

QN
Queiroz & Neder
Advogados Associados

**ASSESSORIA JURÍDICA
PARA CONDOMÍNIOS**

- CONVEÇÕES • REGIMENTO INTERNO
- PARTICIPAÇÃO EM ASSEMBLEIAS
- COBRANÇAS

DR. CASSIO EDUARDO ALVES DE QUEIROZ
(31) 3271-7200 / 9982-0882
www.queirozneder.com.br | email: cassio@queirozneder.com.br

**ESPECIALIZADA
EM FACHADA**

**CONSTRUÇÕES
E REFORMAS**

PROJETOS

P+B 22

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
*sem juros e comissão

Solicite um orçamento:
(31)98399-8696

ClassiZap!

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



Ano XXIX
Edição 347
Maio 2025

Jornal do Síndico

Belo Horizonte e Região Metropolitana - Distribuição gratuita - jornaldosindico.com.br

Ilustração gerada por IA

Casa cheia!

O mercado imobiliário está vivenciando um novo tipo de locação que já está dando muita dor de cabeça para síndicos de condomínio. Veja qual é no artigo exclusivo que o advogado Kênio Pereira escreveu para o Jornal do Síndico.

Página 16

Cotidiano

A renúncia de um síndico gera algum transtorno na administração do condomínio. Quem assume em seu lugar? O subsíndico?

Página 3



Gestão

Como evitar fraudes no condomínio? Auditor dá dicas para que condôminos se mobilizem para evitar esse tipo de situação.

Página 9



Áreas comuns

O salão de festas é o local mais solicitado do condomínio e, consequentemente, o que mais gera conflitos. Como agir com as festas que varam a madrugada?

Página 11

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

Atividades comerciais no apartamento

Muitos moradores aproveitam o tempo que têm em casa para produzir algum tipo de renda, seja como a principal, ou alguma renda extra. Entretanto, é preciso que o condômino que exerça algum tipo de atividade comercial, seja ela qual for, a partir do seu apartamento, tenha noção do que o regimento interno do condomínio disciplina a respeito desse tipo de atividade.

O advogado Henrique Castro, especialista em direito de condomínio, explica que o primeiro passo a ser dado nessa questão é o condômino observar o regimento, pois pode ser que em algum item proíba ou estabeleça critérios para que esse tipo de atividade a partir de sua unidade seja de fato desempenhado dentro das normas.

“Primeiramente, se tiver algum tipo de proibição, fica bem complicado para que o condômino pratique essa atividade comercial. Porém, acredito que há alguns anos, o governo federal havia editado uma medida provisória que permitia o desenvolvimento de atividades que não causam problemas para a comunidade (como barulho, entrada e saída de circulação de pessoas), inclusive, até dispensando alvará municipal para exercer essas atividades”, orienta.

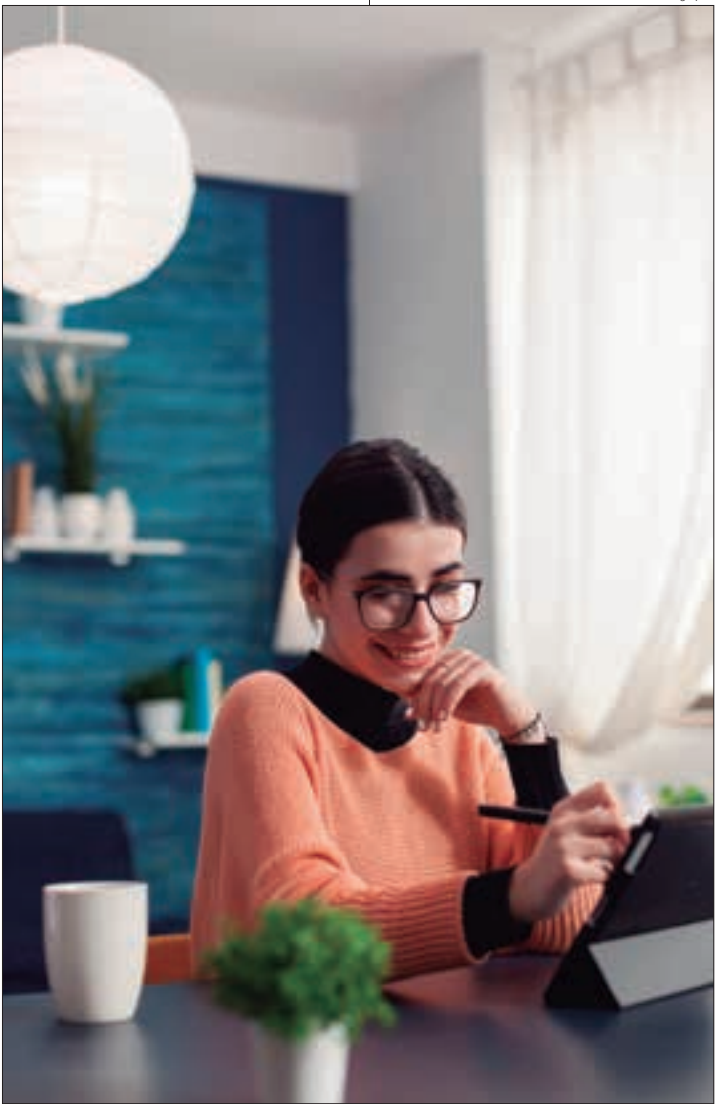
Comunicação - Por conta da medida provisória, inclusive, o condômino não é obrigado nem a informar ao condomínio ou o síndico a respeito de sua atividade comercial, desde que não cause nenhum transtorno. Para Henrique Castro, é importante que o

morador tenha consciência, no caso de não haver proibição, da proporção das suas atividades.

“Por exemplo, se gerar um fluxo que perturbe a comunidade, fica um pouco complicado fazer esse exercício comercial. Entretanto, é sempre importante observar as normas, a convenção, o regimento interno, quanto a essas atividades”, acrescenta. O Código Civil, por sua vez, delimita claramente nos artigos 1.336 e 1.277, que é um dos deveres dos condôminos não utilizar o imóvel de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos demais moradores. Da mesma forma que outro morador tem o direito de fazer cessar esse tipo de perturbação.

Pode haver situação em que o próprio regimento interno do condomínio seja omissivo, no sentido de não dispor de nenhuma regra a respeito desse tipo de prática. Nesses casos, o condômino pode se reger pelas normas gerais. A dúvida sobre o uso do apartamento para atividades comerciais tem se tornado comum, sobretudo entre as pessoas que buscam um complemento da renda ou de aposentados que aproveitam o tempo livre para prática de artesanato ou outra atividade semelhante.

Em alguns condomínios, que já possuem salas comerciais juntamente com as unidades residenciais, geralmente há uma diferenciação na cobrança da taxa condominial, explica o advogado. Essa questão, inclusive, é mais um ponto em que o condômino deve se atentar neste cenário de prática comercial.



Atividade comercial em apartamento não pode prejudicar os demais

“É sempre importante observar as normas, a convenção, o regimento interno, quanto a essas atividades

VOCÊ PERGUNTA

Porta corta-fogo

Pergunta - A empresa de Síndico Profissional do meu prédio abriu votação para mudança de porta de rota de fuga que fica em minha vaga de garagem, mas faltou 1 proprietário para dar os 2/3 para autorização da obra. Pois bem, um morador colocou um ar-condicionado do lado de fora da janela e não foi autorizado antes que seja feito o projeto elétrico ou seja alterou a fachada sem os 2/3 qual a diferença dos dois casos? O que posso fazer já que eu sou prejudicada na questão de minha vaga?

Resposta - Esta modificação – mudança na porta de rota de fuga – pode ser considerada uma intervenção estrutural que impacta diretamente a segurança do edifício. De acordo com o Código Civil (Art. 1.351), qualquer obra que implique na modificação de áreas comuns exige a aprovação de 2/3 dos condôminos. Sem alcançar esse quórum, a realização da obra se torna inviável.

Adicionalmente, é imprescindível que haja uma justificativa sólida para qualquer alteração em áreas comuns, como, por exemplo, um projeto de prevenção e combate a incêndio conforme as normas estabelecidas pelo Corpo de Bombeiros.

Já a colocação de aparelhos de ar-condicionado, quando altera a fachada do prédio, também requer a aprovação de 2/3 dos condôminos, conforme o mesmo artigo do Código Civil. Além de modificar a estética e a estrutura visível do edifício, a ausência de um projeto elétrico adequado traz um risco significativo à segurança do condomínio, agravando a irregularidade da instalação.

No primeiro caso, a obra impacta diretamente a vaga de garagem, além de interferir na segurança de todos os condôminos, o que justifica a exigência de um quórum qualificado para aprovação. Já no segundo caso, a alteração na fachada é uma irregularidade que também afeta o conjunto do condomínio, sendo igualmente importante que seja regularizada com aprovação em assembleia através do quórum qualificado de 2/3 da totalidade.

Dra. Anna Cristina e Souza
 AdvogadaAnna Cristina Souza - Advogada

Panfletos acumulando espaço na sua empresa?

SOMOS A SOLUÇÃO: ENCARTE FÁCIL.

Encarte fácil

31 3337-6030

JORNAL DO SINDICO

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
 Anna Cristina Souza
 Kênio de Souza Pereira
 Rodrigo Karpas
 Simone Gonçalves
 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
GARACISTA	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 Sineac.

O Síndico renunciou, e agora?



A gestão condominial exige organização, responsabilidade e preparo. Um dos momentos mais relevantes nesse processo é a eleição do síndico — seja ele um morador ou um profissional contratado. Afinal, esse cargo representa legalmente o condomínio e influencia diretamente a qualidade da administração. Mas o que acontece quando o síndico renuncia antes do fim do mandato? Quem assume o cargo? O subsíndico tem esse poder?

Essas são dúvidas comuns entre condôminos e conselheiros e neste artigo, vamos esclarecer essas questões com base na legislação e nas boas práticas condominiais, sem adentrar nos motivos da renúncia.

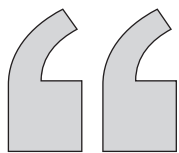
Antes de falarmos sobre a renúncia, vale destacar que eleger um bom síndico é essencial para garantir uma gestão eficiente. O síndico responde por decisões financeiras, administrativas e legais, além de atuar como mediador entre os moradores. Portanto, é vital analisar as propostas dos candidatos, avaliar suas habilidades e histórico profissional antes de votar.

Renúncia - Renúncias de síndicos ocorrem com mais frequência do que se imagina. Diante de tal situação, o condomínio precisa agir rapidamente para garantir a continuidade da gestão e evitar prejuízos operacionais ou legais.

Apesar de muitos acreditarem que o subsíndico assume automaticamente o cargo, isso não é verdade. A legislação determina que o síndico deve

ser eleito em assembleia, com registro em ata.

Neste caso, o subsíndico apenas convoca uma nova assembleia para que os condôminos escolham o novo representante legal, inclusive podendo se candidatar para exercer a função, caso tenha interesse. Veja que, até a nova eleição, o subsíndico pode responder temporariamente por questões emergenciais, mas não é efetivamente o representante legal do condomínio.



Apesar de muitos acreditarem que o subsíndico assume automaticamente o cargo, isso não é verdade

Coluna do Sindicon



Já estão abertas as inscrições para o 2º Curso de Formação de Síndicos

Inadimplência, tipos de assembleia, condômino antissocial, como exercer a função de síndico e locação por temporada por aplicativo. Esses temas serão abordados no 2º Curso de Formação de Síndicos. Ele será realizado nos dias 27 e 28 de junho no auditório do Sindicon MG.

O curso será ministrado pelo advogado Thiago Natalio de Souza, um dos maiores especialistas no Brasil sobre direito condominial. O curso é um dos mais procurados pelos síndicos e síndicas.

As inscrições já podem ser realizadas. As vagas são limitadas e no 1º lote terão prioridade os associados do Sindicon MG. As demais vagas podem ser preenchidas por pessoas que interessam pelos assuntos dos condomínios.

O condomínio só é bem administrado quando tem um síndico se qualifica e se atualiza sobre as novas leis e normas. As inscrições podem ser feitas pelo telefone (31) 3281-8779.

Conexão Condominial

Gostaria de destacar o interesse dos síndicos e síndicas pela qualificação. No início de abril foi realizado no Automóvel Clube o Conexão Condominial. O evento promovido pelo Sindicon MG e pela Amadi foi bastante elogiado pelos participantes. Um dos participantes, o deputado federal Pedro Aihara, destacou a importância dos prédios terem o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB). O parlamentar enfatizou em sua fala sobre a prevenção a incêndios.

A advogada Ana Paula Cunha e o engenheiro Felipe Henke fizeram também participaram do Conexão Condominial. Eles falaram sobre os cuidados para a instalação de carros elétricos nos condomínios.

Para não perder os próximos cursos e palestras oferecidos pelo Sindicon MG, não deixe de 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



Várias torres - Em condomínios compostos por múltiplas torres, com subsíndicos distintos, é essencial consultar a convenção e a ata de eleição para entender se há regras específicas para renúncia e sucessão. A gestão descentralizada pode exigir soluções específicas.

Todo síndico tem o direito de renunciar ao cargo. No entanto, deve considerar os impactos dessa decisão e, sempre que possível, colaborar para

uma transição organizada, evitando riscos e prejuízos ao condomínio. A gestão condominial precisa de estabilidade e responsabilidade.

Por isso, quando ocorre a renúncia do síndico, o condomínio deve agir com agilidade, respeitando os trâmites legais e garantindo que a nova eleição ocorra o quanto antes. Planejamento, clareza e participação dos condôminos são essenciais nesse processo.



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



Quando o ar-condicionado não pode ser instalado

Vamos admitir, o calorão está insuportável e, aparentemente, como as notícias apontam, vai seguir assim devido às mudanças climáticas. Esse tipo de situação não vem de hoje, é claramente perceptível que anualmente as temperaturas vêm ficando cada vez mais altas e as ondas de forte calor duram várias semanas ao longo do ano.

Tendo essa perspectiva em mente, é cada vez mais comum as pessoas buscarem alternativas para aplacar essa situação, sendo umas das preferidas, o ar-condicionado. Contudo, quando falamos nos condomínios, diferente de um ventilador, por exemplo, onde você compra e liga na tomada e está tudo bem, o ar-condicionado necessita, além da instalação por um profissional, entender como deve ser a instalação no condomínio e se essa é permitida.

Quórum - Partindo do pressuposto que o condomínio já tenha em sua convenção a possibilidade e a definição da forma de instalação, não há dúvida, é só o interessado instalar exatamente como diz a convenção. A instalação fora da padronização do condomínio é sujeita à multa, por conta da alteração de fachada, além de o condômino ser obrigado a retirar o ar-condicionado.

Para além disso, caso não haja previsão na convenção ou não seja permitida a instalação, é preciso seguir os quóruns de: maioria simples (desde que sem previsão na convenção e não altere a fachada, por exemplo, a condensadora colocada na varanda); se proibido na convenção, é necessário alterar o instrumento por 2/3 dos condôminos; Se alterar a fachada, unanimidade.

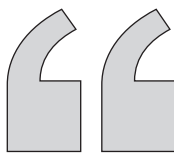
Estrutura elétrica - Além das questões apontadas acima, para se entender a possibilidade de o condomínio permitir a instalação de ar-condicionado, isso passa por uma questão que envolve a estrutura elétrica do prédio até, caso necessário, a concessionária de energia do município. Isso porque muitos empreendimentos não suportam a carga elétrica necessária caso se faça a instalação, já que esse tipo de aparelho, como é sabido, demanda muita energia.



Antes de instalar equipamento administração deve ser consultada

Os problemas vão desde fiação e equipamentos elétricos insuficientes para prover a instalação, até a inadequação quanto às normas da ABNT. Para resolver

essa situação, é necessário que a gestão condominial contrate um engenheiro elétrico que irá verificar toda a parte elétrica e, constatando que ela é insuficiente,



O que é preciso se entender, por parte da coletividade, é que essa readequação estrutural acaba sendo uma obra relativamente cara

fará um projeto de redimensionamento da estrutura elétrica.

Além disso, esse projeto deve ser enviado à concessionária que irá analisar a situação através de um processo cuidadoso e, estando tudo “nos conformes”, irá disponibilizar mais carga voltada para esse empreendimento, já que esse constatou que suportará essa carga, sem perigo de ocorrer qualquer tipo de acidente.

O que é preciso se entender, por parte da coletividade, é que essa readequação estrutural acaba sendo uma obra relativamente cara e que requer a arrecadação e o provisionamento de entrada de dinheiro.

Estrutura física - Por último e em adição à questão elétrica, também surge uma outra situação, ainda que menos comum, mas que é importante se pontuar, que é quanto à estrutura física do prédio. Grande parte das vezes, em função do tipo de construção (do tipo de alvenaria utilizada etc.), surge o problema de que o prédio poderia colapsar devido ao excesso de peso, isso porque, quando se projeta essa instalação, se contempla todas as unidades e, pode ocorrer de o empreendimento não suportar essa quantidade de aparelhos instalados na fachada, podendo levar a uma catástrofe.

Da redação

Ex-síndico é condenado a ressarcir condomínio em R\$ 80 mil

A 2ª Turma Cível do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios (TJDFT) manteve a condenação de um ex-síndico ao ressarcimento de R\$ 80 mil ao Condomínio Residencial Acapulco. O montante foi transferido da conta bancária do condomínio de forma irregular e sem comprovação de uso em benefício da coletividade.

O condomínio ajuizou ação indenizatória para questionar pagamentos que o ex-síndico teria realizado sem autorização ou comprovação, além de alegar má gestão dos recursos condominiais. Segundo a petição inicial, o ex-síndico transferiu a

quantia de R\$ 80 mil a uma terceira pessoa, sob a justificativa de pagamento de empréstimo, sem apresentar provas de que os valores foram revertidos em favor do condomínio. Em sua defesa, o ex-síndico alegou que a dívida beneficiou a comunidade

condominial, mas não demonstrou de forma convincente a destinação do montante.

Os Desembargadores explicaram que a responsabilidade civil do síndico decorre de conduta

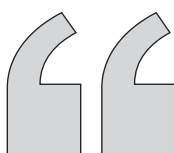
negligente, nexos de causalidade e dano, conforme a legislação civil aplicável. Para o colegiado, “impõe-se a necessidade de indenização pelos danos materiais causados ao condomínio quando for comprovada a conduta negligente

de síndico que causou dano”. No caso em análise, o repasse dos recursos sem respaldo documental foi considerado ato suficiente para configurar a negligência administrativa.

Ao final, o ex-síndico também terá de arcar com parte das custas processuais e honorários advocatícios proporcionais à sua sucumbência. 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.

A decisão foi unânime.

Fonte: TJDF



O repasse dos recursos sem respaldo documental foi considerado ato suficiente para configurar a negligência

Inspeção e laudos em elevadores nos condomínios

Você já parou para pensar na importância dos elevadores em um condomínio? Esses equipamentos essenciais tornam a vida mais prática, mas para garantir seu funcionamento seguro e eficiente, a inspeção e emissão de laudos são fundamentais. A inspeção regular desses dispositivos garante que todos os componentes estejam em perfeito estado de funcionamento. Isso não apenas previne acidentes, mas também contribui para a tranquilidade dos moradores, que podem confiar na integridade do sistema.

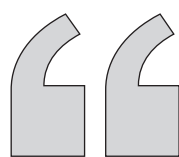
A inspeção de elevadores é um processo sistemático de verificação do funcionamento, condição e segurança dos componentes do equipamento. Ela é realizada por profissionais especializados, como engenheiros ou técnicos em elevadores, que avaliam diversos aspectos, como a mecânica, a

elétrica, a segurança dos dispositivos de emergência e o cumprimento das normas técnicas.

Normas - Os elevadores estão sujeitos a regulamentações específicas, e a inspeção regular é necessária para garantir a conformidade com essas normas técnicas. Um laudo detalhado documenta se o



Manutenção é essencial para evitar interdições nos equipamentos



Os elevadores estão sujeitos a regulamentações específicas, e a inspeção regular é necessária para garantir a conformidade com essas normas técnicas

equipamento atende aos requisitos estabelecidos, evitando problemas legais e garantindo a segurança jurídica do condomínio. No entanto, é necessário se atentar ao que diz as leis municipais, que podem variar de acordo com cada município.

Prevenção - A inspeção de elevadores não se limita a identificar problemas existentes; ela também desempenha um papel crucial na manutenção preventiva. Ao identificar desgastes ou falhas potenciais antes que se tornem problemas graves, os custos de reparo são reduzidos, e a vida útil do equipamento é prolongada.

Com as regulamentações cada vez mais voltadas para a acessibilidade, a inspeção de elevadores também desempenha um papel crucial na garantia de que esses dispositivos atendam aos padrões de inclusão. A inspeção e laudo de elevadores em condomínios não devem ser encarados como tarefas burocráticas, mas sim como investimentos na segurança e qualidade de vida dos moradores.

Por André Resende | *Jornalista

Correção nos aparelhos de ar-condicionado que ficam pingando

Um problema muito comum em vários aparelhos de ar-condicionado depois de um tempo é o gotejamento a partir da parte de frente do eletrodoméstico. Especialistas afirmam que, mesmo que o ar-condicionado esteja programado para umidificar o ambiente, o gotejando indica que algo precisa ser consertado.

Listamos abaixo as principais causas para esse tipo de situação e como elas podem ser resolvidas. Os síndicos precisam manter uma regularidade na manutenção dos aparelhos que ficam nas áreas comuns para evitar que esses problemas persistam.

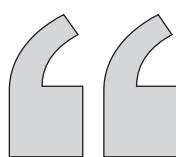
Sujeira no filtro - Quando o filtro de ar está sujo, ele impede que a água condensada seja evacuada corretamente, aumentando o gotejamento.

A solução, segundo o especialista, é fazer a limpeza regular dos filtros, de preferência a cada 15 ou 30 dias, dependendo do uso do aparelho.

Tubo obstruído - Todos sabem que todo aparelho de ar-condicionado possui um tubo que leva a água condensada para fora. Pode acontecer desse tubo estar obstruído por sujeira ou ainda mal encaixado. É um dos itens que o síndico deve orientar o técnico a observar.



Mantenção é essencial para o bom funcionamento do equipamento



Algumas ações preventivas podem ajudar a resolver a situação antes de chamar um técnico

Serpentina - A serpentina é a peça do ar-condicionado que absorve a temperatura do ambiente. Se essa peça estiver congelando, no choque térmico, ela pode começar a vaziar água para dentro do aparelho, fazendo com que haja gotejamento. Esse defeito, na maioria dos casos, tem a ver com falhas no controle de temperatura ou baixa vazão de ar devido a filtros ou ventiladores sujos.

Local de instalação - Em alguns outros casos, o gotejamento pode ser causado pela má instalação do ar-condicionado, por estar fixado em um local inadequado. Esse problema pode gerar obstrução na capacidade de drenagem, por isso o técnico em sua instalação deve verificar se o local onde será instalado o aparelho permite a drenagem correta.

Algumas ações preventivas podem ajudar a resolver a situação antes de chamar um técnico. A observação dos itens citados acima pode evitar que o problema apareça ou persista, mas é sempre importante acionar um técnico para que o serviço de limpeza e manutenção seja periódica.

Número de moradores por unidade habitacional e a relação com a taxa condominial

O convívio nos condomínios é feito a partir de uma ideia de espaços privados, que são as unidades habitacionais, em um contexto de comunidade, ocupando um mesmo edifício, que nesse caso é uma pequena comunidade. Muitas vezes o papel do síndico é mediar, observar, agir a partir dessa relação entre o que é privado e o que é comunitário, tendo em vista que há a ideia do que é comum a todos, mas não é necessariamente público.



Logo, o que é de interesse da comunidade, é levado e discutido em assembleia, bem como os conflitos que surgem a partir dessa relação entre os privados. Porém, um caso em específico gerou um debate e a inclusão no tocante a essa relação do privado e do comunitário. Em um condomínio em Belo Horizonte, houve a inserção nos contratos de locação, após uma assembleia, de uma cláusula que determinava quando uma visita em uma das unidades se tornaria também um morador.

Eventuais - O síndico Hugo Tadeu Carlos da Silva, responsável pela orientação aos moradores na inserção da cláusula no contrato, explica que essa medida foi adotada pois em um dos apartamentos, alguns familiares dos moradores chegaram para ficar apenas um período, mas acabaram passando mais de seis meses,

podendo assim ser considerados moradores da mesma forma.

“Houve uma questão trazida pelos demais condôminos que havia um consumo maior de água e de luz e que o custeio disso a partir de taxa condominial não estava ajustado. E por isso ficou decidido incluir nos contratos de locação uma cláusula onde ficava determinado quando seria cobrada uma taxa adicional a partir do número de pessoas morando na unidade habitacional a depender dos dias em que estão”, explicou.

A cláusula em questão determinava que em até nove dias seria cobrada uma taxa adicional de 10% por pessoa sobre o valor das despesas mensais do condomínio. Após dez dias, a pessoa seria considerada moradora do condomínio e a taxa seria de 25% do fechamento das despesas.

Lógica - Esse tipo de situação não é comum e pode gerar uma demanda judicial, caso algum morador se sinta lesado pela cláusula. O advogado especializado em direito condominial, Kênio Pereira, explica que o tema é amplo, uma vez que a maioria das convenções de condomínio não trazem formas de limitar o número de moradores das unidades.

“Pela lógica, raramente uma família com quatro pessoas residirá num apartamento de um ou dois quartos. Mas a superlotação pode gerar transtornos, que, por sua

vez, podem justificar caso ocorra gasto excessivo. E assim haverá cobrança maior pelo uso do gás ou da água. Esse uso acima do normal gera também reclamação a partir do uso da locação de apartamentos por poucos dias por meio de aplicativos”, comenta.

Ainda de acordo com o advogado especialista, o direito de propriedade é regulamentado pelo Código Civil, sendo que o proprietário tem o direito de utilizar o apartamento da forma que bem entender, dentro dos limites do direito de vizinhança e de suas finalidades, nos termos do artigo 1.228, servindo o art. 1.277 como parâmetro de convivência social.

República - “A limitação se dá pela definição na convenção de que a unidade é residencial e unifamiliar, sendo que no Brasil a média de filhos por casal é de 1,6, ou seja, entende-se que a maioria dos apartamentos não serão ocupados por mais de 5 pessoas. Caso o proprietário ou inquilino venha a ocupar o apartamento, por exemplo, com 10 pessoas, geralmente ficará caracterizada uma república, pensão ou exploração de quartos de maneira a possibilitar a aplicação de multa, se for provada a falta de vínculos entre os moradores. Sabemos que raramente se trata de família numerosa”, acrescenta.

Sobre a forma de cobrança para rateio dos custos do condomínio cabe à assembleia definir se será por fração, sendo todas as unidades iguais, ou se pelo número de pessoas de cada unidade habitacional.

“*Esse tipo de situação não é comum e pode gerar uma demanda judicial, caso algum morador se sinta lesado pela cláusula*”

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!



3 Motivos para atualizar o Regimento Interno do condomínio em 2025

Atualizar o Regimento Interno do condomínio é essencial para manter a convivência pacífica e eficiente entre os moradores e a gestão condominial. Esse documento detalha regras fundamentais como, por exemplo, o uso das áreas comuns, direitos e deveres dos condôminos e as penalidades aplicáveis, etc.

Diferente da convenção, que tem um caráter mais geral, o Regimento Interno aborda aspectos práticos do dia a dia, adaptando-se ao perfil específico de cada condomínio. Ao estabelecer normas claras e atualizadas, é possível reduzir conflitos, garantir a conformidade legal e assegurar uma administração mais justa. A seguir, apresentamos três razões para priorizar a atualização do Regimento Interno em 2025:

Reduzir Conflitos - A convivência em condomínio pode ser desafiadora devido à diversidade de perfis entre os moradores. Regras desatualizadas frequentemente geram dúvidas e conflitos, especialmente em situações que envolvem o uso de áreas comuns, como piscinas, salões de festas e academias.

Um Regimento Interno atualizado oferece diretrizes claras para reservas, horários e manutenção desses espaços. Além disso, aborda questões recorrentes, como por exemplo barulho, estacionamento e cuidados com animais de estimação, promovendo a harmonia no ambiente condominial.

Esse processo de atualização deve considerar as particularidades do condomínio e incluir a participação dos condôminos, garantindo que as regras atendam às necessidades reais da coletividade.

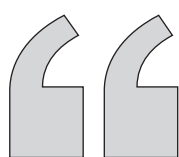
Evitar Abusos - O síndico desempenha um papel central na gestão condominial, mas suas ações precisam respeitar os limites

definidos pela legislação, pela convenção e pelo Regimento Interno.

Regras bem estruturadas ajudam a prevenir arbitrariedades, garantindo uma gestão equilibrada. Por exemplo, um Regimento Interno atualizado protege tanto os moradores quanto os funcionários, ao definir práticas justas e assegurar um ambiente de trabalho saudável. Abusos de poder pelo Síndico, como decisões unilaterais e falta de respeito aos direitos dos condôminos, podem comprometer a convivência e a eficiência da gestão. Por isso, regras claras fortalecem o papel do Regimento Interno como um instrumento de equilíbrio, promovendo respeito mútuo, ambiente harmonioso e condôminos participativos.

Adequar-se à Legislação - A legislação condominial passa por mudanças frequentes, e um Regimento Interno desatualizado pode gerar conflitos legais e até multas. Alterações relacionadas à acessibilidade, segurança e sustentabilidade são comuns e devem ser incorporadas ao documento.

Por exemplo, as normas de acessibilidade podem exigir



Um Regimento Interno atualizado reflete as transformações nas demandas do condomínio



Regulação das áreas comuns são as que merecem maior atenção no Regimento Interno

adaptações em áreas comuns, enquanto práticas sustentáveis podem influenciar a gestão de resíduos ou o uso de recursos. Manter o Regimento Interno atualizado garante que o condomínio esteja em conformidade com as leis, prevenindo problemas jurídicos e promovendo um ambiente inclusivo.

Benefícios - Atualizar o Regimento Interno não apenas evita conflitos e garante a legalidade, mas também fortalece o senso de comunidade entre os condôminos. Ao incluir os moradores no processo de revisão, o condomínio promove um ambiente colaborativo, onde todos se sentem ouvidos e valorizados.

Essa prática cria um espaço de convivência mais justo e agradável, com regras claras e aplicáveis. Um Regimento Interno

atualizado reflete as transformações nas demandas do condomínio e assegura que as normas internas acompanhem as mudanças na sociedade.

Portanto, a atualização do Regimento Interno em 2025 é mais do

que uma formalidade, devendo ser uma prioridade da gestão condominial. Isso porque, o Regimento Interno do condomínio é a principal ferramenta para construir uma convivência harmoniosa, proteger direitos e fortalecer o ambiente condominial.

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



Síndico profissional: um caminho feito de desafios e busca por melhoria

A função do síndico, como todos já sabem, pode ser exercida de forma amadora, ou seja, um morador do condomínio assume esse papel sem ser remunerado para tal função, mas também há a possibilidade de haver o pagamento para que esse cargo seja exercido. Neste segundo caso, surge o síndico profissional, que pode atuar a partir de uma empresa ou de forma independente.

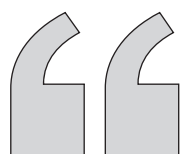
Júlio Guimarães é um desses que atua como síndico profissional há cerca de cinco anos. Atualmente ele tem uma empresa que gere mais de um condomínio na região de Osasco, em São Paulo. Ele conta que o seu contato com a função começou ainda como síndico morador, em 2017, quando foi chamado para integrar o conselho do condomínio onde residia na época. Posteriormente, em 2019, após já ter passado pela experiência de administrar dois condomínios como morador, ele decidiu que levaria a função como profissão.

Capacitação - “Na época eu já tinha participado de algumas palestras relacionadas a parte condominial, cursos de direito condominial, de manutenção preventiva e predial, contabilidade condominial, direito ambiental. Em paralelo fui participando de palestras, *workshops*, feiras e consolidei meu espaço. Então abri minha empresa, contratei um assistente e fui assumindo mais condomínios. No sétimo, eu decidi contratar um supervisor operacional”, comenta.

Atualmente, Júlio Guimarães conta em sua equipe com dois

supervisores operacionais, um supervisor de manutenção que presta serviços de pequena complexidade de manutenção para os condomínios atendidos, uma assistente direta e um auxiliar administrativo que trabalha no escritório fazendo atendimento dos clientes por meio do WhatsApp e atuando na comunicação com os condôminos.

“É uma carreira que possui desafios muito difíceis. O síndico acaba sendo não só um administrador, é administrador de finanças, operacional, gestão de pessoas, mediação de conflitos. É um trabalho que consome bastante energia emocional, intelectual, afetiva.



É um trabalho que consome bastante energia emocional, intelectual, afetiva



Divulgação

Júlio Guimarães acredita que a atividade é uma possibilidade de dar visão para outras pessoas

Uma pessoa que escolhe essa área tem que entender que é um trabalho multiconceitual. As críticas são muitas e vão fazer mais barulho que os elogios, mas a gratificação do nosso esforço vem na reeleição nos condomínios, no aplauso nas assembleias”, comenta.

Agente transformador - Outro aspecto que o síndico destaca é a oportunidade de poder ajudar a mudar a vida de trabalhadores que muitas vezes são invisibilizados pela função, como os zeladores, os trabalhadores de limpeza e os seguranças.

“Se eu pudesse exemplificar o que mais me abastece de propósito para seguir em frente, para querer crescer, é justamente o potencial que essa área nos permite de olhar para pessoas que normalmente passam invisíveis em determinados postos de trabalho, ajuda na profissionalização delas. Ser um agente de transformação nas famílias dessas pessoas e automaticamente a gente começa a transformar a família dos moradores e a família das pessoas que vivem direta e indiretamente do condomínio”, acrescenta.

Vem aí o novo site do Jornal do Síndico!

**Estamos
quase lá!**

**Aguarde
Vai valer a pena!**

Como prevenir fraudes no condomínio?

Os casos de fraude por parte de um síndico em condomínios não são raros e podem acontecer eventualmente no condomínio em que você mora. As fraudes não acontecem somente quando há um desvio de uma quantia em dinheiro da conta do condomínio para o síndico, mas também quando o síndico se aproveita para tirar benefício em serviços.

Para Marco Bole, perito judicial especializado em auditorias e investigações de fraudes de condomínios e associações, é importante ainda mencionar um outro fator presente na maioria dos casos: o envolvimento de mais de uma pessoa. Ele conta que é raro que o síndico não cometa a fraude sozinho.

“Geralmente, ela ocorre em parceria com um fornecedor, funcionário ou membro da administração interna ou externa do condomínio. Infelizmente, é comum que fornecedores ofereçam serviços superfaturados ao síndico, com a intenção de realizar um pagamento por fora”, explica o auditor.

Ainda de acordo com o auditor, a primeira coisa é reconhecer

que, sozinho, o condômino dificilmente conseguirá implantar ações de controle nas possíveis fraudes. O caminho inicial é encontrar outros moradores com a mesma preocupação e participar das assembleias, com o objetivo de criar comitês para a formulação de políticas e regras.

Marco Bole lista algumas dicas que podem ajudar a mitigar fraudes no seu condomínio:

Pasta digital - Muitos condomínios ainda mantêm a pasta de prestação de contas física, mas já existem diversas administradoras que oferecem a prestação de contas em formato digital e em tempo real, conciliando as despesas e receitas do condomínio. Assim, os moradores podem fiscalizar

todas as movimentações financeiras de forma transparente.

Compras e cotações - No exemplo citado, na contratação do pintor, uma maneira de evitar o superfaturamento seria a exigência de apresentação de pelo menos três orçamentos, que seriam analisados pelo conselho fiscal. Isso evitaria que o preço do pintor fosse aceito caso estivesse muito acima dos outros orçamentos. Para isso, é necessário criar regras claras de contratação e compras, aprovadas em assembleia, garantindo assim que os moradores possam cobrar o síndico conforme o estabelecido.

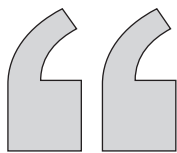
Conflitos de interesse - Em diversos casos, a fraude acontece com pessoas de confiança, como parentes do síndico ou moradores que possuem empresas no

condomínio. É fundamental que sejam criadas regras para evitar conflitos de interesse, proibindo, por exemplo, a contratação de parentes do síndico ou de membros da administração, bem como de empresas que tenham moradores como sócios.

Criação de comitês - Em assuntos de alta complexidade, como uma obra de grande valor, recomenda-se a criação de comitês. Moradores com experiência na área específica podem participar do processo de seleção de fornecedores, avaliando qualificações técnicas, documentações e outras informações necessárias para garantir a qualidade do trabalho prestado.

Bons profissionais - É importante que o condomínio conte com bons profissionais, para mitigar os riscos de fraudes, pois como comentado, ela geralmente não é realizada sozinha. Uma administradora, bem como um escritório de advocacia e de auditoria com boa reputação no mercado, ajuda a garantir uma gestão mais assertiva, já que esses fornecedores estão diretamente ligados à operação administrativa, financeira e jurídica do condomínio.

Se você conseguir se envolver ativamente, participando da gestão, poderá contribuir para a implementação de processos, procedimentos e governança no seu condomínio. Essa é a melhor maneira de assegurar que seu condomínio não está sendo vítima de fraude. Lembre-se de que a gestão é responsabilidade de todos os moradores e não se constrói do dia para a noite. Com essas dicas e o apoio de outros moradores, você certamente contribuirá para melhorar a qualidade de vida no seu condomínio.



Em assuntos de alta complexidade, como uma obra de grande valor, recomenda-se a criação de comitês



Por André Resende | Jornalista

Tecnologia: como os condomínios estão se adaptando

Como é do conhecimento de todos, a tecnologia vai ajustando muitas coisas no convívio das cidades e no contexto dos condomínios não é diferente. As mudanças geradas pelas novas tecnologias geralmente trazem mais segurança, praticidade e eficiência aos condôminos, porém a implementação da tecnologia pode ser um tabu em alguns condomínios, seja por uma questão financeira, por demandar um investimento, ou pela própria convenção do condomínio.

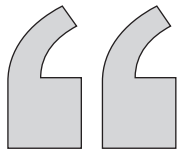
O síndico profissional, Júlio Guimarães, explica que muitas vezes em face das convenções do próprio condomínio, serem convenções antiquadas ou os regulamentos internos antiquados há uma dificuldade de se colocar esse tipo de mudança dentro do condomínio, validando nas assembleias.

“Normalmente, o investimento de tecnologia vem colado com a questão de segurança. Então, você vem com a modernização de câmeras, a possibilidade de colocação, primeiramente, modernização dos DVRs, que são os equipamentos de armazenamento de imagem interno, proporcionando para que eles armazenem imagens por mais



dias, que as câmeras sejam câmeras melhores”, explica.

Praticidade - Ainda de acordo com o síndico, além da questão da segurança, falar em investimento em tecnologia também tem a ver com praticidade e inovação, como a aplicação de armários inteligentes de correspondência, bem



Tornar o condomínio em um chamado condomínio inteligente demanda um investimento financeiro

como o controle de leitores faciais ou de placas nos acessos dos condomínios. Outro investimento de tecnologia com praticidade são os aplicativos de comunicação entre condôminos e a portaria, possibilitando, por exemplo, a emissão de convites para convidados.

“Isso é super relevante porque desafoga o trabalho da portaria de ficar fazendo confirmação por interfone, por exemplo, e o próprio morador dentro desses softwares, integrados com os leitores faciais, consegue já mandar a foto do visitante dele, permitindo que o visitante faça o ingresso na portaria com a facial dele daquelas datas específicas”, comenta Júlio Guimarães.

Porém, tornar o condomínio em um chamado condomínio inteligente demanda um investimento financeiro. Se for uma melhoria pontual, como uma câmera a mais, por exemplo, que pode ser considerada de baixo custo, os síndicos podem fazê-la com a reserva de caixa sem precisar de uma assembleia. O conceito de condomínio inteligente vai demandar um investimento maior para automação e modernização de áreas que normalmente não dispõe dessa tecnologia.

“São condomínios onde a necessidade de mão de obra humana é reduzida para você fazer controle de acesso de pedestres, controle de acesso veicular, utilização de áreas comuns, como mercadinho e lavanderia, além da retirada de correspondências. Esses serviços são feitos a partir de softwares e hardwares. Com os serviços interligados, fazendo com que o condomínio tenha uma autogestão”, acrescenta.



A segurança e harmonia em Condomínios: um dever de todos

A vida em condomínio, que deveria ser sinônimo de segurança e bem-estar, tem sido palco de conflitos que, em casos extremos, culminam em tragédias. O recente episódio em Campos dos Goytacazes, no Rio de Janeiro, onde um subsíndico foi fatalmente agredido por um morador, é um doloroso lembrete de que a harmonia condominial não pode ser negligenciada. A agressão, motivada por uma discussão sobre infiltrações e perpetrada por um indivíduo com histórico criminal, expõe a fragilidade da segurança em ambientes compartilhados e a urgência de medidas preventivas.

Diante desse cenário, síndicos e condôminos precisam agir de forma proativa para transformar seus condomínios em espaços de convivência seguros e pacíficos. A receita para evitar conflitos e promover a harmonia passa por uma série de ações coordenadas e um forte senso de responsabilidade coletiva.

O primeiro passo é a criação ou revisão de um regimento interno claro e abrangente. Esse documento deve detalhar as normas de comportamento, os horários de utilização das áreas comuns e os procedimentos para a resolução de conflitos. É crucial que o regimento seja amplamente divulgado e acessível a todos, com assembleias para discussão e esclarecimento de dúvidas.

Conscientização - Além das regras, a conscientização é fundamental. Promover palestras e

workshops sobre temas como resolução pacífica de conflitos, comunicação não violenta e respeito mútuo pode transformar a dinâmica interna do condomínio. A presença de mediadores profissionais e especialistas em gestão de conflitos nessas iniciativas pode enriquecer o debate e oferecer ferramentas práticas para os moradores.

A postura em relação à violência deve ser de tolerância zero. É imprescindível estabelecer sanções claras e proporcionais para comportamentos agressivos, que podem variar desde advertências e multas até ações judiciais.

É preocupante constatar que as agressões não se restringem a desavenças entre moradores. Casos de síndicos ou subsíndicos que agredem moradores, seja física ou verbalmente, representam uma grave quebra de confiança e demonstram a necessidade de uma rigorosa seleção e capacitação desses



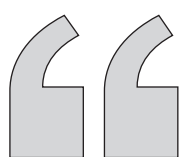
Mediação pode evitar que conflitos ultrapassem limites do razoável

representantes. Paralelamente, é importante oferecer apoio às vítimas de agressão, seja por meio de assistência jurídica, psicológica ou social, garantindo o anonimato e a confidencialidade das denúncias.

Assédio - Outro ponto alarmante é o aumento de casos de agressões contra funcionários do condomínio, sejam elas praticadas por moradores ou por outros funcionários. Essa situação, além de comprometer a segurança e o bem-estar dos trabalhadores, expõe o condomínio a um futuro passivo trabalhista. Ações por assédio moral, discriminação e até mesmo agressões físicas podem gerar indenizações elevadas, onerando toda a comunidade

condomínial por conta de comportamentos isolados. A conscientização sobre a importância do respeito e da ética no ambiente de trabalho, bem como a implementação de políticas de combate ao assédio e à discriminação, são medidas cruciais para proteger os funcionários e evitar futuras ações trabalhistas.

A mediação de conflitos é uma ferramenta poderosa para evitar que desavenças se transformem em litígios. Contar com mediadores qualificados, ou até mesmo criar câmaras de mediação dentro do condomínio, pode proporcionar um espaço neutro e confidencial para o diálogo e a busca de soluções consensuais.



Reuniões periódicas, presenciais ou virtuais, também são importantes para discutir questões de interesse comum

A segurança física também desempenha um papel crucial na prevenção de conflitos. A instalação de câmeras de segurança em pontos estratégicos, o controle de acesso eficiente e a contratação de serviços de rondas e vigilância podem inibir comportamentos agressivos e aumentar a segurança dos moradores.

Comunicação - A comunicação eficiente é outro pilar da harmonia condominial. Utilizar aplicativos de mensagens, grupos de e-mail e murais informativos facilita a disseminação de informações relevantes e permite que os moradores relatem preocupações e incidentes de forma rápida e discreta. Reuniões periódicas, presenciais ou virtuais, também são importantes para discutir questões de interesse comum e promover a integração entre os condôminos.

Por fim, é essencial investir na capacitação dos gestores do condomínio. Síndicos, subsíndicos, conselheiros e funcionários devem ser treinados não apenas em questões administrativas, mas também em habilidades interpessoais, como comunicação, liderança e resolução de conflitos.

A segurança e a harmonia em condomínios são, portanto, um dever de todos. Ao adotar essas medidas e iniciativas, síndicos e condôminos podem transformar seus condomínios em espaços de convivência mais seguros, agradáveis e harmoniosos, onde o respeito mútuo e a colaboração são valores cultivados e praticados por todos. O trágico incidente em Campos dos Goytacazes serve como um alerta: a hora de agir é agora.

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!

Uso do salão de festas durante a madrugada

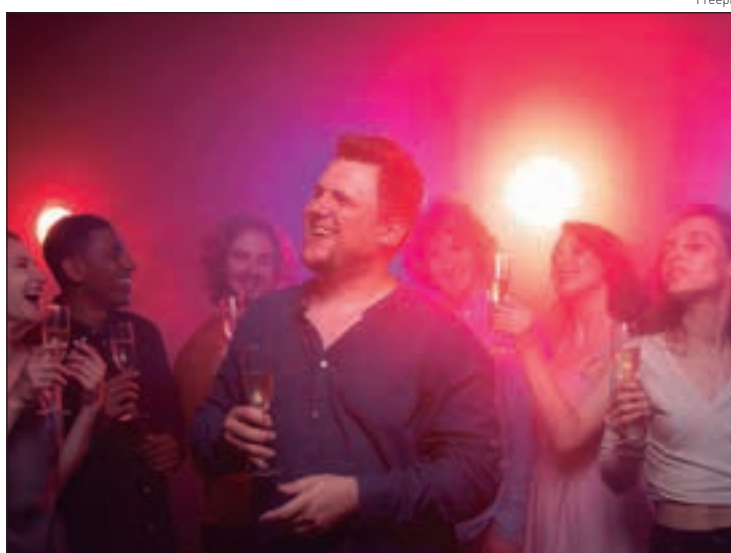
O salão de festas é uma das áreas comuns mais disputadas pelos condôminos, principalmente em condomínios com muitas unidades. Porém, em alguns casos pode ser também motivo de problemas para os síndicos administrarem. Um deles é o barulho excessivo que pode vir das festas promovidas nesse espaço.

Viviane Torres mora em um condomínio onde o salão de festas fica na cobertura. Ela relata que as festas que acontecem no local muitas vezes adentram a madrugada. “Logo abaixo estão dois apartamentos e não foi localizada a ata que determina o horário de funcionamento do salão”, acrescenta.

Legislação - O advogado especialista em direito imobiliário, João Pedro Cita, explica que esse tema é disciplinado por um conjunto de legislações esparsas que devem ser consideradas de forma integrada. Dentre essas normas, destacam-se o Código Civil (Lei nº 10.406/2002) e a Lei de Contravenções Penais (Decreto-Lei nº 3.688/1941), que estabelecem restrições e sanções quanto a condutas que possam

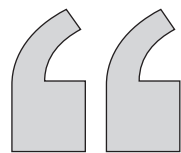
comprometer o sossego. Ainda de acordo com o advogado, além das legislações federais, existem também as municipais, estaduais e as normas da ABNT que abordam essa questão.

“Todos os condôminos mantêm seu direito ao uso regular da unidade, podendo, por exemplo, assistir televisão, realizar tarefas domésticas ou circular livremente pelo imóvel. O que a legislação impõe é que tais atividades não ultrapassem níveis de ruído capazes de gerar perturbação ao sossego dos demais moradores. Portanto, o que deve ser observado não é a supressão de sons em si, mas sim o nível de barulho que comprometa o conforto acústico e a tranquilidade da



Para evitar conflitos, uso de salão deve ser regido pelo Regimento Interno

coletividade condominial. É com base nesses parâmetros que se deve avaliar se houve, ou não, uma infração”, comenta.



Nenhuma Convenção ou regimento interno tem o poder para autorizar práticas que violem legislações e normas

Os condôminos que se incomodarem com o barulho devem buscar a resolução amigável. Muitas vezes, o morador que está gerando ruído excessivo não tem consciência do incômodo que está causando. Se não houver resolução, ou caso o condômino queira evitar constrangimentos, a recomendação

é comunicar formalmente o síndico, que, caso constatado o incômodo à coletividade, deverá intervir, por força do art. 1.348, II e V do Código Civil.

Multa - O representante legal do condomínio poderá aplicar advertências, multas e até convocar assembleias específicas, desde que essas sanções estejam previstas na convenção e no regimento interno. João Pedro Cita ainda explica que as legislações federal e municipal que delimitam a questão prevalecem em relação ao regimento interno.

“Nenhuma Convenção ou regimento interno tem o poder para autorizar práticas que violem legislações e normas de ordem pública, como o direito à saúde e ao sossego. Ainda que a convenção do condomínio disponha sobre horários para festas, reformas ou mudanças, essas disposições devem ser compatíveis com os limites legais e técnicos aplicáveis. É importante lembrar que a autonomia condominial é limitada: ela pode detalhar e organizar regras de convivência, mas não pode suprimir direitos fundamentais dos condôminos nem contrariar normas legais ou técnicas”, finaliza.

Assembleias virtuais: quais cuidados os síndicos devem adotar

As assembleias virtuais chegaram para agilizar o processo de discussão e aprovação dos temas condominiais. Foi muito utilizado na época da pandemia e, atualmente tem, até lei específica para sua realização. De acordo com a lei federal 14.309, sancionada em 2022, ficou estabelecido que os condomínios não podem proibir essa modalidade, com possibilidade dos condôminos voltarem, debaterem, com os mesmos ritos de uma assembleia presencial.

Ainda de acordo com a lei, para realização de uma assembleia virtual, os síndicos devem primeiramente convocar os condôminos para se cadastrarem numa plataforma de realização de

reuniões online, depois enviar um edital de convocação com as informações necessárias.

Os condôminos devem participar da elaboração das pautas e os síndicos

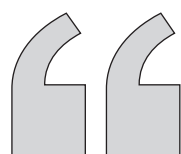


também devem fornecer um modelo de procuração para os condôminos que indicarem representantes. Na assembleia virtual a votação acontece por um tempo determinado e ao

final da reunião cabe ao síndico levar a ata para registro em cartório.

Público - De acordo com o síndico profissional, Roger Próspero, que atua na região de São Paulo, o uso de assembleias virtuais depende muito do público do condomínio, embora seja uma modalidade consolidada.

“No caso de condomínios que a gente tem um público que não está familiarizado com o ambiente digital, em



Na assembleia virtual a votação acontece por um tempo determinado

algumas oportunidades a gente faz previamente à Assembleia um plantão, ensinando as pessoas a utilizarem a plataforma, e no caso extremo a gente deixa alguém de plantão lá no próprio condomínio, auxiliando pessoas que têm alguma dificuldade”, explica.

Ainda segundo Roger Próspero, também durante a Assembleia é feito um plantão eletrônico para pessoas que queiram tirar alguma dúvida ou até esclarecer como é que se faz o acesso. “Neste caso, fica uma pessoa também dedicada a fazer esse atendimento virtual, seja um WhatsApp, seja uma linha telefônica, aí cada condomínio é um caso”, completa.

Na prática, o uso de assembleias virtuais em condomínios não se modifica tanto em relação à modalidade presencial, exceto algumas nuances. Como por exemplo, cita Roger Próspero, a comprovação de que alguns moradores ou a maioria deles não conseguiu ter acesso à plataforma onde ocorreu a assembleia virtual. Neste caso, existe uma responsabilização ao condomínio.

CLASSIFICADOS

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



44 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 98476-2624
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



PROSPERA
ADMINISTRAÇÃO E SERVIÇOS

MAIS DE 30 ANOS DE EXPERIÊNCIA EM ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

LIGUE PRA GENTE
Fone (WhatsApp)
31-99756-7512
prospera@admprospera.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@newvick.com.br



KÊNIO PEREIRA
SOCIEDADE DE ADVOGADOS

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

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



GOUVÊA ADVOGADOS

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

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

3226-9074

ADVOGADOS

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
Sociedade de Advogados

CONSULTORIA E ASSESSORIA JURÍDICA ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS EXTRAJUDICIAL E JUDICIAL

CONTATOS
31 2551-5355
31 99948-8442



SAVIOMARES
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**

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 MANQUEIRAS DE INCÊNDIO.

Rua Híbisco, 352 - Arvoredo Contagem



AVANT
SOLUÇÕES E ENGENHARIA

- AVCB - Emissão e Renovação
- Projeto de Combate a Incêndio
- Teste de Estanqueidade do Gás (GLP)
- Treinamento de brigada de Incêndio
- Laudos técnicos e consultorias de AVCB

(31) 99226-4918 **Projetos.avant@gmail.com**
Orçamento sem compromisso

BOMBAS



Paraíso das Bombas
45

CONTRATO DE MANUTENÇÃO PLANTÃO 24 HORAS

Atendimento de urgência e especializado para condomínios
www.paraisdasbombas.com.br
BOMBAS D'ÁGUA - MOTORES ELÉTRICOS
SALINA - PRODUTOS PARA PISCINAS

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



UNIVERSO DAS BOMBAS

Conserto e Vendas de Bombas, Motores, Quadro de Comando e Compressores

Contrato de manutenção
Assistências Técnica em condomínio com urgência

Fone: **3271-2665** **3272-3865** **PLANTÃO 24 HORAS 31 99983-1021**



ATUAL BOMBAS
ASSISTÊNCIA TÉCNICA EM CONDOMÍNIOS

VENDA E REFORMA DE BOMBAS, QUADRO DE COMANDO, IMPERMEABILIZAÇÃO E LIMPEZA EM CX. D'ÁGUA E CONTRATO DE MANUTENÇÃO.

(31) 3201-2786 - Plantão 24 h - 9 8606-2154

CONSERVAÇÃO E LIMPEZA



jb
conservadora

Portaria Social 24h | Limpeza e Conservação
Vigia de Obra | Vigia Patrimonial | Manobrista
Recepção | Mão de obra especializada

À frente em Facility Service
31 3503-1212
www.jbconservadora.com.br
/jbconservadora

Av. do Contorno, 4624 - Funcionários

CLASSIFICADOS

CONSERVAÇÃO E LIMPEZA

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

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

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

CONSULTORIA TÉCNICA EM ENGENHARIA

AZEVEDO PERÍCIAS – LAUDOS E VISTÓRIAS 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 7 engenharia

Assessoria Técnica Especializada a Condomínios

(31) 3995-0657
(31) 98892-7710

Inspeção Predial Total
Plano de Manutenção
Laudos e Pareceres
Administração de Obras
Fiscalização de Obras
Projetos de AVCB
Assistência Judicial

septem@septem.eng.br | www.septemengenharia.com.br

CONSTRUÇÃO E REFORMA

CONSTRUTORA ALVES E MORAIS LTDA

Reformas com Qualidade

MAPEAMENTO E PATOLOGIA EM FACHADAS
Revestimento - Impermeabilizações
Hidráulica e Elétrica - Telhados - Pinturas

(31) 3337-2880 / (31) 99797-2880

ribeiro e moura Engenharia Empreendimentos e Construções Ltda.

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

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

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

CONSTRUTORA JATO CLEAN

3273-8048
99982-0947

LIMPEZA E IMPERMEABILIZAÇÃO DE FACHADAS.
REVESTIMENTO DE FACHADAS/ PINTURAS.
APARAFUSAMENTO DE GRANITO EM FACHADAS.
VISTORIA EM FACHADAS/ REFORMAS PREDIAIS.

PACTO ENGENHARIA

CONSTRUÇÕES E REFORMAS EM GERAL

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

CONSTRUTORA LINHARES DE CASTRO

REFORMAS PREDIAIS
30 ANOS

98449-4242/3222-6500

CONSTRUÇÃO E REFORMA

VOLGEN Clean

REFORMA E LIMPEZA DE FACHADA, PINTURA INTERNA E EXTERNA

Colaboradores especializados e devidamente certificados
Garantia dos serviços prestados.

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

REFORMA PREDIAL

MC Engenharia 27

- Revitalização de fachadas
- Pinturas
- Impermeabilização
- Recuperação estrutural

3296-8683 www.mc.eng.br

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

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

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) 99963-6411 [@lalm_engenharia](https://www.instagram.com/lalm_engenharia)
lalmengenharia.com.br contato@lalmengenharia.com.br

CONSTRUÇÃO E REFORMA

Sonbim construtora ltda Desde 1986

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

31 99974 9709

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 Nº 0001175173

NESTOR CONSTRUÇÕES E REFORMAS.

ALVENARIA, ACABAMENTO HIDRÁULICA E ELÉTRICA
GESSO, SANCAS E PINTURA
REVITALIZAÇÃO DE 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

N 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
- HIDRÁULICA

Orçamentos:
(31) 9821-2211

CLASSIFICADOS

CONSTRUÇÃO E REFORMA

REFORMA GERAL
Especializada em recuperação estrutural de trincas e fissuras. Avaliação de imóveis, Laudo pericial.
31 99830-1642

EXCELÊNCIA EM REFORMA PREDIAL
A preferida dos síndicos profissionais
Executamos todos os serviços para o seu condomínio.
FINANCIAMENTO PRÓPRIO
PAGAMENTO AO FINAL DA OBRA
Solicite um orçamento:
(31) 98399-8696

REFORMAS PREDIAIS
• Limpeza de fachadas com hidrojateamento
• Fazemos grafiato e textura e eco granito em fachada
• Revestimento em geral na fachada
• Impermeabilização de fachada
Consulte-nos e peça seu orçamento sem compromisso
(31) 3393-7234
(31) 9 9915-9081

SERVIÇOS EM FACHADAS
CONSTRUÇÕES em GERAL
IMPERMEABILIZAÇÕES
TELHADOS
ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO
(31) 99972 6191

DESENTUPIDORA

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

ELEVADORES

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

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
QUALIDADE, AGILIDADE E SEGURANÇA
QUE SÓ A LÍDER MUNDIAL TEM
RAPIDEZ NA ENTREGA
SEGURANÇA
EXCELÊNCIA EM ATENDIMENTO
QUALIDADE DO BOTTÃO
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

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

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

Quem te viu, quem te vê!
Jornal do Síndico
31 3337-6030

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

CAIXA D'ÁGUA LIMPA SAÚDE PROTEGIDA
Investimento a partir de
R\$ 395,00
Solicite uma visita técnica gratuita
ATENDEMOS TODOS OS PÚBLICOS EM MG
31 3462-2031 grupojlconservadora.com.br
9 8394-3249 comercial@jlconservadora.com.br

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

PORTÃO ELETRÔNICO

CHAVEIRO 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
3 2 2 7 - 6 2 3 9

PORTAS BLINDEX

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

CLASSIFICADOS

SÍNDICO PROFISSIONAL

SINDIFÁCIL
Administração Imobiliária e Condomínios

SÍNDICO PROFISSIONAL

(31) 99969-7470

www.sindifacilmg.com.br
sindifacil@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

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

Sétima Alves
Gestora de Patrimônio Condominial

Graduada em: Gestão de Negócios Imobiliários e mediação e conflitos;
MBA em liderança Coaching na Gestão de Pessoas;
Pós graduada em Gestão condominial

(31) 98791-7258

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

Jornal do Síndico
31 3337-6030

FIQUE SABENDO Por André Resende | *Jornalista

Condomínios devem consultar assembleia sobre locação de curta temporada

Popularizadas por aplicativos que aproximam anunciantes e interessados, as locações de curta temporada cresceram substancialmente na última década. Em uma primeira análise, a possibilidade de encontrar inquilinos com praticidade e menos burocracia mostrou-se uma opção de renda para muitos proprietários de imóveis. Do outro lado, também há vantagens para quem aluga uma hospedagem geralmente mais barata e exclusiva que os tradicionais hotéis, seja para viagem de negócios ou lazer.

Contudo, há um lado dessa história que frequentemente sai prejudicado com o fluxo intermitente de “novos moradores”: o condomínio. Queixas de descumprimento de regras do regimento interno aumentam: é o barulho excessivo, danos a equipamentos coletivos, bagunça em áreas comuns, conflitos pessoais com condôminos, entre outros problemas que eventualmente surgem com a passagem dos locatários de curta temporada. Afinal, é inegável constatar que nem todo mundo zela pelo imóvel dos outros da mesma maneira como seu fosse seu.

E como fica tal questão perante a lei? Isso ainda não é ponto pacificado pela Justiça brasileira, o que frequentemente causa desentendimentos, pois atualmente o que é válido é o entendimento de que os aluguéis por aplicativo (com finalidade de lazer, por curtíssimos intervalos) se enquadram como alugueis de curta temporada (menos de 90 dias), sendo, portanto, um direito do proprietário usufruí-lo. Todavia, sabe-se na prática que constituem uma modalidade distinta de ocupação.

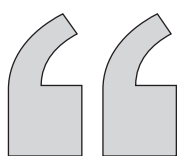


Na Convenção - Enquanto há decisões contra e a favor dessas locações curtas, o impasse sobre permissão ou proibição permanece e os condomínios residenciais precisam lidar com os conflitos derivados dessa prática. O que fazer nesse sentido? O mais sensato a se fazer é consultar a opinião e desejo dos moradores a respeito, de preferência convocando uma assembleia extraordinária sobre o tema e, após um entendimento sobre, incorporar tal deliberação à Convenção.

Essa é a recomendação atual da Associação das Administradoras de Bens Imóveis e Condomínios de São Paulo (AABIC), que emitiu uma circular

orientando administradoras e condomínios quanto à abordagem mais adequada para o aluguel por temporada. Para a entidade, os condomínios devem se amparar no que estabeleçam suas respectivas convenções enquanto a jurisprudência não está consolidada. Se não houver previsão nesse documento, a orientação é de que essa pauta seja votada e aprovada por pelo menos dois terços dos proprietários das unidades que constituem o condomínio, conforme manda o artigo 1.351 do Código Civil (Lei 10.406/02) sobre alterações em Convenção.

Na avaliação do presidente da AABIC, Graiche Júnior, a inserção da permissão ou proibição da locação por temporada curta na convenção é o mais adequado, pois garante maior segurança jurídica para as partes envolvidas. “Até que o tema controverso seja completamente pacificado por novo julgamento com força vinculante ou por alteração de lei, é recomendável tratar do assunto de forma expressa na Convenção de condomínio, adaptando-se à vontade democrática dos condôminos, de forma a permitir ou vetar o uso de aplicativos”, pondera.



Enquanto há decisões contra e a favor dessas locações curtas, o impasse sobre permissão ou proibição permanece



Moradias coletivas nos apartamentos geram insegurança e desvalorização

O aumento do custo de vida e a alta dos preços dos aluguéis nos centros urbanos têm afastado muitas pessoas da possibilidade de residirem próximo ao local de trabalho ou estudo. Como reflexo, cresce a prática da locação coletiva de apartamentos de grande porte, que passam a funcionar como verdadeiras pensões, muitas vezes com ocupação simultânea de até 15 moradores, muitas delas em regime rotativo.

O problema vai além do incômodo típico de repúblicas estudantis: trata-se de um modelo de exploração imobiliária que desvirtua a finalidade residencial dos imóveis, infringindo regras condominiais e gerando sobrecarga nas áreas comuns, além de afetar diretamente a segurança e sossego dos demais moradores.

De acordo com o IBGE, a família brasileira média é composta por um casal com 1,6 filhos. Isso significa que um apartamento projetado para abrigar quatro pessoas passa a comportar 15, provocando aumento expressivo nas despesas condominiais (água, energia elétrica, gás, elevadores), no desgaste das instalações e na insegurança diante da rotatividade dos ocupantes que impossibilita o controle de quem realmente mora no apartamento.

Omissão - A proliferação dessas moradias coletivas muitas vezes é favorecida pela omissão de síndicos e administradores. O receio de confrontar os inquilinos ou a resistência em investir na contratação de um advogado especializado em Direito Imobiliário contribuem para a falta de ações eficazes. Enquanto isso, jovens e trabalhadores continuam buscando opções centrais, próximas ao serviço, escolas, comércio e transporte, o que torna o modelo mais atrativo, especialmente pela economia com deslocamentos.

Com o aumento do valor dos aluguéis residenciais que subiram entre 16 a 20% nos últimos 12 meses – quatro vezes a inflação – muitas pessoas estão se profissionalizando na locação coletiva de apartamentos, ou seja, se tornaram empreendedores na exploração comercial de

apartamentos de quatro quartos, com área ampla para fracioná-los em múltiplos cômodos menores, cobrando cerca de R\$1.800,00 por espaço. Para muitos interessados, isso representa uma economia frente ao custo de R\$4.000,00 ou mais em um apartamento individual, considerando despesas com aluguel, IPTU, condomínio e energia elétrica, internet e limpeza.

Tendência - O uso comercial de imóveis residenciais, especialmente em condomínios, vem crescendo. Com o aumento do custo de vida, casas e apartamentos são sublocados em cômodos, com alta rotatividade de moradores e consequente sobrecarga de elevadores, aparelhos da academia, piscina, espaço gourmet, demais instalações comuns, além do consumo maior de água e gás.

Há casos em que um mesmo empreendedor administrar vários apartamentos, especializando-se na defesa e enfrentamento das tentativas do síndico de coibir a prática. O objetivo é simples: maximizar lucros, mesmo que as custas do bem-estar coletivo.

A situação tem se tornado tão comum que várias imobiliárias são indagadas pelo pretendente à locação se o locador autoriza a ocupação coletiva, de forma a elaborar um contrato que permite as adaptações no imóvel locado sem o risco de infração ao contrato. Entretanto, a maioria recusa esse tipo de locação, mas tem aumentado o número de inquilinos que infringem o contrato e convenção ao explorarem a locação de quartos compartilhados para obterem uma renda extra.



Lucro - Vários são os edifícios antigos, com amplos apartamentos que têm dificuldade de serem locados por estarem desatualizados, ficando o locador ansioso para se livrar do pagamento do IPTU e da taxa de condomínio. Muitos locadores não se importam em criar angústia para os demais condôminos ao locar seu apartamento para mais de quinze ocupantes, pois o que importa é receber o aluguel.

Com apartamentos ocupados por mais de 15 pessoas, o controle de acesso se torna inviável e a segurança dos demais moradores é prejudicada. Portarias virtuais perdem a eficiência quando senhas são compartilhadas entre moradores rotativos e seus visitantes. Em condomínios com porteiros físicos, o reconhecimento dos ocupantes é comprometido.

Um síndico relatou a presença de 17 pessoas residindo em um apartamento de dois quartos. Como exemplo, no site WebQuarto, considerando apenas o centro de Belo Horizonte tem 36 quartos ofertados, sendo alguns divididos para duas pessoas no mesmo quarto.

Não raro, a reclamação do síndico ao locador é ignorada, e a ausência de medidas jurídicas efetivas faz com que a situação perdure. O locador,

focado no recebimento do aluguel, só toma providências diante de ação judicial, já que procura manter a locação para não perder o aluguel e ter que arcar com o IPTU e a quota de condomínio.

Desvalorização - A permanência desse cenário resulta na desvalorização do prédio como um todo. Famílias deixam de considerar a aquisição de unidades em edifícios transformados em um pensionato desorganizado, sem dono, pois o empreendedor se limita a receber os aluguéis dos quartos, às vezes de vários apartamentos, não ficando no prédio para realizar qualquer controle.

Em um caso recente, um apartamento de 340m² em área nobre do centro de BH foi vendido por R\$350 mil abaixo do valor de mercado após um empreendedor instalar sua terceira moradia coletiva no mesmo edifício.

O síndico que nos procurou para ajuizar a ação e vetar essa situação, contou que o vendedor do apartamento já estava desgastado com o tumulto no prédio e realizou a venda em valor abaixo do mercado para se livrar dos aborrecimentos.

Solução jurídica - Essa situação não é novidade. Em grandes

cidades como Nova York o alto custo de moradia também levou ao surgimento de modelos similares, como o “coliving”. Os apartamentos antigos, projetados para a classe média na área central são transformados em moradias coletivas. A diferença é que, em outros países, a legislação regula e limita tais práticas.

No Brasil, os condomínios devem revisar suas convenções e, se necessário, promover sua atualização mediante deliberação de 2/3 dos condôminos, coibindo repúblicas e impedindo o fracionamento dos apartamentos.

É essencial contar com assessoria jurídica especializada para elaborar cláusulas eficazes, que possam ser validadas judicialmente, conferindo segurança à coletividade condominial, reestabelecendo a ordem e evitando a venda dos apartamentos por preço baixo.

Multas podem ser aplicadas ao inquilino ou ao locador conivente, com fundamento nos dispositivos do Código Civil e da própria convenção de condomínio que proíbem o uso nocivo da propriedade e o desvirtuamento da finalidade residencial.

A inércia, por outro lado, tende a consolidar a irregularidade, encorajando a formação de verdadeiros cortiços verticais, diante da ausência de profissionalismo no combate a essa irregularidade que exige várias providências para possibilitar o despejo, impedir os riscos à segurança e a desvalorização que poderá ser irreversível.

Conclusão - Em alguns casos o infrator leva a melhor por investir na sua defesa, pois obtém lucro elevado ao promover as habitações coletivas que estão tomando conta de alguns edifícios nos quais os condôminos não se uniram para evitar o pior.

A prevenção e o enfrentamento dessa prática exigem profissionalismo, planejamento e decisão coletiva. Os custos de uma ação judicial são irrisórios quando comparados à perda do valor patrimonial dos apartamentos e à degradação do ambiente condominial. Tudo tem solução: é preciso apenas agir com conhecimento e firmeza.



É essencial contar com assessoria jurídica especializada para elaborar cláusulas eficazes, que possam ser validadas