal do Síndico** também está presente no YouTube. Toda semana, o jornalista Márcio Paranhos entrevista personalidades do mundo condominial, tra-

O sucesso contínuo do Jornal do Síndico pode ser atribuído à sua dedicação em oferecer informações atualizadas e práticas sobre uma variedade de temas essenciais para a gestão condominial

zendo conteúdo de qualidade que agregam o conhecimento de síndicos, síndicas e gestores condominiais. O sucesso desse trabalho é reconhecido todo fim de ano, quando é realizado o Dia do Síndico, evento que já reuniu mais de 4 mil síndicos ao longo de 20 anos de realização.

Parabéns ao **Jornal do Síndico** por seus 28 anos de sucesso e contribuição inestimável para a gestão condominial. Que venham muitos anos mais de informação, parceria e excelência!



Uma parceira entre síndicos e fornecedores

Ao longo dessa trajetória, o **Jornal do Síndico** conquistou uma rede de relacionamentos entre seu público leitor e empresas que prestam serviços para os condomínios. São síndicos que viraram amigos de outros síndicos, fornecedores que viraram referência de síndicos e fornecedores que desenvolveram parcerias entre si, para melhor atender nossos leitores.

Vejam o que síndicos e clientes comentam sobre o **Jornal do Síndico**:

C Cláudia - Síndica do Cond. Branca

Parabéns! O jornal do Síndico, tem nos ajudado muito, nos informando sobre coisas variadas, relacionadas ao condomínio. Tirando dúvidas sobre vários assuntos e nos dando muitas informações de que precisamos!

V Valquíria - Síndica do Cond. Sônia

Márcio sou muito grata a vc e seu jornal. Você vive me esclarecendo muuuuuitas dúvidas. Obrigada

M Maria José - Síndica do Cond. do Ed. Neivas Marques

O "Jornal do Síndico" tem tido papel fundamental na administração do nosso condomínio, pois além das orientações jurídicas e técnicas as indicações de profissionais e as inúmeras dicas no âmbito relacional nos auxiliam diretamente no convívio diário. Reenvio para a comunidade por meio do grupo do condomínio (WhatsApp) as informações disponibilizadas pelo Jornal do Síndico, além de consultar quando a demanda é direcionada. Por vezes não reconhecemos a grande contribuição de vocês no nosso cotidiano, mas aproveito para registrar meu agradecimento e reconhecimento pelo trabalho executado com excelência nesta área. Cordial abraço!

A Aline - Diretora na empresa Rival do Fogo

O jornal do síndico tem sido um meio de comunicação muito importante para nós da RIVAL DO FOGO, pois através dele podemos ajudar nossos clientes e amigos síndicos a proteger seus patrimônios e vidas através dos sistemas de combate à incêndio. Estamos com essa parceria há muitos anos e pretendemos manter muito mais tempo. Obrigada Jornal do Síndico, por ser um canal tão importante para os clientes e fornecedores do ramo de condomínios.

J Jacqueline - síndica do cond. Alfeo Piana

Fui eleita síndica há dois anos, renovaram meu passe por mais dois anos e acabo de assumir um segundo condomínio também. Sabe por quê? Porque li muito, no jornal, sobre cada um dos desafios que fui topando. E isso me deu a certeza de que posso ajudar nesse trabalho. Pude contar com a sua assistência na indicação de fornecedores. Aprendi muito sobre a criação de um espaço de diálogo destemido entre condôminos, ações de gestão condominial, valorização do morador - independente de ser proprietário ou não -, enfim posso dizer que nos dois condomínios com os quais colaborei há hoje maior integração entre todos, o que torna a co-habitação bem mais agradável.

D Denise - Condômina

Já contratei vários profissionais excelentes, prestadores de serviço através do Jornal do Síndico. Há anos acompanho. Antes era o jornal em papel. Agora, digital, através do site ou do Márcio Paranhos. Ótima fonte de esclarecimentos e informações. Parabéns ao "Jornal do Síndico"

M Mônica Lúcia Silva - Síndica

As matérias são ótimas, me deixa sempre muito bem informada e por dentro de tudo que preciso saber a respeito de como administrar melhor e com total confiança. É um jornal de grande credibilidade entre os síndicos. Agradeço por tudo.

C Cristina - Síndica do Ed Paulinho

Parabéns pelos 28 anos do Jornal do Síndico. Adoro as matérias! Não perco uma! Linguagem clara e simples, com entrevistas de especialistas competentes. Aprendemos muito com vcs.

C Carla - Síndica do Cond. Renata Ganga Castro

Quando mudei para o bairro Cidade Nova, fiquei conhecendo o jornal. Gostava de lê-lo quando chegava no prédio pelos correios. Assim passei a aprender muito sobre administração de condomínios. Quando me tornei síndica, o jornal passou a ser meu norteador principalmente no quesito de serviços condominiais. Se houvesse um problema no portão, na caixa d'água... etc, recorria ao jornal. Pequenas dúvidas jurídicas, encontrava no jornal, matérias sobre o assunto. Parabéns pela dedicação. Abraços!!

R Renato - Síndico do Cond. Morá

Muito bom, algumas coisas pude aprender e agregar aqui no condomínio. Continue assim, esclarece bastante coisa. Parabéns!

N Norma - Condômina

Parabéns ao Jornal e todo seu importante trabalho. Os temas e a credibilidade dos entrevistados representam o que há de melhor pra todos os síndicos e condôminos em BH e Brasil á fora! Vida longa a esse canal!

C Cristiano - proprietário da SINDIFÁCIL - Síndico Profissional

O Jornal do Síndico é minha única fonte de publicidade do meu trabalho na sindicatura profissional dos condomínios. A parceria com o jornal e sua visibilidade no mercado condominial em muito contribuiu e contribui para o nosso crescimento profissional. Muito obrigado, Jornal do Síndico, por essa boa parceria!

N Nivalda - Síndica do Cond. Adriana

Tem discutido assuntos bem interessantes para o bom andamento entre os moradores e, nos despertando, às vezes, para futuros desentendimentos que muitas vezes poderiam ser piores. Obrigada!

D Douglas - Síndico profissional

Minha referência quando preciso de buscar prestadores de serviço. Todos os meses, uma pilula de conhecimento é adicionada quando vejo as matérias jurídicas sobre condomínio.

M Maria Elizabete - Síndica do Cond. Alessandra Cardoso

Ajuda muito nós síndicos. Informações importantes, sempre que tenho dúvidas, consulto o jornal. Obrigada!

H Humberto - Síndico do Cond. Luna Residencial

Tem contribuído e muito. O meu conhecimento aumentou consideravelmente após conhecer e receber o Jornal do Síndico. Parabéns!

W Willson Trindade - Cond. Ed. Felipe dos Santos

De inúmeras formas o jornal do síndico me ajuda. Nas atualizações jurídicas, comentários, entrevistas, busca por prestações de serviços etc.

H Helton Borges - Síndico em Itaipava

Cheguei a pensar em desistir de ser síndico. Depois que conheci o Jornal do Síndico e passei acompanhar os vídeos através do YouTube, meu trabalho ficou

prazeroso. Aprendi muito com os conteúdos apresentados. Ser síndico não é fácil, afinal o síndico é o "maestro do condomínio". Obrigado!

C Cristiane - Síndica do Cond. Viamão

Além da informação ética e de qualidade, o Jornal do Síndico traz temas, profissionais e fornecedores relevantes, contribuindo para a excelência na gestão condominial. Parabéns!

C Caco - Síndico em Divinópolis

O trabalho de vocês, tenho certeza, que contribui muito para uma boa administração do condomínio. Eu estou super satisfeito por participar deste grupo de apoio.

G Geraldo - Síndico do Cond. Corinto

Primeiramente parabéns pelos 28 anos! Apesar de ser síndico há quase 10 anos, nunca aprendi tanto com os artigos e cases publicados pelo jornal do síndico, palestras e podcasts com inúmeros conteúdos divulgados nos canais digitais.

R Ronnie - Diretor da Paraíso das Bombas

Nós da Paraíso das Bombas temos a satisfação de fazer parte da história do projeto Jornal do Síndico e parabenizamos os 28 anos de circulação, levando aos síndicos, gestores e profissionais dos condomínios informação de forma séria, objetiva e eficiente. Que venham mais 28 anos. Parabéns!

L Lucie - Síndica do Cond. Nossa Senhora Do Rosário

Parabéns pelos 28 anos do Jornal do Síndico! O Jornal do Síndico sempre nos ajudou a entender e estudar os assuntos, referentes aos Condomínios! Chega bem atualizado, dando prazer à leitura de diversos assuntos. Os textos que chegam através do WhatsApp, também são importantes!

F Fátima - Síndica do Cond. Bressane, no Bunitis

Eu o consulto sempre que tenho alguma dúvida. Sou síndica de primeira viagem e seu conteúdo tem nos ajudado. Obrigada!

V Vânia - Ex-síndica

O jornal do síndico é uma ferramenta de grande valia na gestão de um condomínio. Eu sempre leio ou assisto às matérias. No condomínio que fui síndica tudo era bem polêmico. Muitas vezes recorri ao jornal para buscar a melhor solução. Na questão administrativa também consegui benefícios para o condomínio, como exemplo economia da energia elétrica, troca de banco com taxas melhores, novos fornecedores de serviços, dentre outros. Agradeço pelo seu trabalho, com certeza você está deixando um ótimo legado. Parabéns!

M Mauro - Síndico

Apesar do pouco tempo de estar com o jornal, posso afirmar que a experiência tem mostrado ser muito benéfica. Estarei assumindo um pequeno Condomínio e já obtive muitas orientações sobre maneiras de conduzir o trabalho como síndico.

M Moacyr - Síndico do Cond. Kuarup

Na indicação de fornecedores foi muito útil. Fizemos uma obra de impermeabilização da garagem e vi no Jornal do Síndico a referência da empresa Vedajato. Foi muito bom. Obrigado e parabéns ao Jornal.

L Luiz - Proprietário da LALM Engenharia

O Jornal do Síndico é uma referência para os síndicos e prestadores de serviços na região de BH. A LALM Engenharia parabeniza os gestores e proprietários da empresa pelos 28 anos de sucesso.

A Andréa - Ex-síndica

Fui síndica por nove anos no Condomínio do Edifício D. Luiz, no Santo Antônio. Durante esse período participei de várias atividades promovidas pelo Jornal do Síndico e suas parcerias. As entrevistas, as notícias, sempre me ajudaram a entender melhor o universo da administração, além do conhecimento de leis para melhor

gerência. Agradeço a todos dessa empresa em nome do Márcio Paranhos. Parceria rica e de bom tom para síndicos, moradores, parceiros. Feliz aniversário!

G Gisele - Síndica

Ajuda informando e indicando profissionais! Obrigada e parabéns.

T Tânia Rocha - Moradora do Cond. Fênix

Descobri o jornal em 2003, quando fui síndica do prédio onde moro. Desde então, apesar de não ser mais síndica, recorro às orientações e ensinamentos sugeridos pelos profissionais convidados. Importante esclarecer que, ao necessitar de informações, sempre tenho suporte do Márcio Paranhos, informando e enviando lista de profissionais que podem me auxiliar. Parabéns pela excelência do trabalho executado.

J José Geraldo - Síndico do Cond. Ed. Lígia

Parabéns pelo excelente trabalho, nos ajuda muito na administração do condomínio.

E Elaine - Síndica do Cond. Topázio

Parabéns e obrigada por esclarecer as dúvidas que surgem.

S Sérgio Macêdo - Síndico do Cond. Ed. Saint Phillippe

O Jornal do Síndico contribui muito com as informações, entrevistas e publicidade, que proporciona estabilidade e segurança para os síndicos e condôminos. MUITÍSSIMO importante para a vida do condomínio!

M Magdalena - Síndica Ed. Inconfidentes

Congratulações! Ótimas informações, informações atualizadas. Muito bom!!!

L Lúcia - Síndica do Cond. Ed. Iracema

O jornal é muito importante, ajuda síndicos com atualizações dos fatos, com indicações de profissionais qualificados para as manutenções etc, obrigada pelo trabalho de vocês.

K Kennedy Síndico 5 Estrelas

Amplia o conhecimento na área condominial para assim, aplicar da melhor maneira possível as decisões. Indicação de profissionais ajuda também. Gratidão

S Silvério - Síndico do Cond. do ed. Geza Afonso Martins

Seu jornal muito contribui para novas informações, leis e habilidades em conviver em grupos.

Suas entrevistas com profissionais da área muito agregam. Suas perguntas inteligentes e suas observações sutis, junto ao entrevistado, muito contribui para nossa evolução. Só tenho a agradecer.

B Bete - Síndica no Nova Suíça

O trabalho de vocês é de extrema relevância. Tira muitas dúvidas dos síndicos(as), nos proporcionando conhecimentos para melhor administração de condomínio. Todos anunciantes, profissionais que utilizei para serviços, foram ótimos. Agradeço a todos que direta ou indiretamente contribuem, para estes serviços.

M Marionete - Síndica do Cond. Antônio Dias de Souza

Esse trabalho é muito importante e tem me ajudado bastante! Parabéns!

M Margaria - Síndica do Cond. Flaviana

Parabéns pelo trabalho impecável que você e sua equipe realizam. Sempre conto com o Jornal do Síndico para saber me posicionar e me inteirar dos fatos. Sei também que posso ter confiança, nos profissionais que são classificados no jornal do Síndico.

S Suzete - Ex-síndica do Cond. Nilza

Enquanto eu fui síndica o jornal era como uma bíblia para buscar minhas consultas e achar também bons prestadores de serviço. Agora mesmo não sendo síndica, gosto muito para estar com argumentos nas Assembleias.

L Laura - Síndica do Cond. Caracas, no Sion

Parabéns pela jornada com esse grande sucesso! O Jornal do Síndico, desde quando eu passei a receber, foi e é um suporte muito importante, interessante e útil para mim. Com ele, tenho informações que me ajudam no andamento do meu mandato de síndica. Te agradeço muito e te desejo muitos e muitos anos de sucesso. Abraços!

C Cláudio - Síndico do Ed. Cadore

O Jornal do Síndico é uma luz, senão a única, a orientar síndicos e administradores de condomínios, na árdua tarefa que lhes cabe! Obrigado e parabéns!

P Pedro - Síndico do Cond. Ed. Diana

O Jornal do Síndico contribui bastante com todos aqueles que procuram aprimorar seus conhecimentos sobre sindicatura. Só temos muito a agradecer pelas orientações. Abs.

P Patrícia - Síndica do Cond. Ed. Vila Dona Amália

O jornal do síndico é de extrema importância para a Administração do condomínio, pois nos alerta para que não cometemos erros, e nos dão suporte para uma gestão mais efetiva.

E Edison - Ex-síndico

Nos oito anos em que fui síndico o Jornal esteve me orientando em todos os aspectos da minha gestão, muito obrigado!

S Saul - Síndico do Cond. Bella Vitta

Parabéns pelos 28 anos, matérias bem elaboradas, muito úteis e a cada dia mais atuais. Tudo muito importante na gestão de condomínios. Vocês são muito bons no que fazem.

R Rui - Síndico do Cond. Ed. Agda

O meu conhecimento para o trabalho como síndico é fruto de suas publicações. As leio, aprendo e coloco em prática. Grato pela sua ajuda.

R Rita - Síndica do Cond. D. Clara, na Cidade Nova

Pra mim foi e continua sendo um grande aprendizado, nunca tinha morado em condomínio e nem sabia direito a função de um síndico. Leio desde sempre tudo que é enviado até hoje. Acho que sou uma boa síndica. Com a ajuda de vocês mudei muitas coisas aqui.

M Nilda - Síndica do Ed. Millenium, em Contagem

Foi através do Jornal do Síndico que encontrei um profissional de primeiríssima qualidade, para fazer a manutenção da caixa d'água do prédio. Porém, as entrevistas que você faz com advogados da área condominial, facilita muito meu trabalho como síndica. Parabéns para você e sua Equipe.

M Moacir - Pres. Associação Varejista

O Jornal do Síndico faz um excelente trabalho de divulgação, pesquisa e esclarecimentos.

Parabéns.

D Desirré - Síndica do Cond. Boa Esperança

Parabéns! Muito obrigada pela generosidade de suas contribuições.

L Lilian - Síndica do Cond. Ed. Volare

Acompanho muito as "lives" para saber melhor os direitos e deveres do síndico e condôminos. Principalmente com advogados da área. Agradeço o conteúdo compartilhado.

> **Comportamento** Por André Resende

Férias: espaço *kids* em condomínios são opção para crianças

O mês de julho é o mês em que as crianças estão de férias da escola e por isso passam mais tempo em casa. Os condomínios que possuem espaço *kids* ajudam as famílias nesse sentido, oferecendo um espaço seguro e adequado para que as crianças possam brincar e socializar.

O espaço *kids* oferece um ambiente propício para as crianças brincarem, se divertirem e interagirem. Isso pode contribuir para o desenvolvimento da criatividade e capacidade de socialização. Outro aspecto a ser destacado é a segurança do local, para as crianças brincarem, livres de perigos e com supervisão adequada, proporcionando tranquilidade aos pais e permitindo que as crianças se divirtam sem preocupações.

Esses espaços dedicados aos pequenos devem também oferecer condições para o desenvolvimento físico, estimulando a coordenação motora, a agilidade e o equilíbrio. O espaço *kids* também é o local onde as crianças vão poder se confraternizar,

interagirem entre elas, estimulando habilidades sociais como comunicação, colaboração e resolução de conflitos.

Nesse espaço, as crianças encontram um mundo de possibilidades para se divertirem à vontade. Escorregadores empolgantes, gangorras que desafiam o equilíbrio, casinhas aconchegantes para criar cenários incríveis e muitos outros brinquedos clássicos que despertam a imaginação e garantem horas de alegria.

Portanto, os síndicos devem ter uma atenção especial a esses espaços, sobretudo neste período, deixando a manutenção dos *playgrounds* e espaços *kids* em dia, ou ainda fazendo investimentos, com a autorização de assembleia, seja para aquisição



Os síndicos devem ter uma atenção especial a esses espaços, sobretudo neste período

de equipamentos novos para as crianças ou contratação de serviços de recreação, como uma forma de dar mais opções aos pais.

*Jornalista

Por André Resende

Assessoria esportiva em condomínios

Muitos condomínios contam com academia dentre as áreas consideradas como espaços comuns aos moradores. Diante deste cenário, onde os condomínios oferecem cada vez mais comodidade e conforto aos condôminos, tem se tornado comum por parte dos condomínios a contratação de profissionais de educação física para dar acompanhamento durante as atividades físicas.

A contratação de empresas especializadas em assessoria esportiva, por sua vez, quando sérias e regulamentadas, oferecem profissionais graduados e registrados no CREF (Conselho Regional de Educação Física), os quais são habilitados a prescrever atividades físicas de qualquer natureza.

ATIVIDADES - As assessorias se prepararam e hoje têm capacidade de incorporar ao condomínio atividades como: musculação, alongamento, yoga, pilates, dança de salão, grupo de caminhada e corrida, natação infantil, hidroginástica, futsal, tênis,

entre outras. Um ponto positivo na contratação desse tipo de serviço, que pode ser feito por um grupo de moradores ou pelo próprio condomínio, é o custo em relação ao uso de uma academia convencional.

Geralmente, academias em grandes centros costumam cobrar de R\$ 100 a R\$ 300 de mensalidade por aluno. Entretanto, as empresas de assessoria esportiva podem ser contratadas com um custo menor por aluno, a contar pela divisão das unidades habitacionais, considerando que os



moradores já estarão pagando para o uso do espaço, incluído na taxa condominial.

A dica, portanto, seja para o síndico ou o morador responsável pela contratação

do serviço é buscar mais informações sobre a empresa, verificando, por exemplo, se ela conta com profissionais credenciados junto ao CREF local, bem como se opera em outros condomínios, se tem expertise, etc.

*Jornalista

As empresas de assessoria esportiva podem ser contratadas com um custo

SPDA: prevenção começa antes da temporada de raios

Você sabia que no Brasil os meses com maior incidência de raios são justamente os mais quentes, isto é, de dezembro a março? Nosso país é um campeão de raios, batendo a marca de aproximadamente 50 milhões atingindo o solo ao ano, segundo o INPE (Instituto Nacional de Pesquisas Espaciais)! Os raios nada mais são que descargas elétricas que acontecem na atmosfera em direção ao chão, podendo alcançar grande intensidade (algumas chegam a mais de 30 mil Amperes), o que configura alto potencial destrutivo para estruturas das edificações.

Esta vulnerabilidade deve acender a luzinha de alerta para os condomínios, pois é válido ressaltar a necessidade de se tomar as devidas precauções contra incidentes com raios, visto que, mesmo o prédio possuindo seguro, se a manutenção do para-raios estiver desatualizada, o condomínio fica sem poder reivindicar o direito a ressarcimento.

RESPONSABILIDADE - O período seco é o momento ideal para checar a viabilidade desses equipamentos e preparar a edificação adequadamente para a temporada de raios. Lembre-se: é responsabilidade do síndico garantir a segurança dos condôminos e a proteção da edificação como um todo, promovendo a instalação de para-raios por profissionais habilitados.

A contratação de uma empresa especializada é condição indispensável não só para fornecer as informações sobre adequação à legislação local, mas para todo o serviço, já que sem a avaliação de um profissional habilitado não é possível que o condomínio obtenha laudo técnico. A equipe fará as adequações à NBR 5419 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), a qual orienta a instalação e manutenção de um Sistema de Proteção contra Descargas Elétricas (SPDA) que é projetado para receber e redirecionar ao solo as descargas atmosféricas.

É importante buscar uma empresa de referência na sua região, pois é preciso estar bem informado quanto a eventuais leis estaduais ou municipais, visto que algumas regiões do



Brasil é recordista em incidência de raios

Brasil possuem exigências que vão além da NBR 5419, que é a "regra padrão" de abrangência nacional.

ACIDENTES - A finalidade deste sistema é basicamente captar a energia

disparada por um raio e redirecioná-la ao solo. Nesse contexto, devemos ter em mente as ameaças oferecidas por acidentes envolvendo descargas atmosféricas: risco de danos estruturais e morte (choques, incêndios,

É importante que o Sistema de Proteção contra Descargas Elétricas seja verificado periodicamente e, de preferência, antes da temporada de maior incidência de raios

desabamentos, queima de itens eletrônicos, etc.). Dessa forma, é uma responsabilidade do síndico providenciar a instalação, bem como assegurar o pleno funcionamento dos sistemas de proteção contra raios de forma a evitar acidentes.

Após avaliação técnica, é emitido laudo de conformidade por engenheiros eletricitas, contendo a ART (Anotação de Responsabilidade Técnica), análise de risco, indicação do nível de proteção, certificados de calibração, relatório da vistoria e medições de continuidade e aterramento, bem como a lista de não conformidades eventualmente encontradas.

De acordo com a norma da ABNT, a inspeção do equipamento deve ser realizada a cada seis meses. Assim, é recomendável que o síndico se planeje financeiramente para encaixar no calendário anual de manutenções do condomínio duas visitas técnicas com finalidade de checagem dos para-raios.

Contudo, conforme dito, é possível que alguns prédios estejam sujeitos a legislações próprias das cidades ou estados em que estão localizados. É importante que o Sistema de Proteção contra Descargas Elétricas seja verificado periodicamente e, de preferência, antes da temporada de maior incidência de raios.

> Por **Rodrigo Karpát**

Proposta de revisão e atualização o Código Civil e a relação com os condomínios

O Código Civil Brasileiro, principal dispositivo jurídico no ordenamento relativos aos condomínios, está passando por uma revisão e atualização a partir de uma comissão de juristas que, em meados de abril de 2024, entregaram o anteprojeto ao Senado Federal. Entre as mudanças apresentadas que podem alterar alguma questão relativa aos condomínios está a inadimplência, que abrange a taxa condominial

A primeira mudança que se pode destacar é referente à prescrição, cujo prazo geral, no Código Civil atual, é de 10 anos, agora passa a ser de 5 anos. Isso não impacta diretamente os devedores de cotas condominiais, uma vez que o prazo prescricional para a cobrança dessas já é de 5 anos conforme disposto na Lei nº 1.092/2022. Entretanto, os

credores devem ser ágeis na tentativa de recuperação de crédito.

INADIMPLÊNCIA - Outro ponto que pode impactar no cálculo da inadimplência é a mudança proposta no Artigo 406, pois o Anteprojeto estabelece juros de 1% ao mês quando não houver estipulação diferente entre as partes, sendo que, havendo

estipulação, essa não pode prever taxa maior que o dobro que propõe a Comissão de Juristas, limite não aplicável à multa cominatória. Portanto, as convenções e assembleias devem seguir esses parâmetros de juros para não incorrerem em ilegalidades e invalidades nas cobranças posteriores.

Ainda de acordo com a redação do anteprojeto, o artigo 1.336 estabelece a fixação de uma mul-

ta de até de até 10% do valor do débito, sendo bem maior do que o atualmente autorizado, tendo nas razões do projeto, para o aumento referido, a clara intenção de combate à inadimplência.

Outro destaque presente na redação entregue ao Senado é a manutenção da impossibilidade de o condômino inadimplente votar na assembleia, entretanto há um acréscimo que é a vedação também dos condôminos

que descumprirem com os deveres previstos na convenção ou em assembleias. Porém, esse ponto ainda necessita de maiores delimitações diante da dificuldade de aplicação e constatação do descumprimento.

Por fim, o anteprojeto ainda implica em outros temas relevantes ao direito de condomínio, tais como multipropriedade, maior atenção aos condomínios especiais e novidades em relação ao condômino antissocial. O anteprojeto foi apresentado no plenário do Senado Federal e segue à espera de ser encaminhado como projeto de lei para seguir os trâmites legais de debate, alteração e aprovação.

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

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



Contabilidade Fiscal
Gestão de folha de pagamento
Administração de condomínios

(31) 9.9286-2612
www.argocondominios.com.br

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@keniopereiraadvogados.com.br



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



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

SOUZA & CITA
ADVOGADOS ASSOCIADOS

CONTATOS
31 2551-5355
31 99948-8442

ALARMES



HL Interfones Ltda.

VENDA - INSTALAÇÃO - MANUTENÇÃO

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

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

ARQUITETURA



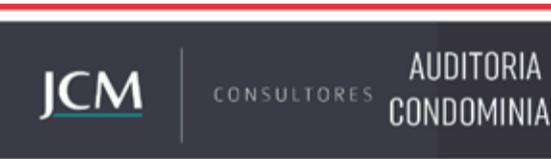
www.andrearquitecturas.com | andre Ricardo.arquitecturas

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



- 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

AVCB



PREVENÇÃO A INCÊNDIO

- Obtenção de AVCB
- Projetos de PCIP
- 17 Anos de Mercado

31 3234-0426
www.conexaoengenharia.com.br / comercial@conexaoengenharia.com.br



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

(31) 3270-9633
AV. DO CONTORNO 11.434 CENTRO / BH



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

BOMBEIRO/ELETRICISTA



MIRANDA & CIA
PRESTADORA DE SERVIÇOS
OFERECEMOS SOLUÇÕES COMPLETAS PARA O SEU CONDOMÍNIO

Hidráulica - Elétrica - Higienização de caixa d'água - Desentupimento de esgoto em geral - Vazamentos

(31) 99652-1682

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



- 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**

CONSERVAÇÃO E LIMPEZA

DMX Terceirização de Serviços
LIMPEZA E CONSERVAÇÃO
 PORTARIA / ZELADORIA / JARDINAGEM
 ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIO

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

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

PORTEIRO E FAXINEIRA
Free-lancer

Excelente para condomínios que precisam cobrir férias, folgas e faltas.

CLAUDIO - (31) 99377-8075
 dinhocarvalho300@gmail.com

CONSULTORIA TÉCNICA EM ENGENHARIA

AZEVEDO PERÍCIAS - LAUDOS E VISTORIAS PREDIAIS

Consultoria Técnica de Engenharia especializada em Laudos para Condomínios
 - Supervisão e Acompanhamento de Obras de Reforma - Assistente Técnico Judicial
 - Estudo para instalação de Ar Condicionado / Elevador / Individualização de Água

Antônio Azevedo Santos: Engenheiro Civil / Perito Mediador - Especialista em Condomínios
azevedopericias@gmail.com
 WhatsApp: (31) 99472-9050 / 99996-1955 / 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

CONSTRUÇÃO E REFORMA

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 LINHARES DE CASTRO REFORMAS PREDIAIS
 25 anos

3222-6500
www.linharesdecastro.com.br

REFORMA PREDIAL

MC Engenharia

- Revitalização de fachadas
- Pinturas
- Impermeabilização
- Recuperação estrutural

3296-8683 www.mc.eng.br

P B ESPECIALIZADA EM FACHADA

CONSTRUÇÕES E REFORMAS
 IMPERMEABILIZAÇÃO
 PINTURAS EM GERAL

22 anos

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

2510-1447

ATO FACHADAS TEXTURAS PINTURAS IMPERMEABILIZAÇÕES

Engenharia e Construções
 O mais importante é a satisfação dos nossos clientes

Experiência em lidar com todas as necessidades e exigências de um condomínio

Construções e Reformas

Faça um orçamento
www.atoengenharia.com.br | mucio@atoengenharia.com.br

(31) 3785-5545 / 984766515

CONSTRUÇÃO E REFORMA

GUIMARÃES
 SOLUÇÕES CONSTRUTIVAS

- Recuperação de fachada
- Laudos e perícias
- Recuperação estrutural

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

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 | contato@lalmengenharia.com.br

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

REFORMA GERAL
 Especializada em recuperação estrutural de trincas e fissuras

31 99830-1642

KAIROS REFORMAS PREDIAIS
 KAIROSREFORMAS@YAHOO.COM.BR

MANUTENÇÃO E PINTURA DE FACHADAS
 IMPERMEABILIZAÇÃO EM GERAL
 FACILITAMOS O PAGAMENTO COM PARCELAMENTOS
 REGISTRO JUNTO AO CREA MG

CREA Nº 0001175173 (31) 99317-0204 / 98509-1891

CONSTRUÇÃO E REFORMA

LACO
ENGENHARIA
REFORMA PREDIAL
3422-4411
FINANCIAMOS SUA OBRA

CONSTRUÇÃO E REFORMA

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

portal.marmoresegranitos@gmail.com @portalmarmoresegranitos

GÁS

PRIMEGAS

GÁS CONFIÁVEL
 (É COM A) SUPERGASBRAS

QUALIDADE, AGILIDADE E SEGURANÇA

QUE SÓ A LÍDER MUNDIAL TEM

- RAPIDEZ NA ENTREGA
- SEGURANÇA
- EXCELÊNCIA EM ATENDIMENTO
- QUALIDADE DO BOLIÃO

LIGUE E PEÇA O SEU!
 31 3374-3313

SUPERGASBRAS

REFORMAS PREDIAIS

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

Consulte-nos e peça seu orçamento sem compromisso

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

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

IMPERMEABILIZAÇÃO

IMPORTECMG

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

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

ELEVADORES

MANUTENÇÃO PREVENTIVA E CORRETIVA, MODERNIZAÇÃO E REFORMAS EM ELEVADORES

CONTROL
 ELEVADORES

Desde 1995

3222-6685

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

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

Rodo park
 ESTACIONAMENTOS

ADMINISTRAÇÃO DE ESTACIONAMENTO ROTATIVO

www.rederodopark.com.br
 (31) 3222-1355 / (31) 99652-6306

HL Interfones Ltda.

VENDA - INSTALAÇÃO - MANUTENÇÃO

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

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

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

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

28 anos ao lado dos síndicos e síndicas de BH e Região. 31 3337-6030

Jornal do Síndico

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

PORTARIA VIRTUAL

DELPHOS
PORTARIA VIRTUAL
 PARA EMPRESAS E CONDOMÍNIOS
 ▶ Alarques
 ▶ CFTV
 ▶ E muito mais!
 PEÇA JÁ SEU ORÇAMENTO!
 (31) 2342-4600
 Avenida Cel. José Dias Bicilha, nº 1205 - Belo Horizonte/MG
 comercialbh@delphostec.com.br

ANJOS DA GUARDA
PORTARIA ATIVA
 MAIS SEGURANÇA E ECONOMIA PARA O SEU CONDOMÍNIO
 www.anjosdaguarda.com.br
 (31) 3282-6567

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

CHAVEIRO GONTIJO
 Consertos e Instalações de Portões Eletrônicos, Interfones, Alarques e Controle p/portões
 Instalações de Fechaduras Digitais e Eletromagnéticas
 Plantão 24hs 99953-6239
 R. Montes Claros, 975 - Anchieta
 Fone: 3227-6239 - 3225-8290

REDES DE PROTEÇÃO

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

SEGUROS

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

SÍNDICO PROFISSIONAL

SINDIFÁCIL
 Administração Imobiliária e Condomínios
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 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
 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

LIGUE TELHADOS:
 3432-7162/99705-5731
 FORTE CARAJAS
 construindo com tecnologia, segurança e alto padrão de qualidade

AGILIZE REFORMAS DE TELHADOS REFORMAS PREDIAIS
 PINTA SEU PRÉDIO, SUA RESIDÊNCIA, SEU ESCRITÓRIO E SUA LOJA. NÃO COBRAMOS VISITA
 4102-7910 / 99913-5735
 confiancareformas@outlook.com

TELHADOS E CAIXAS D'ÁGUA
 Manutenção e Reforma: Vistoria Técnica, Laudo de Inspeção com Especificação das Intervenções de Reparação - Supervisão e Acompanhamento das obras - Estudo para Substituição das Redes Hidráulicas galvanizadas por PVC / Individualização da água
 Antônio Azevedo Santos: Engenheiro Civil / Perito Mediador - Especialista em Condomínios
 azevedopericias@gmail.com
 WhatsApp: (31) 99472-9050 / 99996-1955 / 3070-2055

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!

(31) 9 8481-7642

Encarte **fácil**
 31 3337-6030

20^º DIA DO SÍNDICO

O maior e mais tradicional evento do setor condominial do Estado de Minas Gerais

TOTALMENTE GRATUITO

**Café da manhã Almoço - Palestra - Tira dúvidas
Produtos e Serviços | Sorteio de Brindes**

Dia 7 de Dezembro | Hotel Mercure Lourdes



Palestrantes confirmados:



Cleuzany Lott

Advogada especialista em direito condominial, síndica, jornalista, publicitária, Diretora Nacional de Comunicação da Associação Nacional da Advocacia Condominial (ANACON), diretora da Associação de Síndicos, Síndicos Profissionais e Afins do Leste de Minas Gerais (ASALM).



Alexandre Franco

Professor, Advogado Especialista em Direito Condominial, Presidente da Comissão De Direito Condominial da OAB/RJ-Meier, Membro da Comissão de Condomínio do CRC/RJ, Professor de pós graduação de Direito Civil, Processo Civil, Direito Imobiliário e Condominial

Realização:

Jornal do Síndico

SINDICON MG
Sindicato dos Condomínios Comerciais,
Residenciais e Mistos de Minas Gerais