

QN
Queiroz & Neder
Advogados Associados
**ASSESSORIA JURÍDICA
PARA CONDOMÍNIOS**
• CONVEÇÕES • REGIMENTO INTERNO
• PARTICIPAÇÃO EM ASSEMBLEIAS
• COBRANÇAS
DR. CARLOS EDUARDO ALVES DE QUEIROZ
(31) 3271-7200 / 9982-0682
www.queirozneder.com.br | email: carlosad@queirozneder.com.br

Jornal do Síndico

Ano XXIX - Edição 339 - SETEMBRO /2024 - Belo Horizonte e Região Metropolitana - Distribuição gratuita - jornaldosindico.com.br

**ESPECIALIZADA
EM FACHADA**

**CONSTRUÇÕES
E REFORMAS**

PROJETOS

PB 22
PINHO BRAGA
REFORMA PREDIAL

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

20º
DIA DO SÍNDICO
O maior e mais tradicional
evento do setor condominial
do Estado de Minas Gerais

TOTALMENTE GRATUITO

7 de Dezembro
Hotel Mercure
De 8 às 18h

O Maior evento
do mercado
condominial de
Minas Gerais

Inscrições Abertas!
Vagas limitadas



Informações
31 98481-7642

e Cursos e eventos
Novos eventos continuam a
oferecer conhecimento para
síndicos orgânicos e síndicos
profissionais em Belo Horizonte.
Página 2



Cotidiano
Contratar funcionário para o
condomínio não é uma tarefa
fácil e acaba sendo uma
responsabilidade do síndico.
Página 3



Observatório
Falta de poda ou supressão
de árvores em área
pública, pode gerar prejuízo
para condomínios em caso
de quedas. **Página 6**

Novos moradores

Descubra como a recepção adequada e a orientação clara podem evitar conflitos e garantir a harmonia no condomínio. Casos reais mostram a importância de uma boa comunicação desde o primeiro dia.

Páginas 10

Sua parceira em **segurança e tecnologia!**

DELPHOS
Segurança, Facilities e Tecnologia

▶▶▶ PORTARIA VIRTUAL
▶▶▶ ALARMES
▶▶▶▶ CFTV

PEÇA JÁ SEU ORÇAMENTO!
☎ **2342-4600**
📞 **97218-3429**

> **Cursos e eventos** Da redação

Uma assembleia muito louca!

No último dia 2 de agosto, o movimento Trem de Síndico realizou mais uma edição de seu evento voltado para o mercado condominial, desta vez, a estação de parada foi na CDL-BH, localizada na Avenida João Pinheiro, em Belo Horizonte. Com uma programação repleta de atividades focadas no aprimoramento da atuação do síndico profissional, o evento reafirmou a importância da ética e do conhecimento especializado para a gestão condominial.

A abertura do evento foi marcada pela leitura do Manifesto Trem de Síndico, um documento que defende a valorização da sindicatura em todo o Brasil. Diante das recorrentes notícias de agressões a síndicos, especialmente a mulheres que desempenham a função, a leitura do manifesto ganhou ainda mais relevância. Quatro mulheres foram convidadas a subir ao palco para representar essa luta, destacando a necessidade de maior proteção e respeito no exercício da sindicatura.

Um dos principais momentos do evento foi o lançamento do Código de Ética para síndicos profissionais, uma iniciativa que busca regular a atuação desses profissionais no mercado em expansão. O documento pretende separar aqueles que estão verdadeiramente comprometidos com uma gestão eficiente e ética dos que veem a função apenas como uma oportunidade financeira. Essa medida é vista como essencial para garantir a qualidade e a confiança na sindicatura profissional.

A programação incluiu também um seminário sobre ética nas relações condominiais, conduzido pela advogada especializada Kallyssane Botelho. Participaram do painel o síndico profissional Maurício Zanon, o professor Albelio Dias e o diretor de compliance da Andrade Gutierrez, Eduardo Staino. O debate trouxe reflexões importantes sobre a conduta esperada de síndicos e moradores na vida em condomínio, destacando a importância da transparência e do respeito às normas.

O ponto alto do evento, contudo, foi a simulação de uma assembleia geral de condomínio, realizada no palco. Com a participação de personagens como o condômino antissocial, o advogado com múltiplas procurações, inquilinos sem autorização para votar e inadimplentes, a encenação reproduziu de forma divertida e educativa as situações mais comuns enfrentadas em assembleias reais. Durante cerca de 50 minutos, os presentes no auditório puderam observar como essas questões são tratadas na prática, desde a convocação até a condução dos trabalhos pelo presidente da assembleia, sempre com o respaldo da assessoria jurídica.



Simulação de uma assembleia geral foi o ponto alto do evento



Evento iniciou-se com leitura de manifesto em apoio à sindicatura



Painel discutiu as questões éticas nas relações condominiais

A simulação não apenas divertiu a plateia, mas também ofereceu uma aula prática sobre a condução de assembleias, mostrando como os síndicos podem lidar com os desafios do dia a dia de forma eficaz e ética. O evento Trem de Síndico, mais uma vez, se consolidou como uma referência no setor, ao pro-



Odirley Rocha falou sobre inteligência artificial na Jornada Condominial

porcionar uma experiência que alia conhecimento técnico, ética e uma abordagem inovadora para a capacitação de síndicos e gestores condominiais.

Jornada Condominial

No mesmo dia e local, foi realizado também mais um evento da Jornada Condominial. O evento, voltado tanto para síndicos orgânicos quanto para síndicos profissionais também tem como proposta, a busca pelo aperfeiçoamento dos atores que atuam no mercado condominial.

Foram realizadas mesas redondas de debates, palestras e oportunidades de networking entre os participantes. Muita informação de qualidade para quem quer se aperfeiçoar no mercado condominial. O destaque do evento, foi a palestra de Odirley Rocha, especialista em segurança condominial, e que abordou o tema inteligência artificial na gestão de condomínios.

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
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 de Souza Pereira
Simone Gonçalves
Ricardo Karpat
Kátia Rodrigues
Alessandra Bravo

IMPRESSÃO

O Tempo Serviços Gráficos

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

As matérias assinadas ou pagas não refletem, necessariamente, a opinião do Jornal do Síndico e são de inteira responsabilidade do autor. A reprodução dos artigos publicados neste jornal requer autorização prévia. O Jornal do Síndico não se responsabiliza pelo conteúdo dos anúncios e pelos serviços prestados por seus anunciantes.

SALÁRIO DA CATEGORIA

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

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

Cuidados na Contratação de Funcionários para Condomínios

A contratação de funcionários para condomínios é uma tarefa que exige atenção aos detalhes e conhecimento das normas legais. Recentemente, a questão da exigência de antecedentes criminais ganhou destaque após decisões judiciais que definiram os limites dessa prática.

Contratar um funcionário envolve diversos passos que devem ser seguidos com rigor para garantir a segurança e a legalidade do processo. É essencial definir claramente as funções, horários de trabalho, responsabilidades e requisitos necessários para o cargo. Isso evita confusões futuras e ajuda na seleção de candidatos adequados. Realizar uma triagem cuidadosa dos currículos e conduzir entrevistas detalhadas são etapas importantes para entender as qualificações e o histórico profissional dos candidatos, verificando a compatibilidade com as necessidades do condomínio.

REFERÊNCIAS - A verificação de referências, contatando empregadores anteriores, é fundamental para validar as informações e conhecer melhor a conduta profissional do candidato. Solicitar documentos básicos como RG, CPF, comprovante de residência e carteira de trabalho garante a formalidade e a legalidade da contratação. Além disso, realizar um exame admissional para verificar a aptidão do candidato para o cargo é importante para a segurança tanto do funcionário quanto do condomínio.

Para formalizar a contratação, é crucial elaborar um contrato de trabalho claro, especificando todas as condições de trabalho, remuneração e benefícios. Isso evita problemas futuros e protege ambas as partes.

Para encontrar profissionais qualificados, o síndico pode recorrer a diversas fontes de recrutamento, como agências de emprego, plataformas online e indicações. Agências especializadas podem oferecer uma seleção prévia de candidatos, facilitando o processo de contratação. Sites de emprego e redes sociais profissionais, como LinkedIn, também são úteis para encontrar candidatos com o perfil desejado. Além disso, solicitar indicações de outros síndicos ou moradores pode ser uma forma eficaz de encontrar candidatos de confiança.



ANTECEDENTES - A exigência de antecedentes criminais é um tema controverso. Recentemente, a Subseção I Especializada em Dissídios Individuais (SDI-1) do Tribunal Superior do Trabalho (TST) decidiu que a exigência de certidão negativa de antecedentes criminais não é válida, exceto em casos onde a natureza do cargo justifique essa necessidade. A decisão do TST visa evitar práticas discriminatórias e garantir o respeito aos direitos fundamentais dos candidatos. A exigência de antecedentes criminais só é permitida em casos específicos, como em funções de segurança, onde há uma justificativa clara e proporcional.

A exigência de antecedentes criminais deve ser proporcional e relevante para o cargo. Funções que envolvem alto grau de confiança e segurança podem justificar essa exigência, mas a regra geral é a não discriminação.

Casos como o do porteiro Gilmar, em São Paulo, que foi demitido após a descoberta de antecedentes criminais antigos, mostram a complexidade do tema. Gilmar processou o condomínio e venceu a ação, com o

tribunal reconhecendo que a exigência de antecedentes criminais não era justificável para a função que ele desempenhava.

O advogado trabalhista Sávio Mares destaca que a decisão do TST reforça a importância de respeitar os direitos dos trabalhadores. “A exigência de antecedentes criminais deve ser uma exceção, não a regra. É essencial que os síndicos atuem com cautela e dentro da legalidade” afirma. Já a especialista em recursos humanos, Mariana Lopes, ressalta que transparência e clareza no processo seletivo são fundamentais. É possível garantir a segurança do condomínio sem ferir os direitos dos candidatos, e a consulta a um advogado é sempre recomendada.

Em resumo, a contratação de funcionários para condomínios deve ser realizada com cuidado e atenção às normas legais. A exigência de antecedentes criminais só deve ocorrer em casos justificados e com total respeito aos direitos dos candidatos. Síndicos bem informados e assessorados por profissionais competentes garantem processos seletivos justos, seguros e dentro da legalidade.

A exigência de antecedentes criminais deve ser proporcional e relevante para o cargo

Coluna do Sindicon



Entenda a importância do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros

Tem sido comum em Belo Horizonte incêndios em condomínios e em edificações comerciais. A prevenção é uma das formas de evitar esse tipo de ocorrência. Toda edificação de uso coletivo, residencial, comercial e industrial deve possuir o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB).

O documento comprova que as instalações possuem condições seguras para abandono em caso de pânico, acesso fácil para o Corpo de Bombeiros. Também fazem parte do AVCB os equipamentos para combate a incêndio, assegurando o atendimento das medidas de segurança projetadas em conformidade com o Processo de Segurança Contra Incêndio e Pânico (PSCIP).

A legislação vigente no Estado de Minas Gerais é a Lei Estadual nº 14.130/2001 e Decreto Estadual nº 44.746/2008. Para conseguir o AVCB o proprietário do imóvel deverá providenciar o Projeto de Segurança Contra Incêndio e Pânico, elaborado por profissional legalmente habilitado.

Após a aprovação pelo Corpo de Bombeiros, o projeto deve ser totalmente executado. Somente ao final da execução, deverá ser solicitada a vistoria da corporação. Após a vistoria, sendo constatada a execução de todo o projeto, o AVCB será emitido.

Gostaria de ressaltar a importância de manter em bom estado de conservação os extintores, porta corta fogo, mangueiras de combate a incêndio, além das lâmpadas que sinalizam as saídas de emergências.

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



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



O síndico eleito como pessoa física poderá realizar uma assembleia e passar a ser PJ?

Racool_studio no Freepik

Não, apesar de terem o síndico tanto na pessoa física quanto na empresa, elas são figuras jurídicas distintas (Ver agravo abaixo).

Uma seria uma pessoa física, também conhecida como pessoa natural, que adquire direitos e deveres desde o momento do nascimento, sendo as relações do indivíduo, como entidade singular na sociedade, estabelecendo normas de direito civil, contratual e sucessório, regulados pelo Código Civil.

A pessoa jurídica, está ligada ao campo do direito dos negócios, sendo representada por uma entidade distinta da pessoa física. Assim, diferente da pessoa física, que representa o indivíduo natural, a pessoa jurídica é uma entidade com direitos, deveres e finalidades distintas da pessoa natural. Tendo como característica a existência da pessoa jurídica independente dos indivíduos que a compõem, podendo ser perpetuada independente das pessoas físicas que a integram.

REPRESENTAÇÃO - Assim, quando eleito uma pessoa física para composição de um mandato com base no Art. 1.347 do CC, este re-

presenta o condomínio e não a PJ que o síndico integra. A pessoa jurídica do síndico poderá, inclusive, conter outras pessoas em seu quadro social, e ainda ter a substituição de todos os seus representantes sem alterar a pessoa jurídica, o que por si só, modificaria a representatividade condominial de forma irregular.

Conclui-se que não existe vedação para a eleição do síndico pessoa jurídica (PJ), mas para que isso ocorra, a candidatura deverá ocorrer com o nome empresarial e não da pessoa natural, sendo os seus representantes legais aptos a representar a empresa, e deverão designar um para que conste como representante legal no ato da eleição. Sendo certo ainda que para a eleição de um preposto diverso dos quadros sociais, será necessário no ato da eleição defini-lo e ratificá-lo em assembleia com base no § 2º, Art. 1.348 do CC.

Dessa forma, existe a opção de a assembleia escolher ser representada tanto por PF



Para tornar Pessoa Jurídica síndico eleito deve passar por outra assembleia de eleição de síndico

ou PJ, desde que o escolhido seja eleito de forma clara em assembleia, sendo vedada a substituição de uma figura

pela outra sem nova eleição. A simples ratificação da alteração de PF para PJ não legaliza a modificação de representa-

tividade, pois a lei é clara ao estabelecer que o síndico será eleito em assembleia e manobras irregulares poderão ensejar na anulação da medida.

A pessoa jurídica, está ligada ao campo do direito dos negócios, sendo representada por uma entidade distinta da pessoa física

**Rodrigo Karpat, 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*

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AGRAVO INTERNO NÃO CONHECIDO. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. ANTECIPAÇÃO DA TUTELA RECURSAL. ELEIÇÃO SÍNDICO. CONDOMÍNIO. ART. 1352 DO CÓDIGO CIVIL. INABILITAÇÃO DE CHAPA. CANDIDATURA DE PESSOA FÍSICA OU JURÍDICA. REQUISITOS. CAUSA DE PEDIR. SUPRESSÃO DE INSTÂNCIA. AGRAVO DE INSTRUMENTO CONHECIDO E DESPROVIDO. 1. Na presente hipótese o agravante requer a reforma da decisão que indeferiu o requerimento de inabilitação de chapa, bem como de determinação da ocupação do cargo de síndico pelo ora recorrente. 2. Se o agravo interno se impõe contra a própria pretensão deduzida por meio do agravo de instrumento e, estando o mérito do recurso apto a ser julgado, a questão controvertida submetida ao referido recurso deve ter precedência sobre o tema versado no agravo interno, nos termos dos princípios da economia processual e da razoável duração do processo. 3. No caso em

análise, verifica-se que o Regulamento das Eleições do Condomínio prevê a possibilidade de candidatura ao cargo de síndico tanto por pessoa física quanto por pessoa jurídica. 3.1. Os requisitos exigidos para a candidatura ao cargo de síndico devem ser preenchidos pela própria pessoa que se submete à candidatura, seja ela física ou jurídica. 3.2. Nessa medida, em caso de candidatura de pessoa jurídica, a pessoa física administradora não precisa satisfazer o requisito alusivo às certidões negativas, que deve ser cumprido somente pela própria candidata pessoa jurídica. 4. A ausência de certidões negativas da pessoa física administradora não pode consistir em óbice à candidatura apresentada em nome da pessoa jurídica, ora agravada, como acertadamente decidiu o Juízo singular. 5. A causa de pedir diz respeito, especificamente, à validade da eleição para síndico, consubstanciada em apenas 1 (um)

dos tópicos abortados na mencionada assembleia. 5.1. Isso não obstante, o quórum de 2/3 (dois terços) que supostamente teria sido desrespeitado, está relacionado somente à própria alteração da Convenção de Condomínio. 5.2. Assim, o quórum especial não tem relação com a votação para a eleição de síndico do condomínio. 5.3. Com efeito, não se mostra possível analisar o descumprimento de requisito formal alusivo ao quórum de votação para a mencionada eleição, nos termos do art. 1352 do Código Civil. 6. O argumento articulado no sentido de que seria necessário registro no Conselho Regional de Administração para concorrer ao cargo de síndico não foi objeto de deliberação pelo Juízo singular, motivo pelo qual não pode ser agora examinado por meio do recurso ora em exame. 7. À vista da fundamentação exposta convém preservar a situação constituída pela decisão impugnada, não havendo razões para a

reforma do aludido ato processual. 8. Diante desse cenário, em razão do não provimento do recurso de agravo de instrumento, por obvio, também não é possível reconsiderar a decisão que indeferiu o requerimento de antecipação da tutela recursal no agravo de instrumento manejado pela recorrente. 9. Agravo interno não conhecido. Agravo de instrumento conhecido e desprovido.

(TJ-DF 07241258720218070000 DF 0724125-87.2021.8.07.0000, Relator: ALVARO CIARLINI, Data de Julgamento: 17/11/2021, 2ª Turma Cível, Data de Publicação: Publicado no DJE : 14/12/2021 . Pág.: Sem Página Cadastrada.

REFORMA GERAL
Especializada em recuperação estrutural de trincas e fissuras. Avaliação de imóveis, Laudo pericial.

31 99830-1642

Tá precisando de produtos ou serviços para o seu condomínio?

No nosso caderno de classificados, temos diversas empresas para atender bem o seu condomínio.

Faça cotação com elas e cite sempre o nome do

Jornal do Síndico!



> **Manutenção** Por André Resende

Manutenção no sistema elétrico ajuda a garantir mais segurança

Manter um cronograma de obras de manutenção, sobretudo na parte estrutural, é importante para que o condomínio permaneça como um espaço seguro e, principalmente para que os síndicos e os moradores não sejam pegos de surpresa em caso de algum contratempo. Uma manutenção importante a ser feita com certa regularidade é a rede elétrica do condomínio.

Com certo tempo de uso, a fiação dos condomínios, principalmente nos condomínios verticais, vai sendo gasta e, por isso, precisam ser trocadas. O uso de fiações antigas pode causar curto-circuito tanto no condomínio, quanto em alguma das unidades, prejudicando moradores com o corte de fornecimento de energia elétrica ou até mesmo queimando aparelhos eletrodomésticos.

CARGA - É importante que os síndicos entendam que a rede elétrica do prédio precisa suportar a carga compatível para as unidades e para o funcionamento de equipamentos de uso coletivo, como é o caso dos elevadores. Há condomínios que revisam essa carga para permitir que os condôminos, instalem aparelhos de ar condicionado em suas unidades. Sem esse novo dimensionamento, torna-se um grande risco permitir a instalação desses aparelhos na edificação.

Fios desgastados e visíveis em áreas comuns, lâmpadas piscando, aquecimento de tomadas, cheiro constante de queimado são alguns sinais de que as ins-

talações elétricas do condomínio precisam de reparos imediatos. Ana Maia é locatária de um apartamento de um condomínio em João Pessoa que recentemente passou por um problema na rede elétrica. Ela conta que numa manhã, o quadro de distribuição do prédio estava “fumaçando” e com um cheiro muito forte de plástico queimado. Logo depois, a energia passou a oscilar.

“Desligaram a chave geral do condomínio para evitar que o problema se agravasse. Soube que alguns moradores tiveram alguns equipamentos eletrônicos queimados, mas no meu não tive esse problema”, relata. Ainda de acordo com Ana Maia, o problema havia sido no desgaste na fiação do condomínio, que acabou sendo trocada.

MANUTENÇÕES - A falta de manutenção adequada na rede elétrica de condomínios pode acarretar sérias consequências, tanto para a segurança dos moradores quanto para a integridade das instalações. A negligência nesse aspecto pode resultar em sobrecargas, curtos-circuitos e até mesmo incêndios,



Todo sistema de segurança pode ficar comprometido em caso de problema elétrico

colocando em risco a vida dos residentes e causando prejuízos materiais significativos. Além disso, problemas elétricos não detectados ou não solucionados a tempo podem comprometer o funcionamento de equipamentos essenciais, como elevadores e sistemas

de segurança, aumentando ainda mais os riscos para todos os que vivem no condomínio. Portanto, realizar manutenções regulares na rede elétrica é fundamental para prevenir acidentes e garantir a segurança e o bem-estar de todos.

Existem dois tipos de manutenção: a preventiva, que deve ser realizada pelo menos uma vez ao ano e tem como objetivo impedir ou reduzir falhas na distribuição elétrica de um espaço, e a preditiva, que prevê o tempo de vida útil de equipamentos e seus componentes, nesse caso, os elétricos, como fios, lâmpadas e circuitos.

A estimativa é de que a rede elétrica de prédios tenha uma vida útil de 30 anos. Segundo a Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), o período mínimo de manutenção predial preventiva em apartamentos mais novos é de dez anos.

*Jornalista

Problemas elétricos não detectados ou não solucionados a tempo podem comprometer o funcionamento de equipamentos essenciais, como elevadores e sistemas de segurança

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



> **Observatório** Por **Kênio de Souza**

Árvores x Imóveis x Prefeitura

Adoramos os locais arborizados, sendo importante as árvores para nossa qualidade de vida, pois melhoram a qualidade do ar, tornam os ambientes mais agradáveis com suas sombras e beleza. Sendo seres vivos estão sujeitas a doenças e pragas, sendo natural perecerem com o passar das décadas, cabendo ao município o dever de cuidar com a poda, bem como tomar as medidas para evitar que seus galhos ou troncos causem danos às pessoas, às casas e edifícios que se localizam no seu entorno.

Muitos condomínios e proprietários de imóveis sofrem prejuízos com as árvores que crescem de maneira excessiva, pois as raízes dos seus troncos enormes, em alguns casos, causam aflição aos moradores e às pessoas que ocupam as construções que são abaladas, tendo seus muros destruídos, encanamentos rompidos, paredes trincadas, além dos passeios que “estouram”, tornando uma aventura andar pelas vias públicas.

São vários os casos de pedestres que caem, especialmente crianças e idosos, nos buracos e nas elevações das calçadas, sofrendo fraturas a ponto de ficarem impossibilitadas de trabalhar e cumprir seus compromissos. Nesses casos, a vítima tem o direito de processar o município por danos materiais (devendo provar os prejuízos e despesas que teve), bem como por danos morais em decorrência do sofrimento, angústia, incapacidade motora e demais problemas decorrentes do acidente que não ocorreria se a prefeitura cumprisse seu dever. O mesmo direito é aplicável nos acidentes que decorrem da falta de grades em bocas de lobo, bueiros abertos, ausência de tampas das concessionárias (CEMIG, COPASA, dentre outras) que provocam acidentes com pessoas e danos aos automóveis.

RESPONSABILIDADE - O Código de Posturas de Belo Horizonte - como outros de milhares de municípios - é claro quanto ao dever do poder público cuidar das árvores, não podendo se omitir, pois poderá ter que indenizar caso seja provada sua negligência ou imprudência, no caso de ocorrer algum dano a terceiros. A lei determina: “Art. 29 B - O Executivo procederá ao exame periódico das árvores localizadas nos logradouros públicos do Município, com o objetivo de combater a ação de pragas e insetos e de preservar o meio ambiente. Parágrafo Único. No caso de árvores que estejam em risco de queda devido à ação de pragas e insetos, o Executivo obriga-se a proceder ao seu isolamento, de forma a evitar danos materiais e a resguardar a segurança dos munícipes”.

Não pode o município, ao ser solicitado por um morador ou con-

domínio, se recusar a realizar a poda dos galhos que invadem a propriedade privada e que causam riscos, pois é previsível que as chuvas fortes provoquem a queda que galhos sobre automóveis e pessoas e que também danificam os imóveis próximos.

Da mesma forma, vemos no dia a dia árvores com raízes podres caindo, tendo há alguns anos provocado o óbito de uma senhora que passeava pelo Parque Municipal de Belo Horizonte, assim como de um motorista de taxi que faleceu, ao cair sobre seu carro uma árvore na Av. Augusto de Lima esquina com a Rua Espírito Santo.

OMISSÃO - Há funcionários públicos inconsequentes que sob a alegação de serem amantes das árvores acabam praticando crime ao se recusar a atender os pedidos das pessoas e empresas que solicitam a poda, bem como a supressão de árvores que estão prestes a cair. Essa irresponsabilidade acontece pelo fato do funcionário ou agente público achar que não será punido, pois ignora que basta os reclamantes registrarem corretamente as solicitações, por meio de um advogado, que a negligência ou a imprudência de criar uma situação de risco e de dano poderá vir a gerar um processo civil e criminal contra ele. Obviamente, o município sendo condenado a indenizar os danos materiais e morais causados pela árvore que caiu, poderá, nos termos da lei, entrar com ação de regresso contra o funcionário para que reembolse ao Estado o valor pago à vítima pela indenização.

Certamente, se as solicitações fossem elaboradas de maneira técnica por um advogado especializado, inúmeros acidentes e danos aos imóveis seriam evitados. Mas, diante da falta de conhecimento jurídico dos reclamantes, seus pe-



Queda de árvores pode afetar estrutura dos condomínios

didos, que são justos, deixam de ser atendidos por aqueles que se escondem sobre o manto do anonimato, demonstrando desrespeito à lei e aos cidadãos que têm direito à segurança e ao sossego.

DANOS - Há caso de condomínio que gastou mais de R\$70.000,00 para recuperar muro ou consertar portaria e apartamento do primeiro andar que foi danificado pelas raízes de árvores enormes. Há lojista que teve as paredes e pisos da loja trincados, porta de aço danificada, perda de clientes, por não saber como agir para exigir a retirada da árvore que se tornou um risco.

Tendo em vista que somente o Poder Público pode podar e suprimir árvores, não pode ele se recusar a cumprir sua obrigação, especialmente, mediante uma solicitação bem elaborada. O maior erro das pessoas é agir de maneira amadora, pois é justamente por isso que grande parte dos pedidos são ignorados, ficando evidente a afronta ao direito dos cidadãos, evitar que seus automóveis, casas e prédios sejam danificados.

O artigo 25 do Código de Posturas estipula: “Somente o Executivo poderá executar, ou delegar a terceiro, as operações de transplantio, poda e supressão de árvores localizadas no logradouro público, após orientação técnica do setor competente”. Assim, não dá o direito dos proprietários e inquilinos dos imóveis terem seus pedidos rejeitados de maneira desrespeitosa, pois geralmente, inexistente justificativa do funcionário público, que na maioria dos casos nem dá resposta.

Há casos de funcionário alegar que demorará 6 meses (que na prática, em vários casos, supera dois anos) para que um técnico avalie a árvore. Será que o acidente, que pode ser fatal, esperará?

O assunto é tratado de maneira superficial nas assembleias de condomínio, havendo decisões ilógicas, como a do condomínio pagar pela reconstrução do muro, refazer as paredes da garagem que estão infiltradas e mofadas, arcar com os custos da reforma do apartamento ou da loja térrea danificada pelas raízes, ignorando que está jogando direito fora. Os danos se repetirão, já que a causa não foi eliminada sendo óbvio que as raízes continuarão a crescer.

DECISÃO JUDICIAL - Existem diversas decisões dos Tribunais Estaduais e do STJ que condenaram os municípios que se omitem, sendo que citamos parte de um acórdão do TJMG que abrangeu o tema de

maneira ampla e condenou o Município de BH. O relator Desembargador Afrânio Vilela (recentemente nomeado Ministro do STJ) que foi acompanhado pelos experientes Desembargadores Raimundo Messias Júnior e Caetano Levi Lopes: “a jurisprudência do Supremo Tribunal Federal vem se orientando no sentido de que a responsabilidade civil do Estado por omissão também está fundamentada no artigo 37, § 6º, da Constituição Federal, ou seja, configurado o nexo de causalidade entre o dano sofrido pelo particular e a omissão do Poder Público em impedir a sua ocorrência - quando tinha a obrigação legal específica de fazê-lo - surge a obrigação de indenizar, independentemente de prova da culpa na conduta administrativa (...)”

Qualquer pessoa natural ou jurídica tem o direito de conviver com as árvores de maneira saudável, não tendo que se sujeitar a situações de risco, cabendo ao município proteger o patrimônio e a vida dos cidadãos. No caso de omissão ou negligência deverá indenizar pelos danos materiais e morais, pois esses não existiriam se fosse cumprida a lei por seus funcionários e agentes públicos, que em alguns casos, podem responder na esfera criminal no caso de ocorrer lesão corporal ou óbito decorrente da queda da árvore.

*Diretor Regional em MG da Associação Brasileira de Advogados do Mercado Imobiliário - ABAMI - Colunista de Direito Imobiliário da Rádio Justiça do STJ, Band News, Boletim do Direito Imobiliário/Diário das Leis - Diretor da Caixa Imobiliária Netimóveis - kenio@keniopereiraadvogados.com.br

Tendo em vista que somente o Poder Público pode podar e suprimir árvores, não pode ele se recusar a cumprir sua obrigação

> **Administração** Da Redação

Sejam bem-vindos!

Receber novos moradores em um condomínio é um momento crucial para estabelecer uma convivência harmoniosa e prevenir problemas futuros. O papel do síndico nessa fase vai além de uma simples apresentação. Ele precisa garantir que as regras e procedimentos do condomínio sejam compreendidos, evitando assim conflitos e mal-entendidos que possam surgir com a chegada de novos moradores, sejam eles proprietários ou inquilinos.

A primeira responsabilidade do síndico ao receber um novo morador é a de explicar as regras do condomínio de forma clara e detalhada. Isso inclui o regimento interno, a convenção condominial e outras normas que regulam a convivência no espaço coletivo. Essas regras abrangem desde o uso das áreas comuns, horários de silêncio, estacionamento, até o descarte de lixo e outras questões cotidianas. Ao esclarecer essas diretrizes logo no início, o síndico evita infrações e ajuda a criar um ambiente mais pacífico e organizado.

MANUAL - Além da explicação oral, é recomendável que o síndico entregue um manual do condomínio, um documento que contenha todas as informações necessárias para o dia a dia no local. Este manual deve incluir contatos importantes, como os da administração, da portaria e, se houver, do zelador ou gerente do condomínio. Também é essencial que o manual traga instruções de segurança e orientações sobre como proceder em casos de emergência, como incêndios ou vazamentos de gás.

Outro ponto crucial é a apresentação das áreas comuns do condomínio. O síndico deve acompanhar o novo morador em um tour pelas instalações, explicando as regras de uso e reserva desses espaços. Muitas vezes, conflitos surgem porque os moradores não estão cientes de como e quando podem utilizar as áreas comuns, como piscina, salão de festas, academia, entre

outros. Esclarecer esses pontos pode evitar problemas futuros e garantir que todos aproveitem de forma justa e organizada.

INQUILINO - Quando o novo morador é um inquilino, o papel do síndico se torna ainda mais delicado. É fundamental esclarecer a diferença entre os direitos e responsabilidades de proprietários e inquilinos. O proprietário é o responsável legal pela unidade e tem o direito de participar das assembleias e das decisões do condomínio. Já o inquilino, embora usufrua de todos os espaços do condomínio, geralmente tem direitos limitados em relação a votar e participar das assembleias. É papel do síndico garantir que ambas as partes entendam essa distinção para evitar mal-entendidos e conflitos.

Além das regras e do funcionamento do condomínio, é importante que o síndico informe os novos moradores sobre procedimentos de segurança e como agir em casos de emergência. O síndico deve instruir sobre o uso correto de tags ou chaves para entrada, o controle de acesso de visitantes e a importância de reportar atividades suspeitas. Essas orientações são essenciais para a proteção de todos.

CASOS - Existem casos reais que ilustram os problemas que podem ocorrer na chegada de novos moradores em um condomínio. Em um condomínio em São Paulo, por exemplo, um novo inquilino foi multado diversas vezes por estacionar em vagas erradas e deixar



Receber bem os novos moradores evita problemas futuros

o lixo fora do horário determinado. Ele alegou que não foi informado dessas regras ao se mudar. A situação só foi resolvida após a intervenção do síndico, que, diante do ocorrido, implementou um processo formal de orientação para novos moradores, incluindo uma reunião de boas-vindas e a entrega de um manual.

Outro exemplo aconteceu em um condomínio no Rio de Janeiro, onde um conflito surgiu entre um proprietário e seu inquilino. O proprietário não informou ao inquilino sobre uma reforma prevista nas áreas comuns do condomínio. O inquilino, inco-

modado com o barulho, iniciou um conflito com o síndico e outros moradores, acreditando que as obras eram ilegais. O caso se complicou e foi parar na justiça, até que o síndico, agindo como mediador, conseguiu resolver a situação de forma pacífica.

Em Belo Horizonte, um novo morador trouxe um cachorro de

grande porte para o condomínio, sem saber que havia, à época, uma regra que limitava o tamanho dos animais permitidos. O morador foi notificado e, sem alternativa, teve que buscar outro lugar para o animal, gerando desconforto. Situações como essa poderiam ser evitadas com uma comunicação clara e antecipada por parte do síndico.

Esses exemplos mostram que a atuação proativa do síndico é fundamental para garantir uma convivência pacífica e organizada desde o início. O trabalho de orientar, informar e esclarecer os novos moradores pode prevenir conflitos, proteger o ambiente coletivo e promover uma vida em comunidade mais harmoniosa. Portanto, receber bem os novos moradores é mais do que uma cortesia; é uma necessidade para a boa gestão de qualquer condomínio.

Além das regras e do funcionamento do condomínio, é importante que o síndico informe os novos moradores sobre procedimentos de segurança e como agir em casos de emergência

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



> **Comportamento** Por **Alessandra Bravo**

A Influência dos Animais de Estimação no Mercado Imobiliário: um olhar Animalista

Divulgação

Nos últimos anos, a relação entre seres humanos e seus animais de estimação tem se tornado cada vez mais estreita, afetando significativamente, impactando diversos aspectos da vida cotidiana, incluindo o mercado imobiliário. A presença de animais de estimação em lares brasileiros não é apenas uma tendência, mas uma realidade que influencia diretamente as decisões de compra e aluguel de imóveis, refletindo uma mudança cultural que reconhece os animais como membros essenciais da família – Família Multiéspecie.

O Brasil é um dos países com o maior número de animais de estimação no mundo e essa tendência está em crescente ascensão, impulsionada por mudanças nos estilos de vida e nas estruturas familiares, bem como mudanças na vida cotidiana, o que impacta diretamente as escolhas existente no mercado imobiliário. A seguir veremos alguns pontos de transformação.

DEMANDA - Uma das consequências mais evidentes do aumento da procura por imóveis *pet-friendly*: imóveis que oferecem facilidades para os animais, como áreas verdes, pet shops próximos, clínicas veterinárias e espaços específicos para *pets*, são altamente valorizados. Proprietários e inquilinos estão dispostos a pagar um prêmio por imóveis que ofereçam essas comodidades, tornando esse nicho de mercado bastante lucrativo.

REGULAMENTAÇÕES - Nos condomínios, a presença de animais de estimação pode gerar conflitos entre moradores, especialmente em relação ao uso de áreas comuns e questões de higiene e barulho. Para minimizar esses conflitos, muitos condomínios têm atualizado suas regulamentações internas para incluir políticas claras sobre a presença e o comportamento dos animais.

Algumas medidas incluem a criação de espaços exclusivos para *pets* e regras para circulação dos mesmos em áreas comuns são exemplos de adap-

tações bem-sucedidas. É necessário a verificação da Lei do Estado onde está inserido o imóvel para se criar regras que não contrariem a legislação, e desta forma, ser totalmente nulas, bem como ocasionar ações cíveis de indenizações e criminais por maus-tratos.

DESIGN - A arquitetura e o design de interiores também estão sendo influenciados pela presença dos *pets*. Imóveis modernos frequentemente incluem características que facilitam a vida com animais, como pisos resistentes a arranhões, áreas de fácil limpeza e janelas seguras. Além disso, espaços como “*pet corners*” e áreas de banho para animais estão se tornando cada vez mais comuns em projetos residenciais.

MARKETING - Diante desse cenário, as empresas do setor imobiliário têm adaptado suas estratégias de *marketing* para atrair os tutores desses animais de estimação. Imobiliárias e construtoras promovem seus imóveis destacando as características *pet-friendly*, e muitas lançam campanhas publicitárias focadas nesse público específico. Eventos para *pets* em condomínios e o oferecimento de serviços como *pet sitting* ou *pet grooming* são exemplos de ações que têm atraído a atenção dos consumidores, e são cada vez mais comuns, além de oferecerem cuidados essenciais tanto para a saúde quanto para o conforto dos animais.



Espaços *pets* já fazem parte de campanhas de novos lançamentos imobiliários

DESAFIOS - Embora a adaptação ao mercado *pet-friendly* traga inúmeras oportunidades, também apresenta desafios. A manutenção de áreas comuns destinadas aos *pets*, por exemplo, exige investimentos contínuos em limpeza e infraestrutura. Além disso, é necessário equilibrar as necessidades dos tutores de animais com as preocupações dos demais moradores, garantindo um ambiente harmonioso para todos, entretanto, sempre preservando e pensando no bem-estar do não-humano (animal).

PROTEÇÃO DE DADOS - No contexto da gestão condominial, a proteção de dados é um aspecto crucial. A administração do condomínio necessita de informações específicas dos contratos de locação para desempenhar suas funções adequadamente, incluindo a identificação completa dos locatários e locadores, o prazo de vigência dos contratos, os dados detalhados do imó-

vel e a data e assinatura legível e válida das partes envolvidas. Todas essas informações devem ser tratadas conforme as diretrizes da Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD), garantindo a segurança e a privacidade dos dados fornecidos, também abrange aspectos que envolvem animais de estimação.

Com a crescente presença de animais de estimação nos lares, surgem novas demandas e desafios na gestão de informações que inclui os dados dos *pets*, tais como raça, porte, características físicas, e até mesmo dados dos Tutores relacionados aos cuidados e convivência com seus animais, promovendo um ambiente mais seguro e harmonioso para todos os residentes, humanos e não-humanos.

CONCLUSÃO - A influência dos animais de estimação no mercado imobiliário é um fenômeno crescente e que veio para ficar. As empresas que se adaptarem

a essa realidade terão a oportunidade de conquistar um nicho de mercado em expansão, enquanto proporcionam aos seus clientes – humanos e não-humanos – um ambiente mais confortável e acolhedor. A evolução do mercado imobiliário, portanto, passa não apenas pela inovação e tecnologia, mas também pelo reconhecimento da importância dos laços afetivos entre pessoas e seus animais de estimação.

À medida que essa tendência se consolida, veremos cada vez mais iniciativas e adaptações que tornam a convivência entre *pets* e humanos mais harmoniosa e satisfatória. E o olhar atento e cuidadoso dessas mudanças do mercado imobiliário de um Advogado Condominialista/Animalista, bem como Veterinários, Administradores, Arquitetos, Síndicos e Síndicas, refletirá uma sociedade que valoriza e respeita todos os seus membros, independentemente da espécie.

**Síndica Profissional; Mediadora pelo CNJ; Professora da ESA (Escola Superior de Advocacia Nacional); Palestrante; Articulista; Docente da Pós-graduação do IDD Educação Avançada – Engenharia Condominial (Curitiba/PR); Coordenadora Pedagógica da Pós-graduação em Direito, Engenharia e Gestão Condominial e Imobiliária do Proordem (Campinas/SP); Membro da ABA - Comissão Nacional de Direito Imobiliário – Instagram: @abravoadvocacia*

A influência dos animais de estimação no mercado imobiliário é um fenômeno crescente e que veio para ficar



Tem panfleto ocupando espaço na sua empresa?

SOMOS A SOLUÇÃO!

Encarte fácil

(31) 9 8481-7642

> **Finanças** Por André Resende

A Importância da Auditoria na Transparência e Valorização dos Condomínios

A administração das finanças de um condomínio é uma tarefa que exige grande responsabilidade, probidade e transparência por parte do síndico. Afinal, ele lida com recursos que pertencem a uma comunidade inteira, acumulados por meio das contribuições de vários moradores. A correta gestão desses recursos não apenas garante o bom funcionamento do condomínio, mas também promove a confiança e a satisfação dos condôminos.

Nesse contexto, a auditoria das contas do condomínio surge como uma ferramenta fundamental para fortalecer a transparência e aprimorar a governança. Segundo Marco Bole, especialista em auditoria de condomínios, “o papel da auditoria é fundamental para promover a transparência e aprimorar a governança nos condomínios, servindo como apoio ao síndico, ao conselho e até mesmo à administradora”. A auditoria oferece uma análise imparcial e detalhada das finanças, assegurando que todas as receitas e despesas estejam registradas corretamente e que os recursos estejam sendo utilizados de forma eficiente e em conformidade com as normas vigentes.

PROFISSIONALISMO - A validação das contas por um profissional especializado não apenas traz mais transparência e credibilidade à gestão do condomínio, mas também aumenta a confiança dos moradores nas decisões tomadas pela administração. Além disso, Bole destaca que “condomínios auditados geralmente tendem a impactar positivamente na valorização dos imóveis, como consequência de uma gestão mais profissional, com governança, controle e transparência”.

Entretanto, as auditorias frequentemente revelam problemas nas contas dos condomínios. Entre os mais comuns,



estão “inconsistências nos registros financeiros, erros nas apurações de receitas e acordos, falhas na documentação de despesas e inconsistências nos contratos pactuados”. Em casos mais graves, podem ser descobertas fraudes, desvios financeiros ou erros operacionais

que colocam em risco a saúde financeira do condomínio.

Para evitar esses problemas, Bole sugere que os síndicos busquem constantemente aprimorar seus conhecimentos por meio de cursos, encontros e experiência prática. Ele também recomenda

O papel da auditoria é fundamental para promover a transparência e aprimorar a governança nos condomínios

a contratação de profissionais qualificados, como administradoras competentes, escritórios de advocacia especializados e empresas de auditoria voltadas para a gestão condominial. “Com o conhecimento adquirido e com o apoio desses profissionais, o síndico deve implementar políticas para melhorar a governança e a transparência dos processos administrativos do condomínio”, enfatiza Bole.

Essas políticas incluem a definição de processos e procedimentos para cotações, compras, contratações e gestão de recursos. Segundo Bole, “a aplicação dessas ações vai fazer com que a gestão seja mais profissional e transparente, resultando em maior qualidade na administração do patrimônio de todos os moradores”.

*Jornalista

Serviço

Para contratar auditoria para o seu condomínio, entre em contato com nossos colaboradores: JCM Auditoria – 99613-0902 e Inova Auditoria – 99710-6429

> **Gestão** Por Marcos Moreira Cangussu

Inovação e Sustentabilidade Redefinem a Gestão de Condomínios em 2024

A gestão condominial no Brasil passa por uma revolução significativa em 2024, impulsionada por avanços tecnológicos e uma crescente demanda por práticas sustentáveis. Administradores de condomínios estão cada vez mais adotando soluções inovadoras para atender às expectativas de um mercado que valoriza tanto a eficiência quanto a responsabilidade ambiental.

A sustentabilidade tornou-se um pilar central na administração de condomínios, com investimentos em tecnologias verdes como iluminação LED, sistemas inteligentes de gestão de energia e infraestruturas para veículos elétricos. Essas iniciativas não só contribuem para a redução da pegada de carbono, mas também resultam em economias significativas nos custos operacionais dos condomínios.

Gustavo Ferreira, CEO da Administradora de Condomínios Fesan, destaca a importância da

integração tecnológica na gestão condominial: “Utilizamos ferramentas avançadas que permitem não apenas uma gestão mais eficiente, mas também um maior engajamento dos moradores. Sistemas de automação, por exemplo, facilitam a vida dos condôminos e proporcionam uma administração mais transparente e participativa.”

INOVAÇÃO - A tecnologia também revoluciona a segurança nos condomínios. Sistemas de reconheci-



to facial, vigilância inteligente e controle de acesso via aplicativos estão se tornando comuns, oferecendo não apenas maior segu-

rança, mas também mais conveniência para os moradores.

A gestão financeira e a transparência nas contas também receberam um impulso significativo com a adoção de *softwares* especializados, que garantem uma comunicação clara e aberta sobre as finanças do condomínio, aumentando a confiança entre gestores e moradores.

Sistemas de automação facilitam a vida dos condôminos e proporcionam uma administração mais transparente e participativa

Além disso, os espaços comuns estão sendo transformados em centros de atividade social equipados com tecnologias que promovem interação e bem-estar, como áreas de lazer com realidade virtual e programas de saúde e *mindfulness*, reforçando o sentido de comunidade entre os condôminos.

VALORIZAÇÃO - A adoção dessas práticas e tecnologias não apenas melhora a qualidade de vida dentro dos condomínios, mas também aumenta a valorização dos imóveis, tornando-os mais atraentes no mercado.

Por fim, as perspectivas para o futuro da gestão condominial são altamente positivas, com expectativas de continuação do crescimento do mercado, impulsionadas por condições favoráveis de crédito e um perfil de consumidor cada vez mais exigente e conectado.

A gestão moderna de condomínios, portanto, representa um campo fértil para inovações que atendem simultaneamente à eficiência operacional e à sustentabilidade ambiental, posicionando o Brasil na vanguarda dessa transformação global.

*Analista de marketing digital

> **É bom saber** Por **Kátia Cristina Rodrigues Fonseca**

Regras condominiais: o que pode e o que não pode?

Sabemos que nem sempre a relação entre o direito de propriedade e as regras de convivências nos condomínios residenciais são tranquilas. Nessa edição, abordamos alguns temas recorrentes em nossa assessoria jurídica, ficou curioso? Te convido a pegar o seu café e nos acompanhar nesta leitura.

Segundo o entendimento de um dos ministros do Superior Tribunal de Justiça, no momento em que se fixa residência no condomínio, é automática e implícita a adesão às suas normas internas, às quais se submetem todos, para a manutenção da higidez das relações de vizinhança.

Os casos que demandam a intervenção do Judiciário, são os mais diversos, tendo o STJ firmado alguns entendimentos, como veremos a seguir.

PLATAFORMAS DIGITAIS - Não é possível a limitação das atividades locatícias pelos condomínios residenciais, por meio de plataformas digitais como Airbnb e plataformas similares, pois não estão inseridas no conceito de hospedagem, mas de locação residencial de curta temporada e também não podem ser enquadradas como atividade comercial.

Esse entendimento foi adotado pela 4ª Turma do STJ que teve como Relator o Ministro Salomão. A proibição da locação temporária por meio das plataformas digitais viola o direito de propriedade, entretanto, podem os condomínios estabelecerem regras como por exemplo, cadastro dos locatários na portaria, assinatura de termos de responsabilidades, etc.

ANIMAIS - Posso proibir animal na unidade exclusiva do condomínio? A convenção de condomínio residencial não pode proibir de forma genérica a criação e a guarda de animais de qualquer ESPÉCIE nas unidades autônomas e, atenção: quan-

do o animal não apresentar risco à segurança, à higiene, à saúde e ao sossego dos demais moradores e dos frequentadores ocasionais do local.

O ministro Villas Bôas Cueva, ao proferir o entendimento mencionou a previsão do artigo 19 da Lei 4.591/1964 — o condômino tem o direito de “*usar e fruir, com exclusividade, de sua unidade autônoma, segundo suas conveniências e interesses, condicionados às normas de boa vizinhança, e poderá usar as partes e coisas comuns de maneira a não causar dano ou incômodo aos demais moradores, nem obstáculo ou embaraço ao bom uso das mesmas partes por todos*”.

Há três situações a se considerar: a) Quando a convenção não regula o tema: o condômino pode criar animais em sua unidade autônoma, desde que não viole os deveres previstos nos artigos 1.336, IV, do Código Civil e 19 da Lei 4.591/1964.

“Art. 1.336, do Código Civil – São deveres do condômino: IV - dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.”

“Lei 4.591/1964, art. 19. Cada condômino tem o direito de usar e fruir, com exclusividade, de sua unidade autônoma, segundo suas conveniências e interesses, condicionados, umas e outros às normas de boa vizinhança, e poderá usar as partes e coisas comuns de



O condomínio não pode proibir a permanência de animais nas unidades autônomas

maneira a não causar dano ou incômodo aos demais condôminos ou moradores, nem obstáculo ou embaraço ao bom uso das mesmas partes por todos”; b) Proibição em convenção da permanência de animais causadores de incômodo aos moradores; c) Proibição da permanência de animais de qualquer espécie;

Não se pode impedir a criação de animais em partes exclusivas, a exceção ocorre quando esse animal ameaça a segurança, higiene, saúde e sossego dos demais moradores. A restrição genérica contida em convenção condominial e sem fundamento, deve ser afastada, assegurando assim, o direito do condômino.

INADIMPLENTE - O condomínio em hipótese alguma pode impor regras ou sanções que ultrapassem os limites da lei. Para que possam compreender as violações, vamos descrever algumas sanções proibidas: proibir que o condômino inadimplente frequente a piscina; proibir o uso do salão de festas; proibir o uso da academia;

qualquer proibição para forçar o pagamento da dívida de morador que estejam com pagamentos em atrasos.

O condomínio não pode impor sanções que não estejam previstas em lei para constranger o devedor ao pagamento da dívida. É certo que a inadimplência gera transtornos ao condomínio, entretanto, há meios legais para que se proceda com a cobrança dos débitos.

FACHADA - Posso promover mudanças na fachada? Depende! Segundo a Lei 4.591/1964, em seu artigo 10, parágrafo 2º, a modificação da fachada pode ocorrer desde que autorizado pela unanimidade dos condôminos: “Art. 10. É defeso a qualquer condômino: I - Alterar a forma externa da fachada; II - decorar as partes e esquadrias externas com tonalidades ou cores diversas das empregadas no conjunto da edificação; III - destinar a unidade a utilização diversa de finalidade do prédio, ou usá-la de forma nociva ou perigosa ao sossego, à salubridade e à segurança dos demais condôminos; IV- Embaraçar o

uso das partes comuns. § 1º O transgressor ficará sujeito ao pagamento de multa prevista na convenção ou no regulamento do condomínio, além de ser compelido a desfazer a obra ou abster-se da prática do ato, cabendo, ao síndico, com autorização judicial, mandar desmanchá-la, à custa do transgressor, se este não a desfizer no prazo que lhe for estipulado. § 2º O proprietário ou titular de direito à aquisição de unidade poderá fazer obra que (VETADO) ou modifique sua fachada, se obtiver a aquiescência da unanimidade dos condôminos”.

ASSOCIAÇÕES - E as taxas de manutenção criada por Associação de moradores – pode? O STJ também já se posicionou a respeito das taxas de manutenção criadas por associações de moradores, fixando o seguinte entendimento: “as taxas de manutenção criadas por associações de moradores NÃO OBRIGAM os não associados ou os que a elas não anuíram”. Traduzindo, é necessária a anuência ou da adesão do proprietário aos termos constitutivos da associação de moradores para efeito de tais cobranças, preponderando, inclusive, a liberdade associativa sobre a possível discussão de enriquecimento sem causa.

Ao criar normas condominiais é imprescindível observar a lei e utilizar critérios de razoabilidade, resguardando o direito de propriedade.

O que acharam do tema da semana? Em caso de dúvidas ou sugestões de tema, elogios, entre em contato através do e-mail: fonsecafroisadvocacia@gmail.com

Até mais!

*Advogada (OAB/SP: 403737) - fonsecafroisadvocacia@gmail.com



ClassiZap

clicou, achou!

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

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

Experimente, é gratuito
É só enviar um "oi" para o nosso número de whatsapp:

(31) 98481-7642

Áreas comuns Da Simone Gonçalves



Condômino Inadimplente pode utilizar Áreas Comuns?

Uma questão polêmica e que frequentemente ainda gera dúvidas e conflitos entre síndicos e condôminos é quanto à possibilidade de restringir o acesso de inadimplentes às áreas comuns do condomínio. Neste contexto podemos citar, como exemplo, a piscina, o salão de festas, a academia, entre outros espaços compartilhados.

No condomínio edilício, o titular da unidade autônoma é co-titular das partes comuns, exercendo todos os poderes inerentes ao domínio. Conforme legislação é direito do condômino “usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais possuidores”. Logo, além do direito a usufruir e gozar de sua unidade autônoma, têm os condôminos o direito de usar e gozar das partes comuns. Isso porque a propriedade da unidade imobiliária abrange a correspondente fração ideal de todas as partes de uso comum.

ENTENDIMENTO - De acordo com a jurisprudência majoritária e o entendimento do Superior Tribunal de Justiça - STJ, o condômino inadimplente não pode ser impedido de utilizar as áreas comuns. Essa restrição é considerada abusiva e contrária ao direito de propriedade, garantido pela Constituição Federal/88. As áreas comuns fazem parte do imóvel, e seu uso é inerente ao direito de cada condômino.

É ilícita a prática de privar o condômino inadimplente do uso de áreas comuns do edifício, incorrendo em abuso de direito a disposição condominial que proíbe a utilização como medida coercitiva para obrigar o adimplente das taxas condominiais. A penalização do condômino inadimplente deve ocorrer por meios legais e financeiros, como a cobrança de juros e multas, e não pela limitação de direitos. Assim, proibir o uso de áreas comuns não

é uma prática aceitável e pode resultar em ações judiciais contra o condomínio.

RESPEITO - O Código Civil estabeleceu meios legais específicos e rígidos para a questão da inadimplência condominial, sem qualquer forma de constrangimento à dignidade do condômino. O legislador, atento à realidade das coisas e ciente de que a convivência nesse ambiente tem muitas peculiaridades, promoveu regramento específico, limitando o direito de propriedade. Isso porque a harmonia condominial exige espírito de cooperação, solidariedade, mútuo respeito e tolerância, que deve nortear o comportamento dos condôminos.

Assim, tratando-se de condôminos inadimplentes, as principais sanções são:

- fica automaticamente sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, ao de um por cento ao mês e multa de até dois por cento sobre o débito (§ 1º, artigo 1.336);
- o direito de participação e voto nas decisões referentes aos interesses condominiais fica restringido (artigo 1.335, III);
- incidir a sanção do artigo 1.337, caput, do CC, sendo obrigado a pagar multa em até o quádruplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade da falta e a sua reiteração;
- perda do imóvel, por ser exceção à impenhorabilidade do



Condomínio não pode restringir acesso do inadimplente e seus familiares às áreas comuns do condomínio

bem de família (Lei nº 8.009/90, artigo 3º, IV).

Importante ressaltar que, para aplicação da sanção com base no artigo 1.337 do Código Civil é necessário que o condômino seja devedor reiterado e contumaz em relação ao pagamento dos débitos condominiais. Isto é,

não basta o simples inadimplimento involuntário de algumas cotas condominiais.

Outrossim, a falta de pagamento das taxas condominiais vem sendo igualmente desestimulada em razão da possibilidade de perda do imóvel, por ser exceção legal à impenhorabili-

O Código Civil estabeleceu meios legais específicos e rígidos para a questão da inadimplência condominial, sem qualquer forma de constrangimento à dignidade do condômino

dade do bem de família. Entre todos os deveres dos condôminos, o que diz respeito ao rateio das despesas condominiais é, sem dúvida, o de maior destaque, por se relacionar diretamente com a viabilidade da existência e manutenção do próprio condomínio.

A solidariedade condominial deve prevalecer, a fim de que seja permitida a continuidade e a manutenção do condomínio, impedindo assim, a ruptura de sua estabilidade econômico-financeira. Não há dúvidas de que a inadimplência condominial gera prejuízos aos condôminos que pagam em dia sua cota condominial.

No entanto, é ilícita a prática de privar o condômino inadimplente do uso de áreas comuns do edifício. Isto é, o impedimento pelo condomínio de utilização das áreas comuns do edifício pelo morador inadimplente é descabido e afronta ao disposto no artigo 1.335, II, do Código Civil.

Com efeito, o condomínio tem meios ordinários para a efetiva cobrança das verbas inadimplidas, nos moldes dos artigos 1.336 e 1.337. As sanções ao condômino inadimplente à obrigação de pagar a contribuição condominial são as previstas em lei e de natureza estritamente pecuniária. Fere os direitos fundamentais dos condôminos a aplicação de sanções diversas, ainda que previstas na convenção, especialmente aquelas que vedam a utilização de áreas e equipamentos comuns.

Ficou com dúvidas? Acesse nosso Blog simonegoncalves.com.br

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

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 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

ARGO GESTÃO CONDOMINIAL

(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.

KÊNIO PEREIRA
SOCIEDADE DE ADVOGADOS

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



GOUVÊA ADVOGADOS

Cobranças Administrativas e Judiciais;
Adequação de Convenção e Regimento Interno;
Participação em Assembleia;
Elaboração de Ações e Defesas Judiciais

3226-9074
www.gouveadv.com.br
contato@gouveadv.com.br



Assessoria a condomínios
Regularização de empregados
Alteração de convenção e regimento interno
Participação em assembleias

SAVIO MARES
ADVOCACIA TRABALHISTA

Rua Mato Grosso, 539/Conj. 702
3292-7739/98744-5766 (oi)
99106-1304 (tim) whatsapp
saviomares@hotmail.com

ADVOGADOS



COMO FAZER DO SEU CONDOMÍNIO UMA COMUNIDADE SOLIDÁRIA E AMIGA

- Assembleias • Assessoria Jurídica
- Convenção e Regimento Interno
- Inadimplência • Relações Trabalhistas

(31) 3526-0706 / 99738-5456
Filizolaadvogados.com.br | filizolaadvogados
RUA BERNARDO GUIMARÃES, 2957 | BARRO PRETO



Colem & Rocha
Sociedade de Advogados

Dr. Fernando: (31) 99979-5580
Dr. Rodrigo: (31) 99141-9161
colemrocha.adv@gmail.com

- Cobranças judicial e extrajudicial
- Elaboração e adequação de convenção e regimento interno
- Participação em assembleias
- Ações trabalhistas e relações condominiais
- Consultoria e assessoria jurídica condominial



SOUZA & CITA
ADVOGADOS ASSOCIADOS

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

CONTATOS
31 2551-5355
31 99948-8442

ALARMES



VENDA - INSTALAÇÃO - MANUTENÇÃO

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

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

ARQUITETURA



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



inova
Auditoria e Consultoria Empresarial

AUDITORIA PREVENTIVA E INVESTIGATIVA PARA CONDOMÍNIOS

Identificação de erros e fraudes
•Credibilidade •Transparência
•Segurança de dados contábeis

(31) 99710-6429 elias@inovaauditoria.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

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



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



A ÚNICA FÁBRICA DE EXTINTORES DA GRANDE BH

31 3357 1000 **31 97529 0700**

VENDA DE EXTINTORES
AVCB E RENOVAÇÃO
ELABORAÇÃO E EXECUÇÃO DE PROJETOS
TESTE DE ESTANQUEIDADE GLP
TREINAMENTO DE BRIGADA
MANUTENÇÃO DE PORTA CORTA FOGO
MANUTENÇÃO EM EXTINTORES
TESTE EM MANGUEIRAS DE INCÊNDIO.

Rua Hibisco, 352 - Arvoredo Contagem

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

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;
- 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**

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

m ribeiro e moura
Engenharia Empreendimentos e Construções Ltda.

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

Fachadas; Impermeabilizações; Telhados; Pisos de Garagem; Elétrica; Hidráulica.

(31) 3241-1047 / (31) 99897-9056
rimoura@rimoura.com.br / www.ribeiroemoura.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

JATO CLEAN 3273-8048
99982-0947
LIMPEZA E IMPERMEABILIZAÇÃO DE FACHADAS.
REVESTIMENTO DE FACHADAS/ PINTURAS.
APARAFUSAMENTO DE GRANITO EM FACHADAS.
VISTORIA EM FACHADAS/ REFORMAS PREDIAIS.

PACTO CONSTRUTORA
Desde 2004
CONSTRUÇÕES E REFORMAS EM GERAL
3337-4427
contato@pactoconstrutora.com.br
www.pactoconstrutora.com.br

VOLGEN Clean
REFORMA E LIMPEZA DE FACHADA, PINTURA INTERNA E EXTERNA
Colaboradores especializados e devidamente certificados
Garantia dos serviços prestados.
www.volgenclean.com.br
3332-6361 / 98429-3234

REFORMA PREDIAL
QUALIDADE, AGILIDADE E SEGURANÇA

VERTICAL ALPINISMO CHÃO

- LIMPEZA DE FACHADA
- PINTURA • ECOGRANITO
- PASTILHAMENTO
- IMPERMEABILIZAÇÃO

(31) 98712-2106 / 3625-3364
verticalchao@gmail.com
www.verticalchao.com.br
LOUVADO SEJA DEUS

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

REFORMA PREDIAL

MC Engenharia 27 anos

- Revitalização de fachadas
- Pinturas
- Impermeabilização
- Recuperação estrutural

3296-8683 www.mc.eng.br

CONSTRUÇÃO E REFORMA

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

GUIMARÃES
SOLUÇÕES CONSTRUTIVAS

- Recuperação de fachada
- Laudos e perícias
- Recuperação estrutural

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

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

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) 9963-6411 | @lalm_engenharia
lalmengenharia.com.br | contato@lalmengenharia.com.br

CONSTRUÇÃO E REFORMA

LACO

ENGENHARIA REFORMA PREDIAL

3422-4411

FINANCIAMOS SUA OBRA

CONSTRUÇÃO E REFORMA



PINTURA DE FACHADA
LIMPEZA DE FACHADA COM HIDROJATEAMENTO
IMPERMEABILIZAÇÃO EM GERAL
CONSTRUÇÃO E REFORMAS DE TELHADOS
SERVIÇOS DE SERRALHERIA
EXECUÇÃO DE CAIXA DE GORDURA E ESGOTO

ENGENHEIRO: FERNANDO/LEANDRO CREA: MG138.996/D

9 8 9 8 2 - 7 6 6 8

FAMA ENGENHARIA
SOLUÇÕES PREDIAIS

Reforma, pintura,
limpeza de fachada,
aplicação de ecogranito,
texturas e
pedras naturais

AGENDE SUA VISITA TÉCNICA
Juliana Mesquita (31) 9 9189-8955

ESPAÇO
TEXTURA E GRAFIATO

Fábrica de Revestimentos

Textura Rústica Rolada
Grafiatos Acrílicos
Arenato Premium
Massa Corrida
Seladores
Branco e Coloridos

(31) 3789-0044
(31) 99691-5916

www.espacotexturaegrafiato.com.br
contato@espacotexturaegrafiato.com.br
Av. Cristiano Machado, 10390-Floramar-BH-MG

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
portalnamarmoresegranitos@gmail.com @portalnamarmoresegranitos

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

Desde 1995

3222-6685

ESTACIONAMENTO

ADMINISTRAÇÃO DE ESTACIONAMENTO ROTATIVO

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

EXTINTORES

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

- RAPEZ NA ENTREGA
- SEGURANÇA
- EXCELÊNCIA EM ATENDIMENTO
- QUALIDADE DO BOTOEJO

LIGUE E PEÇA O SEU!
31 3374-3313

SUPERGASBRAS

IMPERMEABILIZAÇÃO

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

REFORMA GERAL

Especializada em recuperação estrutural de trincas e fissuras. Avaliação de imóveis, Laudo pericial.

31 99830-1642

KAIROS
REFORMAS PREDIAIS LTDA

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

(31) 99317-0204 CREA N° 0001175173

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
ENGENHARIA E CONSULTORIA

Reforme a fachada do seu prédio com quem tem experiência!

Contate (31) 99814-5425 - Denis Silveira
(31) 99282-1895 - Pedro Serra

NESTOR
CONSTRUÇÕES E REFORMAS.

ALVENARIA, ACABAMENTO HIDRÁULICA E ELÉTRICA GESSO E PINTURA

REVITALIZAÇÃO FACHADAS, CADEIRINHA DE RAPEL, IMPERMEABILIZAÇÃO, ANDAIMES

31 99343-0812

VIG ENGENHARIA

CONSTRUÇÕES E REFORMAS PREDIAIS
REFORMAS DE PASSEIOS DE ACORDO COM PBH
Capacidade técnica comprovada através de obras executadas em órgãos públicos e privados.

99193 2504 Guilherme / 99414 8662 Ronan
Contato 99600-6461 Matheus

INTERFONES

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

LIMPEZA DE CAIXA D'ÁGUA E GORDURA

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

LIMPEZA DE FACHADAS

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

LIMPEZA E POLIMENTO DE PISOS

WJC Desde 2000 **Limpeza e Renovação de Pisos**
 Polimento italiano em mármore e granito, rejunte em porcelanato, mármore e granito, impermeabilização, limpeza de pedras em geral.
98917-1158 / 99380-5071

PORTARIA

ZELARE
Zelando pela segurança dos seu Condomínio
 Portaria, fiscalização, Zeladoria e serviços terceirizáveis e muito mais!!!
 R. Malacacheta, 150 - Carlos Prates
31 34622033 / 31 99304-2086
 www.zelareservicos.com

PORTAS BLINDEX

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

PORTARIA VIRTUAL

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

PORTARIA VIRTUAL

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

PORTÕES ELETRÔNICOS

HAVEIRO GONTIJO
 Consertos e Instalações de Portões Eletrônicos, Interfones, Alarmes 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 DE CONDOMÍNIO?
VALENTIM SEGUROS **(31) 99223-3424 / 3267-2099**

SÍNDICO PROFISSIONAL

SINDIFÁCIL
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
 PINTE 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

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

Inscrições
abertas
Vagas limitadas



98481-7642

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

**O SÍNDICO PROFISSIONAL E
A ÉTICA NA PRESTAÇÃO DE
SERVIÇOS**

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

**O CONDOMÍNIO E O
ACESSO ÀS IMAGENS DAS
CÂMERAS DE SEGURANÇA**

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



Eliza Novaes

PALESTRA

Presidente da AMADI.
Advogada com 17 anos de
experiência, especialista na
área imobiliária e
condominial. Professora em
gestão, direito imobiliário e
condominial na pós-
graduação da Faculdade
CERS e da Verbo Jurídico.
Sócia do escritório Navarro
Novaes Advocacia.

Realização:

Jornal do Síndico

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

Diamante



Ouro



Prata



Bronze

