

**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: carlosadv@neview.com.br

Ano XXIX  
Edição 345  
Março 2025

# Jornal do Síndico

Belo Horizonte e Região Metropolitana - Distribuição gratuita - [jornaldosindico.com.br](http://jornaldosindico.com.br)

Daniel de Cerqueira/Divulgação PBH

**ESPECIALIZADA EM FACHADA**

CONSTRUÇÕES E REFORMAS  
PROJETOS

**P-B** 22 anos

**PINHO BRAGA**  
REFORMA PREDIAL

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

**BRASIL ALL SERVICE CONSTRUTORA**

30 anos de experiência

**EXCELÊNCIA EM REFORMA PREDIAL**  
A preferida dos síndicos profissionais

Executamos todos os serviços para o seu condomínio.

5 anos de garantia

FINANCIAMENTO PRÓPRIO  
PAGAMENTO AO FINAL DA OBRA  
\*Consulte condições

Solicite um orçamento:  
**(31) 98399-8696**

# Quem vem lá?

A venda e locação de imóveis em condomínios pode trazer desafios inesperados, principalmente quando não há um controle rigoroso sobre quem está se mudando. Golpes imobiliários, sublocações irregulares e inquilinos problemáticos podem comprometer a segurança e a harmonia do prédio.

ClassiZap JS

Nossa lista de prestadores de serviços na palma de sua mão. Solicite o seu!

**(31) 98481-7642**

**Legislação**

Início de ano é a época que mais acontecem as assembleias ordinárias de condomínio. O que não pode faltar nelas?

**Página 4**



**Administração**

Aplicar uma multa a quem descumpra as normas condominiais não é uma tarefa fácil e exige cuidado por parte da administração.

**Página 7**

**Tendência**

O mercado de síndico profissional está bastante aquecido e moradores devem se precaver ao optar por esse profissional.

**Página 7**



## 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**

# Sindicon MG promove mais um curso para síndicos

O Sindicon MG realizou nos dias 21 e 22 de fevereiro de 2025 mais uma edição do Curso de Formação de Síndicos - Direito Condominial na Prática, com o advogado paulista especializado em direito condominial, Thiago Natalio de Souza. Esse é um dos eventos mais procurados pelos síndicos de Belo Horizonte e região pelo alto nível da qualidade do conteúdo.

Quem participou pode comprovar, na prática, como é complexa a função de síndico de condomínio atualmente. Ao longo dos dois dias de curso, os participantes puderam aprofundar em temas como: inadimplência, condômino antissocial, tipos de assembleia, responsabilidades do síndico, como exercer a profissão de síndico, locação por aplicativo, etc.

Para o advogado Tiago Natálio, mais do que passar conteúdo, o objetivo do curso foi preparar os síndicos para responderem as

questões que se apresentam no dia a dia da administração condominial. “A realidade do Brasil é que ainda temos uma grande maioria de síndicos moradores (orgânicos) atuando nos condomínios e eles precisam ter uma base de conhecimento muito boa, pois eles estão administrando bens de terceiros e a responsabilidade é muito elevada”.

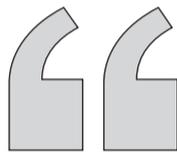
Wânia Serra, síndica do condomínio Ercília, no bairro Cidade Nova, fez o curso pela primeira vez. Segundo ela, o curso é uma oportunidade para se atualizar.



Auditório da sede do Sindicon MG ficou lotado de síndicos e síndicas

“Antigamente a gente pagava as contas e estava tudo certo. Hoje existem muitas Leis que você tem que saber para evitar uma multa ou algum tipo de responsabilização. No meu condomínio passei por uma situação muito delicada:

contratei um pintor, fui adiantando alguns valores e depois ele abandonou o serviço. Não foi por má-fé, todos no condomínio me apoiaram e fui atrás do prestador de serviço e ele está me pagando o que recebeu. E, com esse curso,



**O Sindicon está cumprindo seu papel de representante legal dos condomínios**

espero obter respostas para essas e outras situações em que o síndico pode ser responsabilizado” comentou.

Para o presidente do Sindicon MG, o advogado Carlos Eduardo Queiroz, a realização do curso de preparação de síndicos é mais uma ação do sindicato em prol da categoria. “O Sindicon está cumprindo seu papel de representante legal dos condomínios, aqui na figura dos síndicos, e tem realizado esse curso com o objetivo de preparar os síndicos e síndicas para atuarem na função. Tenho percebido que no mercado de Belo Horizonte os síndicos estão mais atentos a essas questões de legislação, manutenção e administração condominial que ficaram bastante complexas ao longo dos últimos anos. E, ver esse auditório cheio, significa que estamos cumprindo nosso papel em auxiliar os síndicos no sentido de dar uma formação para atuarem nessa função que é fundamental para o bom funcionamento dos condomínios” afirmou.

Da Redação

## Evento ESG movimentada conservadora JB

A Conservadora JB realizou na semana de 17 a 21 de fevereiro, seu 5º Encontro dos profissionais de Conservação. O evento tem por objetivo promover a reciclagem dos funcionários da empresa para uma prestação de serviço de excelência nos postos de trabalho.

Diferentemente dos anos anteriores, o evento deste ano foi realizado dentro das dependências da empresa e ao longo de uma semana. Segundo o CEO da empresa, o empresário Jorge Jabbur, a mudança tem como objetivo proporcionar uma oportunidade para que mais pessoas possam

participar do treinamento e que esses profissionais possam conhecer a empresa em que trabalham.

“Começamos o treinamento fazendo um tour por todos os departamentos da empresa para que os funcionários tirassem todas as dúvidas e resolvessem qualquer problema que estivesse



Diversos funcionários participaram do curso

pendente. Promovemos algumas palestras com muito conteúdo e depois fizemos alguns teatros representando as situações do dia a dia, mostrando as coisas certas, erradas ou até duvidosas que eles entendem. Percebemos com isso, que eles retornam ao trabalho mais motivados e preparados para atuarem em seus locais de trabalhos” comentou.

Um ponto forte do evento é um Quiz que os funcionários são estimulados a participar. Ao responderem o questionário, os participantes são avaliados e, dependendo do resultado, os supervisores vão ao encontro deles para dar orientações sobre as questões em que foram deficientes. Os que tiveram boa

avaliação, participam de sorteios como forma de incentivo.

Além dos funcionários, clientes também foram convidados para participarem do evento. Humberto Panzera Filho é síndico do condomínio Luna Residencial, no Santo Agostinho e esteve presente no evento. Segundo ele, foi muito importante, pois pode conhecer todos os setores da empresa e ver o quanto ela se preocupa com seus funcionários. “Minha funcionária já participou e achou que seria a mesma coisa esse ano, e resolveu não vir, mesmo eu liberando-a para estar presente. Achei tudo muito interessante e diferente do que eu tenho visto por aí e vou recomendar que ela participe dos próximos” declarou.

**JORNAL DO SINDICO**

Autorizado pela Publik Publicidade Representações e Serviços Ltda, para uso da marca

Uma publicação

**arte 21**

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**  
Bruno Puppim  
Cleuzany Lott  
Kennedy Luis Martins  
Kênio de Souza Pereira  
Rodrigo Karpát  
Miriam da Cruz

**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 Sindico e são de inteira responsabilidade do autor**

A reprodução dos artigos publicados neste jornal requer autorização prévia. O Jornal do Sindico não se responsabiliza pelo conteúdo dos anúncios e pelos serviços prestados por seus anunciantes.

### Salário da Categoria

PISO SALARIAL MÍNIMO	R\$ 1.668,42
FAXINEIRA OU SERVENTE	R\$ 1.668,42
ASCENSORISTA	R\$ 1.673,64
GARAGISTA	R\$ 1.699,78
MANOBRISTA	R\$ 1.927,33
PORTEIRO OU VIGIA	R\$ 2.021,51
ZELADOR OU ENCARREGADO	R\$ 2.510,45

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

# Direitos da minoria: como o condômino pode questionar a gestão do síndico?

**Nem sempre a gestão de um síndico é aprovada por condôminos e isso acaba gerando algumas questões, primeiramente de convívio, e podendo até a gerar implicações legais. Seja por omissão por parte do descumprimento do regimento interno de algum morador, seja pela gestão em desacordo com o próprio regimento, é direito de qualquer condômino questionar a forma como o condomínio é gerido e solicitar as informações que julgar necessárias.**

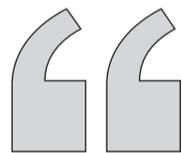
**P**orém, muitas vezes uma minoria de condôminos decide se opor a alguma medida ou questionar algo que julga não estar sendo tratado da melhor forma e, assim, se vendo em uma situação de impotência diante do ocorrido. É o caso de Márcia Boscarino, moradora de um condomínio em Belo Horizonte. Ela conta que o prédio onde mora com outros 13 condôminos é administrado por um síndico profissional, mas que, no entanto, tem passado por muita dificuldade em ter retorno sobre questões que estão em desacordo, segundo ela, com o Código Civil, convenção e o regimento interno.

“Existe um Conselho Fiscal que não cobra muito da empresa que administra o condomínio. Tenho somente apoio de outro morador que é inquilino. A maioria dos e-mails que envio para o síndico profissional não é respondida. Foi decidido em assembleia que não pode instalar aparelho de ar-condicionado sem aprovação de 2/3 dos condôminos, já que não houve aprovação de um projeto elétrico pois o prédio tem mais de 30 anos de construído, mesmo assim o morador instalou sem aprovação”, relata.

**Irregularidades** - Ainda de acordo com Márcia Boscarino, o



mesmo morador coloca móveis na área comum do prédio, e instala toldo de cobertura de garagem fora do padrão existente. Ela conta que questionou o síndico a respeito do descumprimento do regimento interno e do Código Civil, mas foi informada que o morador foi notificado, porém não houve retorno se existe um prazo para o cumprimento ou aplicação da multa.



***Falo tudo quando acontece a assembleia, mas os representantes da empresa não resolvem nada***

“Como percebem que sou a única a reclamar não tomam providências. Já liguei no Sindicato dos Condôminos, mas me informaram que não posso fazer consulta jurídica pois meu condomínio está inadimplente desde 2022. Não sei mais o que fazer. Já falei com o Conselho Fiscal que tem que tirar esta empresa, mas eles não se movem. Eu sou a única a reclamar”, acrescenta a condômina.

**Dono do prédio** - O advogado Kênio Pereira, que atua na área imobiliária, explica que o primeiro passo nessa situação é que o condômino ou a minoria insatisfeita busque uma assessoria jurídica para lidar com a situação. Segundo o especialista, é um dever do síndico agir com transparência, de acordo com o artigo 1348 do Código Civil, e é um direito do condômino não ter sua solicitação de acesso à informação negada.

“O síndico não é dono do condomínio, ele é um gestor, um procurador e tem que administrar conforme os pareceres legais e com boa fé. Não pode omitir as informações que são de interesse dos condôminos e, tecnicamente, se ele age de forma inconveniente, cabe aos condôminos tomar providência”, explica. O primeiro passo, de acordo com o advogado, é para que a própria assembleia dos condôminos se organize para formar um grupo disposto a levar o caso para esfera jurídica.

**Omissão** - “Esses abusos acontecem porque, geralmente, há uma

## Coluna do Sindicon



### Sindicon MG fecha mais dois convênios na área de saúde

O Sindicon MG acaba de concluir dois convênios na área de saúde. Uma destas parcerias é para quem busca mudanças de hábitos alimentares e de vida. Síndicos e síndicas terão descontos especiais na Clinlife, com mais de 40 anos no mercado.

A clínica iniciou as atividades em 1982 com o médico Eduardo Pinho Tavares, especialista em geriatria, gerontologia, nutrologia e pós-graduado em prática ortomolecular, medicina estética e sexualidade humana. A Clinlife fica na Rua Sergipe, 853, Savassi, em Belo Horizonte.

Outro convênio fechado pelo Sindicon MG é com o Centro Visão. Os síndicos terão descontos especiais na compra de óculos, lentes e outros equipamentos oftalmológicos. Nos próximos dias o Sindicon MG vai divulgar em suas redes sociais mais detalhes sobre esses dois novos convênios.

E por falar em saúde, gostaria de fazer um alerta! Após o período chuvoso, agora é o momento de combate aos focos de transmissão do mosquito da dengue. É importante eliminar os focos em todas as áreas do condomínio. Sugiro que os condôminos façam uma campanha orientando os condôminos sobre a eliminação de vasos que podem acumular água e ajudar na propagação do mosquito.

#### Curso de Síndico

O Curso de Sindicon, realizado na sede do Sindicon MG no mês de fevereiro, foi um sucesso, mostrando o interesse da nossa categoria pela formação e qualificação. Já estamos planejando mais dois cursos para os próximos meses.

Para saber mais sobre os cursos, como realizar as inscrições, não deixe de acompanhar as nossas redes sociais @sindiconmg. Em breve vamos divulgar os detalhes dos cursos, que sempre são gratuitos.

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



certa distância de interesse dos condôminos. Mas, tendo esse condômino interessado em questionar algum abuso, ele tem que se organizar com outros para criar uma situação de combater isso. E a lei dá para ser usada. Então, um bom advogado pode postular o processo adequado para coibir esses abusos e obter os dados necessários para combater o que tem sido feito de maneira irregular no condomínio”, conclui.

Márcia Boscarino lamenta o fato de não ter outros condôminos ao lado para questionar a falta de transparência

na situação. Ele comenta que não tem condições de arcar com o custo de um advogado sozinho para resolver uma questão que é de bem comum a todos os condôminos.

“Falo tudo quando acontece a assembleia, mas os representantes da empresa não resolvem nada. Já formalizei tudo por e-mail, mas eles só falam que estão em tratativas e que existe a lei de segurança de dados das pessoas e que não podem me informar nada. Realmente está muito difícil”, lamenta a condômina.



## ESTAMOS PREPARADOS PARA SURPREENDER VOCÊ

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



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



# O que não pode faltar na Assembleia Ordinária do Condomínio

Regulamentada pelo Código Civil, a Assembleia Geral Ordinária (AGO) geralmente ocorre nos primeiros quatro meses do ano e se não for realizada pode acarretar consequências jurídicas.

A exigência da AGO está expressamente prevista nos artigos 1.348 e 1.350 do Código Civil. O primeiro destaca essa assembleia como um dos principais deveres do síndico, enquanto o segundo determina que o gestor deve convocá-la anualmente, conforme estabelecido na convenção do condomínio.

A importância desse encontro é tamanha que, caso o síndico não o faça, 1/4 dos condôminos pode assumir a convocação. Se ainda assim a AGO não ocorrer, qualquer condômino pode recorrer à Justiça para garantir a sua realização.

**Pauta da Assembleia** - A AGO não é uma reunião comum e a pauta é determinada por lei. Entre os temas que obrigatoriamente devem ser debatidos, destacam-se a prestação de contas do último exercício, a aprovação do orçamento para o novo período, a definição do rateio das despesas condominiais e, quando necessário, a eleição do síndico. Além disso, a reunião pode ser utilizada para alterações no regimento interno.

**Transparência** - A transparência financeira é um dos pilares da boa gestão, e a AGO

representa o momento em que o síndico deve apresentar um relatório detalhado da movimentação financeira do condomínio.

Diferente do balancete mensal, que apenas resume receitas e despesas, a prestação de contas deve incluir documentos comprobatórios da arrecadação e dos gastos, como notas fiscais, RPAs, extratos bancários além de demonstrar como os recursos foram aplicados.

Visando dinamizar a apresentação dos documentos, muitas administradoras e síndicos disponibilizam esses comprovantes via aplicativos, proporcionando mais tempo de conferência dos documentos aos condôminos.

Para facilitar a compreensão dos condôminos, recomenda-se a apresentação de relatórios financeiros específicos, como o de orçamento — que compara gastos planejados e valores efetivamente utilizados —, o de receitas, que separa condôminos adimplentes e inadimplentes, e o de despesas, que categoriza os gastos em fixos, variáveis e extraordinários.

Um ponto de atenção na prestação de contas é a inadimplência: os valores devidos



Uma assembleia bem planejada é o segredo para o sucesso

pelos condôminos não devem ser contabilizados como receita garantida na previsão orçamentária, pois a data dessa arrecadação é incerta.

**Planejamento** - Com base na prestação de contas, a AGO também é responsável por definir o orçamento para o ano seguinte. Essa etapa é fundamental, pois estabelece os valores que serão arrecadados dos moradores para cobrir as despesas do condomínio.

Em casos de condomínios administrados por empresas especializadas, a administradora geralmente propõe um percentual

de reajuste, enquanto em condomínios autogeridos essa responsabilidade cabe ao síndico.

A definição do orçamento impacta diretamente no valor da taxa condominial, tornando essencial um planejamento detalhado e realista para evitar déficits financeiros.

**Eleições** - Nos casos em que o mandato do síndico está chegando ao fim, a AGO é o momento destinado à eleição do novo gestor. Em algumas situações, essa eleição pode ocorrer de forma extraordinária, como nos casos de mandatos “tampão”, quando o síndico anterior deixou o cargo antes do término

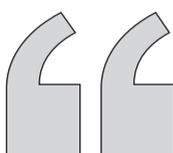
do período. Além do síndico, a assembleia também pode eleger membros da diretoria e do conselho fiscal, caso esses cargos estejam previstos na convenção do condomínio.

**Regimento** - A AGO também é o momento para atualizar o regimento interno, garantindo que as regras de convivência estejam alinhadas às necessidades e realidade dos moradores.

Graças à Lei 10.931/2004, essas adaptações já podem ser aprovadas por maioria simples dos presentes, ao contrário do quórum qualificado antes exigido.

No entanto, se a alteração envolver a convenção do condomínio, a exigência legal continua mais rígida, sendo necessário o voto favorável de 2/3 dos condôminos.

Um condomínio bem administrado começa com uma assembleia bem organizada e produtiva. O trabalho de um síndico comprometido faz toda a diferença.



*Com base na prestação de contas, a AGO também é responsável por definir o orçamento para o ano seguinte*



**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

# Contratação de serviços terceirizados em condomínios

**A contratação de serviços terceirizados para realizar manutenção ou até mesmo trabalhos comuns, como a limpeza e administração de condomínios é algo correto. Entretanto, os síndicos devem se ater a algumas questões quando decide contratar esse tipo de empresa ou empregado para prestar serviços no condomínio.**

**A**tendência é de que o serviço terceirizado, regulamentado pela Lei nº 13.429/2017, venha para facilitar a gestão dos síndicos, porém, se não forem tomados cuidados na contratação, o serviço pode gerar problemas que podem ir parar na esfera jurídica. Júlio Guimarães, síndico profissional em São Paulo, indica que os síndicos devem priorizar a contratação orgânica, diretamente pelo condomínio, em postos de trabalho de confiança, como zelador e gerente predial.

“Eles precisam ter autonomia sobre as empresas terceirizadas para poder cobrar de fato a operação no dia a dia, seja de limpeza, seja de portaria de monitoramento.

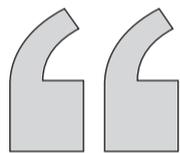
Quando você tem 100% do quadro terceirizado, o zelador ou gerente predial sendo da empresa terceirizada não tem autonomia para cobrar os colaboradores da própria empresa. Se você tem um zelador ou um gerente predial que faz parte do próprio quadro da empresa, ele perde o poder de cobrança”, explica.

**Responsabilidade** - Neste caso, a recomendação é de que os serviços terceirizados sejam para os demais trabalhos, como limpeza, jardinagem, vigilância, controle de acesso, entre outros. Outro aspecto que Júlio Guimarães destaca na contratação de serviço terceirizado é de que muitas vezes os síndicos acreditam que optando por esse tipo de contratação estarão livres

de qualquer tipo de problema trabalhista, o que pode não acontecer de fato.

Por isso, os síndicos devem analisar bem todos os contratos quando escolher uma empresa terceirizada e estabelecer uma rotina de cobrança do envio de documentos da contratada, para que fique resguardado.

“O cuidado que temos que ter, mês a mês, juntamente com o envio da nota fiscal e boleto, é cobrar dessas empresas o envio dos documentos que comprovam que eles estão recolhendo os tributos que são obrigatórios. Folha de pagamento, folha de ponto também, porque muitas empresas mandam guias genéricas que necessariamente não



***Se você tem um zelador ou um gerente predial que faz parte do próprio quadro da empresa, ele perde o poder de cobrança***



provam que os impostos estão sendo recolhidos para os colaboradores que trabalham no condomínio. Com a posse desses documentos, os síndicos conseguem verificar se os colaboradores estão sendo realmente contemplados”, analisa.

**Prazo** - Ainda sobre a necessidade de análise dos contratos com as empresas terceirizadas, é importante que os síndicos observem se existem cláusulas de fidelidade. Júlio Guimarães indica que os síndicos estabelecem prazos mais curtos, para evitar mais adiante, em caso de falência da empresa contratada, que o condomínio seja parte como polo passivo em uma ação trabalhista, correndo o risco de arcar com os pagamentos aos colaboradores terceirizados.

“Por isso, quando temos um condomínio novo ou quando a assembleia opta por mudança de empresa, nós fazemos uma pesquisa de mercado e apresentamos um leque com seis, sete empresas que já são consolidadas, para que os condôminos votem para escolher”, explica.

Por André Resende | \*Jornalista

## Calor do verão atrai cupins

**No que tange à zeladoria dos condomínios, o síndico possui várias preocupações com as quais precisa lidar a fim de preservar a segurança e salubridade predial, garantindo aos moradores uma adequada moradia. Um desses quesitos diz respeito à prevenção, controle e manejo das chamadas “pragas urbanas”, assunto este que ganha maior relevância durante as épocas mais quentes do ano.**

**S**ão chamados de “pragas” aqueles bichinhos indesejáveis que habitam edificações onde há grande circulação de pessoas, tais como estabelecimentos comerciais, hospitais, supermercados, hotéis, restaurantes, bares e também os prédios residenciais. Alguns exemplos: baratas, formigas, cupins, pulgas, aranhas, escorpiões, carrapatos, moscas,

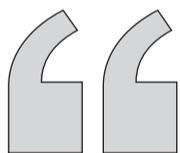
mosquitos, vespas, traças, percevejos, grilos, pombos, morcegos, roedores, caramujos.

**No calor** - Os períodos de maior elevação da temperatura, como agora no verão, percebemos um favorecimento à maior proliferação de alguns desses, especialmente os insetos. Entre eles, destaca-se o cupim, uma vez

que tais animais têm hábitos que se beneficiam do calor e umidade para favorecer períodos de acasalamento.

Tal como ocorre com as abelhas, os cupins se organizam em sociedades contendo operários, soldados, reis e rainhas. Ali, cada membro desempenha uma função específica. Detalhe crucial de lembrar é que o alimento base destes insetos é a celulose, substância presente na madeira, fato que pode acarretar uma série de problemas, caso a reprodução deles fuja do controle.

Você já parou para pensar em tudo o que existe no seu imóvel que contém madeira? Não apenas móveis, mas também elementos estruturais da edificação (tais como vigas, forros, paredes, rodapés, pisos), aberturas (portas, portões, janelas) e, não menos importante, até mesmo vegetais vivos sofrem com ataque de cupins.



***Tal como ocorre com as abelhas, os cupins se organizam em sociedades contendo operários, soldados, reis e rainhas***

Troncos de árvores podem ser danificados a ponto de causar o seu tombamento, ofertando significativos riscos a pessoas e eventuais danos materiais.

**Prevenção** - Ao identificar sinais de cupins no condomínio, não recorra a métodos caseiros e busque imediatamente ajuda profissional a fim de conter os prejuízos o mais brevemente possível. Esses sinais podem vir por meio da visualização de poeira de madeira acumulada, túneis em objetos de madeira, restos de asas ou mesmo do próprio inseto. É fundamental acionar uma equipe de dedetização especializada.

As técnicas usadas envolvem pincelamento, microinjeção, pulverização/atomização e fumaça utilizando componentes químicos próprios para o extermínio de cupins. Um bom serviço de descupinização geralmente oferece 5 anos de garantia. A manutenção deve ser feita com limpeza rotineira, sempre evitando o acúmulo de entulhos, especialmente restos de madeira.

# Taxa condominial: como os síndicos devem calcular e prezar pela transparência

Uma questão comum em todos os condomínios, mas que, eventualmente, pode gerar discussões e questionamentos é a aferição da taxa condominial, que nada mais é do que o valor estipulado pelo síndico em que cada unidade do condomínio vai contribuir para que haja o custeio de serviços comuns a todos os moradores, bem como o pagamento de contas referentes às áreas comuns do prédio, como água, luz, etc.

O síndico profissional, Júlio Guimarães, explica que para definir o valor da taxa, os síndicos devem seguir o que está definido na convenção do condomínio. Ele cita que geralmente os condomínios estabelecem que o pagamento da taxa de condomínio seja feita por fração ideal, que é aquela aferição feita a partir do tamanho de cada imóvel presente no edifício residencial, sendo uma forma mais justa de divisão dos custos.

**Fração ideal** - Para calcular a fração ideal, divide-se a área privativa da unidade pela área total do condomínio e multiplica-se o resultado

pelo total de unidades. Por exemplo, se uma unidade tem 100 m<sup>2</sup> e o condomínio tem 1000 m<sup>2</sup> de área privativa, e há 10 unidades, a fração ideal seria 10%. A taxa de condomínio é calculada multiplicando o valor da previsão orçamentária pela fração ideal da unidade. Por isso, quanto maior a fração ideal, maior a taxa de condomínio.

Porém, pode haver que algumas convenções estabeleçam o valor da taxa na divisão igual por unidades ou até outra forma, já que a legislação permite que a convenção determine a forma de rateio. Júlio Guimarães comenta que o importante, ao se



Síndico deve dar transparência às contas

tratar de assembleias que vão definir as previsões orçamentárias, é esclarecer a todos os condôminos como os valores vão ser aplicados, detalhando como cada contribuição, independente da forma como é aferida (a partir da determinação da convenção).

**Detalhamento** - “É importante que o síndico faça a exposição na assembleia, deixando isso na ata, para que cada morador possa ali anualmente verificar como que é feita a distribuição, tanto das despesas por fração ideal ou por apartamento, de como essas despesas estão divididas, de quanto é o percentual que fica comprometido para a mão de obra terceirizada, para mão de obra orgânica, para manutenção de piscinas,

academias, elevadores, portões, sistemas de segurança e assim por diante”, detalha.

Também é comum que muitos condôminos questionem o valor aferido para a taxa condominial, principalmente em condomínios em que existe uma rotatividade grande de moradores. Nestes casos, o síndico profissional comenta que prezar pela transparência nos gastos é um fator importante diante desses questionamentos.

“Uma dica é que o síndico leve para a assembleia o valor de cobrança de condomínio por metro quadrado de condomínios similares, que tem uma metragem quadrada e uma

planta similar, que tem uma área comum similar, para que ele possa balizar. Com esse comparativo ele vai possibilitar apresentar aos condôminos se o valor cobrado no condomínio está abaixo, próximo ou acima de outros condomínios semelhantes”, recomenda.

**Inadimplência** - No caso de estar acima, os síndicos podem explicar os motivos, se há investimento superior em algum serviço ou determinada área do condomínio em relação a outro semelhante. Outro cenário que pode ocasionar reajustes na taxa condominial é o aumento da inadimplência ou uma obra necessária que não estava prevista anteriormente. Em casos assim, os síndicos devem fazer uma revisão orçamentária anual.

“O ideal é que a taxa condominial seja estabelecida para todo o ano, mas se houve alguma coisa no percurso, aumento de inadimplência, alguma obra imprevista que comprometeu as contas do condomínio, é importante que o síndico faça uma chamada assemblear, deixando no edital os motivos da revisão da taxa”, explica.

Por fim, durante a assembleia de revisão orçamentária, e da taxa condominial, caberá aos moradores decidirem se aprovam o aumento ou não. Júlio Guimarães acrescenta ainda que os síndicos devem esclarecer os impactos da não aprovação da revisão orçamentária, exemplificando quais prestações de serviços ou contratos podem ficar comprometidos por falta de orçamento.

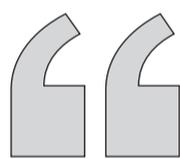


**GESTÃO CONDOMINIAL IDEAL PARA SEU CONDOMÍNIO**

- 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

**HOFFMAM**<sup>®</sup>  
CONTABILIDADE & GESTÃO

**(31) 99388-0014**  
contabilidade@hoffmam.com / www.hoffmam.com



*O ideal é que a taxa condominial seja estabelecida para todo o ano*

## Está procurando produtos e serviços para o seu condomínio?



**Confira o nosso Classificados!**

Aqui você encontra tudo o que precisa, organizado em categorias para facilitar sua busca:

**Acesse agora e resolva as demandas do seu condomínio de forma rápida e prática!**

Administração de Condomínios  
Assessoria Jurídica  
Alarmes e serviços de segurança  
Bombas  
Conservação e limpeza  
Reformas prediais  
Portões e interfones  
Seguros  
Manutenção de Elevadores  
Uniformes  
Síndico Profissional  
E muito mais!

# Multas: aplicação, valores e defesa

**Esse é um dos temas mais polêmicos do mundo condominial, até porque, seja pela reclamação em si ou pelo valor envolvido, ninguém gosta de ser multado. Some-se a isso as dúvidas que surgem, pois o tema traz certa complexidade. Mas vamos passo a passo.**

**B**asicamente, as multas são cobranças pecuniárias aplicadas pela gestão quando do descumprimento das regras dispostas na convenção e regimento interno por parte dos moradores. Contudo, existem algumas convenções que não preveem essa cobrança, ficando a cargo da assembleia geral a decisão sobre isso. Sendo esse o caso, para que a multa seja aplicada, é necessária a aprovação de, no mínimo, 2/3 de todos os condôminos (art. 1.336, § 2º).

Ainda assim, a aplicação deve ser considerada a última instância de um foco de discórdia e confusões. Porém, muitas vezes, ela representa a única forma de coibir abusos e manter a ordem entre os moradores.

**Convenção** - Primeiramente, sanando uma objeção comum, é possível multar antes de qualquer notificação prévia, porém, isso deve ocorrer apenas quando a infração é considerada grave e desde que prevista em convenção. Nesse sentido, aí a multa independe de uma advertência, por exemplo.

Contudo, é importante ressaltar peculiaridades que envolvem o tema. Enquanto algumas convenções exigem que antes da aplicação da multa haja uma notificação, há condomínios que não preveem formas de punição, bem como não estipulam as multas em moeda corrente, trazendo ainda mais polêmica e preocupação. Para esses, a sugestão é que a questão seja levada à assembleia, tanto para aprovar o regramento como também para atualizá-lo.

**Aplicação** - Quando do surgimento de uma situação que ultrapassa as regras impostas pelo condomínio e não sendo um caso grave, primeiramente o mais importante é advertir o infrator verbalmente para tentar resolver a questão sem a necessidade de aplicação de multa. Não sendo possível, o próximo passo é a advertência, e é importante que se

**Inadimplência** - Geralmente a multa é cobrada à vista, porém dependendo do valor, dada a gravidade, é possível negociar, desde que seja aceito pela gestão. Além disso, ela é entregue junto com a cota condominial, porém, é essencial que as cobranças estejam desmembradas, sem que o valor da multa esteja inserido dentro do valor da

**Recorrendo da multa** - É direito do morador recorrer de qualquer multa. Ele pode contestar diretamente junto à administradora e tem o direito de defesa e contraditório. Em todas as etapas ele deverá ter o direito de se defender sob pena de nulidade do procedimento, seja na advertência ou



Por Rodrigo Karpát  
Especialista em direito imobiliário e questões condominiais. Presidente da Comissão Especial de Direito Condominial no Conselho Federal da OAB e Presidente da Comissão de Direito Condominial da OAB/SP.

Lembrando que fica a cargo da gestão provar a situação que deu ensejo à multa, seja através de relatos fidedignos, imagens, áudio etc.

**Morador X Condômino** - A multa geralmente fica vinculada à unidade, ou seja, de responsabilidade do proprietário, porém como a infração é pessoal, causada pelo inquilino, o dono (condômino) da unidade poderá ingressar com ação para cobrar o prejuízo do inquilino ou até mesmo rescindir o contrato por infração contratual.

Porém, em casos específicos a justiça tem entendido que tanto o inquilino quanto o proprietário são solidários no pagamento da multa, ou seja, ambos são responsáveis por esse pagamento e, depois, caso comprovada a culpa exclusiva do inquilino, o proprietário da unidade terá o direito de cobrá-lo em outra ação (direito de regresso).

**Reincidência** - Por último: e quando as multas não resolvem? Bem, nos casos mais graves, quando tudo já foi feito em termos pecuniários para coibir as atitudes de determinado condômino e esse continua desrespeitando as regras, não há mais o que fazer a não ser entrar na justiça com um pedido de exclusão de condômino antissocial.



Ao aplicar multa, a administração deve dar o direito de defesa ao

conceda ao condômino o direito de manifestação antes da aplicação e, na confirmação da multa, o condômino deve ter o direito de defesa. Importante ainda e como sugestão, que a multa seja ratificada em assembleia, mesmo quando não previsto no regimento.

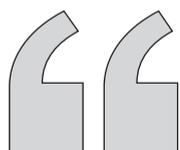
**Valores** - A verdade é que não existe um padrão, normalmente, isso estará disposto nos documentos do condomínio. Porém, é possível separar as infrações entre leve, média, grave e gravíssima e aí, se definir o valor que deve ser cobrado. Lembrando que ele deve ser baseado na taxa condominial, por exemplo: leve (10% do valor da taxa), grave (50%). Sendo que algumas convenções definem o valor de uma cota por infração e na reincidência o valor dobra. Ainda assim, o valor não poderá superar 10 vezes o valor da taxa condominial mensal. Isso é definido pelo Código Civil. (Parágrafo único, Art. 1.337)

cota, já que têm naturezas distintas.

Importante se entender que ao estar inadimplente com a multa, o condômino acaba tendo uma dívida com o condomínio, como ocorre quando da taxa condominial. Dessa forma, ele será cobrado primeiramente extrajudicialmente pela administradora e/ou empresa que atende o condomínio e, persistindo, irá parar na justiça, podendo até ter contas bloqueadas e/ou imóvel a leilão para saldar essa dívida.

Lembrando que com o advento da Lei nº 14.905/2024, o § 1º do artigo 1.336 do Código Civil foi alterado para submeter as dívidas condominiais às regras gerais de juros moratórios e correção monetária previstas nos artigos 395, parágrafo único, e 406 do Código Civil. Assim, na ausência de previsão diversa na convenção condominial, a correção monetária segue o IPCA e a taxa de juros moratórios a Selic.

na aplicação da multa. A defesa deverá ocorrer por escrito e considerando o disposto na convenção, em caso de necessidade de ratificação da multa em assembleia, o condômino terá o direito de se defender em assembleia também.



*Lembrando que fica a cargo da gestão provar a situação que deu ensejo à multa*

## 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



# Segurança em condomínios: medidas essenciais para proteger o seu lar

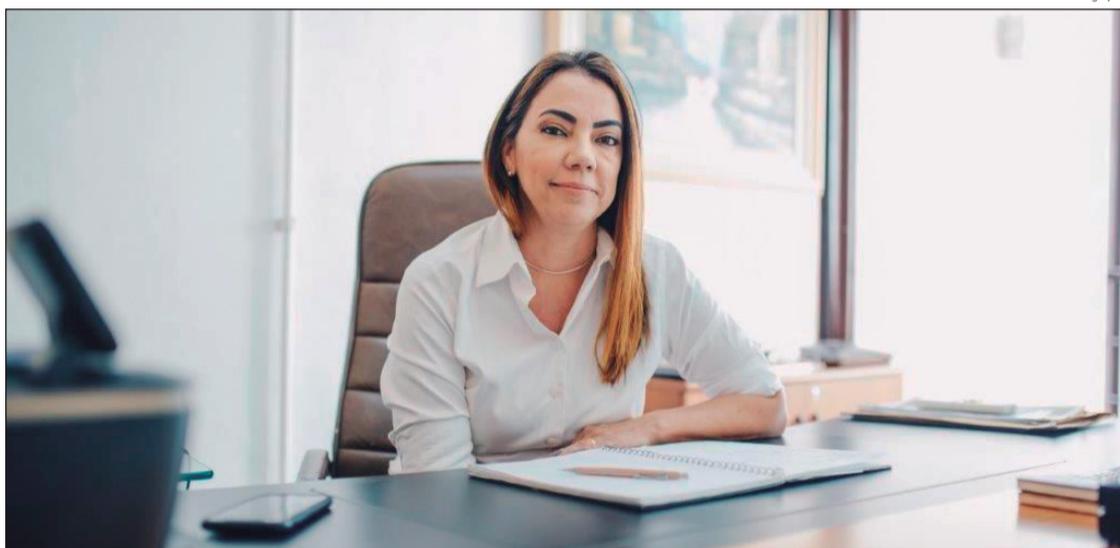
A mais recente pesquisa promovida pela Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (ABRAINC) em parceria com a Brain Inteligência Estratégica, divulgada em junho de 2024, revelou que a segurança é prioridade para 80% dos consumidores na hora de escolher um imóvel. Mais de mil pessoas foram consultadas em 13 grandes cidades do País. Em meio a esse cenário, os investimentos em alta proteção em condomínios residenciais, principalmente entre os de luxo, têm se tornado uma tendência crescente no país.

**P**ara garantir a proteção de todos, é fundamental implementar uma série de medidas que promovam um ambiente seguro e acolhedor. No que diz respeito à segurança e proteção, não é hora de economizar e sim priorizar o que há de mais seguro e tecnológico nessas questões.

Um dos primeiros passos é estabelecer um controle de acesso eficiente, que pode ser realizado por meio de portarias virtuais ou físicas. A utilização de sistemas de monitoramento permite um registro detalhado de quem entra e sai do condomínio, além de manter um cadastro atualizado de moradores e visitantes, que deve incluir fotos e dados de contato. É essencial que a entrada de prestadores de serviços e visitantes seja feita mediante autorização prévia dos moradores, evitando assim surpresas indesejadas.

**Câmeras** - Outro aspecto crucial para a segurança condominial é o monitoramento eletrônico. A instalação de câmeras de segurança nas áreas comuns, como entradas, saídas, garagens, corredores e elevadores, proporciona uma vigilância constante que pode inibir ações delituosas. Além disso, garantir uma iluminação adequada em todas as áreas do condomínio, especialmente nas entradas e estacionamento, é uma medida simples, mas eficaz, para aumentar a segurança.

Para que as medidas de segurança sejam efetivas, é vital que os funcionários do condomínio, como porteiros e seguranças, sejam treinados em procedimentos de segurança e emergência. A validação dos protocolos de acesso e das rondas realizadas pela equipe é igualmente importante. Ademais, promover campanhas de



Miriam da Cruz: funcionários devem ser treinados para não comprometer o sistema

conscientização entre os moradores sobre a importância de não compartilhar senhas e de estar atento a comportamentos suspeitos contribui significativamente para a segurança coletiva.

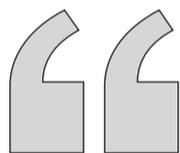
**Simulações** - Desenvolver e comunicar planos de contingência para situações de emergência, como incêndios, inundações ou intrusões, é outro componente

essencial da segurança em condomínios. Realizar simulações periódicas desses cenários ajuda a preparar tanto os moradores quanto a equipe do condomínio, garantindo que todos saibam como agir em situações críticas.

A manutenção preventiva dos sistemas de segurança não pode ser negligenciada. É fundamental realizar inspeções regulares em equipamentos como câmeras, alarmes

e extintores de incêndio, assegurando que todos estejam em pleno funcionamento. A manutenção adequada desses dispositivos é crucial para garantir que, em casos de emergência, possam desempenhar suas funções de forma eficaz.

Por fim, estabelecer um canal de comunicação eficiente, seja através de um aplicativo ou de um grupo de mensagens, permite alertar os moradores sobre incidentes ou situações de risco de maneira rápida e eficaz. Todas essas práticas, quando implementadas de forma integrada, ajudam a criar um ambiente mais seguro e protegido, promovendo a tranquilidade e o bem-estar de todos os moradores. A segurança em condomínios é uma responsabilidade compartilhada, e a colaboração entre moradores e administração é fundamental para alcançar esse objetivo.



*Para que as medidas de segurança sejam efetivas, é vital que os funcionários do condomínio, como porteiros e seguranças, sejam treinados*

**Síndico,  
valorize  
quem  
valoriza  
você!**

O **Jornal do Síndico**  
chega gratuitamente  
ao seu condomínio há  
28 anos, mas isso só  
é possível graças aos  
nossos anunciantes.

**Precisa de um serviço?**

**Consulte nosso guia de prestadores!**

Ao contratar quem anuncia aqui, você ajuda a manter essa informação sempre ao seu alcance.

**Jornal do Síndico**

- há 28 anos ao lado da boa gestão condominial!

# Síndico profissional: um mercado de trabalho que cresce no Brasil

A verticalização das cidades, a construção de novos condomínios constantemente, e a escolha de muitas pessoas de trocar casas por apartamentos, faz aumentar o número de moradores de prédios e edifícios residenciais. Naturalmente, com o aumento dos condomínios, surge a necessidade de novos síndicos. Entretanto, diante das responsabilidades de administrar um condomínio, tem se tornado comum a contratação de profissionais especializados no serviço.

A contratação de síndicos profissionais ou empresas especializadas na administração de condomínios é uma realidade. Christiano Drumond de Araújo, responsável pela administradora Sindifácil, em Belo Horizonte, comenta que muitos moradores têm buscado esse serviço pela imparcialidade e pela experiência técnica que o profissional qualificado pode oferecer.

“A demanda tem crescido principalmente em condomínios maiores, com estruturas complexas ou problemas de convivência, onde a gestão profissionalizada faz toda a diferença. Na minha experiência, percebi um aumento significativo de procura por soluções mais técnicas e profissionais para a administração condominial”.

**Complexidade** - Ainda de acordo com o síndico profissional, antigamente as pessoas atuavam, nas horas vagas, na sindicatura dos condomínios em que moravam, como síndicos amadores ou moradores, mas nos dias atuais isso não se torna mais possível, haja vista a gama de exigências existentes na administração de um condomínio edilício e

a dificuldade de convivência e uso compartilhado das áreas comuns. “Essas relações têm se tornado cada vez mais complexas e pede uma intervenção mais profissional”, acrescenta.

A profissão de síndico ainda não foi regulamentada, é o que explica a advogada especializada Cleuzany Lott. Ela explica que até mesmo o termo síndico profissional foi criado pelo mercado para diferenciar aqueles que administram condomínios onde não residem, em contraste com os síndicos moradores.

**Legislação** - “Contudo, essa distinção tem perdido relevância, já que a gestão condominial, devido à sua crescente complexidade, demanda conhecimentos técnicos e uma postura profissional, independentemente do vínculo residencial. Há, no entanto, projetos de lei em tramitação que buscam regulamentar a atividade, especialmente para os síndicos externos. No Senado, o PL 348/2018 propõe alterações no Código Civil, enquanto na Câmara dos Deputados o PL 9869/2018 trata da regulamentação da profissão,



Síndicos devem ter responsabilidades para exercer o mandato

incluindo a criação de um registro específico para os síndicos administradores. Esses projetos, porém, não abrangem os síndicos moradores”, explica a advogada.

**Especialização** - Embora a profissão de síndico não seja regulamentada, é natural que para exercer esse tipo de trabalho é exigido um preparo voltado para a administração condominial, o que, segundo Christiano Drumond de Araújo, é fundamental para entregar um serviço de qualidade aos condomínios contratantes.

“Para se habilitar a exercer a sindicatura profissional, é condição *sine qua non* conhecer as leis que regem os condomínios, como o Código Civil e as convenções internas. Além disso, é essencial desenvolver habilidades de liderança, comunicação, planejamento e gestão de conflitos. Cursos específicos na área, como os oferecidos por associações de síndicos, são de grande importância na formação desse profissional”, relata.

Muitos síndicos profissionais decidem por abrir um CNPJ, o que segundo o síndico profissional, pode facilitar na formalização de contratos, mas essa iniciativa não é obrigatória, inicialmente. Ele indica, entretanto, que é importante que os interessados em ser síndicos profissionais estudem contabilidade e administração financeira.

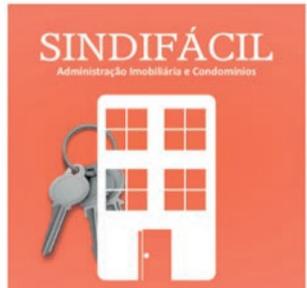
“Sua estrutura, como síndico profissional, deve contar com uma contabilidade, haja vista a obrigatoriedade de recolhimentos de tributos, geração de guias para pagamento de impostos, declarações eletrônicas de serviços, REINF, dentre outras obrigações”, comenta.

Para os condomínios interessados em contratar o serviço, é preciso primeiro verificar as referências do síndico profissional, como a carteira de clientes, o desempenho dele em outros condomínios. Outro item a ser considerado é o contrato, garantido que as responsabilidades e os limites da atuação do síndico profissional fiquem bem claros. Avaliar a formação do síndico,

se tem cursos especializados ou formação acadêmica que auxilie no serviço também é algo importante a ser avaliado.

“A fiscalização do trabalho de um síndico profissional, geralmente, é exercida pelos próprios moradores, por meio de assembleias e relatórios regulares. A composição de um Conselho Fiscal também é muito importante. Sua competência está bem discriminada no Código Civil Brasileiro. O síndico precisa enxergar no Conselho Fiscal do Condomínio uma ferramenta de ajuda e auxílio para a sua gestão. O contrário prejudica o trabalho desse profissional. Transparência na gestão é um critério indispensável para fidelizar seus clientes e manter-se na sindicatura profissional do condomínio por bastante tempo”, conclui.

**Eleição** - De acordo com a advogada Cleuzany Lott, embora haja a contratação, ainda é exigido por parte do condomínio que o síndico profissional seja eleito, conforme é previsto legalmente no Código Civil. “O processo de eleição funciona de forma similar ao de representantes políticos: vence o candidato que obtiver a maioria dos votos. Do ponto de vista legal, qualquer pessoa maior de 18 anos, com plena capacidade civil, pode se candidatar ao cargo, salvo se houver restrições específicas na Convenção do Condomínio. Para candidatos moradores, a única restrição é não estar em dia com as obrigações condominiais, ou seja, não ser inadimplente”, complementa.

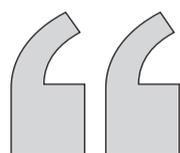


**SINDIFÁCIL**  
Administração Imobiliária e Condomínios

**SÍNDICO  
PROFISSIONAL**

(31) **99969-7470**

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



*A fiscalização do trabalho de um síndico profissional, geralmente, é exercida pelos próprios moradores, por meio de assembleias e relatórios regulares*

# Perseguição a síndico: ela Existe!

Um condomínio seja residencial, comercial ou misto, é composto por pessoas de diversos temperamentos e comportamentos. O síndico além de administrar o condomínio, terá também que lidar com a relação interpessoal o que às vezes implica em situações de atrito entre ele e os condôminos.

Por mais eficiente que o síndico seja, ele não irá agradar a todos durante sua gestão. Existem pessoas que apoiam e contribuem para melhorar a convivência dentro do condomínio visando o bem comum; e outras pessoas que só reclamam, estão sempre descontentes e insatisfeitas com o trabalho do síndico, criando atritos e gerando uma situação incontrollável.

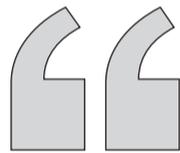
**Crime** - A perseguição a síndicos existe e é crime tipificado na Lei n 14.132 - Lei de Stalking. Podemos comprovar a existência de perseguições a síndicos através das mídias onde surgem notícias sobre falta de respeito, agressão verbal e física sofridas por alguns síndicos da parte de

condôminos insatisfeitos. Na maioria das vezes o síndico orgânico torna-se vítima de perseguição, por ele morar no condomínio e ser um alvo fácil, atingido pelos condôminos insatisfeitos. Ao assessorar um condomínio residencial, me deparei com o síndico morador (orgânico), que atuava há mais de 6 anos, sendo vítima de perseguição por uma minoria dos condôminos que reprovavam o seu trabalho. Eles postavam no grupo de WhatsApp e e-mail do condomínio não só a insatisfação deles como também coisas desagradáveis e falsas sobre o síndico. Alegavam falta de transparência nas contas e incompetência administrativa, denegrindo sua imagem e gerando dúvidas sobre sua conduta.

**Omissão** - Os condôminos que

apoiavam o síndico, preferiram não opinar sobre as acusações, para evitar atritos com os demais condôminos. Mesmo o síndico tendo suas prestações de contas aprovadas e não tendo nada que o difamasse, ele não superou a pressão feita pela minoria e decidiu entregar o cargo.

Os condôminos que perseguiram o ex-síndico, elegeram em uma Assembleia um síndico profissional que teve total apoio deles. O novo síndico para dispersar a atenção dos condôminos de sua gestão, culpava o ex-síndico por qualquer problema que aparecia no condomínio (falta de água, infiltração no telhado do apto do último andar, inoperância do sistema de vigilância eletrônica e muitas outras coisas) dizendo que era falta de competência do ex-síndico e que havia erros cometidos por ele. Com este poder de persuasão, o síndico



*Na maioria das vezes o síndico orgânico torna-se vítima de perseguição*



Perseguição a síndicos tem aumentado em todo Brasil

atual convenceu aquela minoria dos condôminos de que havia improbidade administrativa na gestão do ex-síndico, mesmo não tendo apresentado provas contra ele.

**Perseguição** - Diante dessas

calúnias proferidas pelo novo síndico os condôminos intensificaram a perseguição ao ex-síndico. A situação se tornou tão crítica, que atingiu também a sua família, obrigando-o a se mudar do condomínio. O ex-síndico e sua família

além do sofrimento psíquico também tiveram perdas materiais devido a mudança que tiveram que realizar de maneira “emergencial”.

Essa situação vivenciada pelo ex-síndico poderia ter sido evitada, se ele tivesse assumido uma postura diferente, logo quando apareceram comentários falsos no WhatsApp e e-mail. Essas conversas eram provas suficientes passíveis de um processo contra os condôminos que o perseguiram. O síndico deve guardar conversas de grupo do WhatsApp, de e-mail e de tudo que ele achar que sirva de provas em um eventual processo judicial contra os condôminos.

Persistindo a perseguição, o síndico deve procurar assessoria jurídica com a possibilidade de uma ação judicial para se resguardar sua integridade.

É importante salientar que essa situação descrita é verdadeira e ocorreu em um condomínio residencial. Este condomínio sofreu prejuízos financeiros, materiais e de relações interpessoais, pois o síndico que intensificou a perseguição ao síndico anterior a sua administração, exerceu o seu mandato de maneira inadequada.

## Uso de procuração para votações em assembleia

A realização de assembleias para decisão por votação é algo comum, que pertence à dinâmica dos condomínios. Outra situação que é corriqueira é o uso de procuração quando algum condômino não pode participar da assembleia e cede temporariamente o poder de voto dele para outra pessoa. Entretanto, o uso de procuração reserva uma série de questões técnicas que os síndicos devem prezar para evitar discussões ou invalidação das assembleias.

De acordo com o advogado Andrinny Leal, o Código Civil não traz limitações de quantas procurações uma pessoa pode receber, sua validade ou proibição para o síndico votar no lugar de um condômino, caso tenha procuração.

“No dia a dia do condomínio isso pode trazer muita indignação

para alguns condôminos, porque em empreendimentos pequenos o síndico pode ter procuração de vários proprietários e tomar todas as decisões sozinho. A legislação é silente sobre alguns pontos importantes, mas isso pode ser posto na convenção ou regimento interno do condomínio, e é até recomendado que seja feito isso”, explica.

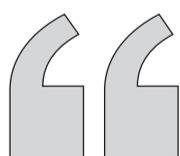
**Limites** - Ainda segundo o advogado, é importante que a própria assembleia defina limites com relação ao uso de procurações, como por exemplo o número de condôminos que podem usar o dispositivo, além da discussão da restrição do síndico ser o representante dos condôminos que cedem o direito por procuração.

Outro tema que envolve ainda o uso de procuração é sobre o reconhecimento de firma ou ainda a legitimidade das assinaturas. Em alguns casos, a assembleia pode estabelecer a obrigatoriedade do reconhecimento de firma. Outra alternativa é a assinatura eletrônica ou digital por meio de algum aplicativo.

**Validação** - “No caso de assinatura eletrônica pode ser definido que o código de validação seja enviado para o número de



É importante verificar a legalidade das procurações



*é importante que a própria assembleia defina limites com relação ao uso de procurações*

celular e/ou e-mail do condômino registrado na ficha cadastral do condomínio. Dessa maneira, você pode conferir se aquele número ou e-mail realmente pertence ao proprietário daquela unidade”, comenta o advogado.

A dica em relação a assinatura eletrônica é ficar atento quando a procuração digital for apresentada de forma impressa. No documento deve constar o site e código para que aquele documento seja verificado *on-line*. Por fim, todas as definições sobre as procurações devem constar no regimento interno ou convenção do condomínio, sob pena dos efeitos da assembleia serem anulados em caso de alguma movimentação de um condômino insatisfeito.



# Quem pode ver as imagens de câmeras de segurança em condomínios?

Câmeras de segurança são uma realidade em quase todos os setores da nossa sociedade, e câmeras de segurança em condomínios residenciais ou comerciais se tornaram uma obrigação, visto que quem opta por viver ou investir em um condomínio o faz principalmente em busca de segurança.

As imagens capturadas pelas câmeras de segurança servem para dois propósitos: em primeiro lugar para a dissuasão de possíveis infratores e, em segundo lugar, para a identificação destes infratores para que sofram as medidas punitivas adequadas, sejam elas de caráter administrativo, cível ou criminal.

**Constituição** - A legislação brasileira possui várias salvaguardas para a proteção da imagem e da intimidade das pessoas, a começar pelo artigo 5º, inciso X da Constituição Federal (CF) que diz que "são invioláveis a intimidade, a vida privada, a honra e a imagem das pessoas, assegurado o direito a indenização pelo dano material ou moral decorrente de sua violação".

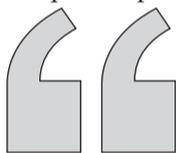
No artigo 20 do Código Civil (CC), tem-se a previsão de que "salvo se autorizadas, ou se necessárias à administração da justiça ou à manutenção da ordem pública, a divulgação de escritos, a transmissão da palavra, ou a publicação, a exposição ou a utilização da imagem de uma pessoa poderão ser proibidas, 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".

**LGPD** - Já a nova Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD), trata o tema com mais especificidade, deixando claro em seu artigo 2º que tem como fundamentos, dentre outros, o respeito à privacidade, a inviolabilidade da intimidade, da honra e da imagem.



Os condomínios, apesar de serem pessoas jurídicas, não exercem atividade econômica com ou sem fins lucrativos, tendo um caráter *sui generis* frente as demais pessoas jurídicas que possuem limitações legais mais rígidas concernente ao tratamento de dados pessoais. É o que se depreende da leitura do

artigo 7º, incisos VI, VII e IX da referida lei, que dispõe que o tratamento de dados pessoais poderá ser realizado para o exercício regular de direitos em processo judicial, administrativo ou arbitral, para a proteção da vida ou da incolumidade física do titular ou de terceiro e quando necessário para atender aos



**Assim, tem-se que em um primeiro momento as imagens das câmeras de segurança devem ficar apenas aos cuidados do síndico e do conselho**

interesses legítimos do controlador ou de terceiros, exceto no caso de prevalecerem direitos e liberdades fundamentais do titular que exijam a proteção dos dados pessoais.

As hipóteses aventadas nos citados incisos são comuns à dinâmica de tratamento de dados de câmeras de segurança por condomínios, já que estas visam proteger o patrimônio e dar segurança aos condôminos.

Assim, tem-se que em um primeiro momento as imagens das câmeras de segurança devem ficar apenas aos cuidados do síndico e do conselho, entretanto, caso se faça necessário, podem ser utilizadas e acessadas por outros condôminos que sejam partes interessadas, ou para processos administrativos, judiciais ou arbitrais (se for o caso).

Deve-se ter sempre em mente que a proteção da intimidade e da imagem pessoal não é um direito absoluto, podendo e devendo ser mitigado frente a outros direitos privados ou coletivos, ainda mais quando a imagem capturada configura uma infração administrativa ou um ilícito penal.

**É BOM SABER** Por André Resende | Jornalista

## Ex-síndico é condenado a ressarcir dinheiro a condomínio

Um ex-síndico do Distrito Federal foi condenado pela 2ª Turma Cível do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios (TJDFT) a ressarcir uma quantia de R\$ 80 mil ao condomínio que havia administrado por desvio de recursos. O réu já havia sido condenado em primeira instância e havia recorrido, sendo novamente condenado pelo colegiado de forma unânime.

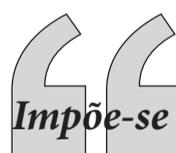
De acordo com a decisão, que foi tornada pública no mês passado, ficou confirmado que um montante foi

transferido da conta bancária do condomínio de forma irregular e sem comprovação de uso em benefício da coletividade. Diante

do ocorrido, o condomínio ingressou com uma ação judicial para questionar pagamentos que tinham sido realizados sem autorização ou comprovação da necessidade por parte do ex-síndico.

**Convencimento** - Na defesa, o ex-síndico alegou que a dívida beneficiou a comunidade condominial, mas não demonstrou de forma convincente a destinação do montante. O entendimento de todos os desembargadores, no entanto, foi de que o síndico enquanto gestor possui responsabilidade civil na administração dos recursos.

Ainda de acordo com a decisão colegiada, foi observada no réu uma conduta negligente, sem nexo de causalidade e dano ao orçamento



**Impõe-se a necessidade de indenização pelos danos materiais causados ao condomínio**

do condomínio. "Impõe-se a necessidade de indenização pelos danos materiais causados ao condomínio quando for comprovada a conduta negligente de síndico causou dano", argumentou o relator da 2ª turma em sua decisão.

**Negligência** - O fato de então síndico não ter apresentado nenhuma documentação que desse respaldo aos gastos feitos foi suficiente para configurar como negligência administrativa e ensejar a condenação. Além do valor a ser ressarcido aos cofres do condomínio, o ex-síndico também foi condenado a pagar parte das custas processuais e os honorários de sucumbência, que é uma quantia paga ao advogado da outra parte do processo.

O condomínio, por sua vez, não obteve êxito em outros pedidos relacionados a supostos prejuízos e foi responsabilizado pela parte remanescente das despesas processuais, na forma definida pela sentença.

# CLASSIFICADOS

## ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS



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

**DR. JAIRO RIBEIRO COSTA**  
Advogado especialista em condomínios

**3287-2015**

Avenida Cristovão Colombo, 519 conj. 1006/1007 - Savassi  
www.ourovelhoadm.com.br



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

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



**44 Anos de Referência, no Mercado de Conservação e Limpeza!!!**

Desde 1981 fazendo História.

**PROFISSIONAIS TREINADOS PARA REALIZAR SERVIÇOS DE CONSERVAÇÃO. TERCEIRIZE O SERVIÇO DE LIMPEZA !!**

Rua Malacacheta, 150 - Carlos Prates  
**3411-4727 / 31 98476-2624**  
www.metodica.com.br



**GESTÃO CONDOMINIAL IDEAL PARA SEU CONDOMÍNIO**

- Prestação de contas e contabilidade
- Área fiscal e folha de pagamento
- Geração de boletos e cobranças
- Assessorias, planejamento e reuniões
- Acessos via app, site e serviços on line

**(31) 99388-0014**  
contabilidade@hoffmam.com / www.hoffmam.com

## ADVOGADOS



**ASSESSORIA JURÍDICA PARA CONDOMÍNIOS**

- Convenções • Regimento Interno
- Participação em Assembleias
- Cobranças

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



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

**KÊNIO PEREIRA**  
SOCIEDADE DE ADVOGADOS

Av. Contorno, 6.920 - 1º andar - Bairro Lourdes  
Tel. 31 - 2516-7008 - kenlo@kenloperreiraadvogados.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**

Av. Álvares Cabral, 510 - Lourdes  
www.gouveaadv.com.br  
contato@gouveaadv.com.br



**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

## ADVOGADOS



**SOUZA & CITA**  
ADVOGADOS ASSOCIADOS

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

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



**SAVIO MARES**  
ADVOCACIA TRABALHISTA

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

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

## ALARMES



**VONO**  
SEGURANÇA

A solução completa para a segurança do seu condomínio

- Alarme Monitorado
- Portaria Remota e Smart Portaria
- Câmeras de Segurança (CFTV)
- Controle de Acesso
- Manutenção Preventiva

**0800 588 0800** **www.vono.seg.br**



**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

## AVCB



**TURCI**  
ENGENHARIA CONTRA INCÊNDIO

- Elaboração de Projetos
- Execução de projetos
- Laudos Prefeitura
- AVCBs
- Renovação AVCB
- Recarga de extintores
- Manutenção de mangueiras
- Manutenção sistema de alarme
- Manutenção bomba de incêndio
- Manutenção porta corta fogo

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



**MUP**  
Projetos Contra Incêndio

**AVCB / CLCB**

Elaboração de Projetos  
Renovação de AVCB  
Execução de Projetos  
Laudo Técnico e Vistoria

**(31) 99819-3006**  
www.mupincendio.com.br  
Contato@mupincendio.com.br

## AVCB

**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**

## CONSERVAÇÃO ELIMPEZA



**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**



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

## CLASSIFICADOS

### 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

**EDAP** Engenharia Diagnóstica, Patologia das Construções e Perícias

- ✓ Inspeção e Vistoria Predial
- ✓ Recuperação Estrutural
- ✓ Ensaios para diagnósticos
- ✓ Engenharia Consultiva
- ✓ Perícias de Engenharia

**INSPEÇÃO PREDIAL**  
**CONSULTORIA ESTRUTURAL**

WWW.EDAP.ENG.BR (31) 97101-0134 (31) 2010-0266

### 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.ribeiromoura.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 ENGENHARIA** Desde 2004

**CONSTRUÇÕES E REFORMAS EM GERAL**

**3337-4427**  
 contato@pactoeng.com.br  
 www.pactoeng.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**

**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

**PB** ESPECIALIZADA EM FACHADA

**PINHO BRAGA** 22 anos

CONSTRUÇÕES E REFORMAS  
 IMPERMEABILIZAÇÃO  
 PINTURAS EM GERAL

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

**ATO** Engenharia e Construções

- FACHADAS • TEXTURAS
- PINTURAS
- IMPERMEABILIZAÇÕES

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

CONSTRUÇÕES E REFORMAS  
 Mucio@atoengenharia.com (31) 98476-6515

**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

**BONDIM** construtora ltda Desde 1986

Construção e Reforma  
 Recuperação e Reforço Estrutural - Diagnóstico, Vistoria e Inspeção

**31 99974 9709**

### CONSTRUÇÃO E REFORMA

**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

**LACO**

**ENGENHARIA REFORMA PREDIAL**

**3422-4411**  
 FINANCIAMOS SUA OBRA

**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

**NESTOR** CONSTRUÇÕES E REFORMAS.

ALVENARIA, ACABAMENTO HIDRÁULICA E ELÉTRICA GESSO E PINTURA

REVITALIZAÇÃO FACHADAS, CADEIRINHA DE RAPEL, IMPERMEABILIZAÇÃO, ANDAIMES

**3199343-0812**

**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 Contato **99600-6461** Matheus

**SM ENGENHARIA** REFORMA DE FACHADAS E MANUTENÇÃO PREDIAL

31 99189-8955 @SMENGENHARIABH

**JULIANA MESQUITA**

# CLASSIFICADOS

## CONSTRUÇÃO E REFORMA

**N**  
Narciso Joint  
REFORMAS PREDIAIS  
SERVIÇOS EM FACHADA  
LAUDOS E PERÍCIAS  
RECUPERAÇÃO ESTRUTURAL  
**(31) 99888-6188**

**PHS**  
ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO  
• REFORMAS E CONSTRUÇÕES EM GERAL;  
• LIMPEZA E IMPERMEABILIZAÇÃO DE FACHADAS;  
• ELABORAÇÃO DE PROJETOS;  
• EXECUÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE OBRAS.  
• TEXTURAS E PINTURA EM GERAL  
PEDRO SOUZA (31)  
CREA 216.170D **97400-6058**

**PRUMMO**  
CONSTRUÇÕES E REFORMAS  
• PINTURAS INTERNAS E EXTERNAS  
• REVITALIZAÇÃO DE FACHADA  
• TELHADOS  
• IMPERMEABILIZAÇÕES  
• HIDRAULICA  
Orçamentos:  
**(31) 9821-2211**

**N**  
NARCISIO OLIVEIRA  
CONSTRUTORA  
**REFORMA GERAL**  
Aplicador de Granitina e Ecogranito, Laudo pericial.  
**31 99830-1642**

**BRASIL ALL SERVICE**  
CONSTRUTORA  
30 anos de experiência  
**EXCELÊNCIA EM REFORMA PREDIAL**  
A preferida dos síndicos profissionais  
Executamos todos os serviços para o seu condomínio.  
FINANCIAMENTO PRÓPRIO  
PAGAMENTO AO FINAL DA OBRA.  
\*Consulte condições  
Solite um orçamento:  
**(31) 98399-8696**

## DESENTUPIDORA

**Roterlimp**  
Desentupidora  
Limpeza de caixa de gordura | Desentupimento | Pintura em Geral  
Detetização | Limpeza e impermeabilização de caixa d'água  
Detecção e retirada de vazamento | Limpeza e tratamento de fachada  
**ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO**  
roterlimp@gmail.com | www.roterlimpmg.com.br  
**(31) 3278-3828 | (31) 98487-5067**

## ELEVADORES

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

## EXTINTORES

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

## GÁS

**PRIMEGAS**  
GÁS CONFIÁVEL  
É COM A SUPERGASBRAS  
QUALIDADE, AGILIDADE E SEGURANÇA  
**QUE SÓ A LÍDER MUNDIAL TEM**  
RAPIDEZ NA ENTREGA  
SEGURANÇA  
EXCELÊNCIA EM ATENDIMENTO  
QUALIDADE DO BOTOEJO  
LIGUE E PEÇA O SEU!  
**31 3374-3313**  
SUPERGASBRAS

## GÁS MANUTENÇÃO E INSTALAÇÃO

**CHAMAAGÁS**  
• Canalização para condução de GLP e GN  
• Teste de Estanquidade • Laudos e ARTs  
• Conversão de fogões  
• Montagem de medidores de consumo  
**(31) 98519-2392 / 98806-8086**  
www.chamaagas.com.br

## IMPERMEABILIZAÇÃO

**IMPERTECMG**  
Caixa d'água e reservatório precisando de reparos?  
Realizamos vistorias técnicas, reparos, troca de canos ou caixa d'água, impermeabilização e limpeza em caixa d'água e reservatórios.  
• Caixas em estruturas de concreto armado, metálicas, fibra de vidro e PVC;  
• Injeção de resina Epóxi e gel de Poliuretano;  
• Tratamento de trincas, fissuras e ferragens expostas;  
• Vistoria realizada por engenheiro especialista;  
• Empresa há 13 anos no mercado.  
**(31) 98585-5285** | [impertecmg@gmail.com](mailto: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

**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 FACHADA

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

## PINTURAS PREDIAIS

**PINTURAS EM GERAL**  
Muros, quadras esportivas, hall interno, hall de escada, vagas de garagem, corrimão  
Pequenos acabamentos em geral  
**99941-4873** Edson Rocha

## PORTARIA

**ZELARE**  
PORTARIA E SERVIÇOS  
**Zelando pela segurança do seu condomínio**  
Portaria, fiscalização, Zeladoria e serviços terceirizáveis é muito mais!!!  
R. Malacacheta, 150 - Carlos Prates  
**3411-4727 / 31 98476-2624**  
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**

## PORTÃO ELETRÔNICO

**HAVEIRO GONTIJO**  
Plantão 24hs 99953-6239  
R. Montes Claros, 975 - Anchieta  
**3 2 2 7 - 6 2 3 9**  
Consertos e Instalações de Portões Eletrônicos, Interfones, Alarmes e Controle p/portões  
Instalações de Fechaduras Digitais e Eletromagnéticas

## SINDICO 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**

**Síndico Profissional**  
**HELBER VIDIGAL**  
 Soluções para seu condomínio!  
 Comodidade e conforto para os moradores  
 Parceria com profissionais experientes  
 (31) 99072-0099 | helber.vidigal@gmail.com

**SOLUÇÕES P/ VEÍCULOS ELÉTRICOS**

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

**TELHADOS**

**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 | uniformescristina.com.br

**Panfletos acumulando espaço na sua empresa?**  
**SOMOS A SOLUÇÃO: ENCARTE FÁCIL.**

**Encarte fácil**  
**31 3337-6030**

**FIQUE SABENDO** Por André Resende | \*Jornalista

# Projeto de lei prevê regulamentação de profissão de síndico

A profissão de síndico tem se tornado uma tendência diante do crescimento do número de condomínios em várias partes do país. Entretanto, uma situação que ainda persiste é de que esse serviço prestado de forma profissional ainda não é regulamentado. Porém, tanto na esfera estadual, como na federal, já há movimentações de parlamentares para aprovação de uma lei que regulamenta a profissão são constantes.

Algumas dessas iniciativas foram arquivadas ao longo dos últimos anos, porém, a mais recente delas foi apresentada pelo deputado federal por São Paulo, Paulo Alexandre Barbosa. O projeto de lei 4739/2024 foi apresentado pelo deputado à mesa diretora e, a partir desse procedimento, será avaliado e encaminhado para as comissões para seguir o rito natural para votação.

**Natureza Jurídica** - Na justificativa do projeto de lei, apresentado em dezembro, o parlamentar explica que o aumento

pela demanda de síndicos que atuem de forma profissional exige uma previsão legal, uma vez que, segundo o texto do projeto, “não há clareza sobre a natureza jurídica de sua investidura, podendo gerar incertezas quanto a ser caracterizado como empregado, profissional autônomo, ou mesmo como empresa contratada para desempenhar as funções administrativas”.

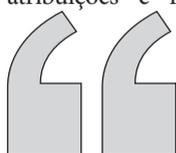
Ainda de acordo com o texto do projeto, a necessidade de regulamentar se dá pelos seguintes motivos: Regularizar a relação



Demandas por síndicos devem crescer 25% a 30% nos próximos cinco anos

jurídica entre o condomínio e o síndico profissional, estabelecendo regras claras sobre sua contratação, atribuições e responsabilidades;

disciplinar o exercício da profissão de síndico profissional, definindo os requisitos, competências e vedações aplicáveis a essa atividade;



**A regulamentação da profissão de síndico profissional atende à necessidade de adaptação do ordenamento jurídico às demandas da sociedade contemporânea**

prevenir conflitos e promover maior segurança jurídica para todas as partes envolvidas, garantindo que a administração condominial seja exercida de forma eficiente e transparente.

**Profissionalização** - “A regulamentação da profissão de síndico profissional atende à necessidade de adaptação do ordenamento jurídico às demandas da sociedade contemporânea, proporcionando uma gestão condominial mais profissionalizada e eficaz, em benefício de todos os condôminos e da coletividade”, finaliza em sua justificativa no projeto de lei.

A intenção do deputado reflete uma demanda da categoria, tendo em vista que, segundo a Associação das Administradoras de Bens Imóveis e Condomínios de São Paulo (AABIC), a projeção é de um crescimento de 25% a 30% nos postos de trabalho para síndicos profissionais nos próximos cinco anos – em delegar as atividades administrativas dos condomínios a profissionais especializados, sejam pessoas físicas ou jurídicas.



# Quem está alugando imóvel no seu condomínio?

Vários condomínios enfrentam problemas causados por pessoas que mudam para apartamento, sala ou loja de forma irregular, sendo que em alguns casos são inquilinos que se apresentam de forma amável, mas, passados alguns meses se mostram insuportáveis, descumpridores das normas e regras do edifício, chegando a ser agressivos com os porteiros e moradores que questionam seu comportamento.

Algumas vezes, após pesquisar sobre o ocupante, o condomínio descobre se tratar de pessoa que causou atritos onde morava, sendo ele estelionatário com ficha criminal ou sublocatário que enganou a imobiliária ao fazer o cadastro e o contrato em nome de um parente, já que seu cadastro seria reprovado. Nesses casos o síndico enfrenta maior dificuldade em coibir os atos irregulares.

**Direito do condomínio** - Cabe ao proprietário da unidade que será colocada para venda ou locação contribuir com a segurança da coletividade, evitando entregar seu imóvel para várias imobiliárias, pois tal situação gerará descontrole. Consiste num erro colocar o imóvel em diversas imobiliárias, sendo inaceitável fixação de mais de duas placas de empresas diferentes nas janelas e fachadas, pois isso acaba por “queimar o imóvel”, sendo um equívoco achar que facilitará a locação ou venda.

O estelionatário, ao escolher um imóvel para aplicar o golpe por meio de invasão ou locação fraudulenta, escolhe justamente aquele que está em diversas imobiliárias, pois isso causa falta de controle, facilitando assim, enganar o síndico ou o porteiro para entrar com a mudança.

Caso o proprietário deseje uma divulgação maior do seu imóvel o ideal é que ele o entregue para ser administrado por uma imobiliária que faça parte de uma rede, como a Netimóveis, que permite que 60 imobiliárias parceiras divulguem a locação, mas somente uma terá acesso ao imóvel e ao síndico, gerando maior segurança.

O Conselho Regional de Corretores de Imóveis (Creci) e a Lei nº 6.530/78 que regulamenta a corretagem, determinam que o proprietário deve nomear apenas um corretor/imobiliária, pois assim, terá como responsabilizá-la por alguma falha. Todavia, ao ter vários intermediários que agem de forma tumultuada, torna impossível apurar a responsabilidade de quem causou algum prejuízo, razão que aumenta os riscos para os condomínios e os locadores.

**Imobiliária virtual** - A pessoa mal intencionada evita aparecer no balcão da imobiliária, especialmente para não ter seu rosto registrado pelas câmeras. Por isso, prefere locar por meio das imobiliárias virtuais, que aprovam e assinam o contrato sem ter qualquer contato pessoal com o inquilino.

Vários são os golpes evitados pelos funcionários das imobiliárias tradicionais, que ao terem contato pessoal com o pretendente na sede da administradora, percebem que a locação não é para ele ou que os documentos são de outra pessoa, pois tudo é conferido sobre as razões do pretendente desejar locar o apartamento e quem realmente irá ocupá-lo, evitando assim a sublocação. Já na imobiliária virtual essa sondagem não é feita por inexistir atendimento presencial, sendo que nela se permite a locação em nome de várias pessoas ao mesmo tempo, facilitando assim os riscos de aborrecimentos para os condomínios.

**Mudança** - O art. 1348, incisos II e V do Código Civil autoriza o síndico a praticar os “atos necessários à defesa dos interesses comuns”, bem como a “diligenciar a conservação e a guarda das partes



Locadores e síndicos devem ter cuidado com quem está mudando para o condomínio

comuns”, sendo que as convenções e as assembleias estipulam as particularidades que visam a segurança. Isso implica no direito da administração poder exigir a identificação completa de quem deseja mudar para o edifício.

É legal exigir o cadastro dos moradores, não tendo o condomínio que aceitar a entrada de quem não conhece, pois somente o proprietário tem acesso livre, juntamente com seus familiares e convidados. Fora isso, se um estranho se apresenta na portaria para entrar no prédio, tem o porteiro e a administração o direito de exigir que a pessoa se identifique e comprove sua condição legal de entrar no prédio.

No caso da pessoa se apresentar como inquilino, cabe a ela levar consigo a carta de autorização da imobiliária, com dados que possibilitem que o síndico possa conferir a autenticidade junto ao condômino ou a administradora da locação.

**Prédio Comercial** - Efetivada a locação de uma loja ou sala será interessante o síndico exigir cópia do contrato antes de ocorrer a mudança, para impedir a ocupação para atividade que seja vedada na convenção.

O ideal é que o locador tenha nomeado apenas uma imobiliária, pois caso contrário, facilitará a fraude ao criar dificuldade para o síndico saber se a locação é verdadeira ou se quem está mudando é realmente o inquilino.

**Locação falsa** - Diversos são os casos notificados de estelionatário que ao copiar a chave, anuncia o apartamento com aluguel super atrativo e dispensa fiador ao receber três meses de caução, seduzindo assim o pretendente a inquilino. Elabora um contrato falso e a vítima muda, pois o síndico não conferiu na imobiliária se a locação era regular ou verdadeira. Essa situação acarreta grande transtorno e tem se repetido por falta de controle e ingenuidade do pretendente que alugou sem o intermédio de uma imobiliária física.

Entretanto, tem caso que o golpista entra no apartamento, já que o mobiliou e passa a morar, alegando que foi autorizado pelo locador. Nesse caso, fica sem pagar os aluguéis, taxas de condomínio e IPTU, tendo o proprietário que propor uma ação de reintegração de posse contra o invasor, o que gerará elevado custo com as despesas judiciais, além de prejuízo com a perda do aluguel por longo tempo diante da morosidade do Poder Judiciário.

Por isso, deve o síndico, zelador, porteiro e qualquer condômino ficar atento em relação ao recebimento de móveis no edifício, devendo impedir a entrada se não conhecer o morador.

**Imobiliária** - Há imobiliária que age como parceira do síndico, pois visa proteger o condomínio de problemas, sendo bom ela deixar seus contatos com os porteiros para conferir qualquer situação referente à mudança.

A Caixa Imobiliária Netimóveis envia para todos os condomínios uma carta que solicita que o síndico entre em contato direto com sua gerência, caso o inquilino cause qualquer problema ou atrase o pagamento da taxa de condomínio. Ao receber a ligação do síndico, a Caixa Imobiliária solicita o boleto para cobrar a taxa do inquilino junto com o aluguel mensal, evitando que o condomínio tenha qualquer despesa com advogados para fazer a cobrança ou execução.

Assim, Márcio Pereira, que é Diretor da Caixa Imobiliária Netimóveis, esclarece que “o locador/condômino não é incomodado com essa dívida, bem como o síndico é poupado de cobrar, pois a imobiliária fará a cobrança do inquilino e caso este não pague de imediato, se tornará réu numa ação de despejo por falta de pagamento que será proposta contra ele e seus fiadores. A solução desse processo é muito mais célere do que a tradicional execução que os condomínios promovem, tendo ainda que gastar com advogados e custas judiciais”.



**Há imobiliária que age como parceira do síndico, pois visa proteger o condomínio de problemas**