

QN
Queiroz & Neder
Advogados Associados

**ASSESSORIA JURÍDICA
PARA CONDOMÍNIOS**

- CONVEÇÕES • REGIMENTO INTERNO
- PARTICIPAÇÃO EM ASSEMBLEIAS
- COBRANÇAS

DR. CARLOS EDUARDO ALVES DE QUEIROZ
(31) 3271-7200 / 9982-0682
www.queirozneder.com.br | email: carlosad@queirozneder.com.br

**ESPECIALIZADA
EM FACHADA**

**CONSTRUÇÕES
E REFORMAS**

PROJETOS

P+B 22 ANOS

PINHO BRAGA
REFORMA PREDIAL

99312-0049

WWW.PINHOBRAGA.COM.BR
PINHOBRAGA@PINHOBRAGA.COM.BR

**BRASIL ALL SERVICE
CONSTRUTORA**

30 anos de experiência

**EXCELÊNCIA EM
REFORMA PREDIAL**

A preferida dos síndicos
profissionais

Executamos todos os serviços
para o seu condomínio.

5 anos de garantia

FINANCIAMENTO PRÓPRIO
PAGAMENTO AO FINAL DA OBRA
*Consulte condições

Solicite um orçamento:
31 98403-9556

ClassiZap!

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



Ano XXX
Edição 350
AGOSTO 2025

Jornal do Síndico

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

No Vácuo!

Ainda sem uma legislação específica para a questão, moradores e síndicos de condomínios vão se adaptando com a realidade dos carros elétricos. **Página 8**

Cotidiano

Alteração do Código Civil deve provocar algumas mudanças nas relações condominiais no próximo ano.

Página 3



Legislação

As Câmeras de CFTV contribuem com a segurança no condomínio. Porém, tem que se ter cautela com as imagens captadas

Página 4



Administração

O condomínio apesar de não declarar Imposto de Renda, deve estar sempre com os dados atualizados junto à RFB.

Página 7

Estamos atualizando nosso cadastro.

Então, caso queira continuar recebendo o Jornal do Síndico, todos os meses, encaminhe uma mensagem no nosso número de WhatsApp, com os dados de nome e endereço completo do condomínio.

Jornal do Síndico 28 anos ao lado de síndicos e síndicas de BH e Região.

(31) 9 8481-7642

As vantagens da coleta seletiva em condomínios

A coleta seletiva já é uma exigência presente na legislação brasileira desde a Política Nacional de Resíduos Sólidos, instituída pela Lei nº 12.305/2010, que determina a destinação correta do lixo, estimula a redução de resíduos e valoriza a reciclagem.

Ainda assim, muitos condomínios seguem fora dessa cadeia, perdendo a oportunidade de reduzir custos, gerar impacto ambiental positivo e até valorizar o próprio imóvel.

Além do benefício coletivo, a adoção da coleta seletiva favorece toda a cadeia de reciclagem, conectando condomínios a cooperativas e empresas de reaproveitamento que dependem do descarte adequado para funcionar.

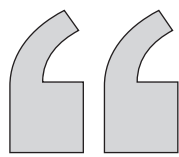
Resistência - Leandro Faria, síndico de um condomínio em Curitiba, decidiu enfrentar o desafio de implantar a coleta seletiva há cerca de dois anos. No começo, enfrentou resistência, pois moradores reclamavam da necessidade de separar resíduos e duvidavam do destino real do material. “Foi preciso investir em comunicação, colocar cartazes nos andares, fazer reuniões e até

visitas à cooperativa parceira para mostrar que o lixo realmente vira matéria-prima”, lembra Leandro. Com o tempo, a adesão cresceu e a coleta seletiva deixou de ser apenas uma obrigação legal para se tornar motivo de orgulho.

Mudança de hábito - Moradora do mesmo condomínio administrado por Leandro, a professora Ana Cláudia Mendes conta que, no início, achava o processo trabalhoso, mas hoje enxerga a importância da separação. “É uma mudança de hábito. Quando vemos que existe um impacto real, a gente entende que vale a pena. Saber que aquele lixo reciclado gera renda para famílias que vivem da coleta é motivador”, afirma. Segundo ela, a convivência no condomínio também melhorou após a adoção da coleta seletiva, pois o espaço das lixeiras ficou mais organizado e limpo.



Boa parte do lixo que poderia ser reciclado vai parar nos rios e oceanos prejudicando a fauna e flora



Boa parte do lixo que poderia ser reciclado vai parar nos rios e oceanos prejudicando a fauna e flora

Leandro avalia que o maior ganho não foi apenas cumprir a lei ou agradar parte dos condôminos, mas mostrar que o condomínio pode ser um agente de transformação. “A gente percebe que pequenas atitudes dentro de

casa têm reflexo fora. Isso faz o condomínio participar de algo maior, que é repensar como lidamos com o lixo”, avalia. Para especialistas e gestores, o futuro da coleta seletiva depende justamente que cada condomínio entenda seu papel não só como consumidor, mas como elo fundamental na engrenagem da reciclagem, unindo sustentabilidade, consciência coletiva e respeito às normas.

VOCÊ PERGUNTA

Livro de Atas

PERGUNTA - Como proceder quando um condômino solicita o Livro de ata para pesquisa?

Eu entrego? Quais os cuidados devo tomar, já que é um documento sob a minha responsabilidade?

RESPOSTA - Essa é uma pergunta muito pertinente, pois é comum nos depararmos com o desaparecimento do livro de atas justamente pela ausência de um procedimento adequado para disponibilizá-lo.

Quando um condômino solicita o Livro de Atas, o condomínio deve permitir o acesso, pois se trata de um documento de interesse coletivo, e o condômino tem direito à informação sobre os atos da administração. No entanto, como o livro é um documento oficial sob responsabilidade do síndico/gestão, alguns cuidados devem ser adotados para garantir sua preservação e integridade.

O livro não deve, em hipótese alguma, ser entregue ao condômino para levar para fora das dependências do condomínio. A consulta deve ser feita na administração, ou em local

seguro previamente definido, e sempre com o acompanhamento do síndico, subsíndico ou de um funcionário autorizado. Durante a consulta, não é permitido fazer anotações diretamente no livro, rasurar ou retirar qualquer página. Se o condômino desejar obter cópias de alguma ata, o ideal é que a administração forneça as cópias mediante solicitação formal.

A administração pode requerer que o pedido de acesso ao livro de atas seja formalizado por escrito, com o devido registro da data e horário como medida de controle interno.

Embora o condômino tenha pleno direito à informação, a guarda, conservação e integridade desse livro são de responsabilidade exclusiva do síndico.

Convém salientar a importância do registro das atas em Cartório de Títulos e Documentos. Essa prática confere publicidade, segurança jurídica e autenticidade aos atos ali consignados. Em situações de extravio, furto ou qualquer outra forma de



desaparecimento do Livro de Atas, o registro em cartório se torna uma medida providencial, já que permite a restauração integral do conteúdo do livro por meio da emissão de certidões das atas previamente registradas, salvaguardando a história e a legalidade das decisões condominiais.

Dra. Anna Cristina e Souza
Souza & Cita Advogados

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

Kênio de Souza Pereira

Rodrigo Karpát

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 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 Sindaec.

2 Jornal do Síndico > AGOSTO > 2025

Revisão do Código Civil promete mudar regras de convivência nos condomínios

A rotina de quem mora e trabalha em condomínios pode mudar significativamente caso avancem as discussões do novo Código Civil em tramitação no Congresso Nacional.

Síndica profissional há mais de uma década, Patrícia Gouveia vê com bons olhos a previsão expressa de exclusão do morador considerado antissocial, que hoje só é possível após decisão judicial e, muitas vezes, demora anos para ser concluída. “Tenho casos em que um único morador torna a vida de todo mundo um inferno: brigas, ameaças, som alto de madrugada. Se a assembleia puder deliberar pela exclusão, desde que respeitado o direito de defesa, isso vai ajudar a proteger a coletividade”, argumenta.

Já o advogado especialista em direito condominial Rafael Nogueira chama a atenção para a necessidade de critérios claros e cautela para evitar abusos. “A exclusão de condômino é medida extrema, que fere o direito de propriedade, protegido pela Constituição. É importante que o texto final da lei detalhe prazos, formas de defesa e, preferencialmente, mantenha a possibilidade de revisão judicial. Caso contrário, abre-se espaço para decisões passionais ou perseguições dentro de assembleias”, alerta.



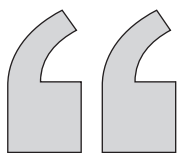
Com as alterações, a expulsão do condômino antissocial pode ficar mais ágil

Locações - Outro ponto que movimentava debates é a possibilidade de o condomínio proibir ou restringir locações de curtíssima temporada, como aquelas realizadas por meio de aplicativos de hospedagem. Para Patrícia, síndica de edifícios residenciais em regiões turísticas, essa mudança seria positiva. “Hoje, o entra e sai constante gera insegurança, dificulta o controle de acesso e prejudica até a convivência. Moradores permanentes reclamam com razão: quem está só de passagem não se preocupa com regras

internas”, comenta.

Morador de um prédio na zona sul de São Paulo e investidor em locações de temporada, Felipe Andrade discorda. Ele teme que a nova regra acabe desvalorizando o imóvel e engessando o mercado. “A maioria dos proprietários faz isso de forma organizada, informando hóspedes e zelando pelo condomínio. Punir todos por conta de alguns casos de abuso é injusto. O ideal seria aprimorar regras internas, e não proibir de vez”, avalia

Multa - Além dessas questões, o novo texto em discussão



As mudanças são necessárias, mas precisam vir com equilíbrio

Coluna do Sindicon



Reconhecimento facial já é realidade nos condomínios

O reconhecimento facial já é uma realidade em vários condomínios do Brasil. E em Belo Horizonte esse sistema de identificação de condôminos e visitantes já está em pleno funcionamento em alguns edifícios comerciais e residências.

Por ser um assunto novo, sem uma regulamentação específica, a cada dia surgem dúvidas nos condomínios. Adianto que sou defensor desta tecnologia, apesar de algumas falhas que podem ser sanadas.

Um dos pontos positivos é a segurança. A identificação por imagem facial, principalmente dos visitantes, inibe a ação dos criminosos. Uma das dúvidas é sobre a recusa de algumas pessoas em permitir o registro de sua imagem.

O condomínio pode impedir que a pessoa que não concorda em fazer o registro facial de acessar o local. Mas essa norma precisa ser aprovada em uma assembleia.

Um ponto que acho que precisa ser melhorado é sobre o tempo de armazenamento das imagens. Alguns sistemas apagam o registro destas imagens em poucos dias. O ideal é que elas fiquem armazenadas em um banco de dados por um período maior.

As imagens armazenadas não podem ser divulgadas, conforme determina a Lei de Proteção de Dados. Elas só podem ser liberadas para a Justiça ou para a polícia, mas o condomínio precisa de um documento destas instituições para fazer a liberação.

Para ficar por dentro de todas as novidades do Sindicon MG, e não perder a agenda de cursos e palestras que auxiliam os síndicos e síndicas em diversos assuntos, acompanhe as nossas redes sociais @sindiconmg. Outro canal importante para ficar atualizado é o nosso site <https://www.sindiconmg.org.br/> e também nosso WhatsApp (31) 99611-4400.

Carlos Eduardo Alves de Queiroz
presidente



propõe aumentar o limite máximo da multa por inadimplência, de 2% para 5%. Para Rafael Nogueira, a medida atende a um pleito antigo dos síndicos, que veem o baixo percentual como incentivo ao atraso. “Com mais rigor, o condômino pensa duas vezes antes de atrasar. Mas é importante que isso venha acompanhado de campanhas de conscientização e acordos flexíveis para quem realmente passa por dificuldades financeiras”, acrescenta.

Enquanto o projeto segue em análise, a expectativa cresce entre gestores e moradores. Patrícia resume bem o sentimento de quem vive o dia a dia das assembleias. “O Código Civil de 2002 já não dá conta da realidade dos condomínios de hoje. As mudanças são necessárias, mas precisam vir com equilíbrio, para garantir a paz coletiva sem ferir direitos individuais”, analisa. Entre avanços e receios, todos concordam que a vida em condomínio precisa acompanhar o ritmo da sociedade, com mais diálogo, clareza e responsabilidade.



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



CFTV e a privacidade nos condomínios

O uso de sistemas de monitoramento por CFTV nos condomínios não é apenas uma tendência moderna, é uma necessidade diante do cenário urbano atual. As câmeras, quando bem posicionadas e utilizadas conforme sua finalidade, contribuem diretamente para a segurança dos moradores, o controle de acessos e a responsabilização por condutas irregulares nas áreas comuns. Trata-se de um instrumento legítimo, desde que manejado com responsabilidade e em harmonia com os direitos fundamentais à privacidade e à proteção de dados.

É importante lembrar que a vida condominial se rege pela lógica da coletividade. No conflito entre o interesse particular e o bem comum, prevalece a supremacia do interesse coletivo, especialmente em matéria de segurança. Assim, é plenamente admissível

e recomendável a instalação de câmeras em portarias, entradas, garagens, halls, elevadores e corredores, mas também em áreas como academias, parques e piscinas, cuja vigilância pode prevenir acidentes, vandalismo e outras condutas lesivas ao convívio.



Monitoramento é fundamental para a segurança do condomínio

Assembleias - Outro ponto de relevância crescente é a gravação das assembleias condominiais, que tem respaldo jurídico e jurisprudencial. O Tribunal de Justiça do Distrito Federal, no Acórdão n. 507.659/2011 (Processo 20110020054255AGI, 4ª Turma Cível, rel. Arnaldo Camanho de Assis, julgado em

11/05/2011), entendeu que: “A gravação das assembleias, em princípio, não afronta a garantia inserida no art. 5º, X, da CF, que assegura a intimidade, vida privada, honra e imagem. Com efeito, por se tratar de ato público, não se presume a ocorrência de debate capaz de expor a intimidade dos condôminos...”

Essa decisão reforça que a gravação pode ser utilizada para validar deliberações, esclarecer dúvidas e evitar litígios. Gravações feitas por participantes ou pela administração são permitidas, desde que não haja abuso ou uso desleal das imagens.

Sob a ótica da legislação, a Lei Geral de Proteção de Dados (Lei nº 13.709/2018) não proíbe o uso de câmeras ou gravações, mas determina que qualquer tratamento de dados pessoais, como a captação e armazenamento de imagens, deve respeitar os princípios da finalidade, necessidade, transparência e segurança. Isso significa que o condomínio deve informar os condôminos sobre a existência do monitoramento, limitar o acesso às imagens a pessoas

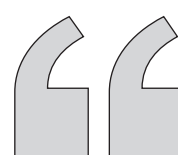
autorizadas e armazená-las apenas pelo tempo necessário.

Legislação - Inclusive, em algumas cidades como Belo Horizonte, essa transparência é imposta por legislação específica. No município de São Paulo, por exemplo, a Lei nº 13.541/2003 obriga a afixação de placas visíveis em locais monitorados, com os seguintes dizeres: “O ambiente está sendo filmado. As imagens gravadas são confidenciais e protegidas, nos termos da lei.

O descumprimento pode gerar multa, que dobra a cada 60 dias até que a situação seja regularizada.

Litígio - Por outro lado, é importante destacar que as imagens captadas não podem ser fornecidas livremente a terceiros. Quando houver um pedido legítimo, por exemplo, um condômino vítima de furto ou agressão, o fornecimento das imagens deve ser condicionado à assinatura de um termo de responsabilidade, no qual o solicitante se comprometa a utilizá-las exclusivamente para os fins declarados. Alternativamente, o fornecimento pode se dar mediante requisição da autoridade policial ou por determinação judicial. Essa prática protege o condomínio e reforça seu compromisso com a legalidade e a proteção dos dados.

Em suma, o monitoramento por câmeras é ferramenta indispensável na gestão condominial moderna. Quando utilizado com moderação, transparência e respaldo jurídico, fortalece a segurança, a confiança e a convivência entre os moradores, sem ferir os direitos individuais. A tecnologia, aliada à responsabilidade, é um dos pilares da boa administração condominial.



O monitoramento por câmeras é ferramenta indispensável na gestão condominial moderna

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

Evitando dor de cabeça com reforma e obras nos condomínios

No início do ano, o síndico Alexandre Franco precisou lidar com um desafio delicado em seu condomínio de 56 unidades, localizado na zona norte de São Paulo. Um morador havia iniciado a reforma do apartamento sem apresentar o plano de obra, nem comunicar os profissionais que circulavam pelo prédio.

“Em poucos dias, já tínhamos entulho acumulado na garagem, barulho fora do horário permitido e vizinhos indignados”, lembra Alexandre. O problema só foi resolvido após a suspensão da obra e a aplicação de multa prevista no regulamento interno. “A gente não gosta de partir para a advertência, mas sem controle, uma reforma compromete o sossego e a segurança do prédio inteiro” comentou.

Protocolos - Casos como esse se multiplicam nos condomínios de todo o país, especialmente em períodos de férias e logo após a entrega de novos empreendimentos, quando muitos moradores aproveitam para fazer modificações nas unidades. O que parece

uma simples pintura ou troca de piso pode se transformar em um transtorno coletivo, com riscos estruturais, prejuízos e desgaste na convivência. Por isso, síndicos têm buscado se profissionalizar também nessa área, criando protocolos rigorosos de aprovação e fiscalização de obras internas.

A engenheira civil Marina Tavares, especializada em reformas condominiais, reforça a importância de seguir as diretrizes da NBR 16.280, norma da ABNT que regula reformas em edificações. “Essa norma obriga o morador a apresentar um plano detalhado da obra, com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), dependendo do



Projeto deve ser apresentado ao síndico antes do início das obras

profissional contratado. É papel do síndico exigir esse documento antes de autorizar qualquer modificação”, explica.

Ela destaca que mesmo pequenas alterações, como instalação de ar-condicionado ou demolição de uma parede, podem afetar a estrutura, instalações elétricas ou hidráulicas. Para Marina, a falta de informação ainda é um obstáculo. “Muitos moradores

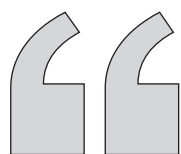
não sabem que não podem simplesmente começar uma reforma. Aham que, por estar dentro do apartamento, têm total liberdade. É aí que mora o perigo.” A especialista já atendeu casos em que paredes estruturais foram comprometidas e forros rebaixados esconderam instalações malfeitas, que causaram infiltrações em outros andares.

Manual - De olho nesse cenário, Alexandre Franco elaborou um “manual de reformas”, entregue a cada novo morador. O documento traz prazos, horários permitidos, exigências técnicas e até a obrigatoriedade de registro dos operários na portaria. “Quando a regra é clara, a conversa muda de tom. A pessoa entende que a reforma não é só dela. É algo que impacta a coletividade.”

Além das regras, ele aposta no diálogo. Antes de grandes intervenções, organiza reuniões com o morador, o engenheiro responsável e um membro do conselho. “Assim evitamos surpresas. E quando surge um imprevisto, porque sempre surge, conseguimos resolver com mais tranquilidade”, acrescenta.

Marina destaca que o papel do síndico é garantir que o edifício esteja protegido, sem invadir a autonomia do morador. “É uma linha tênue. O segredo está na prevenção e na boa comunicação.”

Num cenário em que a valorização dos imóveis passa também pela conservação e segurança das estruturas, obras bem geridas não são apenas uma questão de conforto, mas de responsabilidade. E cabe ao síndico manter esse equilíbrio, entre o barulho do martelo e o silêncio da convivência em paz.



Quando a regra é clara, a conversa muda de tom

SOMOS REFERÊNCIA ENTRE AS MELHORES FRANQUIAS DO BRASIL

“ ”

As franquias alcançaram a cotação de 4 estrelas no Guia de Franquias 2025/2026. As marcas foram avaliadas pela Serasa Experian e por Pequenas Empresas & Grandes Negócios em três quesitos: **satisfação do franqueado, desempenho e qualidade da rede.**

ESTAMOS ENTRE AS 1.000 MELHORES FRANQUIAS E ENTRE AS 145 REDES CLASSIFICADAS PELA SERASA EXPERIAN 4 ESTRELAS DO BRASIL

E VOCÊ ACHA QUE AINDA TEMOS CONCORRENTES?

- ✓ 19 CIDADES BRASILEIRAS
- ✓ 105.500 EXEMPLARES/MÊS
- ✓ 980 ANUNCIANTES
- ✓ FRANQUIA 4 ESTRELAS

DESDE 2004, TODOS OS ANOS SOMOS CONTEMPLADOS NO PRÊMIO MELHORES FRANQUIAS DO BRASIL.

SOMOS OS ÚNICOS NESTE SEGMENTO COM ATUAÇÃO NACIONAL

ANUNCIE E VENHA FAZER PARTE DE NOSSO SUCESSO!

Debate sobre pontos de recarga de carros elétricos

Uma questão que ainda tem suscitado dúvidas em muitos síndicos e condôminos são as normas técnicas e as regras que devem ser obedecidas para instalação de pontos de recarga de carros elétricos em condomínios. O debate avançou em várias questões, fóruns e reuniões que estão sendo realizadas, mas ainda carece de uma legislação clara e objetiva sobre o assunto.

Síndico de um edifício com mais de 100 unidades na zona sul de São Paulo, Rogério Antunes viveu na prática um dilema que muitos condomínios começam a enfrentar: um morador comprou um carro elétrico e solicitou a instalação de um ponto de recarga na própria vaga. A discussão chegou até a assembleia e, mesmo com a maioria favorável, esbarrou em questões técnicas e no receio de aumentar o custo da conta de luz coletiva.

Discussão - O tema deixou de ser um caso isolado e vem ganhando espaço em debates, encontros do setor condominial e até no Congresso Nacional. Em São Paulo, tramita um projeto de lei estadual para facilitar a instalação de pontos de recarga em edifícios residenciais e comerciais. Já em Brasília, parlamentares discutem proposta que daria mais segurança jurídica aos moradores interessados e obrigaria novos

empreendimentos a prever infraestrutura para recarga desde a fase de construção.

Para especialistas, a falta de regras claras ainda é o maior obstáculo. “Hoje, cada condomínio acaba criando a própria solução, o que gera insegurança técnica, riscos elétricos e até conflitos entre vizinhos”, afirma a engenheira eletricista Mariana Lemos, que participou recentemente de um evento sobre o tema promovido por administradoras. Segundo Mariana, entre os principais desafios está a definição de como cobrar individualmente o consumo de energia.

Estrutura - “O ideal é que cada ponto de recarga tenha seu medidor separado, evitando que o custo vá parar na conta geral. Mas em prédios mais antigos isso exige adequações complexas, que podem ser caras”, explica. Outro ponto sensível, segundo ela, é o limite de carga disponível. “A rede do prédio nem sempre suporta



Ainda existem muitas dúvidas sobre a implantação de estações de recarga nos condomínios

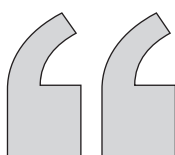
vários carros carregando ao mesmo tempo. É preciso estudo técnico para avaliar a capacidade e, em alguns casos, até reforçar a infraestrutura elétrica”, acrescenta. Moradora e proprietária de um carro elétrico, Fernanda Almeida vê com otimismo a possibilidade de regras mais claras. Ela lembra que, no condomínio onde vive, o assunto gerou insegurança. “Teve quem achasse que ia pagar pelo

consumo do vizinho, outros tinham medo de incêndio. Com a regulamentação, fica mais fácil explicar que existe padrão técnico e segurança. E também impede que o pedido de instalação seja barrado por puro preconceito ou desconhecimento”, comenta.

Futuro - Apesar das discussões ainda em andamento, especialistas já consideram inevitável que

os condomínios se preparem para a nova realidade. Mariana acredita que, nos próximos anos, haverá uma transição parecida com a que aconteceu quando prédios passaram a exigir infraestrutura para ar-condicionado split. Enquanto aguardam uma definição nacional, síndicos como Rogério têm buscado orientação com empresas de engenharia, administradores e advogados para montar regras internas.

“A gente quer incentivar, mas precisa fazer com responsabilidade, sem gerar custos injustos nem riscos para todos”, resume. No meio desse debate, cresce a percepção de que, mais do que tendência, a chegada dos carros elétricos é uma realidade que bate à porta das garagens, e quem se preparar primeiro deve sair na frente.



Hoje, cada condomínio acaba criando a própria solução, o que gera insegurança técnica

Vem aí o novo site do

Jornal do Síndico!

Estamos quase lá!

Aguarde

Vai valer a pena!



Eleição de síndico e os cuidados junto a Receita Federal

O art. 1.348, inciso II, do Código Civil, estabelece que compete ao síndico praticar “os atos necessários à defesa dos interesses comuns”, o que inclui o adimplemento das obrigações do condomínio. Dentre essas obrigações, uma das mais importantes é a atualização dos dados do responsável legal junto à Receita Federal, ou seja, a cada nova eleição de Síndico.

Este procedimento é fundamental para garantir a regularidade fiscal do condomínio e evitar complicações administrativas. A inobservância deste tipo de obrigação inclusive pode configurar gestão desidiosa à frente do condomínio, justificando a responsabilização pessoal do síndico pelos prejuízos causados.

Neste artigo, abordaremos quem é considerado o responsável legal, a obrigatoriedade da atualização dos dados e como realizar esse procedimento corretamente.

Responsável Legal - O responsável legal pelo condomínio é o síndico eleito em assembleia geral, conforme previsto no artigo 1.347 do Código Civil. O síndico atua como representante legal da pessoa jurídica que é o condomínio e é o encarregado de responder civil e criminalmente pelos atos de gestão condominial.

É o síndico quem assina contratos, representa o condomínio em juízo ou fora dele, responde por questões trabalhistas, fiscais e tributárias. Além disso, também é o responsável por manter os dados cadastrais atualizados junto aos órgãos competentes, especialmente a Receita Federal.

Ao assumir o mandato, o novo síndico precisa ser registrado como responsável legal no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ) do condomínio. Essa atualização é fundamental para: Garantir a validade de operações bancárias e fiscais; Evitar inconsistências e pendências junto à Receita Federal; Permitir a emissão de notas fiscais quando necessário;

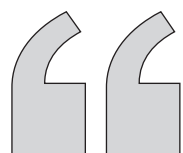
Assegurar a regularidade do condomínio em auditorias e processos judiciais; Evitar multas administrativas por falta de atualização cadastral.

Sempre que houver eleição ou substituição do síndico, é dever do representante legal atualizar os seguintes dados: nome do novo responsável legal; inserir CPF e RG do síndico, junto à Receita Federal Digital (gov.br); endereço para correspondência; informar data de início do mandato; encaminhar documento que comprove a eleição (ata registrada em cartório).

Essas informações são inseridas na base de dados da Receita Federal, por meio do Documento Básico de Entrada (DBE) e da Ficha Cadastral da Pessoa Jurídica (FCPJ).

Passo a passo - O procedimento pode ser realizado por meio do site da Receita Federal, seguindo os seguintes passos:

1. Preencher o Programa Gerador de Documentos (PGD CNPJ) ou utilizar o sistema Coletor Nacional;



A atualização dos dados do síndico junto à Receita Federal é uma exigência legal e um dos pilares da boa administração condominial



Síndicos devem ficar atentos ao cadastro junto à Receita Federal do Brasil

2. Gerar e assinar digitalmente o DBE;

3. Anexar os documentos obrigatórios, como: cópia da ata da assembleia que elegeu o síndico (registrada em cartório); documentos pessoais do síndico; comprovante de endereço do condomínio;

4. Protocolar o pedido via site ou presencialmente em uma unidade de atendimento (caso exigido);

5. Aguardar o deferimento e a atualização dos dados, referente ao CNPJ.

É recomendável que o processo seja acompanhado por um contador, administradora de condomínio ou advogado, para garantir a correta instrução do pedido.

Prazos e consequências - A

atualização deve ser feita imediatamente após a eleição do novo síndico. A não realização traz diversas consequências, como por exemplo: impedimento para movimentação de contas bancárias; impossibilidade de regularização de obrigações fiscais e previdenciárias; invalidação de contratos assinados por quem não consta como responsável legal; multas aplicadas pela Receita Federal; dificuldades em relações judiciais e extrajudiciais.

Além dos dados referentes ao CNPJ, o condomínio também deve manter organizados: livros de ata das assembleias; comprovações de eleição do síndico; regimento interno e convenção condominial registrados; contratos com fornecedores e funcionários; declarações fiscais obrigatórias (DIRF, DCTFWeb, EFD-Reinf, etc.). Manter a documentação em ordem facilita em casos de fiscalizações e garante a gestão transparente do condomínio.

A atualização dos dados do síndico junto à Receita Federal é uma exigência legal e um dos pilares da boa administração condominial. A regularidade cadastral garante o funcionamento financeiro, fiscal e jurídico do condomínio, evita sanções e reforça a credibilidade da gestão.

Administração de condomínios envolve não apenas a gestão cotidiana de despesas, manutenções e relações com os condôminos, mas também o cumprimento de obrigações legais e fiscais.

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



Estratégias inteligentes para reduzir o consumo de energia

Quando assumiu a gestão de um condomínio com 112 unidades na zona oeste do Rio de Janeiro, o síndico Leonardo Prado encontrou um rombo silencioso nas contas mensais: a fatura de energia elétrica das áreas comuns ultrapassava os R\$ 9 mil. “Era um número que assustava, mas ninguém sabia exatamente onde estava o desperdício”, conta.

Com uma análise minuciosa e pequenas mudanças de hábito, ele conseguiu reduzir esse valor em quase 30% em apenas seis meses. “A economia veio no detalhe, sem comprometer o conforto dos moradores”, explica. A primeira medida de Leonardo foi substituir todas as lâmpadas fluorescentes e halógenas dos corredores, garagem e salão de festas por versões LED com maior durabilidade e menor consumo.

Atitudes - O síndico também instalou sensores de presença nos andares e ajustou o tempo de funcionamento das luzes, especialmente nas áreas com baixa circulação. “Não fazia sentido o jardim estar iluminado às três da manhã, todo dia. Agora, usamos um timer e sensores crepusculares para equilibrar iluminação e segurança”, explica.

Segundo a engenheira eletricista Camila Nogueira, consultora em eficiência energética, esse tipo de

planejamento é cada vez mais necessário em condomínios, especialmente os de médio e grande porte. “As áreas comuns, como elevadores, halls, garagens, academias e piscinas, são grandes consumidoras de energia. Quando o síndico faz um mapeamento do consumo e investe em soluções inteligentes, o retorno aparece rápido, na conta e na valorização do imóvel”, comenta.

Estudo - Ela afirma que o primeiro passo é solicitar um estudo de eficiência energética com base no histórico de consumo. “Muitas

vezes, o problema está em bombas de água desreguladas, motores antigos ou equipamentos ligados fora do horário de pico”, conta. Camila destaca ainda o uso de placas solares como tendência crescente em condomínios, principalmente em regiões com alta incidência solar. “Apesar do investimento inicial ser maior, o retorno vem em poucos anos. Já temos casos de condomínios que zeraram o consumo da conta comum com energia fotovoltaica”, acrescenta a engenheira.

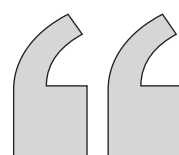


Leonardo, por enquanto, ainda não partiu para a instalação de painéis solares, mas já iniciou um estudo de viabilidade junto a uma empresa especializada. Enquanto isso, ele aposta na conscientização dos moradores. Ele conta que criou

campanhas internas alertando para o uso racional de elevadores, desligamento de aparelhos em desuso e até a importância de manter portas de acesso às escadas fechadas para preservar o ar-condicionado dos halls.

Com planejamento, tecnologia e diálogo, os síndicos têm descoberto que é possível manter o condomínio funcionando com eficiência e economia.

E a conta de luz, antes encarada como um mal necessário, passa a ser vista como uma oportunidade de boa gestão. “Cada real que economizamos na energia pode ser investido em melhorias para todos. E isso faz toda a diferença”, conclui Leonardo.



Cada real que economizamos na energia pode ser investido em melhorias para todos

Setor terceirizado de serviços em condomínios deve crescer até 2029

Quando assumiu a administração de um condomínio-clubes com mais de 200 unidades na zona leste de São Paulo, a síndica profissional Fernanda Lopes logo percebeu que cuidar apenas das contas e das assembleias não seria suficiente. Piscina, academia, brinquedoteca, salão de festas e áreas gourmet exigiam manutenção constante, além de demandas como jardinagem, segurança, limpeza e pequenas reformas.

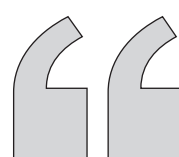
“Era impossível dar conta de tudo sozinha. Foi aí que optei por contratar uma empresa de facilities, para centralizar esses serviços e garantir qualidade”, conta. A decisão, segundo Fernanda, trouxe ganhos visíveis em poucos meses: redução de custos, mais eficiência nos contratos e aumento da satisfação dos moradores. “Antes, cada

serviço era contratado separadamente, com orçamentos diferentes e prazos que nem sempre eram respeitados. Com a gestão integrada, ficou muito mais simples e transparente”,

explica. **Crescimento** - Um estudo recente realizado pela Redirection International, especializada em assessoria de M&A, estima que o setor de



Empresas especializadas garantem uma excelente prestação de serviços



O morador está mais exigente, quer qualidade de vida, segurança e valorização do patrimônio

gestão de facilities deve crescer em média 7,1% ao ano até 2029 no Brasil, impulsionado especialmente pelo mercado condominial.

Para Cláudio Martins, executivo de uma empresa especializada nesse segmento, a expansão tem relação direta com a complexidade crescente dos empreendimentos residenciais. “Os condomínios de hoje deixaram de ser apenas prédios de apartamentos. São verdadeiros microbairros, com serviços e estruturas que precisam de gestão profissional para funcionar bem”, destaca.

Ele afirma que os síndicos têm buscado cada vez mais soluções completas, que englobam desde a manutenção preventiva até o treinamento de equipes, passando por tecnologia, limpeza e segurança patrimonial. “O grande diferencial é oferecer tudo isso de forma integrada, com indicadores de performance e relatórios para que o síndico tenha controle real do que está acontecendo”, acrescenta.

Entre expectativas de crescimento e os primeiros resultados na prática, uma coisa fica clara: o setor de facilities deve deixar de ser visto como algo exclusivo de grandes empreendimentos e passar a fazer parte do dia a dia de diferentes tipos de condomínios. E, para quem vive ou trabalha nesse universo, isso pode significar menos dor de cabeça e mais eficiência na convivência coletiva.

Responsabilidade por *pets* no condomínio recai sobre tutores

A presença de cães, gatos, pássaros, entre outros bichinhos de estimação não pode ser vetada pela administração do condomínio, porém a convivência com eles pode, e deve, ser regida por regras preestabelecidas a fim de orientar meios para uma convivência mais harmoniosa entre todos os moradores. Aqui é válida a máxima de se prezar pelos famosos 3S da vida em coletividade: segurança, saúde e silêncio.

Desse modo, devemos ressaltar que toda a responsabilidade pelo que o animal faz ou deixa de fazer no prédio é do seu dono/tutor, uma vez que ele obviamente não possui discernimento para escolher suas atitudes, tampouco conhece as regras do condomínio. Ao contrário disso, todo morador que possui um *pet* deve ser bem orientado quanto aquilo que pode e o que não pode em relação aos limites impostos pelas normas locais.

Para os desobedientes, a resposta poderá vir inicialmente por notificação e advertência. Em seguida, as multas são punições aceitáveis para tentar coibir condutas consideradas erradas e nocivas ao bem-estar da coletividade. Por fim, em casos persistentes, quando há recidivas nas atitudes infratoras, a situação pode chegar até mesmo à Justiça. Mas, atenção

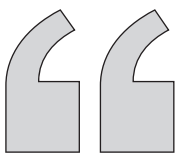
síndicos, só é possível cobrar dos moradores aquilo que está previsto oficialmente em Convenção e/ou Regimento Interno, caso contrário a aplicação de multa poderá ser contestada.

Barulho - Este item talvez ocupe o Top 1 na lista de problemas envolvendo animais em condomínio. Não se trata apenas de latidos de cães (principalmente), mas também sons emitidos por gatos ou pássaros repetidamente ou em horários inconvenientes. Se o hábito é incomum, é importante procurar um veterinário ou mesmo um adestrador para investigar a causa e possibilidades de modificar a situação. Em segunda via, outra medida que pode ser adotada é tentar melhorar o isolamento acústico no imóvel a fim de abafar o som.

Sujeira - Também causa de conflitos, os excrementos do



Animais devem estar sempre junto ao tutor nas áreas comuns



devemos ressaltar que toda a responsabilidade pelo que o animal faz ou deixa de fazer no prédio é do seu dono/tutor

pet são de total responsabilidade do tutor e funcionários do prédio não têm qualquer obrigação de limpar fezes ou urina deixadas em locais inapropriados. Pior ainda é quando isso acontece invadindo o espaço

de um vizinho, por exemplo: xixi na roda do carro na vaga de garagem ou encontrar um cocô de cachorro no capacho da entrada do apartamento.

Saúde - É justo que o condomínio exija carteira de vacinação dos *pets* que moram no prédio, visto que algumas doenças deles podem afetar a saúde humana (zoonoses), portanto o dono deve providenciar a constante atualização. Outro ponto diz respeito à higiene, uma vez que pragas como carrapato ou pulgas podem se alastrar de uma unidade privada para outras, contaminando outros animais.

Segurança - Respeitar o espaço do outro é fundamental à vida em comunidade e os donos de *pet* precisam compreender que nem todo mundo é obrigado a gostar de animais e deseja-los por perto. Não há problemas nisso. Portanto, alguns cuidados devem ser adotados. Não permita que seu cão ou gato se aproxime de alguém a não ser que a pessoa sinalize que quer isso. Também não se deve deixá-los soltos pelo condomínio, podendo inclusive entrar em apartamentos ou abordar moradores de forma inconveniente. Todos os animais devem estar na guia ou nos braços e essa recomendação é reforçada especialmente aos que têm comportamento agressivo. Respeitar os direitos do próximo é essencial para que nossos direitos sejam também igualmente respeitados.

Está procurando produtos e serviços para o seu condomínio?



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

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

Atenção às áreas comuns para evitar conflitos

Todos que moram em condomínios sabem que um dos motivos de discussões em assembleias é o uso ou a apropriação de áreas que são consideradas comuns do prédio por parte de algum condômino que se julga no direito de integrá-la em sua propriedade, ou ainda em casos de outros que não integram abertamente, mas cuidam e investem dinheiro do próprio bolso, por vontade própria, como uma forma de ter um direito a mais em relação aos demais moradores do condomínio.

Um exemplo disso é a história de Paulo Martins, síndico em Belo Horizonte, que já presenciou de perto situações que pareciam simples, mas que acabaram gerando grandes dores de cabeça para todos os moradores. Um dos casos mais delicados ocorreu quando um condômino do último andar decidiu, por conta própria, fechar uma parte do terraço para ampliar sua cobertura. “No começo, ele argumentou que não atrapalhava ninguém, mas logo surgiram reclamações: problemas de vazamento, perda de ventilação e, principalmente, a

sensação de injustiça de outros moradores que se sentiram lesados”, relata Paulo.

Direitos e deveres - O advogado especializado em direito condominial Kênio Pereira explica que problemas como esse são comuns, especialmente quando moradores não entendem que compraram apenas uma parte privativa e que áreas comuns pertencem a todos. “Essas pessoas esquecem-se que sua unidade faz parte de um todo, que a atitude abusiva de um, não pode ferir o direito de seu vizinho e que há leis e normas convencionais que regulam seus deveres e direitos”, afirma Kênio.



Fechar corredores é uma situação muito comum em prédio comerciais

Ele lembra que o Código Civil é claro ao definir que áreas como terraços, corredores, telhados e subsolos são comuns e não podem ser utilizadas exclusivamente por um condômino sem autorização formal. Segundo o especialista, muitos dos conflitos que acabam chegando ao Poder Judiciário poderiam ser evitados se houvesse maior conhecimento da legislação e uma atuação preventiva dos síndicos. “Quem não respeita o direito da coletividade condominial pode ser condenado a pagar uma pesada multa, arbitrada pelo Juiz, até abster-se de praticar o ato ilegal, bem como a demolir

uma obra construída numa área comum”, explica Kênio Pereira, citando que as penalidades estão previstas em artigos como o 1.336 e 1.337 do Código Civil.

Informação - Paulo Martins conta que, para evitar problemas semelhantes no condomínio, passou a investir em informação e diálogo. Além de distribuir materiais explicativos sobre direitos e deveres, promove reuniões específicas para debater o uso das áreas comuns. “Muita gente que muda para um condomínio morava em casa, e não entende de imediato que corredor, garagem e telhado não são extensão do apartamento”, relata. Ainda segundo o síndico, há casos de moradores que tentaram cercar parte do hall ou transformam áreas comuns em depósitos, causando transtornos e insegurança.

Kênio Pereira ressalta que, embora existam formas de regularizar a ocupação exclusiva

de áreas comuns, o processo é complexo e exige o aval da coletividade. “Todo proprietário obtém um ganho patrimonial ao ampliar sua unidade, então é justo que ele pague ou negocie com todos os coproprietários a aquisição da área comum que pertence a todos. Dessa forma, todos ganham”, afirma. Ele alerta, porém, que isso exige conhecimento técnico e assessoria jurídica especializada para que seja feito de forma segura e registrada, evitando que o negócio seja contestado no futuro.

Para síndicos como Paulo, a experiência mostra que a chave para manter a harmonia está no equilíbrio entre orientar os moradores e aplicar as penalidades quando necessário. “O diálogo evita muitos problemas, mas quando a lei é desrespeitada, não tem jeito, precisamos agir para proteger o interesse coletivo”, conclui. Entre regras, convenções e decisões judiciais, fica a lição de que o respeito às áreas comuns não é apenas uma exigência legal, mas um pacto de convivência que garante segurança, valoriza o patrimônio e preserva o bem-estar de todos os moradores.

Decisões por WhatsApp não tem embasamento legal

Na rotina corrida do condomínio onde é síndica há cinco anos, Ana Beatriz Oliveira achava que tinha encontrado uma solução prática para agilizar pequenas decisões: consultar os moradores pelo grupo de WhatsApp antes de aprovar obras, como a pintura do hall ou a troca de lâmpadas decorativas. “

Era rápido, o pessoal respondia na hora, parecia funcionar bem”, lembra. Até que, durante uma assembleia, um morador questionou a legalidade dessas votações digitais e pediu a anulação de uma despesa aprovada informalmente no grupo.

A discussão fez Ana Beatriz buscar orientação e descobrir que, apesar da praticidade, decisões tomadas exclusivamente por WhatsApp não têm validade legal segundo a legislação brasileira. “Foi um alerta importante. Eu percebi que estava

assumindo um risco grande, inclusive de ter que devolver valores ao condomínio”, admite.

Só na assembleia - O advogado especialista em direito condominial Gustavo Matos explica que, pelo Código Civil e pela Lei nº 14.309/2022, que regulamenta as assembleias virtuais ou híbridas, as deliberações que envolvem obras, reformas e gastos precisam ser formalizadas em assembleia, com registro em ata. “O grupo de WhatsApp pode ser um canal de comunicação excelente, mas não substitui o quórum exigido pela

lei. Aprovar obras pelo grupo, sem assembleia, não tem efeito jurídico e pode ser questionado judicialmente”, alerta Gustavo.

O também advogado especialista em direito condominial, Luciano de Oliveira, explica que em alguns casos, sobretudo se a convenção do condomínio deliberar especificamente sobre esse tipo de decisão informal, só após aprovação em assembleia convencional de forma unânime. “Consoante o disposto no art. 1.350 do Código Civil e entendimento do STJ, deliberações condominiais devem ocorrer em assembleias

formalmente convocadas, com registro em ata. Votações por WhatsApp, desacompanhadas dos requisitos legais, carecem de validade jurídica. Excepcionalmente, podem ser aceitas se previstas na convenção e com manifestação inequívoca de todos. Ausente tal previsão, tais decisões podem ser anuladas judicialmente por vício formal e afronta ao devido processo condominial”, explica

Lição - Depois do episódio, Ana Beatriz mudou completamente a forma de conduzir as decisões. Hoje, ela utiliza o grupo apenas para divulgar pautas, tirar dúvidas e preparar os moradores antes das assembleias virtuais, realizadas por plataforma própria, com registro de votos e gravação das reuniões. Para ela, a experiência trouxe um aprendizado que vale para qualquer síndico. “A

O WhatsApp aproxima, mas quem decide continua sendo a assembleia



WhatsApp pode auxiliar a gestão, mas não substitui a assembleia

tecnologia ajuda muito, mas não pode atropelar o que diz a lei. O que parecer só uma burocracia é, na verdade, proteção para todos, inclusive para quem está na gestão”, acrescenta.

Entre a agilidade do digital e a formalidade que garante respaldo jurídico, o segredo está no equilíbrio. “O WhatsApp aproxima, mas quem decide continua sendo a assembleia. É ali que o condomínio fala oficialmente”, conclui o advogado Gustavo Matos.

Condomínio não é extensão da vontade individual



É cada vez mais comum ver moradores tentando reformar o prédio porque suas circunstâncias pessoais mudaram. A chegada dos filhos pequenos desperta o desejo de ter playground. A troca do carro compacto por um SUV ou camionete leva à frustração com a vaga estreita. E ao nos tornarmos idosos passamos a desejar um elevador no prédio de apenas três andares. Em outros casos, o aumento do convívio social faz nascer a ideia de construir um espaço gourmet ou um salão de festas.

O problema é quando essas vontades se convertem em tentativas de alterar a estrutura do edifício, como se o edifício tivesse a obrigação de acompanhar as mudanças na vida de cada morador.

Mas não é assim que funciona. Condomínios possuem um perfil definido desde o seu projeto arquitetônico, com número de vagas, tipos de equipamentos coletivos e infraestrutura pensada para determinada proposta de uso. Quando o morador tenta mudar essa configuração para atender a seus novos interesses, desrespeita não só os limites físicos da edificação, mas também os direitos dos demais condôminos que escolheram aquele prédio justamente pelo que ele é.

Perfil - O mercado imobiliário oferece empreendimentos com as mais variadas configurações, justamente para atender a diferentes necessidades e estilos de vida. Há edifícios pensados para famílias com filhos, com ampla área de lazer, brinquedoteca, quadras, piscinas e salão de festas. Outros, mais compactos, voltados a quem busca silêncio, praticidade e um valor de quota de condomínio econômica. Há prédios sem elevador, sem portaria, com garagem limitada e estrutura reduzida, valorizados por moradores que não desejam gastos com manutenções ou áreas de lazer que, em alguns casos, são utilizados por uma minoria.

Quem escolhe viver em um prédio sem playground, por exemplo, em geral o faz por não ter filhos ou por valorizar o sossego. Do mesmo modo, quem adquire um apartamento com uma única vaga

pequena está assumindo essa condição como parte da estrutura do imóvel. Isso precisa ser respeitado. Não se pode exigir que o condomínio acompanhe fases da vida dos condôminos, especialmente com alterações no projeto do prédio que o construtor jamais previu.

Conflitos - Em muitos casos, moradores tentam promover alterações nas áreas comuns sem considerar que isso altera o perfil arquitetônico e a própria natureza do edifício. A instalação de novos equipamentos, como churrasqueira, academia ou playgrounds, em espaços originalmente silenciosos, compromete a rotina de quem escolheu aquele local exatamente por não oferecer essas estruturas. Além do impacto físico, há a quebra da expectativa legítima de quem comprou o imóvel acreditando que aquelas características seriam preservadas. Certamente, o morador do primeiro andar que aprecia o sossego não compraria o apartamento se visse que está ao lado da academia, do salão de festas, do barulhento aquecedor da piscina ou da churrasqueira.

Do ponto de vista jurídico, a situação é ainda mais delicada. O Código Civil (CC) estabelece que mudanças nas partes comuns que alterem a destinação ou a estrutura do condomínio exigem aprovação em assembleia, com quórum qualificado. Entretanto, diante da autorização do art. 1.334, III, os condôminos podem determinar a necessidade de quórum unânime quando a alteração atingir a essência do projeto original. Inclusive, os quóruns já previstos nas convenções anteriores do CC, que consistem ato jurídico perfeito,



A convivência em edifício exige respeito à coletividade e ao projeto aprovado

prevalecem sobre os quóruns do art. 1.341 referentes a obras, pois passaram a existir somente com o Código Civil de 2002. No Brasil nenhuma lei pode retroagir, em respeito à Constituição Federal, art. 5º, inciso XXXVI que determina: “a lei não prejudicará o direito adquirido, o ato jurídico perfeito e a coisa julgada”.

Cientes disso, muitas construtoras já têm adotado cláusulas convencionais mais rígidas, exigindo aprovação unânime para alterações que envolvam a estrutura ou a finalidade das áreas comuns. O objetivo é preservar o padrão do edifício e evitar disputas futuras. Essas cláusulas são juridicamente válidas e representam uma proteção ao interesse coletivo, blindando o condomínio contra pressões individuais disfarçadas de modernização.

Inovação - É fato que a maioria das convenções contém falhas na redação, gerando dúvidas que deveriam ser corrigidas por meio de uma rerratificação elaborada por um advogado especializado. Em vários casos os condôminos pecam ao imaginar que a maioria

pode tudo, que a assembleia é soberana. Grande engano! Inúmeros condomínios são impedidos de realizar obras e inovações, mesmo que sejam do interesse de 95% dos condôminos.

Como exemplo, citamos o caso de um edifício com 100 apartamentos com interesse em criar 20 vagas de garagem que beneficiarão a todos. A assembleia aprova com 95 votos, mas dois condôminos votam contra porque a nova laje para cobrir as 20 vagas deixará seus apartamentos escuros, abafados e frios por impedirem o sol que torna a moradia confortável. Basta apenas um desses proprietários para impedir a construção ou inovação com base no Código Civil que proíbe qualquer obra, em partes comuns, em acréscimo às já existentes, que possa prejudicar a utilização de qualquer condômino, gerar dano à unidade ou às áreas comuns.

Garagem - A tentativa de justificar intervenções estruturais com base na mudança de veículo é um exemplo clássico de inversão de responsabilidade. A garagem foi projetada com dimensões compatíveis aos carros da época da construção. Na década de 1980, veículos como Monza e Del Rey eram considerados grandes e serviram de parâmetro para o dimensionamento

das garagens residenciais. Com o tempo, os veículos aumentaram de tamanho, mas a estrutura física dos edifícios permaneceu a mesma. Hoje, sedãs, SUVs, e caminhonetes, superam as medidas utilizadas no século passado.

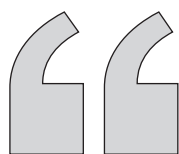
O fato de o carro atual não caber na vaga não autoriza o morador a invadir as áreas de manobras ou a limitar que o vizinho abra a porta do carro dele, muito menos a propor obras que afetem a estrutura do condomínio. Nesses casos, a escolha mais sensata é optar por outro modelo de automóvel compatível com a vaga disponível, ou, se isso não for possível, buscar um edifício que atenda às suas novas exigências, ou seja, com vagas mais amplas. O prédio não pode ser modificado para se ajustar à vida de cada morador. A lógica é o oposto: o morador é que deve verificar se o prédio corresponde às suas condições e expectativas.

Escolha - É legítimo que os interesses individuais mudem com o tempo. O nascimento ou o crescimento de filhos, a saída deles do apartamento para casar, a mudança de rotina, o crescimento do patrimônio pessoal são realidades comuns. No entanto, isso não confere ao morador o direito de alterar, por conveniência, a concepção de um condomínio que foi adquirido por diversos outros proprietários justamente por suas características originais.

A convivência em edifício exige respeito à coletividade e ao projeto aprovado. Forçar alterações que não estão previstas na estrutura original gera conflito entre vizinhos e, frequentemente, judicialização das decisões.

Há ainda o vizinho complicado e egoísta que após os filhos crescerem e saírem de casa, passa a sabotar a reforma do playground e da academia, briga se alguém jogar bola a noite na quadra ou insiste em manter a sauna fechada para economizar energia elétrica, pois não precisa mais por estar idoso e preferir ficar vendo Netflix.

Quando a necessidade pessoal se torna incompatível com o que o prédio oferece, mudar de residência pode ser mais razoável e respeitoso do que tentar impor adaptações a todo custo.



A convivência em edifício exige respeito à coletividade e ao projeto aprovado

CLASSIFICADOS

ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

OURO VELHO
Administradora

- 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

CLASSE A
administradora e conservadora

Administração de condomínios
Sindicato profissional
Serviços de manutenções
Participação em assembleias
Empresa com 20 anos no mercado

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

ETÓDICA
Desde 1981 fazendo História.

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

HOFFMAM
CONTABILIDADE & GESTÃO

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

98976.29.38
paulo@adtabil.com.br

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

ADVOGADOS

QN
Queiroz & Neder
Advogados Associados

ASSESSORIA JURÍDICA PARA CONDOMÍNIOS

- Convenções
- Regimento Interno
- Participação em Assembleias
- Cobranças

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

KP
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

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
ADVOGADOS ASSOCIADOS

CONSULTORIA E ASSESSORIA JURÍDICA ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS

- 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 síndico, multas e advertências
- Ações judiciais
- Atendimento estratégico e personalizado

VISITE NOSSO SITE
www.souzaecitaadvogados.com.br

(31) 2551-5355
(31) 9 9948-8442

ANDERSON FERNANDES DE OLIVEIRA | Advogado

ASSESSORIA JURÍDICA PREVENTIVA E CONTENCIOSA PARA SÍNDICOS E ADMINISTRADORES DE CONDOMÍNIO

- Atualização de convenção e regimento interno;
- Ação de cobrança de cota condominial;
- Elaboração e análise de contratos
- Contestação trabalhista;
- Ação de indenização;

(31) 98567-2868 (31) 3292-2775
andersonoliveira@adv.oabmg.org.br | andersonoliveiraadv.com

SAVIO MARES
ADVOCACIA TRABALHISTA

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

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

AVCB

TURCI
ENGENHARIA CONTRA INCÊNDIO

- Elaboração e Atualização de Projetos de Prevenção contra Incêndio e Pânico.
- Execução de Projetos de Prevenção contra Incêndio e Pânico;
- Elaboração e Renovação de AVCB;
- Venda, Instalação e Manutenção de Extintores;
- Venda, Instalação e Manutenção de Luminárias do incêndio;
- Venda, Instalação e Manutenção de sistema de alarme;
- Venda, Instalação e Manutenção de Bomba de Incêndio;
- Venda, Instalação e Manutenção de Porta Corta Fogo;
- ART e Laudo para Prefeitura;
- Treinamento de Brigada Contra Incêndio.
- Plano de Ação de Emergência - PAE

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

RIVAL DO FOGO
FUNDADO EM 1980

A PRIMEIRA FÁBRICA DE EXTINTORES DA GRANDE BH!

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

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

AVCB

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

Conexão
SOLUÇÕES CONTRA INCÊNDIO

PROTEGENDO VIDAS E PATRIMÔNIOS

Instalação de equipamentos
Extintores, hidrantes, detectores, sprinklers, sinalização e muito mais.

17 anos de experiência no mercado
Atendemos Belo Horizonte e Região Metropolitana

Solução completa:

- Instalação de equipamentos contra incêndio
- Venda de equipamentos (extintores, luminárias de emergência, placas, alarmes e hidrantes)
- Renovação e obtenção de AVCB/CLCB
- Projetos de PSCIP

(31) 3234-0426
comercial@conexaoengenharia.com.br | conexaoincendio.com.br

BOMBAS

Paraíso das Bombas
-45 anos

CONTRATO DE MANUTENÇÃO PLANTÃO 24 HORAS

Atendimento de urgência e especializado para condomínios
www.paraisdasbombas.com.br
BOMBAS D'ÁGUA - MOTORES ELÉTRICOS
SAUNA - 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, A 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

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**

CLASSIFICADOS

CONSERVAÇÃO E LIMPEZA

jb
conservadora

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

CONSERVADORA CARVALHO

CLÁUDIO - (31) 9 8466 1992
dinhocarvalho300@gmail.com

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.

CONSTRUTORA LINHARES DE CASTRO

REFORMAS PREDIAIS
30 ANOS

98449-4242/3222-6500

CONSTRUÇÃO E REFORMA

PACTO ENGENHARIA
Desde 2004

CONSTRUÇÕES E REFORMAS EM GERAL

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

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

PB
PINHO BRAGA
REFORMA PREDIAL

22 ANOS

ESPECIALIZADA EM FACHADA
CONSTRUÇÕES E REFORMAS
IMPERMEABILIZAÇÃO
PINTURAS EM GERAL

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

AQUARELA ENGENHARIA
REFORMA PREDIAL

- Impermeabilização de caixa d'água
- Laudos periciais
- Reforço estrutural
- Reforma em geral

3656-0366

BMS Engenharia

31 99908-1144

- Limpeza de fachada • Construção e reforma • Impermeabilização
- Laudos periciais • 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 45.930-0

(31) 9 9963-6411
@lalm_engenharia
lalmengenharia.com.br contato@lalmengenharia.com.br

CONSTRUÇÃO E REFORMA

KAIROS
REFORMAS PREDIAIS LTDA
Email: Kairosreformas@yahoo.com.br

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

(31) 99317-0204 CREA N° 0001175173

LACO

ENGENHARIA
REFORMA PREDIAL

3422-4411
FINANCIAMOS SUA OBRA

SONBIM
construtora ltda Desde 1986

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

31 99974 9709

NESTOR
CONSTRUÇÕES E REFORMAS.

PEDREIROS, ACABAMENTO HIDRÁULICA E ELÉTRICA, GESSO E PINTURA, REVITALIZAÇÃO FACHADAS, CADEIRINHA DE RAPEL, IMPERMEABILIZAÇÃO, ANDAIMES

Nossos alpinistas pintores tem (NR35) (SEGURO DE VIDA) e temos (ART)

Estamos com ótimos parcelamentos. Sem entrada

31 99343-0812

VIG ENGENHARIA

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

99193 2504 - Guilherme

Narciso Joint
CONSTRUTORA

REFORMAS PREDIAIS
SERVIÇOS EM FACHADA
LAUDOS E PERÍCIAS
RECUPERAÇÃO ESTRUTURAL

(31) 99888-6188

PRUMMO
CONSTRUÇÕES E REFORMAS

- PINTURAS INTERNAS E EXTERNAS
- REVITALIZAÇÃO DE FACHADA
- TELHADOS
- IMPERMEABILIZAÇÕES
- HIDRÁULICA

Orçamentos:
(31) 9821-2211

CLASSIFICADOS

CONSTRUÇÃO E REFORMA

EXCELÊNCIA EM REFORMA PREDIAL
A preferida dos síndicos profissionais
Executamos todos os serviços para o seu condomínio.
FINANCIAMENTO PRÓPRIO PAGAMENTO AO FINAL DA OBRA
*Consulte condições

BRASIL ALL SERVICE CONSTRUTORA
30 anos de experiência

Solicite um orçamento:
31 98403-9556

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**

INOVAIS engenharia

30 ANOS NO MERCADO

ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO

SERVIÇOS EM FACHADAS
CONSTRUÇÕES em GERAL
IMPERMEABILIZAÇÕES
TELHADOS

(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

PORTO SEGURO Construção & Conservação

Reformas prediais
Lavagem e impermeabilização da fachada
Lavagem de vidraças, pilotis e garagens
Reposição de pastilhas e cerâmica na fachada e Pintura da fachada e área interna

Agende uma visita com um dos nossos consultores.

99752-6242 @ Porto_seguro_reformas

BRADI Empreendimentos & Construções

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

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

9 8 9 8 2 - 7 6 6 8

CONSTRUÇÃO E REFORMA

REFORMA GERAL
LIMPEZA DE CAIXA DE ÁGUA
CAIXA DE PASSAGEM E GORDURA
31 99830-1642

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

WAG ELEVADORES

(31) **99717-1138**
(31) **99672-5624**

MANUTENÇÃO
MODERNIZAÇÃO
REPAROS
ACESSÓRIOS E PEÇAS DE ELEVADORES

COMERCIAL@WAGELEVADORES.COM.BR
WAG-SERVICOS@YAHOO.COM
WWW.WAGELEVADORES.COM.BR

EXTINTORES

RIVAL DO FOGO

PROTEÇÃO CONTRA INCÊNDIO

Manutenção e recarga em extintores de incêndio
Credenciada junto:
Inmetro - Bombeiros/MG e Crea/MG

3357-1000
comercial@rivaldofogo.com.br / www.rivaldofogo.com.br

Jornal do Síndico
31 3337-6030

GÁS

PRIMEGAS

GÁS CONFIÁVEL (E COM A) SUPERGASBRAS

QUALIDADE, ACILIDADE 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

IMPERTECMG

Caixa d'água e reservatório precisando de reparos?

Realizamos vistorias técnicas, reparos, troca de canos ou caixa d'água, impermeabilização e limpeza em caixa d'água e reservatórios.

- Caixas em estruturas de concreto armado, metálicas, fibra de vidro e PVC;
- Injeção de resina Epóxi e gel de Poliuretano;
- Tratamento de trincas, fissuras e ferragens expostas;
- Vistoria realizada por engenheiro especialista;
- Empresa há 13 anos no mercado.

(31) **98585-5285** | impertecmg@gmail.com

INDIVIDUALIZAÇÃO DE ÁGUA

INDIVIDUALIZAÇÃO DE ÁGUA

Solicite um orçamento:
(31) **98730-4020**
(31) **3164-7964**
(31) **3100-4146**

COMPACTA Individualizadora de Água e Água de Condomínios

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

INTERFONES

ADAIR ANTENAS

- ANTENA COLETIVA • CIRCUITO FECHADO DE TV
- INTERFONE CONDOMINIAL • INTELBRAS • CDL DIGITAL • CERCAS ELÉTRICAS • ALARMES • CONTROLE DE ACESSO

(31) **99105-4219**

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

CLASSIFICADOS

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 JotaElo 33
Análise de água e limpeza especializada

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

Zelando pela segurança do seu condomínio

Portaria, fiscalização, Zeladoria e serviços terceirizáveis é muito mais!!!

R. Malacacheta, 150 - Carlos Prates
3411-4727 / 31 98476-2624
www.zelareservicos.com

PORTAS BLINDEX

Blindex, Portas e Molas

MOLAS E FECHADURAS P/BLINDEX
CONSERTOS, MANUTENÇÃO E PEÇAS
SERVIÇO RÁPIDO E GARANTIDO

(31) 3392-9667 98895-8610 / 99692-9667

PORTÃO ELETRÔNICO

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.hinterfones.com.br

PORTÃO ELETRÔNICO

QUALITRON

PROTEGEMOS O QUE VOCÊ MAIS VALORIZA!

- CFTV COM ACESSO REMOTO
- PORTÃO ELETRÔNICO JET-LFEX
- INTERFONE DIGITAL E IP
- CERCAS ELÉTRICAS E ALARMES

PLANTÃO 24 HORAS E DESCONTOS EXCLUSIVOS PARA CLIENTES CONTRATO

(31) 3447-8238 (31) 99590-8171

SÍNDICO PROFISSIONAL

SINDIFÁCIL

Administração Imobiliária e Condomínios

SÍNDICO PROFISSIONAL

(31) 99969-7470

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

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

SUPER SÍNDICO BH

Seu condomínio em boas mãos!

Gestão eficiente, ética e transparência para seu condomínio!
REDUZA CUSTOS E EVITE CONFLITOS!

31 9 9967 3837
instagram @supersindicobh

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

NEVES CALHAS

Especializada em Construção e reforma de Telhados

Orçamentos sem compromisso.

3624-2895 98886-2895
@neves_calhas

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 troca-las inclusive as que não fabricam mais.

Jornal do Síndico

31 3337-6030

Venha fazer parte do maior evento do Setor Condominial de Minas Gerais

21º DIA DO SÍNDICO

O maior e mais tradicional evento para síndicos, síndicas e administradores de condomínios de Minas Gerais



Café da manhã | Almoço | Palestras | Tira dúvidas | Produtos e Serviços | Sorteio de Brindes

Palestras confirmadas



“A legislação municipal e o papel dos condomínios”
Raquel Guimarães - Diretora de Planejamento da Fiscalização da Subsecretaria de Fiscalização da Prefeitura Municipal de Belo Horizonte.



Seu Vizinho não é o seu Patrão: entenda como se manter síndico sem adoecer a sua mente
Paula Oliveira - Síndica Profissional e advogada



Tira-dúvidas
Carlos Eduardo Alves de Queiroz - Advogado especializado em direito condominial; membro da comissão de direito condominial da OAB-MG e Presidente do Sindicon MG

22/11/2025 | De 8h às 18h | Hotel Mercure

Solicite o link para fazer sua inscrição: **(31) 98481-7642**

Jornal do Síndico



Colaboradores Diamante:



Colaboradores Ouro:



Colaboradores Prata:



Colaboradores Bronze:

