

QN
Queiroz & Neder
Advogados Associados

**ASSESSORIA JURÍDICA
PARA CONDOMÍNIOS**

- CONVECÇÕES • REGIMENTO INTERNO
- PARTICIPAÇÃO EM ASSEMBLEIAS
- COBRANÇAS

DR. CÂBLAS EDUARDO ALVES DE QUEIROZ
(31) 3271-7200 / 9982-0882
www.queirozneder.com.br | e-mail: cablas@queirozneder.com.br

Jornal do Síndico

Ano XXIX
Edição 348
JUNHO 2025



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

Reprodução mídias sociais

**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

Solicite um orçamento:
31 98403-9556



Sonho desmoronado!

O Desabamento de um prédio em Jaboatão dos Guararapes (PE), acende mais uma vez, um sinal de alerta para as reformas nas unidades autônomas. O sonho de uma vida veio abaixo em poucos segundos

Páginas 8 e 9

ClassiZap!

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

Manutenção

Normas técnicas de prevenção e combate a incêndios não podem ser ignoradas por síndicos de condomínios.

Página 5



Áreas comuns

O mês de junho é caracterizado pela realização de uma das festas mais tradicionais do calendário brasileiro. Condomínios preparam as comemorações.

Página 11



Observatório

Qual a diferença do fundo de reserva para outros fundos? Entenda em artigo do advogado Kênio de Souza.

Página 16



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

Condomínios como espaços de convívio com menos ansiedade e estresse

No contexto atual, em que a ansiedade se tornou uma preocupação crescente para muitos, a busca por formas de melhorar a qualidade de vida nas comunidades tem se destacado. Especialistas afirmam que condomínios residenciais podem desempenhar um papel significativo na promoção de ambientes mais saudáveis, onde os moradores podem lidar de maneira mais eficaz com a ansiedade e o estresse.

Segundo a psicóloga Ana Maria Silva, especializada em saúde mental, “a convivência em condomínios pode ser desafiadora para algumas pessoas, e é importante encontrar maneiras de tornar esse ambiente mais acolhedor e propício ao bem-estar emocional. A ansiedade, muitas vezes, está relacionada a conflitos interpessoais e ao estresse cotidiano, e as soluções podem vir de práticas simples, mas eficazes, como a realização de atividades coletivas nos espaços de lazer, na promoção de momentos de integração entre os moradores”.

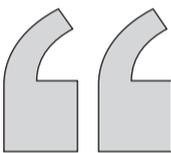
Consciência - A ideia é que a partir de uma convivência onde a coletividade é compreendida e assimilada por todos que coexistem no mesmo espaço, as pessoas passem a se tratar com mais dignidade, respeito e consciência. Os condomínios podem contribuir para a promoção da saúde mental, para o gerenciamento da ansiedade entre os moradores.

A psiquiatra Vanessa Lopes enfatiza que “a convivência em condomínios é uma parte importante da vida moderna, mas pode ser desgastante para muitos. Problemas como barulho excessivo, falta de privacidade e desencontros podem contribuir para



Atividade em grupo auxilia no combate à ansiedade

o aumento da ansiedade”. A especialista destaca algumas soluções que os condomínios podem adotar para ajudar os moradores a lidar melhor com a ansiedade:



A ansiedade, muitas vezes, está relacionada a conflitos interpessoais e ao estresse cotidiano

• **Espaços de Lazer e Relaxamento:** Criar áreas comuns que incentivem a interação e o relaxamento, como jardins, espaços de leitura e salas de meditação, pode ser benéfico.

• **Comunicação Eficiente:** Promover uma comunicação clara e aberta entre os moradores, por meio de grupos de discussão online, assembleias bem-organizadas

e murais de avisos, pode reduzir mal-entendidos e conflitos.

• **Atividades em Grupo:** Oferecer atividades em grupo, como aulas de ioga, grupos de corrida ou clubes de interesse, pode criar oportunidades para os moradores se conhecerem melhor e construir relacionamentos positivos.

• **Regras Claras e Fiscalização Justa:** Estabelecer regras condominiais claras e aplicá-las de forma justa ajuda a manter um ambiente harmonioso.

• **Apoio Profissional:** Em alguns casos, pode ser útil disponibilizar serviços de apoio psicológico para os moradores que estejam enfrentando desafios emocionais.

A ansiedade é uma realidade com a qual muitas pessoas lidam diariamente, e as comunidades de condomínios podem se tornar um refúgio para promover o bem-estar emocional. Ao adotar soluções que incentivem a convivência positiva e o suporte mútuo entre os moradores, os condomínios não apenas melhoram a qualidade de vida de seus habitantes, mas também contribuem para a construção de comunidades mais saudáveis e resilientes em um mundo que enfrenta desafios crescentes relacionados à saúde mental.

CURSOS E EVENTOS

Residencial Maria Stella comemora 30 anos

O Condomínio Residencial Maria Stella, localizado no bairro Guarani, na região Norte de Belo Horizonte, celebrou no dia 25 de maio, seus 30 anos de existência. Formado por 50 blocos com 16 apartamentos cada, o condomínio possui uma população de mais de 3 mil moradores, superior à de muitos municípios brasileiros.

O condomínio é referência em moradia popular em Belo Horizonte e modelo de convivência comunitária na Capital.

Durante a comemoração foi realizado um culto ecumênico conduzido pelo pastor Henrique Lima e pelo seminarista Mateus Protázio, que destacaram a diversidade e o espírito fraterno dos moradores. Após a cerimônia, a comunidade celebrou com parabéns e distribuição de bolo que contou com a participação do prefeito de Belo Horizonte, Álvaro Damião.

“Muitos dos meus amigos do bairro Concórdia migraram para cá há 30 anos, no início do condomínio. Sempre que sou convidado para



Prefeito Álvaro Damião, vereador e líder de Governo Bruno Miranda, vereadora Marília Portela e coordenadora da Regional Norte Simone Andere (de preto), junto aos membros da Comissão Executiva do condomínio Maria Stella

participar de algo aqui, venho com carinho. Agora, como prefeito, é ainda mais especial poder escutar e atender as demandas dessa comunidade que faz parte da minha história”, afirmou Damião em entrevista ao portal COMUNIDADE EM AÇÃO.

A história do Maria Stella acompanha a trajetória do Jornal do Síndico. No ano de 2003, o Residencial reuniu um grupo de moradores e formaram uma equipe de futebol para participar da Copa Jornal do Síndico de Futebol.

JORNAL DO SÍNDICO

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

Uma publicação

Av. Álvares Cabral, 344 - Sl. 810 - Lourdes Belo Horizonte/MG - CEP 30170-911

TELEFONE: (31) 3337.6030 / 98481-7642

www.jornaldosindico.com.br

jornaldosindicobh@gmail.com

FUNDADOR
Aroldo de Lima Marcelo

EDITOR
Márcio Paranhos

ARTE
José Afonso César

JORNALISTA RESPONSÁVEL
André Resende - DRT 3468/PB

ASSESSORIA JURÍDICA
Sávio Brant Mares
OAB/MG 128.280

COLABORADORES
Anna Cristina Souza
Cleuzany Lott
Kênio de Souza Pereira
Rodrigo Karpat
Magno Barros

IMPRESSÃO
O Tempo Serviços Gráficos

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

As matérias assinadas ou pagas não refletem, necessariamente, a opinião do Jornal do Síndico e são de inteira responsabilidade do autor

A reprodução dos artigos publicados neste jornal requer autorização prévia.

O Jornal do Síndico não se responsabiliza pelo conteúdo dos anúncios e pelos serviços prestados por seus anunciantes.

Salário da Categoria	
PISO SALARIAL MÍNIMO	R\$ 1.668,42
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 Sindeac.

Fraudes em atas de assembleia são crimes e devem ser denunciados

A cena parece corriqueira: uma assembleia de condomínio acontece, decisões são tomadas, mas a ata final apresenta omissões ou distorções do que foi de fato discutido. O que muitos não sabem é que esse tipo de manipulação pode configurar crime grave. Segundo o advogado especialista em Direito Imobiliário, Kênio de Souza Pereira, alterar uma ata de assembleia é crime de falsidade ideológica, previsto no artigo 299 do Código Penal, com pena que pode chegar a cinco anos de reclusão.

“**A**ta é um documento da coletividade. Ela deve registrar com exatidão o que foi deliberado, quem participou, quem presidiu a sessão, o secretário e, principalmente, as manifestações relevantes de todos que se pronunciaram”, explica Kênio. O advogado destaca que o problema muitas vezes começa pelo amadorismo. “Há excesso de confiança entre vizinhos e uma informalidade nociva. Isso abre espaço para que condôminos mal-intencionados omitam ou insiram declarações falsas”, alerta.

O especialista cita situações em que participantes solicitam, durante a reunião, que sua fala seja transcrita integralmente na ata. “E mesmo assim, por má-fé ou abuso de poder, essa solicitação é ignorada. Isso é inaceitável”, afirma. Ele ressalta que o síndico e o presidente da assembleia têm a obrigação legal e moral de garantir que a ata reflita fielmente os acontecimentos. “O síndico não é dono do condomínio. Fraudar a ata é atentar contra a fé pública e pode gerar responsabilização criminal.”

Distorções - A prática é mais comum do que se imagina. Em muitos casos, a ata é redigida dias depois da reunião, o que permite

momento da assembleia, preferencialmente digitada e impressa ao final do encontro. Isso dá transparência e permite correções imediatas pelos participantes presentes”, orienta Kênio Pereira.

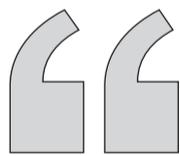
Para combater esse tipo de fraude, o advogado recomenda que todos os condôminos tenham o direito de gravar as reuniões, por áudio ou vídeo. “A gravação inibe condutas ilegais e não há lei que proíba isso. Pelo contrário: quem tenta impedir uma gravação geralmente tem algo a esconder”, diz. Ele ainda reforça que negar o direito de manifestação integral de um condômino ou censurar suas palavras na ata é prática que fere a Constituição Federal.



Ata deve ser redigida durante a realização da assembleia e lida para todos ao final

distorções. “Quando a ata é feita posteriormente, ela se transforma num relatório e não em um documento fiel. Deve ser redigida no

Crime - Quando detectada uma fraude, o caso deve ser levado à polícia, acompanhado de provas – sejam gravações, testemunhos



Síndico, secretário, presidente da assembleia ou qualquer condômino envolvido na fraude pode ser responsabilizado criminalmente

Coluna do Sindicon



Treinamento é a melhor arma para combater a ação dos criminosos nos condomínios

Os condomínios precisam redobrar os cuidados para combater a ação dos criminosos. Recentemente foi amplamente divulgado pela imprensa o furto em dois condomínios praticado pelo mesmo homem. As duas ocorrências têm fatos em comum. O criminoso disse ao porteiro que faria um trabalho em salas que estavam passando por obras.

Os furtos ocorreram em dois condomínios localizados na região central de Belo Horizonte. Os porteiros dos referidos prédios não identificaram o homem que se passou por um prestador de serviço.

Após a divulgação pela imprensa das imagens captadas pelas câmeras dos condomínios, o criminoso tentou um furto na Rua Carijós, mas o funcionário da portaria conseguiu evitar o crime após reconhecê-lo. A prisão aconteceu em Nova Lima após um funcionário do condomínio o reconhecer, evitando mais um crime.

É importante investir no treinamento dos funcionários para combater este tipo de furto. A entrada nos condomínios só pode ser autorizada após a identificação do visitante. O documento de identidade deve ser apresentado e os dados registrados. O que não se pode fazer é reter o documento.

Sugiro que os síndicos e síndicas orientem os funcionários dos condomínios. Por exemplo, informações sobre os condôminos não devem ser repassadas. Quem trabalha na portaria deve sempre perguntar ao prestador de serviço quem o contratou, e quando possível, fazer contato com o responsável pelo imóvel.

O Sindicon MG promove cursos e palestras que auxiliam os síndicos e síndicas em diversos assuntos. Não deixe de acompanhar as nossas redes sociais @sindiconmg para ficar por dentro destas novidades. 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



ou documentos. Após o inquérito, o Ministério Público pode propor a Ação Penal, com possibilidade de o condômino prejudicado atuar como assistente de acusação. “Síndico, secretário, presidente da assembleia ou qualquer condômino envolvido na fraude pode ser responsabilizado criminalmente”, afirma o especialista.

A punição, segundo Kênio Pereira, tem também um efeito pedagógico. “Ao punir o

fraudador, evitam-se novos conflitos e promove-se o respeito entre os condôminos. O combate à fraude é um exercício de cidadania e contribui para a boa convivência”, conclui.

Diante da gravidade e das consequências legais, Kênio Pereira faz um apelo: “Lute pela credibilidade da sua assembleia. Exija a redação imediata da ata e registre sua manifestação integralmente. A verdade é um direito de todos.”



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



NR-1 e as relações condominiais

A Norma Regulamentadora nº1 (NR-1) é a principal norma quando falamos em Segurança e Saúde no Trabalho (SST). Sendo assim, as empresas precisam se atentar àquilo que ela diz, pois infringi-la causará uma série de problemas no campo trabalhista. Nesse sentido, é preciso entender que, ainda que os condomínios não sejam empresas de fato, seus funcionários e terceirizados estão resguardados pela legislação trabalhista.

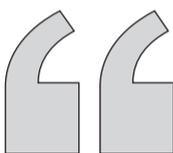
O que diz a NR-1 - Essa é uma norma do Ministério do Trabalho e Emprego (MTE), sendo a principal diretriz para uma série de questões, como: direitos, deveres e obrigações de empregadores e empregados em relação à segurança e saúde no trabalho, gerenciamento de riscos ocupacionais (GRO) através do Programas de Gerenciamento de Riscos (PGR), orientações sobre capacitação e treinamento, regras quanto ao

registro de acidentes e doenças e por aí vai.

Para além desses pontos, neste ano de 2025 houve uma mudança importante: a Portaria MTE nº 1.419/2024 incluiu os riscos psicossociais no Gerenciamento de Riscos Ocupacionais, com isso, tornou-se obrigatório que as empresas adotem não apenas medidas básicas, mas uma série de ações efetivas e planejadas para prevenir riscos psicossociais e proteger a saúde



Gestores são os responsáveis por orientar os funcionários



É primordial que se entenda que os condomínios têm locais e dispositivos voltados para atender as sugestões e reclamações dos moradores

emocional para com esses é uma ação que deve contar com a gestão, administradora e moradores.

Interferência na gestão - É primordial que se entenda que os condomínios têm locais e dispositivos voltados para atender as sugestões e reclamações dos moradores quanto a determinado funcionário ou ação feita no empreendimento. Dessa forma, livro de ocorrências, portal do condomínio/administradora, e-mail, assembleia etc. são os canais oficiais para que a coletividade se manifeste. Isso nunca deve ser feito diretamente ao funcionário, assim evitando o surgimento situações de que possam afetar a saúde mental dos colaboradores.

Além disso, o horário, forma de trabalho, utilização de materiais etc. dos funcionários é definido pela gestão condominial como um todo, baseado naquilo que diz a legislação, bem como na convenção e regimento interno, além de definições prévias em assembleia, seguindo protocolos que servem como parâmetro para esses funcionários e suas relações tanto com a gestão como moradores.

Por isso, é fundamental que a coletividade conheça os possíveis prejuízos que um comportamento abusivo em relação aos colaboradores pode acarretar para o condomínio, tanto no desempenho diário desse funcionário como levar a situações que acabem trazendo riscos trabalhistas ao condomínio, o que fará com que “doa” no bolso de todo mundo.

Cuidar do bem-estar dos funcionários vai muito além de cumprir obrigações legais — trata-se de reconhecer que o respeito, a empatia e a valorização das pessoas são essenciais para construir um ambiente saudável e produtivo. Atenção à saúde mental no local de trabalho significa oferecer apoio emocional, manter relações respeitadas e promover condições que favoreçam o equilíbrio entre vida profissional e pessoal. O colaborador que se sente acolhido e respeitado, não apenas trabalha melhor, mas contribui diretamente para um clima organizacional positivo, trazendo benefícios para toda a comunidade condominial e para sua vida pessoal.

mental dos trabalhadores, promovendo ambientes mais saudáveis, acolhedores e seguros, de forma a reduzir casos de estresse, ansiedade, esgotamento e outros transtornos relacionados ao trabalho.

O que muda? - Muda muito, isso porque um problema comum e que não só atrapalha a gestão condominial, como atinge diretamente essa questão, são os casos em que moradores dão ordens, reclamam, discutem e interferem no trabalho diário dos funcionários. Quanto ao último ponto, outra situação comum são os casos em que o colaborador acaba sendo perturbado constantemente a fazer serviços e/ou auxiliar moradores em casos particulares no horário de trabalho, o que faz com que ele seja desviado da sua função e dos seus afazeres para com o condomínio.

Essas são situações que já eram danosas anteriormente e que com a entrada em vigor dessa atualização poderão prejudicar não só, por óbvio, o funcionário que acaba sofrendo com isso, como também o condomínio, que poderá ter que enfrentar sérios problemas trabalhistas. Dessa forma, a responsabilidade



SOUZA & CITA
ADVOGADOS ASSOCIADOS
www.souzaecitaadvogados.com.br/

Há 17 anos, seu parceiro jurídico para uma gestão condominial eficiente.

- Assessoria jurídica
- Cobrança Judicial e Extrajudicial
- Elaboração e Revisão de Convenção e Regimento
- Regularização de condomínios e CNPJ
- Elaboração de edital de convocação para assembleia
- Atuação jurídica em assembleias
- Elaboração de notificações, autuações (multas) e advertências
- Análise de contratos
- Defesa em ações judiciais
- Entre outros serviços.

Contatos:

(31) 2551-5355

(31) 9948-8442

Para mais informações acesse também pelo QR Code:



Dra. Anna Cristina e Souza

Cuidados e normas técnicas para prevenir incêndios em condomínios

A segurança contra incêndios em condomínios é uma das responsabilidades mais críticas atribuídas ao síndico, conforme previsto no Código Civil (art. 1.348), e o descuido com esse aspecto pode resultar em tragédias e até mesmo em responsabilização civil e criminal. Para garantir a integridade dos moradores e do patrimônio, é essencial adotar uma série de medidas preventivas e seguir rigorosamente as normas estabelecidas pelo Corpo de Bombeiros e pela legislação brasileira.

O ponto de partida para qualquer condomínio é a obtenção e a manutenção em dia do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB), documento obrigatório que atesta que o edifício atende a todos os requisitos de segurança contra incêndio. Sem ele, o prédio está irregular e vulnerável legalmente. O AVCB é regido por normas estaduais — em São Paulo, por exemplo, aplica-se a Instrução Técnica (IT) 01/2023 — e exige que diversos itens estejam funcionando e em conformidade. Em Minas Gerais as legislações que tratam sobre assunto são: Lei Estadual nº 14.130/2001; Decreto Estadual nº 47.998/2020 e; Instruções Técnicas (ITs) do CBMMG

Equipamentos - Entre os principais sistemas exigidos estão os extintores de incêndio, que devem estar posicionados estrategicamente e com a manutenção em dia, conforme a NBR 12962. Hidrantes e mangueiras também são obrigatórios, regulados pela NBR 13714, e devem ser acessíveis, sinalizados e testados periodicamente. Além disso,

em prédios com mais de um pavimento, é imprescindível o sistema de iluminação e sinalização de emergência (NBR 13434), para garantir evacuação segura em caso de queda de energia.

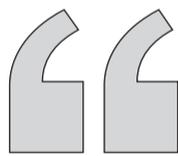
A sinalização deve indicar claramente as rotas de fuga, as saídas de emergência e os equipamentos de combate ao fogo. Essas rotas, por sua vez, precisam estar sempre desobstruídas, com portas corta-fogo em pleno funcionamento, segundo a NBR 9077. Os sistemas de alarme e detecção de fumaça, exigidos conforme o tipo e o uso da edificação, seguem a NBR 17240 e devem passar por manutenções regulares, com testes programados e registro em livro próprio.

Outro ponto sensível é a presença de central de gás em muitos condomínios, principalmente os que utilizam GLP (gás liquefeito de petróleo). A instalação deve seguir a NBR 15526 e deve ser inspecionada por empresa especializada. Vazamentos e instalações improvisadas são uma das principais causas de incêndios em áreas residenciais.



Divulgação

Equipamentos devem estar posicionados conforme o projeto de combate a incêndios pelo CBMMG



O investimento em segurança contra incêndio não deve ser encarado como despesa, mas como garantia de proteção à vida

Para edifícios mais recentes ou com uso comercial, pode ser exigido o sistema de sprinklers (chuveiros automáticos), regido pela NBR 10897, que atua automaticamente na contenção de incêndios em sua fase inicial. A obrigatoriedade desse sistema varia conforme a metragem, o número de pavimentos e o tipo de ocupação.

Brigada - Mas a segurança não se limita aos equipamentos. O síndico também deve promover treinamentos periódicos de brigadas de incêndio com moradores e funcionários. A constituição de uma brigada é obrigatória em condomínios com grande circulação de pessoas ou com estrutura mais complexa, conforme prevê a legislação. A capacitação deve abordar evacuação, uso correto de extintores, primeiros socorros e acionamento de socorro.

A manutenção preventiva de instalações elétricas, conforme a NBR 5410, também não pode ser negligenciada. Quadros de distribuição, fiações antigas e sobrecarga de circuitos são causas recorrentes de incêndios. Revisões periódicas com engenheiro eletricista são recomendadas para garantir que tudo esteja dentro dos padrões.

Além disso, o síndico deve ter à disposição um plano de emergência, com instruções claras sobre procedimentos em caso de sinistro. Esse documento, além de ser exigência do Corpo de Bombeiros em alguns estados, orienta a conduta dos ocupantes e pode salvar vidas.

Por fim, o investimento em segurança contra incêndio não deve ser encarado como despesa, mas como garantia de proteção à vida. O cumprimento das normas técnicas, aliado à conscientização da comunidade condominial, é o único caminho para evitar tragédias e assegurar a tranquilidade dos moradores. Em tempos de urbanização intensa e crescimento vertical, a prevenção se torna não apenas um dever legal do síndico, mas um compromisso moral com a coletividade.

★★★★★

A PRIMEIRA FÁBRICA DE EXTINTORES DA GRANDE BH!

Conheça a Rival do Fogo: quem fabrica tem sempre o melhor preço!

Soluções de segurança contra incêndio para condomínios, incorporadoras, indústrias, comércios e mais!

(31) 97529-0700 | (31) 3357-1000

📍 rivaldofogo_

🌐 www.rivaldofogo.com.br

Os riscos de uma má gestão orçamentária nos condomínios

Em meio às exigências cada vez maiores por melhorias, manutenção e segurança nos condomínios, o síndico se vê, muitas vezes, diante de um dilema: seguir a previsão orçamentária com rigor, propondo reajustes necessários na taxa condominial, ou adotar soluções improvisadas para evitar conflitos com os moradores. A escolha errada pode ter consequências sérias, tanto financeiras quanto jurídicas.

Em muitos condomínios, a decisão de não reajustar adequadamente a cota mensal vem acompanhada de um outro movimento, a tentativa de cobrir buracos no orçamento utilizando o fundo de reserva (mais sobre o Fundo de reserva na página 16). Às vezes, isso é autorizado pela assembleia, mas em outras ocasiões, o uso acontece à revelia, o que pode levar a questionamentos sérios, inclusive em auditorias.

Alerta vermelho - Henrique

Vale é contador e consultor condominial. Ele explica que o problema desse tipo de atitude é que cria uma falsa sensação de equilíbrio nas contas. “O fundo de reserva existe para emergências ou obras específicas, e seu uso contínuo para cobrir despesas correntes é um alerta vermelho para a gestão”, acrescenta.

O Código Civil brasileiro, em seu

artigo 1.350, determina que os condomínios devem aprovar anualmente uma previsão de receitas e despesas. Essa estimativa orienta a cobrança da taxa condominial e garante que o prédio possa funcionar com estabilidade. O problema surge quando essa previsão é feita sem base nos números reais do exercício anterior, ou quando se ignora a necessidade de correções inflacionárias, reajustes de contratos e funcionários.

Diferenças - Um orçamento

subestimado, além de comprometer a operação do condomínio, pode forçar decisões emergenciais ao longo do ano, tais como chamadas extras, atrasos em pagamentos ou a já citada utilização irregular de fundos. Um dos pilares da boa gestão financeira é a diferenciação clara entre despesas ordinárias, como salários, limpeza, energia elétrica e manutenção básica, e despesas extraordinárias,



Transparência na gestão transmite confiança aos moradores

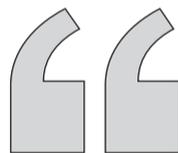
como reformas estruturais ou modernização de áreas comuns.

Misturar essas categorias pode gerar distorções na análise financeira e confusão entre os condôminos, dificultando o acompanhamento das contas e até a responsabilização em caso

de problemas. A transparência começa na organização, com fundos distintos para reservas, obras e despesas do dia a dia que devem estar devidamente separados e com movimentações visíveis.

Além da previsão orçamentária e da separação das contas, outra prática recomendada é a individualização das contas bancárias em nome do condomínio. Essa medida impede o uso da chamada “conta pool”, onde administradoras misturam valores de diversos clientes, e reforça a falta de clareza na gestão dos recursos.

“Um bom síndico mostra onde economizou, o que renegociou e como pretende equilibrar as finanças. A transparência não só protege o gestor de acusações, como aumenta a confiança dos moradores”, acrescenta Vale.



Um bom síndico mostra onde economizou, o que renegociou e como pretende equilibrar as finanças

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!



Barulho, empatia e o direito das pessoas com deficiência em condomínios

Acaba de avançar na Câmara dos Deputados um projeto de lei que considero um marco importante — e necessário — para a convivência em condomínios. A Comissão de Defesa dos Direitos das Pessoas com Deficiência aprovou uma proposta que proíbe a aplicação de multas por perturbação do sossego quando os comportamentos barulhentos forem diretamente relacionados à deficiência da pessoa.

Mais do que uma questão legal, esse é um tema que mexe com a sensibilidade, o bom senso e, acima de tudo, a empatia.

O texto, que altera o Estatuto da Pessoa com Deficiência, reconhece algo óbvio para quem convive com alguém que tem Transtorno do Espectro Autista (TEA), paralisia cerebral ou condições neurológicas que afetam a regulação sensorial e emocional: há comportamentos que não são intencionais, nem voluntários, muito menos fáceis de controlar. E por isso, puni-los com multas — como se fossem uma escolha — é injusto, e frequentemente cruel.

O papel do condomínio

A proposta é também um recado importante para síndicos e administradores condominiais: já passou da hora de entender que inclusão não é só acessibilidade física, como rampas ou elevadores. É também a capacidade de lidar

com a diferença, com o barulho fora do “padrão”, com a agitação inesperada.

Infelizmente, o que vemos na prática é o oposto. Famílias são frequentemente pressionadas, constrangidas e até coagidas a mudar de casa porque o filho autista vocaliza demais, ou porque a filha com paralisia cerebral tem episódios ruidosos. Essas famílias já enfrentam um dia a dia exaustivo — e ainda precisam lidar com olhares tortos e notificações no portão. É desumano.

Alívio - Para pais e responsáveis, o projeto traz um alívio: o



Projeto assegura direitos a pessoas com transtornos que podem involuntariamente, provocar incômodo a terceiros

reconhecimento, na lei, de que seus filhos não devem ser punidos por serem quem são. Mas isso não significa, e é preciso deixar isso claro, que tudo está liberado ou que qualquer comportamento será justificado.

Se a proposta for aprovada em definitivo, e virar lei, ela não será um passe livre para o caos. A isenção de multa só vale para os casos em que o comportamento está ligado diretamente à deficiência. Ou seja, o bom senso continua sendo indispensável. Onde for possível mediar, orientar, oferecer alternativas — deve-se fazê-lo.

Vizinho - E aqui faço um apelo aos vizinhos intolerantes: nem todo barulho é sinal de descaso ou desrespeito. Às vezes, é apenas uma criança com TEA que não consegue dormir. Um adolescente com síndrome rara tentando se comunicar. Uma família tentando viver com dignidade em um espaço coletivo.

O incômodo é real, sim. Mas a convivência é uma via de mão dupla, e exige mais do que regras: exige compreensão. Não

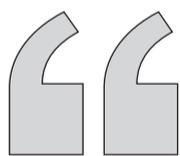
se trata de aceitar tudo, mas de aprender a diferenciar o que pode ser ajustado do que deve ser acolhido.

Não é banalização. É justiça.

Por fim, quero reforçar algo que o próprio relator do projeto, deputado Duarte Jr, destacou: esse projeto não banaliza o problema, não relativiza a perturbação do sossego, nem autoriza condutas abusivas. Ele apenas nos obriga a olhar para o outro com mais humanidade.

Ainda falta a análise pela Comissão de Constituição e Justiça e, depois, pelo Senado. Mas espero sinceramente que essa proposta avance. E que, mais do que virar lei, ela nos ajude a mudar a cultura de convivência em condomínios: de punição para acolhimento. De intolerância para empatia.

Porque viver em sociedade, no fundo, é isso: entender que nem sempre o silêncio é sinal de paz — e que o barulho de um pode ser o direito de existir de outro.



Se a proposta for aprovada em definitivo, e virar lei, ela não será um passe livre para o caos

Como o síndico pode transformar o condomínio mais acolhedor para autistas

Comunicação Clara e Acessível - É essencial que o síndico mantenha uma comunicação clara e acessível, buscando sempre utilizar linguagem simples e objetiva. Para pessoas autistas, a compreensão pode ser favorecida quando as informações são transmitidas de forma visual, com o uso de imagens, gráficos ou painéis informativos.

Criação de Espaços de Calmaria - Para muitas pessoas autistas, ambientes ruidosos e agitados podem ser desafiadores. Por isso, é importante que o condomínio disponha de espaços de calma, onde os moradores possam se sentir confortáveis e relaxados.

Sensibilidade - A sensibilidade sensorial é uma das particularidades de muitas pessoas autistas. O síndico deve buscar equilibrar a iluminação e as cores utilizadas no condomínio, evitando excessos que possam causar desconforto.

Respeito à Privacidade - É fundamental que o síndico respeite a privacidade e a individualidade de cada morador autista. Evitar intromissões excessivas e respeitar a necessidade de espaço pessoal são atitudes que contribuem para um ambiente respeitoso e inclusivo.

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



Lições do caso do prédio que desabou em Pernambuco

Reprodução

Reforma em apartamentos é algo comum, que frequentemente acontecem em vários prédios do país. Porém, é papel dos síndicos acompanharem de perto qualquer tipo de mudança estrutural nas unidades, pois, nunca se sabe como uma pequena mudança na disposição do apartamento pode acabar comprometendo toda a estrutura do prédio.

Recentemente, no estado de Pernambuco, o caso de uma interdição de um prédio, sucedido do desabamento, reforça essa importância. No fato decorrido em Jaboatão dos Guararapes, o prédio passou a apresentar rachaduras após a reforma de um apartamento, onde uma parede foi removida e acabou comprometendo a estrutura. Cerca de 48 horas após a interdição, o prédio desabou sem deixar mortos ou feridos.

Ainda sobre o caso, segundo o Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Pernambuco (Crea-PE), além do apartamento em questão que ensejou o comprometimento da estrutura, outros três apartamentos haviam passado por mudanças no *layout* interno sem acompanhamento de um engenheiro. A situação também foi constatada pela Defesa Civil do estado.

Legislação - No Brasil, essa segurança estrutural é regulada por normas e legislações específicas, e ignorá-las pode significar risco iminente de colapso. A norma fundamental nesse contexto é a ABNT NBR 6118, que trata do projeto de estruturas de concreto, sendo imprescindível para

qualquer construção. Além dela, a NBR 6120, que trata das cargas para o cálculo de estruturas, e a NBR 15575, sobre o desempenho de edificações habitacionais, também precisam ser rigorosamente seguidas. Importante também, é a NBR 16280 que trata das reformas nas unidades autônomas e áreas comuns dos condomínios. Essa Norma não deve ser negligenciada por condôminos e, principalmente, por síndicos e síndicas de condomínios (ver matéria na página ao lado).

Em belo horizonte, no ano passado, uma síndica se deparou com uma situação parecida com a de Pernambuco e que só foi identificada por um acaso.

Uma moradora do andar estava passando pela unidade que estava realizando a obra no momento em que o pedreiro abriu a porta. Nesse momento, a moradora percebeu que estavam derrubando a parede que divide a cozinha da sala. “Ela denunciou na hora!” afirmou a síndica que preferiu não se identificar. “A defesa civil esteve no condomínio, multou a proprietária e mandou ela reconstruir a parede imediatamente e ainda a deixou ciente que se acontecesse algo no apartamento de alguém do bloco,



Caso de Jaboatão dos Guararapes é um alerta para síndicos e síndicas de todo o Brasil

ela seria a responsável. Foi uma situação muito complicada e ela tomou um grande prejuízo” comentou a síndica.

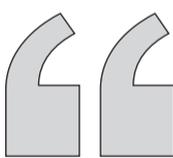
Inspeção predial - A legislação também impõe obrigações. O Código de Obras e Edificações de cada município estabelece exigências sobre manutenção periódica, reformas e vistorias técnicas. Em grandes centros urbanos, como São Paulo e Rio de Janeiro, a legislação já prevê a obrigatoriedade do laudo técnico de inspeção predial para edificações com mais de determinado número de anos de construção. Esse laudo é

essencial para identificar patologias estruturais que podem evoluir para colapsos.

Sinais de alerta não devem ser ignorados. Fissuras largas e contínuas, principalmente nas vigas, pilares e lajes, podem indicar deslocamentos estruturais perigosos. Infiltrações persistentes, quando atingem elementos estruturais, comprometem a durabilidade do concreto e expõem as armaduras à corrosão, o que reduz a capacidade de carga das peças. Estalos constantes, deformações perceptíveis no piso, portas e janelas que deixam de fechar corretamente e sobrecargas indevidas, como o uso de áreas comuns para armazenamento de materiais pesados, são indicativos sérios de que a integridade estrutural pode estar comprometida.

Responsabilidade - A manutenção preventiva, amparada por uma rotina de inspeções técnicas feitas por profissionais habilitados, é a principal medida para mitigar riscos. A falta de manutenção é uma das maiores causas de colapso em edificações no Brasil. Conforme o art. 1.348 do Código Civil, é dever do síndico diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns do edifício, o que inclui a realização de vistorias técnicas periódicas.

É importante reforçar que a segurança estrutural não é um luxo, mas um dever legal e ético. Toda construção deve ser pensada, executada e mantida com base em critérios técnicos claros e rigorosos. A negligência nesses aspectos pode custar vidas. A resistência à contratação de profissionais habilitados e à realização de avaliações técnicas regulares é um erro que, infelizmente, ainda vemos se repetir.



A manutenção preventiva, amparada por uma rotina de inspeções técnicas feitas por profissionais habilitados, é a principal medida para mitigar riscos

Vem aí o novo site do **Jornal do Síndico!**

Estamos quase lá!

Aguarde
Vai valer a pena!



A Importância da ABNT NBR 16280 para síndicos na gestão de obras em condomínios

Você que é síndico ou morador já teve dificuldades com obras em seu condomínio ou com o vizinho? Aprenda a importância da Norma ABNT NBR 16280:2024 e saiba como se preparar.

A função do síndico carrega uma responsabilidade abrangente, que vai muito além da administração cotidiana de um condomínio.

Entre as diversas obrigações legais e operacionais, destaca-se a responsabilidade técnica sobre qualquer obra ou modificação estrutural realizada dentro da edificação. Nesse contexto, a norma ABNT NBR 16280:2024, que auxilia na gestão de obras em condomínios, torna-se uma ferramenta indispensável para garantir que todas as reformas, em unidades privativas ou nas áreas comuns, sejam conduzidas com segurança, planejamento e de acordo com as exigências legais e técnicas. Esta Norma não é apenas uma recomendação: trata-se de um instrumento de proteção à integridade do edifício, à vida dos moradores e à própria responsabilidade legal do síndico.

Plano - A ABNT NBR 16280 surgiu como resposta a inúmeros casos de reformas realizadas sem critérios técnicos, que resultaram em acidentes graves, desabamentos, incêndios e danos estruturais irreversíveis. A Norma estabelece que toda reforma deve ser precedida de um plano técnico, elaborado por um profissional legalmente habilitado, como engenheiro ou arquiteto. Esse plano precisa ser apresentado à administração do condomínio, contendo detalhes da intervenção, ART ou RRT e cronograma da obra. Ao seguir essas diretrizes, o síndico pode avaliar previamente o impacto da reforma, garantindo que a estrutura do edifício não será comprometida e que a segurança coletiva está sendo preservada.

Outro ponto de destaque na norma é a clara definição das

responsabilidades de cada parte envolvida. O morador é responsável por apresentar o projeto e contratar profissionais qualificados. O síndico, por sua vez, tem o dever de verificar a documentação e autorizar ou não o início da obra, com base nos documentos apresentados. Caso o síndico permita uma reforma sem a devida análise técnica, ele assume o risco legal por qualquer acidente ou dano decorrente da obra. Isso pode gerar processos judiciais, penalidades civis e até criminais, dependendo da gravidade da situação. Portanto, o cumprimento da Norma protege também o síndico como pessoa física.

Valorização - Além disso, a norma orienta que o síndico mantenha um registro detalhado de todas as reformas realizadas, com cópias dos projetos, laudos e aprovações. Essa documentação é essencial para garantir a rastreabilidade das intervenções no edifício, facilitando futuras manutenções e diagnósticos técnicos. Lembrando que a responsabilidade por apresentar esses documentos é do condômino, quando a obra é realizada em unidades autônomas. Em muitos casos, esse histórico se mostra decisivo para a valorização do imóvel, sendo um diferencial positivo em negociações de venda, financiamento ou auditorias técnicas. Também é uma prática que traz transparência e profissionalismo à gestão condominial, mostrando aos condôminos que os processos estão sendo conduzidos com rigor e responsabilidade.

É importante destacar que a norma não se aplica apenas a grandes reformas. Pequenas alterações que envolvam sistemas elétricos, hidráulicos, vedação, ventilação ou mesmo



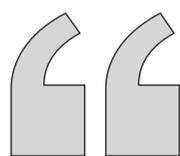
Reformas que afetem as redes elétricas ou hidráulicas são umas que devem ser informadas

acabamento, como instalação de bancadas ou troca de revestimentos, também devem ser avaliadas. Isso porque mudanças aparentemente simples podem afetar a segurança e a funcionalidade de sistemas coletivos. Por exemplo, uma perfuração mal localizada pode comprometer a estrutura do edifício ou atingir uma

tubulação de gás ou água, causando prejuízos ou riscos graves. A Norma traz, portanto, uma nova mentalidade: reformar exige planejamento técnico, e improvisações não têm mais espaço em ambientes coletivos.

Por fim, é fundamental que o síndico comunique e eduque

os condôminos sobre a existência e importância da ABNT NBR 16280. Cartazes, comunicados internos, assembleias e até a inclusão da Norma no regimento interno ou no manual do condomínio são ações recomendadas. A cultura da prevenção e do respeito às normas técnicas precisa ser fortalecida entre todos os moradores. Ao adotar essas medidas e exigir o cumprimento da Norma, o síndico atua com responsabilidade e profissionalismo, promovendo um ambiente mais seguro, organizado e protegido para todos os usuários do edifício. Cumprir a NBR 16280 é um ato de gestão consciente, que previne riscos, resguarda vidas e valoriza o patrimônio coletivo.



O síndico, por sua vez, tem o dever de verificar a documentação e autorizar ou não o início da obra



A síndrome de *burnout* do síndico

A sobrecarga emocional é um dos principais desafios enfrentados pelos síndicos, sejam eles profissionais ou orgânicos. Independentemente da natureza do cargo, o síndico está frequentemente no centro de um verdadeiro turbilhão de responsabilidades, que vão desde a organização de reuniões até a supervisão de obras e a mediação de conflitos interpessoais.

Mesmo os síndicos profissionais não estão imunes ao estresse inerente à gestão condominial. As demandas constantes e a pressão para manter tudo em ordem geram um desgaste emocional significativo. Essa pressão contínua não apenas consome energia, mas também pode provocar sensações de impotência e frustração.

Síndrome - Esse cenário favorece o surgimento da síndrome de *burnout*, um distúrbio psíquico reconhecido pela Organização Mundial da Saúde (OMS), associado ao estresse crônico no ambiente de trabalho. Caracteriza-se por três pilares: exaustão emocional, despersonalização (ou perda de empatia) e redução da realização pessoal. Embora muito discutido entre profissionais de saúde, educação e segurança, o *burnout* vem afetando uma categoria que cresce silenciosamente: a dos síndicos.

Identificar os sinais de exaustão é crucial para prevenir o

burnout em síndicos. Os sintomas frequentemente passam despercebidos até que se manifestem de forma mais grave. A exaustão física e emocional, por exemplo, extrapola o cansaço habitual, transformando-se numa fadiga persistente que não melhora mesmo após uma boa noite de sono. A perda de empatia torna-se evidente quando o síndico começa a adotar atitudes cínicas ou negativas, perdendo a paciência com moradores e tratando questões rotineiras com desdém. A diminuição da eficácia pessoal se manifesta na sensação de que os esforços são inúteis, criando um ciclo de autodepreciação e desmotivação.

Saída - Felizmente, existem estratégias que podem ser adotadas para equilibrar as responsabilidades do síndico e prevenir o desgaste. Delegar tarefas é uma das abordagens mais eficazes. Formar comitês de moradores ou contratar

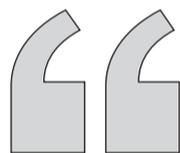
ajuda externa para funções específicas pode aliviar significativamente a carga de trabalho. Nesse contexto, a

altamente recomendável, tanto em condomínios residenciais quanto comerciais, pois oferece suporte técnico e decisório,



Exaustão é um dos sintomas que devem ser observados

contratação de assessoria jurídica e administrativa especializada é uma medida



Felizmente, existem estratégias que podem ser adotadas para equilibrar as responsabilidades do síndico e prevenir o desgaste

evita conflitos e permite que o síndico se concentre em funções estratégicas. Além disso, aprender a gerir o tempo, priorizando tarefas de maior impacto e estabelecendo limites claros para o horário de trabalho, ajuda a manter um

equilíbrio saudável entre a vida profissional e pessoal.

É importante, ainda, cultivar redes de apoio, como grupos de síndicos, associações e fóruns, onde experiências podem ser compartilhadas e soluções discutidas. Reconhecer os próprios limites e buscar ajuda quando necessário não é sinal de fraqueza, mas de responsabilidade. A saúde mental do síndico repercute diretamente na saúde do condomínio.

**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!

Síndicos inovam com criatividade e economia na decoração de festas juninas

Com a chegada do mês de junho, síndicos de todo o país já começam os preparativos para as tradicionais festas juninas nos condomínios. Em tempos de orçamento apertado e demandas diversas de manutenção, a palavra de ordem é conciliar criatividade com economia — sem deixar de lado o charme e a alegria típicos dessa época do ano.

Uma das alternativas mais eficazes é apostar no reaproveitamento de materiais. Bandeirinhas podem ser confeccionadas com papel reciclado, jornais antigos ou retalhos de tecido colorido, garantindo um visual rústico e sustentável. “A própria comunidade pode ser envolvida nesse processo, o que reduz custos e ainda reforça o senso de pertencimento entre os moradores”, explica Ana Lúcia Mendes, síndica profissional em Belo Horizonte.

Balões de papel, chapéus de palha e painéis temáticos podem ser adquiridos em lojas de atacado ou feitos manualmente com materiais simples, como

papel crepom e barbante. Para quem deseja um toque especial sem gastar muito, luzes piscapisca de Natal reaproveitadas dão um clima acolhedor ao ambiente e são perfeitas para iluminar quiosques, salões de festas e áreas comuns durante os arraiais.

Oficinas - Síndicos também podem aproveitar a participação dos próprios condôminos para decorar os espaços, promovendo oficinas de artesanato junino com as crianças e idosos do condomínio. Além de ser uma opção de lazer, a atividade contribui para a ambientação do local sem comprometer o orçamento. “No nosso prédio, fizemos uma tarde de dobraduras



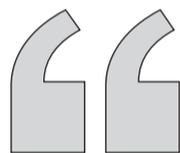
Barraquinhas são ponto alta das festas juninas

com as crianças para criar bandeirinhas e figuras de São João. Ficou lindo e custou quase nada”, relata Carla Fernandes, síndica em Salvador.

Outra dica é reutilizar objetos do cotidiano. Garrafas PET podem virar lanternas decorativas; caixas de papelão, com um pouco de tinta e criatividade,

transformam-se em barracas cenográficas para brincadeiras e comidas típicas. Paletes de madeira podem ser usados como painéis para fotos ou para apoiar elementos decorativos com um estilo rústico que combina perfeitamente com a festa.

Cooperação - Por fim, uma decoração bonita e funcional também depende de organização. Criar um pequeno comitê de decoração com moradores voluntários ajuda a dividir tarefas e a trazer novas ideias para o evento. “Não é preciso gastar



A própria comunidade pode ser envolvida nesse processo

muito para fazer bonito. O segredo está na cooperação, no planejamento e na criatividade de aproveitar o que já se tem à mão”, conclui Ana Lúcia.

Cooperação é a palavra chave na organização da festa Junina do condomínio Lake Buena Vista, localizado no bairro Belvedere, em Belo Horizonte. A festa é comemorada há 13 anos e conta com a participação de todos os moradores segundo a síndica Mirian Gonçalves Gomes. “Todos contribuem financeiramente. Com isso, contratamos som, barraqueiros e decoramos a nossa área de lazer” comenta. Além disso, Mirian comenta que as mães contribuem com prendas para as brincadeiras das crianças e os convidados dos moradores colaboram com alimentos para doação. “Todos se divertem, as crianças brincam e, no fim, prestamos contas de tudo” comemora.

Com essas estratégias, os síndicos conseguem transformar os espaços comuns em verdadeiros arraiais juninos, promovendo integração entre os moradores e garantindo momentos de diversão com charme e economia.

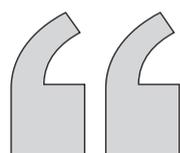
Piscinas devem seguir sob manutenção durante o inverno

Com o início do inverno, as piscinas que eram as queridinhas no verão podem cair no esquecimento. Porém ignorar a existência deste espaço pode gerar alguns aborrecimentos e prejuízo. Isso acontece, pois mesmo sem utilização, as piscinas precisam de manutenção constante, ainda que em menor quantidade e maior espaçamento de tempo. A limpeza da piscina durante o inverno garante que o revestimento dure mais, assim como as instalações.

Com a queda de temperaturas, as algas se reproduzem lentamente e a baixa utilização reduz a entrada de agentes infectantes na água. Assim a quantidade de cloro e algicidas utilizados também será menor. Uma

boa opção para manter a limpeza da piscina em dia é a utilização de cloradores e flutuadores que liberam os produtos químicos lentamente na água. A aspiração e filtragem devem ser mantidos normalmente ou até ampliados, pois nessas épocas mais frias, o vento costuma carregar uma grande quantidade de folhas e poeiras para a piscina.

Capas - Para diminuir e até invalidar a ação do vento, uma alternativa interessante é colocar capas nos períodos de pouca utilização. No entanto, fique atento, estique bem a lona evitando a formação de poças de água e não deixe equipamentos e objetos dentro da piscina, estes podem acumular fungos e bactérias que vão prejudicar a



Na assembleia virtual a votação acontece por um tempo determinado

qualidade da água. Mesmo cobertas, as piscinas precisam de tratamento químico, não se esqueça.

Por mais que seja trabalhoso fazer a manutenção de uma piscina sem uso, você não deve esvaziá-la. Pois os materiais utilizados nos revestimentos, fibras, vinil e até os azulejos, necessitam da água para deixá-los hidratados e evitar rachaduras e trincas, causando grandes prejuízos. O ideal é diminuir no máximo 50 cm do nível da água e continuar tratando o restante.

Aproveite o período mais tranquilo e faça a manutenção de bombas e equipamentos da piscina, com a baixa temporada, este serviço costuma ser mais barato. Para quem tem piscinas aquecidas, a manutenção durante as estações mais frias é a mesma que durante o verão. Fique atento às quantidades de cloro e produtos químicos, a água em altas temperaturas têm reações diferentes.

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



ADTÁBIL
CONSULTORIA

98976.2938
paulo@adtabil.com.br

- Consultoria Jurídica e Administrativa
- Prestação de Contas, Folha de pagamento, emissão de boletos condominiais
- Análise prestação de contas
- Cobranças
- Sindico profissional

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@newvsc.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 - kenio@kenloperelraadogados.com.br

ADVOGADOS



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.gouveadv.com.br
contato@gouveadv.com.br

3226-9074



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
ADVOCADOS ASSOCIADOS

SEU PARCEIRO JURÍDICO PARA UMA GESTÃO CONDOMINIAL EFICIENTE

- Cobrança extrajudicial e judicial
- Elaboração de Convenção e de Regimento
- Regularização de condomínios e CNPJ
- Participação em assembleias
- Elaboração de edital de convocação, eleição de síndicos, multas e advertências
- Ações judiciais
- Atendimento estratégico e personalizado

(31) 2551-5355
(31) 9 9948-8442
www.souzacitaadvogados.com.br



SAVIO MARES
ADVOCACIA TRABALHISTA

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

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

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



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



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



CONTRATO DE MANUTENÇÃO PLANTÃO 24 HORAS

Atendimento de urgência e especializado para condomínios
www.paraisodasbombas.com.br
BOMBAS D'ÁGUA - MOTORES ELÉTRICOS
SALINA - 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

CFTV



HL Interfones Ltda.

VENDA - INSTALAÇÃO - MANUTENÇÃO

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

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

CONSERVAÇÃO E LIMPEZA



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

À frente em Facility Service

31 3503-1212
www.jbconservadora.com.br
/jbconservadora

Av. do Contorno, 4624 - Funcionários



DMX
Terceirização de Serviços

LIMPEZA E CONSERVAÇÃO
PORTARIA / ZELADORIA / JARDINAGEM
ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIO

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

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

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

CLASSIFICADOS

CONSULTORIA TÉCNICA EM ENGENHARIA

septem
engenharia

Assessoria Técnica Especializada a Condomínios

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

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

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

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

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

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

PINHO BRAGA REFORMA PREDIAL

ESPECIALIZADA EM FACHADA

CONSTRUÇÕES E REFORMAS
IMPERMEABILIZAÇÃO
PINTURAS EM GERAL

22 anos

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

CONSTRUÇÃO E REFORMA

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.

CREA MG 45.830-D

(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

CONSTRUÇÃO E REFORMA

SONDIM
construtora ltda Desde 1986

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

31 99974 9709

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

Narciso Joint

REFORMAS PREDIAIS
SERVIÇOS EM FACHADA
LAUDOS E PERÍCIAS
RECUPERAÇÃO ESTRUTURAL

(31) 99888-6188

PHS
pedro souza 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

NARCISIO OLIVEIRA

REFORMA GERAL

Especializada em manutenção, construção, impermeabilização de fachadas e pintura geral, Teste de som cavo em fachadas.

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 À PARCELAS DA OBRA

Solicite um orçamento:
31 98403-9556

CLASSIFICADOS

CONSTRUÇÃO E REFORMA

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

INOVAIS engenharia

30 ANOS NO MERCADO

ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO

(31) 99972 6191

GUIMARÃES

SOLUÇÕES CONSTRUTIVAS

- Recuperação de fachada
- Laudos e perícias
- Recuperação estrutural

3586-1674

Avenida Professor Mário Werneck 60 / 209
guimaraessc.com.br

DESENTUPIDORA

Roterlimp Desentupidora

Limpeza de caixa de gordura | Desentupimento | Pintura em Geral
Dedetização | Limpeza e impermeabilização de caixa d'água
Detecção e retirada de vazamento | Limpeza e tratamento de fachada

ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO

roterlimp@gmail.com | www.roterlimp.com.br

(31) 3278-3828 | (31) 98487-5067

ELEVADORES

MANUTENÇÃO PREVENTIVA E CORRETIVA, MODERNIZAÇÃO E REFORMAS EM ELEVADORES

CONTROL ELEVADORES

Desde 1995

3222-6685

EXTINTORES

RIVAL DO FOGO

PROTEÇÃO CONTRA INCÊNDIO

Manutenção e recarga em extintores de incêndio

Credenciada junto:
Inmetro - Bombeiros/MG e Crea/MG

3357-1000

comercial@rivaldofogo.com.br | www.rivaldofogo.com.br

GÁS

PRIMEGAS

GÁS CONFIÁVEL
E COM A SUPERGASBRAS

QUALIDADE, AGILIDADE E SEGURANÇA

QUE SÓ
A LÍDER MUNDIAL TEM

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

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

INDIVIDUALIZAÇÃO DE ÁGUA

INDIVIDUALIZAÇÃO DE ÁGUA

Solicite um orçamento:

COMPACTA

(31) 98730-4020
(31) 3164-7964
(31) 3100-4146

Leve justiça para a cobrança do consumo de água no seu condomínio.

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

Quem te viu, quem te vê!

Jornal do Síndico

31 3337-6030

LIMPEZA DE CAIXA D'ÁGUA E GORDURA

CAIXA D'ÁGUA LIMPA SAÚDE PROTEGIDA

Investimento a partir de
R\$ 395,00

Solicite uma visita técnica gratuita

ATENDEMOS TODOS OS PÚBLICOS EM MG

GRUPO JotaFlo 33

31 3462-2031 grupojlconservadora.com.br
9 8394-3249 comercial@jlconservadora.com.br

Acesse o QR code e saiba mais!

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

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

SÍNDICO PROFISSIONAL

SINDIFÁCIL Administração Imobiliária e Condomínios

SÍNDICO PROFISSIONAL

(31) 99969-7470

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

CLASSIFICADOS

SÍNDICO PROFISSIONAL

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

 **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

SOLUÇÕES P/ VEÍCULOS ELÉTRICOS

 **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

VÁLVULAS DE DESCARGAS

VÁLVULA DE DESCARGA
Sem quebrar paredes
Serviço garantido
Sílvio
3223-4771
99132-7771
Conserto qualquer defeito em
todas as marcas sem trocá-las
inclusive as que não fabricam mais.

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

Jornal do Síndico
31 3337-6030

FIQUE SABENDO Por André Resende | *Jornalista

Lei do Silêncio em condomínios

A harmonia e a convivência pacífica entre os moradores são fundamentais em condomínios residenciais. Para garantir o bem-estar de todos, a Lei do Silêncio desempenha um papel crucial, estabelecendo regras e limites para o nível de ruído permitido dentro desses espaços compartilhados.

A Lei do Silêncio, também conhecida como Lei de Perturbação do Sossego, é uma legislação que estabelece limites para o ruído em áreas urbanas, com o objetivo de preservar a tranquilidade e o sossego dos cidadãos. Ela se aplica a condomínios residenciais, casas, prédios comerciais e qualquer outro tipo de estabelecimento.

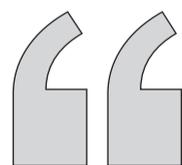
Em condomínios residenciais, é comum haver regras específicas em relação aos horários em que atividades ruidosas são permitidas. Geralmente, a Lei do Silêncio determina que atividades que causem barulhos excessivos, como reformas, obras, festas e uso de equipamentos sonoros, devem ser restritas a determinados horários, principalmente durante a noite.

Os horários geralmente estipulados são das 22h às 8h em dias úteis e das 22h às 10h em finais de semana e feriados. É importante

ressaltar que esses horários podem variar de acordo com a legislação municipal ou com as regras estabelecidas no regimento interno de cada condomínio.

Qualidade de vida - A Lei do

Silêncio busca garantir a qualidade de vida dos moradores, evitando conflitos e garantindo um ambiente propício para o descanso e o convívio harmônico. Por isso, é essencial que todos os condôminos



A Lei do Silêncio busca garantir a qualidade de vida dos moradores, evitando conflitos e garantindo um ambiente propício para o descanso e o convívio harmônico

e moradores estejam cientes da importância de respeitar os horários restritos e adotar práticas que minimizem o ruído durante esses períodos.

Em casos de descumprimento da Lei do Silêncio, os moradores que se sentirem prejudicados podem fazer uma denúncia à administração do condomínio ou registrar um boletim de ocorrência na polícia. A prefeitura de Belo Horizonte disponibiliza o disque sossego através no número 156. O síndico tem o papel de fiscalizar o cumprimento das regras e, se necessário, aplicar advertências e multas aos infratores.

A Lei do Silêncio é um instrumento importante para promover a convivência harmoniosa em condomínios residenciais. Ao estabelecer horários restritos para atividades ruidosas, ela

A Lei nº 9.505 de 23 de janeiro de 2008 dispõe sobre o controle de ruídos, sons e vibrações em Belo Horizonte. Os limites de emissão de ruídos são:

Em período diurno (07h01 às 19h): 70 decibéis

Em período vespertino (19h01 às 22h): 60 decibéis

Em período noturno, entre 22h01 e 23h59: 50 decibéis e entre 0h e 7h: 45 decibéis.



busca garantir o bem-estar e o sossego de todos os moradores. A conscientização sobre a importância de respeitar essas regras é fundamental para criar

um ambiente agradável e pacífico, tornando a vida em condomínio uma experiência positiva e satisfatória para todos os seus moradores.



Fundo de reserva, de obras, trabalhista: como funcionam

Administrar um condomínio, especialmente os que necessitam de reformas ou os de grande porte, exige conhecimento jurídico específico para criação e utilização de fundos como o fundo de reserva, o fundo trabalhista e o fundo de obras. A correta previsão e aplicação desses mecanismos contribui para a transparência da gestão e a prevenção de litígios entre condôminos.

A finalidade do Fundo de Reserva é a garantia da boa conservação da edificação, cobertura de despesas emergenciais e realização de manutenções periódicas – como limpeza de fachadas, conservação de áreas comuns –, especialmente em edificações mais antigas que exigem reformas expressivas.

A convenção condominial, via de regra, estipula o percentual do fundo de reserva, podendo fixar limites máximos. Na ausência de previsão convencional, a assembleia poderá deliberar sua constituição com base no quórum de maioria simples dos presentes, nos termos do art. 1.350 do Código Civil, por se tratar de aprovação de receita ordinária.

Por uma questão lógica, a maioria dos condomínios calculam a taxa ordinária com valor fixo, sendo o fundo de reserva em torno de 10% da quota condominial, fazendo constar na ata o registro dos valores aprovados na assembleia, evitando assim polêmica, especialmente no caso de cobrança judicial de um inadimplente.

Também é prática haver a autorização para o síndico utilizar tal fundo em situações urgentes, tais como aumento de conta d'água ou energia elétrica, reposição de equipamentos, troca da bomba d'água, luminárias e etc.

Quando houver utilização do fundo de reservas para cobrir despesas que se enquadram como ordinárias, recomenda-se que a assembleia seguinte aprove sua recomposição, inclusive

por meio de taxa extraordinária, se necessário, assegurando o equilíbrio financeiro dessa reserva financeira. Lembrando que caso o fundo seja utilizado para pagamento de despesas ordinárias, cabe ao inquilino contribuir para a sua reposição.

Fundo trabalhista - Desde 2010, temos defendido em palestras na OAB/MG a importância e imprescindibilidade da criação de um Fundo Trabalhista, cuja ausência acarreta em um equívoco nas contribuições. A prática errônea de cobrança de taxa extra no final do ano para pagar o 13º salário, implica em ônus desproporcional a moradores que não usufruíram integralmente da prestação de serviços durante todo o ano, tais como locatários ou proprietários que passaram a ocupar o apartamento, sala ou loja, por exemplo, em setembro. Isso porque, ao cobrar a taxa extra somente em dezembro, esse novo ocupante pagar os custos de janeiro a agosto que deveriam ter sido cobrados do morador anterior.

Para evitar essa cobrança a maior, deve a assembleia aprovar o Fundo Trabalhista como despesa ordinária, arrecadada mensalmente no mesmo boleto da quota condominial e do Fundo de Reserva. Dessa forma, provisiona-se 1/12 avos dos encargos trabalhistas mensais (13º salário, férias, encargos rescisórios, etc.), sobre o número de funcionários, assegurando a responsabilidade solidária de todos os condôminos que efetivamente se beneficiaram do serviço prestado.



Tal previsibilidade orçamentária também reduz os impactos financeiros em caso de rescisões contratuais, especialmente diante da alta rotatividade dos empregados em condomínio.

Distinções entre fundos - Todos os fundos condominiais podem ser aprovados pela maioria simples dos presentes, desde que vinculados à manutenção e operação do condomínio. O fundo de reserva pode ser utilizado de diversas formas, bastando a assembleia aprovar sua aplicação e sua fixação em valor compatível com o perfil do empreendimento.

Quanto ao Fundo Trabalhista, inexistente possibilidade de sua destinação ser alterada e sua composição (13º, férias, aviso prévio, etc), deve ser respeitada para evitar prejuízos, especialmente, no caso de mudança de moradores. Este fundo tem limite de arrecadação, sendo comum ter seu saldo reduzido expressivamente no final de dezembro. É importante realizar o seu recálculo sempre que os salários forem aumentados.



Também é prática haver a autorização para o síndico utilizar tal fundo em situações urgentes

Fundo de obras - Já o fundo de obras deve ser instituído de forma apartada, mediante arrecadação específica por meio de taxa extra e finalidade exclusiva. Sua constituição deve ser deliberada em assembleia, com previsão de conta bancária autônoma. Nada impede que seja criada uma Taxa Específica para compra de um equipamento ou mobiliário.

Entretanto, para a realização de obras úteis e voluptuárias é necessário observar o quórum estipulado na convenção, sendo que inúmeros condomínios de maior porte sofrem desgastes com os quóruns confusos, estipulados de forma qualificada.

Conflitos - Em vários casos, para evitar polêmicas, inclusive com a falta de pagamento da taxa extra, se mostra importante atualizar a convenção para eliminar os erros decorrentes do vício de copiar modelos ultrapassados ou os artigos do Código Civil, sem entender a necessidade de adaptá-los às particularidades do empreendimento.

Para dividir a responsabilidade do síndico e aumentar a participação da coletividade, essa conta específica poderá ser gerida por uma comissão, a qual ficará encarregada de realizar os pagamentos,

juntamente com a supervisão do síndico e da administradora. Dessa forma, será mais difícil surgir alguma dúvida sobre a lisura da realização da obra.

Sendo o condomínio administrado por quem não é proprietário de unidade, é aconselhável que a movimentação da conta do Fundo de Reserva/Obras, seja permitida somente a determinados conselheiros que tenham patrimônio, pois tal procedimento acarreta maior segurança.

Quóruns - Quanto ao quórum para aprovação da obra dependerá da convenção que, sendo bem redigida, não deixará dúvidas se o quórum será qualificado ou com base nos presentes à assembleia. Importante frisar que o próprio Código Civil autoriza a convenção estipular quóruns diferentes dos previstos no art. 1.341. Contudo, a prática demonstra que muitas convenções redigidas de forma confusa acabam por inviabilizar deliberações importantes, em razão de exigências rigorosas ou incompatíveis com a realidade de baixa participação nas assembleias.

Nesse caso, vale a pena investir na rratificação da convenção por um advogado especializado, com vistas à atualização de suas cláusulas, inclusão de disposições práticas e adequação aos princípios de razoabilidade e eficiência para gestão da coletividade, regulamentando e tornando harmoniosa a convivência.