

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: carlosalves@queirozneder.com.br

Ano XXX
Edição 352
OUTUBRO | 2025

Jornal do Síndico

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

ESPECIALIZADA EM FACHADA

CONSTRUÇÕES E REFORMAS
PROJETOS

PB 22
PINHO BRAGA
REFORMA PREDIAL

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

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.

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

Jornal do Síndico
(31) 9 8481-7642

Síndico de Fachada!

A função de síndico tem despertado a atenção do mercado de trabalho, principalmente, pelas possibilidades de ganhos financeiros. Mas, como todo segmento, muitos se aproveitam a boa fé dos condôminos, apenas para aplicar golpes. **Página 11**

ClassiZap!

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

(31) 98481-7642

Manutenção

Já pensou em contratar aquela reforma esperada e, no meio da obra, a empresa abandona os serviços sem comunicar ao síndico?

Página 7



Segurança

Cuidado com as imagens captadas pelas câmeras do circuito interno de TV do condomínio deve seguir a LGPD

Página 6



Áreas Comuns

O Investimento num bom projeto de paisagismo para o condomínio pode retornar em valorização dos imóveis.

Página 8

21º DIA DO SÍNDICO

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

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

22/11/2025 | De 8h às 18h
Hotel Mercure
Solicite o link para inscrição:
(31) 98481-7642

EVENTO GRATUITO

“Os Condomínios”: guia prático auxilia síndicos na gestão

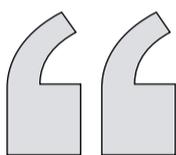
Administrar um condomínio é uma missão que vai muito além da cobrança das cotas mensais. O síndico precisa estar atento às constantes mudanças de legislação, às inovações tecnológicas e aos novos hábitos dos moradores. Para desempenhar bem essa função, é fundamental investir em atualização e capacitação por meio de cursos, eventos, congressos e seminários.

Com o objetivo de facilitar o dia a dia dos gestores, o advogado especializado em direito condominial, Mário Jorge Ribeiro da Silva, lança o livro *Os Condomínios*. A obra se apresenta como um guia prático, trazendo respostas objetivas para as situações de conflito mais comuns na rotina condominial, além de indicar caminhos para a resolução desses problemas.

Mário Jorge é um dos pioneiros da advocacia condominial em Minas Gerais. Atuando na área desde 1987, acompanhou de perto a evolução do mercado e a profissionalização da atividade de síndico. Com essa experiência, reuniu no livro orientações que unem teoria e prática, sempre em linguagem acessível, voltada tanto para síndicos orgânicos quanto profissionais.

Além do conteúdo explicativo, a publicação traz ainda modelos de documentos prontos, que podem ser utilizados em diferentes ocasiões, servindo como ferramenta imediata de apoio à gestão. “A proposta é oferecer um material que esteja realmente ao alcance do síndico, para consulta rápida e aplicação direta”, destaca o autor.

Os Condomínios já está disponível para aquisição pelo telefone (31) 99874-9798. O livro também



A proposta é oferecer um material que esteja realmente ao alcance do síndico, para consulta rápida e aplicação direta



Livro também estará à venda no 21º Dia do Síndico



poderá ser encontrado no 21º Dia do Síndico, onde o Dr. Mário Jorge marcará presença com um estande, pronto para conversar com síndicos e síndicas sobre os desafios e soluções da gestão condominial.

Com linguagem prática e foco na realidade vivida dentro dos prédios, a obra promete se tornar livro de cabeceira de quem está à frente da administração condominial.

VOCÊ PERGUNTA

Violência doméstica

Pergunta - Poderia me ajudar em uma questão, dando alguma orientação se for pertinente. Tenho um morador de 60 anos, mora com a mãe de 90 anos. Ele é ex usuário de drogas, sabidamente nunca trabalhou e faz a gestão da aposentadoria da mãe. Os dois se mantêm exclusivamente com a aposentadoria da mãe. Ele nunca teve renda própria. E outra, eles nunca pagaram um mês de condomínio, que já está sob os cuidados do advogado do prédio. Já faz alguns meses que tenho recebido mensagens pedindo para que eu (síndico) tome alguma providência sobre o fato dele estar fazendo agressões verbais diretas a mãe dentro do apt. Já liguei no 181 - disque denuncia e já fiz duas pontuações sobre o fato. O fato é: os moradores me cobram algum posicionamento, mas acredito que isso seja exclusivo a polícia. Poderia me ajudar a como conduzir essa situação?

Pergunta encaminhada por whatsapp

Resposta - Sua preocupação é extremamente pertinente e demonstra grande responsabilidade no exercício da sindicância. O caso relatado apresenta indícios de violência psicológica e financeira contra pessoa idosa, configurando violência doméstica nos termos da Lei Maria da Penha (Lei nº 11.340/2006) e possivelmente crimes de maus-tratos, apropriação de proventos e violência psicológica contra pessoas idosas conforme previsto no Estatuto do Idoso (Lei nº 10.741/2003).

Embora a administração condominial não tenha competência para intervir diretamente no interior da unidade ou afastar o agressor, o art. 1.348, II, do Código Civil impõe ao síndico o dever de representar o condomínio, praticando os atos necessários à defesa dos interesses comuns, incluindo zelar pela segurança da coletividade.

Evidentemente, em nenhuma hipótese é recomendada a intervenção direta, devendo sempre ser acionadas as autoridades policiais ou órgãos de proteção para adoção das medidas necessárias. A atuação do condomínio é, portanto, colaborativa, cabendo ao síndico adotar medidas formais de comunicação e registro, sem substituir a atuação policial.

Do ponto de vista jurídico, para se resguardar enquanto representante legal do condomínio, recomenda-se que as denúncias sejam feitas, sempre que possível, na presença de testemunha, evitando alegações de perseguição ou desídia, e que haja indícios concretos ou relatos consistentes, a fim de não incorrer em comunicação falsa de crime. É igualmente importante registrar os fatos em livro de ocorrências interno da administração, de acesso restrito, e informar em



reunião condominial as providências que a gestão já tomou referente às denúncias de violência doméstica no condomínio. Na oportunidade é recomendável reforçar que qualquer condômino ou morador também pode denunciar individualmente pelos canais oficiais.

Por fim, destaco ainda que a Assembleia Legislativa de Minas Gerais aprovou, em dois turnos, o Projeto de Lei nº 344/2023, que altera a Lei Estadual nº 23.643/2020 e aguarda sanção do Governador.

Essa legislação (nº 23.643/2020) editada durante a pandemia e hoje sem vigência, poderá, se promulgada, retornar em caráter permanente, tornando definitiva a obrigação

de síndicos denunciarem à autoridade policial a ocorrência ou o indício de violência doméstica e familiar contra mulher, criança, adolescente ou idoso nas dependências do condomínio.

O texto também determina a afixação de cartazes ou comunicados em áreas comuns, informando a vedação à violência doméstica e incentivando moradores a notificar o síndico ou a administração sobre eventuais casos.

Ainda que a norma ainda não tenha sido promulgada, é altamente recomendável que o condomínio já adote essas práticas, pois representam boas medidas preventivas, reforçam a proteção das vítimas e demonstram diligência administrativa exigida pelo ordenamento jurídico.

João Pedro Cita – Souza e Cita Advogados

JORNAL DO SÍNDICO

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

Uma publicação

arte 21

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

TELEFONE: (31) 3337.6030 / 98481-7642

www.jornaldosindico.com.br

jornaldosindico@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
Caroline Pio

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\$ 1.793,72
FAXINEIRA OU SERVENTE	R\$ 1.793,72
ASCENSORISTA	R\$ 1.799,33
GARAGISTA	R\$ 1.827,43
MANOBRISTA	R\$ 2.072,07
PORTEIRO OU VIGIA	R\$ 2.173,93
ZELADOR OU ENCARREGADO	R\$ 2.698,98

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.

Cuidados com a Lei Geral de Proteção de Dados e gravação de assembleias

A gravação de assembleias condominiais é uma prática que muitos síndicos vêm adotando em busca de maior transparência e segurança documental. Seja para registrar debates, votações, encaminhamentos ou para documentar decisões dos participantes para evitar entendimentos futuros. Contudo, esse

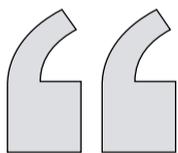
hábito, por mais útil que pareça, carrega implicações legais importantes, especialmente desde que a Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD), Lei nº 13.709/2018 entrou em vigor.

Síndica em Curitiba, Luísa Moretti enfrentou esse dilema ao convocar uma assembleia para deliberar sobre obras emergenciais no prédio. Decidiu gravar toda a reunião, inclusive o momento em que condôminos levantam críticas muito pessoais ao projeto, e enviou a gravação depois para moradores ausentes. "Achei que fazia parte de prestar contas, mostrar o que foi discutido, quem falou o quê. Mas recebi mensagens dizendo que algumas pessoas se sentiram expostas; que não sabiam que seriam gravadas", conta Luísa. Foi então que procurou a assessoria jurídica do condomínio para entender se essa gravação estava de acordo com a LGPD e com o direito à privacidade.

Cautela - Segundo especialistas e artigos jurídicos sobre o tema, a gravação de assembleias condominiais não é proibida, mas demanda cautela. Uma das explicações é de que esse registro pode "evitar conflitos, mas exige consentimento, registro em ata e conformidade com a LGPD". Antes de iniciar a gravação, convém que o

editado de convocação da assembleia já mencione que haverá gravação, explicando a forma que será feita (se será áudio, vídeo), e se será disponibilizado só aos presentes ou também aos ausentes, e, por fim, a finalidade. Assim, todos os condôminos ficam cientes de que participam de uma reunião gravada.

Outro ponto essencial é o consentimento dos participantes. Pode parecer óbvio, mas sob a LGPD, consentimento não pode ser tácito quando envolve gravação de som ou imagem: é necessário que seja livre, informado e com possibilidade de recusa ou manifestação contrária. Também é indispensável que se



Antes de iniciar a gravação, convém que o edital de convocação da assembleia já mencione que haverá gravação



Ao gravar as assembleias, administração deve ter cuidado com o armazenamento do conteúdo

estabeleça um prazo de armazenamento da gravação, quem terá acesso ao conteúdo e como serão protegidos esses dados contra uso indevido. Se não houver nenhum desses cuidados, a utilização de gravações pode gerar litígios, inclusive ações judiciais por violação de privacidade ou de imagem.

Virtual - No caso de assembleias virtuais, as mesmas condições são válidas, porém com a atenção específica sobre a plataforma usada, que precisa assegurar confidencialidade, controle de acesso, e garantir que os dados de som, vídeo ou chat sejam armazenados em servidores seguros, com acesso restrito. Também se deve cuidar para que o sistema peça confirmação de leitura ou aceite dos participantes para gravação, antes do início da assembleia.

Luísa, depois de consultar advogado, revisou a convocação da próxima assembleia para incluir cláusula de gravação no edital, anunciou

Coluna do Sindicon



Minas Gerais tem nova lei para combater violência doméstica

A lei estadual nº 25.481, de 2025, sancionada no dia 17 de setembro deste ano e publicada no Diário Oficial do Executivo, determina que os casos de violência doméstica e familiar em um condomínio sejam comunicados pelos síndicos à Polícia Civil de Minas Gerais (PCMG) ou a Polícia Militar de Minas Gerais (PMMG).

A lei determina que o acionamento deve ser feito em caso de ocorrência, ou indício de ocorrência, de violência doméstica e familiar contra mulher, criança, adolescente ou idoso. Outra determinação da lei é a afixação de comunicados em área pública do imóvel, informando sobre a norma e incentivando a notificação dos administradores por parte dos moradores.

O texto, proposto pelo deputado estadual Charles Santos (Republicanos), altera a Lei 23.643, de 2020. O Sindicon MG foi destaque no jornal Estado de Minas sobre essa nova legislação. É importante destacar que a nova lei é uma forma de combater a violência, principalmente frente os altos índices de feminicídios registrados no país. É importante destacar que os moradores também podem acionar a polícia.

Mas é importante alguns cuidados. O Sindicon-MG aconselha que síndicos e moradores sejam prudentes ao acionar a polícia ou tentar tomar outro tipo de providência. Aconselho que o agressor não seja abordado em sua moradia e ter testemunha ao constatar uma possível agressão.

Lei dos elevadores

A reformulação da lei dos elevadores de Belo Horizonte foi outro assunto que foi destaque no Estado de Minas. A reportagem abordou a importância de uma nova lei que priorize a segurança dos usuários e trabalhadores, já que a norma vigente na cidade é de 1999.

A mudança na legislação precisa atualizar as regras de instalação, manutenção e fiscalização de elevadores em Belo Horizonte, estabelecendo critérios mais rigorosos para a homologação das empresas de manutenção.

O Sindicon MG, juntamente com a Associação de Engenharia Mecânica e Industrial de Minas Gerais (Abemec-MG), entregou para a vereadora Fernanda Altoé uma proposta para a elaboração de um novo projeto sobre o assunto.

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, não deixe de acompanhar 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



antecipadamente via circulares e no quadro de avisos, fez uma votação para aprovar o regimento interno que incluía regras quanto ao tratamento das gravações, e limitou o acesso da gravação apenas aos condôminos interessados. Ela percebeu que essas ações diminuíram bastante as queixas.

Legalmente, a LGPD exige que os dados pessoais (e isso inclui voz, imagem e gravações) sejam tratados com propósito legítimo, e que haja transparência. Se não for assim, o condomínio corre risco de responsabilidade civil por danos à imagem, eventuais multas pela

autoridade de proteção de dados, e até obrigatoriedade de descartar ou bloquear o material.

Em resumo, registrar assembleias condominiais continua sendo uma ferramenta válida, mas só com respaldo jurídico, clareza sobre finalidade, consentimento dos participantes, segurança no tratamento dos dados e observância dos direitos à privacidade. Síndicos que ignorarem esses cuidados podem pensar que estão fazendo o certo, mas acabam expostos a riscos legais que podem custar mais caro do que os benefícios que esperavam assegurar.



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



Inadimplência e a prescrição da dívida condominial

A inadimplência é dos maiores problemas que os condomínios enfrentam, isso porque a falta de pagamento, seja de uma ou mais cotas, afeta diretamente a saúde financeira, fazendo com que a gestão precise se desdobrar para fazer frente às despesas mensais, seja do mês corrente ou aquilo que foi tirado de outra provisão para saldar um mês anterior em que algum condômino deixou de arcar com as suas obrigações.

A cota é feita em cima da previsão orçamentária anual. A gestão se baseia nos gastos do ano anterior e faz uma projeção em cima daquilo que serão os gastos do ano atual, contabilizando tudo: folha de funcionários, concessionárias de água e energia, contratos com terceirizadas, fundo de reserva, aumentos contratuais etc., a partir daí, chega-se a um valor que será dividido seguindo a fração ideal de cada unidade.

Dito isso, mesmo que haja uma “gordurinha” nesse orçamento, algo comum em condomínios que tenham certa inadimplência contumaz, essa situação acaba atrapalhando o dia a dia e, se ficar “descontrolada”, o condomínio terá que fazer uma nova previsão, sendo que os condôminos que pagam em dia, terão que arcar com esse déficit para que as contas fechem.

Atitude - É essencial que a gestão tenha uma régua de cobrança bem definida para evitar que a situação cresça e chegue a um ponto crítico. Lembrando que a partir de uma cota em atraso, passados 30 dias da falta de pagamento, o condomínio já pode entrar na justiça. Ainda assim, antes disso, é essencial que o condomínio faça essa cobrança

de forma extrajudicial, via SMS, WhatsApp, carta registrada, e-mail etc. e, caso isso não se resolva, a saída é entrar na justiça. Lembrando que o condômino inadimplente pode, inclusive, ter o seu imóvel colocado a leilão e perdê-lo para que com o valor da venda, esse seja usado para quitar a dívida deste com o condomínio.

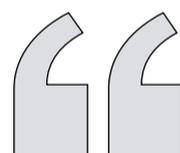
Essa régua é muito importante, isso porque o que não falta é condomínio que tem inadimplentes em que a dívida prescreveu, algo que ocorre após cinco anos, a contar do vencimento da primeira cota. Esse prazo está previsto no artigo 206, § 5º, I, do Código Civil, Tema 949/STJ. Após esse prazo, não é possível cobrar judicialmente a dívida, apenas de forma extrajudicial, contudo a unidade segue sendo considerada inadimplente, já que a dívida não “desaparece”. Nesse sentido, a gestão não poderá entregar uma declaração de quitação (“nada consta”) quanto às taxas condominiais para o condômino inadimplente, algo que irá prejudicá-lo, caso queira vender o imóvel, por exemplo.

Isso porque o imóvel poderá ser vendido para um outro comprador, mas por conta de os débitos condominiais terem natureza *propter rem*, estando



Administração deve notificar inadimplente e não correr o risco da prescrição

relacionados a coisa/imóvel e não à pessoa do proprietário, aquele que adquirir o imóvel terá uma dívida com o condomínio, ainda que essa esteja prescrita. Lembrando que uma das sanções em relação ao condômino inadimplente, seguindo aquilo que diz o Código Civil, Art. 1.335, é que este só poderá “III - votar nas deliberações da assembleia e delas participar, estando quite”. Dessa forma, ele fica “de fora” desse que é o principal local da democracia condominial.



É fundamental contar com uma ótima administração que busque soluções para garantir que a economia do condomínio não seja abalada

Renúncia - Uma dívida que surge seria a possibilidade de o proprietário poder pleitear o desejo de “apagar” contabilmente os valores da dívida. Isso só é possível fazer por renúncia ou remissão deliberada em assembleia (maioria simples, salvo regra específica na convenção). Contudo, não há ação judicial que force o condomínio a perdoar a dívida.

Dito isso, é muito importante que síndico e administradora estejam

focados nessa questão, para que as dívidas não prescrevam e o condomínio se prejudique pela falta de organização desses na cobrança do devedor. Por isso, é fundamental contar com uma ótima administração que busque soluções para garantir que a economia do condomínio não seja abalada por conta de condôminos que, ainda que passem por problemas comuns e que “apertam” o orçamento, não podem deixar de cumprir com suas obrigações legais para com o condomínio, a fim de não prejudicarem o empreendimento onde vivem, traduzindo, a sua própria casa e seus vizinhos.

Diante disso, ao passar por algum problema que impedirá o pagamento de alguma cota condominial, procure a gestão a fim de buscar soluções para saldar essa dívida. Normalmente os condomínios oferecem propostas para que a situação se resolva rapidamente.

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 interfonos
- Seguros
- Manutenção de Elevadores
- Uniformes
- Síndico Profissional
- E muito mais!

Como condomínios podem se proteger de obras abandonadas

Imagine contratar uma empresa para uma reforma importante no seu condomínio, ver a obra começar com entusiasmo, mas, de repente, tudo para: operários somem, ferramentas são recolhidas e o engenheiro responsável desaparece. A cena parece enredo de novela, mas tem se tornado rotina em muitos condomínios brasileiros.

A síndica Cláudia Menezes, de um prédio residencial na Zona Oeste de São Paulo, passou exatamente por isso. “A empresa apresentou um orçamento competitivo e documentação aparentemente correta. Começaram a reforma da fachada e, após receberem quase 80% do valor, simplesmente sumiram. O engenheiro não atendia mais, e os funcionários nunca mais apareceram. Foi um prejuízo de mais de R\$ 100 mil”, relata indignada.

Critério - Segundo especialistas, casos como esse evidenciam a importância de uma contratação criteriosa e de um acompanhamento rigoroso durante toda a execução da obra. De acordo com o advogado especialista em direito condominial, Luiz Fernando Rocha, o primeiro passo é a verificação do registro da empresa e do responsável técnico no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA). “Toda obra deve ter um engenheiro responsável com registro ativo no CREA. É possível consultar essa informação no site do conselho regional do seu estado. Além disso, o contrato precisa estar vinculado a uma ART (Anotação de Responsabilidade Técnica)”, explica.

O CREA, por sua vez, dispõe de um canal de denúncia para

irregularidades, inclusive de abandono de obra. Quando notificado, o conselho pode abrir processo administrativo contra o profissional responsável, que pode ser penalizado com advertência, multa ou até cassação do registro, dependendo da gravidade.

Para evitar prejuízos, o ideal é nunca pagar valores altos antecipadamente. A recomendação é que o pagamento seja feito em etapas, conforme o andamento da obra. O cronograma físico-financeiro é essencial. Cada fase concluída libera um pagamento. “Isso força a empresa a manter o compromisso”, orienta o advogado Luiz Fernando. É altamente recomendável que o contrato seja analisado por um advogado antes da assinatura.

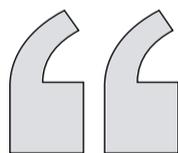
Cláudia, a síndica que teve a obra interrompida, diz que aprendeu da forma mais difícil. “Hoje eu jamais contrataria sem antes consultar o CREA e exigir todas as garantias legais. Também trabalho com pagamentos amarrados ao cronograma e contrato revisado por advogado”, explica. No caso da obra ser abandonada, os síndicos devem registrar um boletim de ocorrência, posteriormente notificar o CREA denunciando o engenheiro responsável, para então acionar judicialmente a empresa contratada para o serviço. Os síndicos também, muito provavelmente,



Casos de abandono de obra são mais comuns do que imaginamos

terão que contratar uma outra empresa para que seja feita uma perícia técnica para avaliar o que foi feito e o que ainda precisa ser feito.

A contratação de obras em condomínios exige mais do que bons preços. É preciso cautela, conhecimento legal e acompanhamento técnico para garantir que o serviço seja executado conforme o contratado — e para que o engenheiro não suma no meio do caminho.



A contratação de obras em condomínios exige mais do que bons preços

Dicas para evitar esse tipo de problema

- Consultar o CREA sobre a empresa contratada;
- Verificar o CNPJ e a situação fiscal da empresa;
- Buscar referências com outros condomínios;
- Consultar sites de reputação e processos judiciais em nome da empresa;
- Solicitar portfólio de obras anteriores.

Panfletos acumulando espaço na sua empresa?

SOMOS A SOLUÇÃO: ENCARTE FÁCIL.



31 3337-6030



Cuidado com as imagens do sistema de segurança em condomínios

O uso de sistemas de segurança com câmeras em condomínios tornou-se indispensável para garantir a tranquilidade de moradores e frequentadores. Contudo, essa tecnologia também gera diversas dúvidas quanto ao acesso e ao uso das imagens captadas, especialmente em relação à privacidade e às responsabilidades legais de síndicos e condôminos.

De forma geral, o acesso às imagens do sistema de segurança do condomínio é restrito a pessoas autorizadas. Normalmente, esse acesso é concedido ao síndico, subsíndico (quando a convenção estipular esse cargo) e à equipe de segurança contratada. Essa restrição visa preservar a privacidade dos moradores e evitar o uso indevido das imagens.

No caso de empresas de monitoramento remoto, é imprescindível que estejam em conformidade com a LGPD (Lei Geral de Proteção de Dados), garantindo a proteção e o uso adequado das informações coletadas. É também de suma importância que um advogado especializado analise os termos do contrato com essas empresas para evitar cláusulas que possam comprometer a privacidade dos condôminos.

Acesso - O condômino não só pode, como deve formalizar a solicitação de acesso a gravações do sistema de segurança, sempre apresentando

justificativa clara e plausível. No entanto, cabe à gestão do condomínio negar o pedido caso este infrinja o direito à imagem ou viole as normas da LGPD. Para que o acesso seja garantido, é necessária uma ordem judicial ou policial que justifique a necessidade de disponibilização das imagens. Essa prática assegura que os direitos de todos os moradores sejam respeitados e evita que as imagens sejam utilizadas de maneira inadequada ou ilegal.

Muitos condomínios utilizam sistemas de segurança que permitem o acesso em tempo real por meio de aplicativos. No entanto, eu desaconselho veementemente adotar essa prática devido aos riscos envolvidos, que incluem: LGPD e direito à imagem, segurança dos moradores e uso indevido.

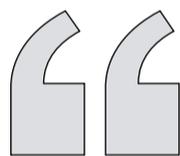
A possibilidade de compartilhamento das imagens em redes sociais ou outros meios pode gerar danos irreparáveis à reputação dos envolvidos. Portanto, é fundamental que o condomínio opte por



Compartilhamento de imagens é uma atitude controversa

sistemas que priorizem a segurança dos dados e a privacidade dos moradores, evitando disponibilizar imagens em tempo real.

Cabe ao síndico supervisionar o uso do sistema de segurança e assegurar que as regras do



A possibilidade de compartilhamento das imagens em redes sociais ou outros meios pode gerar danos irreparáveis à reputação dos envolvidos.

condomínio e a legislação vigente sejam cumpridas. Isso inclui garantir que os dados sejam armazenados de forma segura e que as solicitações de acesso às imagens sejam devidamente analisadas.

Responsabilidade - Os

condôminos também possuem responsabilidades. Devem respeitar as regras de uso e zelar pela privacidade alheia, evitando compartilhar imagens ou acessar gravações de forma indevida.

A gestão das imagens de segurança em condomínios requer um equilíbrio entre proteção, privacidade e cumprimento das normas legais. Estabelecer regras claras no regulamento interno e na convenção condominial é essencial para prevenir conflitos e garantir a segurança de todos os envolvidos. Além disso, é imprescindível que o síndico esteja atento à LGPD e conte com orientação jurídica especializada para lidar com situações complexas.

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 29 anos ao lado da boa gestão condominial!

Cuidados que síndicos devem tomar em contratos com administradoras

A relação entre síndicos e administradoras de condomínios é, na teoria, uma parceria voltada para otimizar a gestão e garantir segurança jurídica às decisões.

Na prática, no entanto, essa relação pode se tornar um campo minado quando não há clareza de funções, contratos bem estruturados e respaldo legal para ações tomadas em nome da coletividade. O síndico, ainda que conte com o apoio técnico e administrativo da empresa contratada, permanece sendo o responsável legal perante o condomínio e, por isso, pode responder judicialmente por falhas que ocorram na administração, mesmo que elas tenham origem na atuação da administradora.

Esse cenário se torna mais complexo diante de situações em que a administradora extrapola suas atribuições ou atua sem a devida orientação jurídica. A ausência de um contrato detalhado e de procedimentos claros pode levar a decisões precipitadas, com impacto financeiro e jurídico para todo o condomínio. A assinatura de contratos com fornecedores, a condução de assembleias e a cobrança de inadimplentes, por exemplo, são tarefas que exigem cautela redobrada, pois qualquer irregularidade pode resultar em litígios e desgaste da gestão.

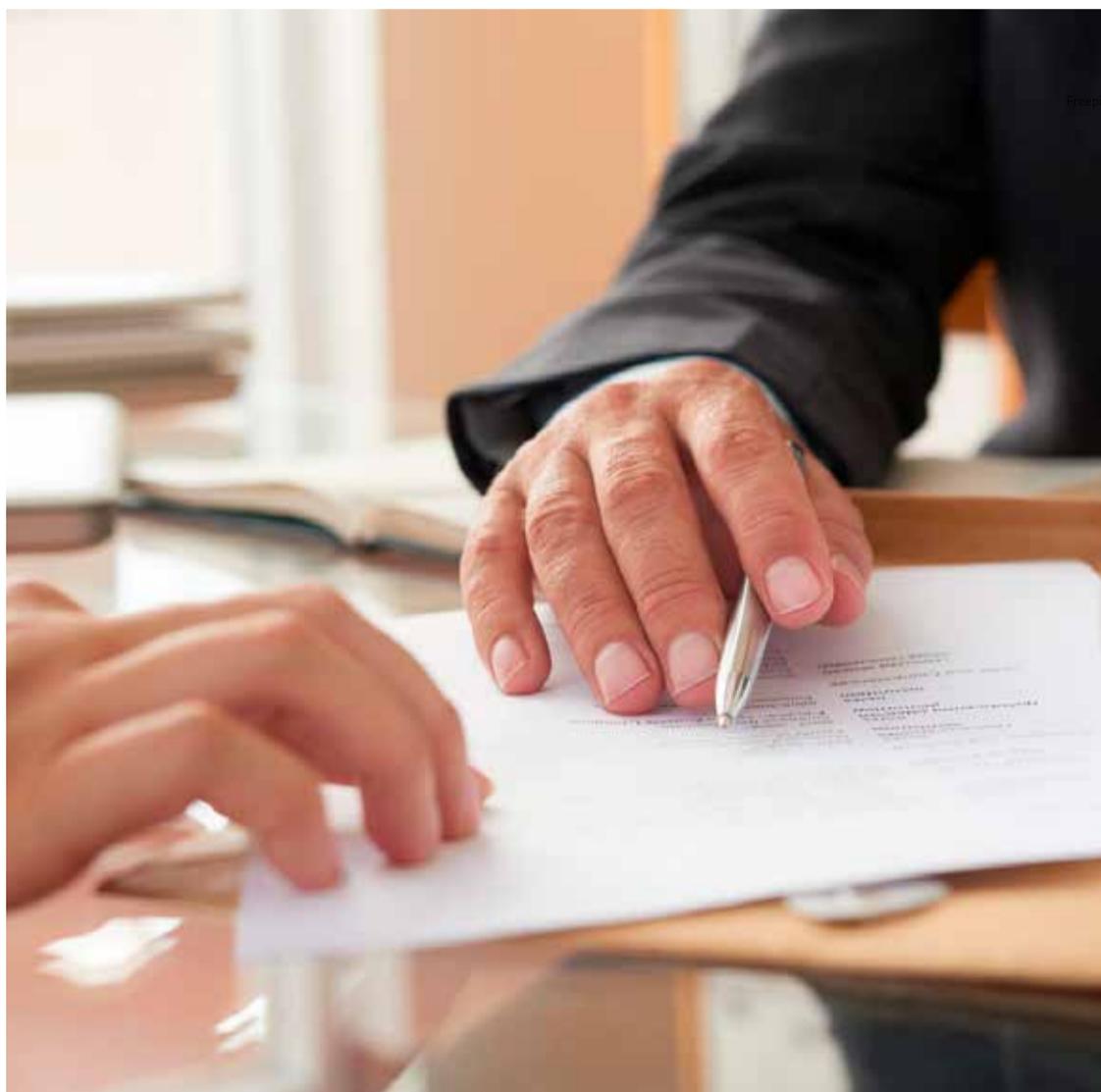
Assessoria - Foi justamente para evitar esse tipo de situação que Marina Alves, síndica há quatro anos de um condomínio em Belo Horizonte, decidiu adotar um protocolo diferente na relação com sua administradora. “Eu percebi que, mesmo sendo muito competente, a empresa contratada não tinha obrigação de responder

juridicamente por determinadas ações. Então, comecei a submeter decisões mais sensíveis ao parecer de um advogado antes de autorizar qualquer procedimento”, relata.

Para Marina, essa medida não apenas diminuiu riscos de processos, mas também melhorou a transparência com os moradores, que passaram a ter acesso a documentos revisados e validados por um profissional especializado. O advogado condominial Eduardo Reis ressalta que essa postura preventiva é fundamental. Segundo ele, embora a administradora possa ser vista como uma “extensão” da gestão, sua função é auxiliar, e não substituir, o síndico nas responsabilidades legais.

“Quando o contrato não é claro sobre os limites de atuação da administradora, surgem conflitos que poderiam ser evitados com cláusulas bem definidas e assessoria jurídica constante”, afirma. Reis destaca ainda que, em caso de litígio, a responsabilidade primeira recai sobre o síndico, que representa legalmente o condomínio, cabendo a ele comprovar que agiu de acordo com a lei e as deliberações da assembleia.

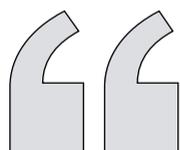
Credibilidade - Entre as situações de maior risco estão a contratação de serviços sem aprovação formal dos condôminos, a realização de obras sem licitação adequada e a execução de cobranças que desrespeitem prazos e formalidades legais. A falta de cuidado com esses pontos pode



Contrato deve prever direitos e deveres de ambas as partes

não apenas gerar ações judiciais, mas também comprometer a credibilidade do síndico perante os moradores.

No fim, a relação saudável entre síndico e administradora exige mais do que confiança mútua: requer contratos bem elaborados, comunicação clara e respaldo jurídico constante. É dessa forma que a parceria se transforma em aliada da boa gestão, evitando que erros administrativos se tornem problemas judiciais, e garantindo que o síndico exerça sua função com segurança e tranquilidade.



Quando o contrato não é claro sobre os limites de atuação da administradora, surgem conflitos que poderiam ser evitados

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

GOUVÊA
SOCIEDADE DE ADVOGADOS



(31) 3226-9074



www.gouveaadv.com.br



contato@gouveaadv.com.br



Investimento em melhorias no condomínio

Investir em melhorias no condomínio, a depender onde os recursos podem ser aplicados, se houver estudo e inteligência por parte dos síndicos, pode representar em valorização do próprio condomínio, das unidades, e um aumento do bem-estar dos condôminos. Por isso, a gestão financeira inteligente, quando bem feita, pode trazer benefícios que se refletem não apenas nas contas mensais, mas no valor de mercado de cada unidade.

Cláudio Ferreira, síndico em São Paulo, é um exemplo da boa gestão e aplicação de recursos que geram valorização imobiliária. “Sempre me perguntavam por que pagar tanto se a fachada está descascada, o jardim mal cuidado e o salão de festas antigo. Percebi que investir nessas pequenas melhorias, mas de impacto visual e funcional, poderia mudar a percepção e até mesmo justificar uma taxa um pouco maior”, conta.

Prioridades - Ele conta que ele e o conselho decidiram priorizar ações que fazem diferença percebida num primeiro olhar. Cláudio Ferreira relata que apostou na revitalização da fachada, com nova pintura, escolha de materiais modernos resistentes à maresia e melhoria no paisagismo, partindo do planejamento financeiro do condomínio.

“Instalamos também melhorias tecnológicas, contratando um aplicativo para reservas de áreas comuns, sistemas de iluminação

LED, sensores de presença nos corredores e garagem, além de modernizar portaria e controle de acesso. Essas melhorias trouxeram conforto, reduziram consumo de energia e aumentaram a atratividade do condomínio para visitantes ou novos moradores”, acrescenta.

Sustentabilidade - Com essas medidas simples, também foi possível investimentos sustentáveis para atrair moradores que se preocupam com a questão ambiental. Com as economias feitas, o síndico conta que investiu num sistema de reuso de água da chuva para limpeza de áreas comuns e em painéis solares. Ele também estabeleceu um



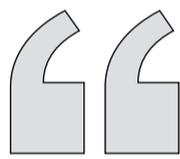
Iniciativas como a utilização de iluminação em LED valorizam o patrimônio

programa de coleta seletiva e renovação da iluminação para LEDs, ações de baixo custo, que agregaram valor para a agenda sustentável do condomínio.

Ainda de acordo com Cláudio Ferreira, todas essas ações exigiram planejamento financeiro, participação dos moradores em assembleias para aprovar orçamentos, transparência na prestação de contas e fundo de reserva adequado.

O resultado dessas iniciativas de melhorias foi a valorização nas unidades, menos reclamações de conservação e interesse de novos moradores.

A mensagem clara com o exemplo de Cláudio Ferreira é de que uma gestão financeira inteligente não é cortar custos apenas, mas investir de forma estratégica. Um condomínio bem cuidado, moderno, seguro e eficiente atrai e conserva moradores, valoriza seu patrimônio e cria uma convivência mais digna para todos.



O resultado dessas iniciativas de melhorias foi a valorização nas unidades

Promovendo renda em condomínios para além da taxa condominial

O alicerce do orçamento de qualquer condomínio é a taxa condominial, é a partir da arrecadação que um síndico projeta os orçamentos e cobre custos básicos na manutenção dos condomínios. Porém, em muitas comunidades ela não basta para cobrir todos os custos ou permitir melhorias desejadas. Nesse cenário, síndicos cada vez mais buscam caminhos criativos e juridicamente seguros para gerar renda além da taxa obrigatória.

O síndico Marcos Silva, que administra um condomínio com 150 unidades em Pernambuco, conta que há cerca de um ano, ele percebeu que certos espaços do prédio ficavam subutilizados e poderiam render algo para além da taxa mensal. “A garagem tinha algumas vagas sem uso, o salão de festas só era usado vez ou outra, e a área comum gourmet ficava boa parte do tempo ociosa”, relata. Marcos decidiu então pesquisar alternativas, consultou condôminos e fez

projeções com a administradora local para ver o quanto cada iniciativa poderia render como um extra para o caixa do condomínio.

Locação - As primeiras medidas que adotou foi alugar algumas vagas de garagem ociosas para não moradores, com regras claras de uso e seguros adequados, e disponibilizar o salão de festas para locação externa, com agenda controlada e cláusulas rígidas de limpeza, uso e manutenção,

e seguro contra danos. Após um período de avaliação, ele percebeu que a iniciativa deu certo e, com a aprovação dos condomínios, seguiu buscando outras formas de melhorar as receitas.

Ele explica que a outra medida que adotou foi uma parceria com uma empresa que instala máquinas automáticas de snacks e bebidas, comprometendo-se a destinar uma porcentagem da receita para o fundo de manutenção do condomínio. “Não é algo que muda tudo da noite para o dia, mas esses pequenos fluxos de receita fizeram diferença no orçamento. E é importante que tudo seja



Alugar espaços comuns no condomínio exige cuidado e o acompanhamento de uma assessoria jurídica

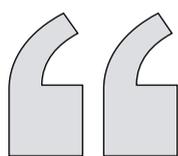
aprovado em assembleia, muitas vezes com alteração da convenção, para garantir transparência e evitar resistência ou questionamentos jurídicos”, pontua Marcos.

Cuidados - Juristas especializados em direito condominial apontam que esses caminhos são perfeitamente legais, desde que respeitados alguns cuidados. É

imprescindível que qualquer renda gerada seja regulada por contrato ou regimento interno, que delimite quem usa, quem paga, quais taxas ou encargos extras incidem, e como esses recursos serão aplicados pelo condomínio.

A convenção condominial deve permitir ou não esse tipo de uso dos espaços comuns, e a assembleia, convocada com edital adequado, deve deliberar sobre o assunto, autorizando a iniciativa. Sem respaldo formal, há risco de impugnação, litígio entre condôminos e até questionamentos judiciais por uso indevido ou abuso de poder do síndico.

Essas iniciativas podem trazer benefícios além da arrecadação: valorização do imóvel, melhoria nos espaços comuns, redução da pressão sobre a taxa condominial e até maior engajamento dos moradores.



A convenção condominial deve permitir ou não esse tipo de uso dos espaços comuns

Entre o limite de arbitrariedade e autoridade nas decisões dos síndicos

No universo da administração condominial, uma das maiores dúvidas entre síndicos e moradores é entender até onde vai a autoridade do gestor e onde começa o limite imposto pela convenção, regimento interno e pela própria legislação.

Embora o síndico tenha papel fundamental no dia a dia do condomínio, suas decisões não podem se sobrepor à lei nem restringir direitos individuais de maneira arbitrária. Ainda assim, situações de abuso ou de mal-entendidos não são raras, e frequentemente geram conflitos internos que acabam desgastando a convivência entre vizinhos.

Abuso - Foi exatamente isso que aconteceu com Maria Helena Pontes, moradora de um condomínio de casas térreas, que relata ter sido surpreendida pela tentativa de

imposição de uma regra considerada abusiva. “Teve uma reunião recente de condomínio no qual a síndica repassou que iria cobrar multa das casas com *pets* que não tivessem telas”, conta. Ela pediu a ata da assembleia, mas percebeu falhas no processo. “Na lista de frequência constavam apenas dez pessoas, e na ata não havia especificação de quem votou contra ou a favor, ou mesmo se houve unanimidade”, continua.

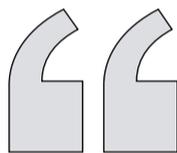
Especialistas em direito condominial reforçam que regras que alteram a estética ou a fachada

dos imóveis precisam seguir critérios claros previstos na convenção e, em muitos casos, apenas com unanimidade é possível aprová-las. Por sua vez, o síndico, por mais que tenha autonomia para aplicar advertências ou multas quando há desrespeito às normas vigentes, não pode criar exigências sem respaldo legal ou sem o devido processo em assembleia. A tentativa de impor multas pela ausência de telas em residências com cães ou gatos, sem consenso e sem previsão expressa no regimento interno, se enquadra como abuso de poder.



Freepik

Dentro das normas - A legitimidade de uma decisão condominial depende sempre do que está previsto em lei, na



A legitimidade de uma decisão condominial depende sempre do que está previsto em lei

convenção e no regimento. Síndicos podem, sim, tomar medidas administrativas de rotina, fiscalizar o cumprimento das normas, contratar serviços e até aplicar penalidades quando há infrações claras. Entretanto, extrapolar esse poder, criando exigências que restringem direitos fundamentais ou alteram a propriedade sem o devido respaldo coletivo, configura abuso e pode ser questionado judicialmente.

O caso de Maria Helena é ilustrativo de como o equilíbrio entre autoridade do síndico e direitos dos condôminos é delicado. A melhor saída continua sendo a transparência, o respeito ao processo assemblear e a busca por soluções que respeitem tanto a coletividade quanto a liberdade individual dos moradores. Afinal, a boa convivência só se constrói quando as regras são legítimas e compartilhadas.

Uso de procurações para participação de assembleias

As assembleias são fundamentais nas decisões coletivas dos condomínios, sendo um dos pilares desse estilo de vida em comunidade. Porém, tão comum quanto as próprias assembleias, são os recorrentes usos de procuração para que os proprietários ou condôminos que não podem participar das reuniões, sejam representados. Entretanto, os síndicos devem estar cientes do que preconiza a legislação para que um direito do condomínio, uma faculdade que é de cada um, não se torne uma prática majoritária.

O Código Civil brasileiro deixa clara a possibilidade de uso de procuração nas assembleias. O art. 654 estabelece que “todas as pessoas capazes são aptas para dar procuração mediante instrumento particular, que valerá desde que tenha a assinatura do outorgante”. Outra disposição importante aparece no art. 1.335 do Código Civil, que trata dos direitos dos condôminos e entre eles inclui o direito de “usar das partes comuns e de votar nas deliberações

da assembleia”, o que pressupõe que esse voto pode ser delegado por meio de procuração.

Limite - Porém, o Código não estabelece, em qualquer de seus artigos, um limite absoluto de quantas procurações uma pessoa pode portar. Ou seja, se não houver regra interna que o estipule, um condômino poderia teoricamente comparecer com diversas procurações dadas por vários outros condôminos. A convenção

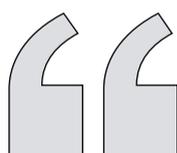
do condomínio costuma ser o instrumento que define essas regras. Muitas convenções prevêem restrições, impondo limite ao número de procurações por mandante ou por procurador, ou determinando que determinados cargos (como síndico ou membro do conselho) não possam receber procurações de outros condôminos.

Síndica de um condomínio na Paraíba, Elisa Santana precisou enfrentar essa questão numa assembleia de reeleição de síndico. Vários moradores ausentes tinham dado procuração para que Elisa coletasse seus votos. Um grupo de condôminos contestou que ela estava levando “procurações demais”, fato que poderia desequilibrar o processo decisório em benefício

próprio. “Quando percebi o desconforto, achei melhor revisar a convenção do condomínio, convocar uma assembleia para incluir cláusula clara sobre limite de procurações por procurador, porque não queria que houvesse dúvidas sobre legitimidade ou contestações judiciais”, conta Elisa.

Conflito - Em casos em que a convenção é omissa, conflitos podem surgir. E para complicar ainda mais a questão, a jurisprudência já apresentou decisões divergentes sobre o assunto, com casos em que alguns tribunais entendem que a convenção pode impor limite; outros consideram que impor limite pode ferir a livre representação, dependendo do teor da norma interna.

Por isso, uma dica dos especialistas para esses casos é de que, na inclusão da cláusula sobre procurações na convenção, os síndicos e os condôminos devem detalhar



O Código não estabelece, em qualquer de seus artigos, um limite absoluto de quantas procurações uma pessoa pode portar

não apenas um limite do uso, mas as especificações, tais como a qualificação das partes (quem outorga, quem é procurador), o objetivo da outorga, data, poderes concedidos, extensão de voto, se é para assuntos específicos ou para assembleia em particular. A exigência do reconhecimento de firma também pode ser um dispositivo legal a ser adicionado nesse item.

Em resumo, não existe atualmente, no Código Civil ou em lei federal, um limite legal geral para o número de procurações que um indivíduo pode portar numa assembleia condominial. O que existe são normas internas, convenção ou regimento, que, se bem redigidas e aprovadas, podem impor restrições ou estabelecer limites claros. Síndicos e moradores devem se antecipar a casos litigiosos por conta de procurações. A dica é rever a convenção, clarificar regras sobre procurações e garantir transparência no manejo desse instrumento. Desse modo, evita-se questionamentos após decisões importantes e garante-se que as assembleias reflitam de fato a vontade coletiva do condomínio.



Guia Prático para implementar paisagismo e jardinagem em Condomínios

Mais do que um elemento estético, o paisagismo em condomínios tem se tornado um diferencial valorizado tanto por moradores quanto por futuros compradores.

Áreas verdes bem cuidadas promovem bem-estar, aumentam a sensação de segurança e contribuem para a valorização do imóvel como um todo. Mas, para que isso aconteça, é preciso planejamento, investimento adequado e manutenção constante.

Neste artigo, você vai entender a importância do paisagismo e da jardinagem nos espaços comuns dos condomínios, os benefícios que eles oferecem e, principalmente, como implementar esse tipo de projeto de forma eficiente, respeitando normas e o orçamento coletivo.

Benefícios - Imóveis localizados em condomínios com áreas verdes bem planejadas tendem a ser mais valorizados no mercado. Um bom projeto paisagístico pode aumentar o valor das unidades em até 20%, segundo especialistas do setor imobiliário.

A presença de plantas, árvores e flores contribui para o relaxamento, melhora a umidade do ar e reduz a poluição sonora. Áreas verdes também estimulam o convívio social e promovem mais tranquilidade aos espaços comuns. Plantas também contribuem para a redução da temperatura em áreas externas, o que ajuda a economizar energia nos ambientes internos. Além disso, o uso de espécies nativas reduz o consumo de água e facilita a manutenção.

O paisagismo profissional ajuda a organizar áreas de lazer, playgrounds, piscinas e calçadas, tornando o ambiente mais funcional, seguro e agradável visualmente.

Implantação - A implementação de um projeto paisagístico precisa seguir uma lógica que combine estética, funcionalidade, orçamento e manutenção. Para isso, o primeiro passo é entender as necessidades do condomínio e o que é possível fazer com os recursos disponíveis.

É essencial iniciar com uma análise do terreno e da estrutura do condomínio. Áreas com boa incidência de sol, ventilação e drenagem são ideais para receber vegetação. A partir daí, é possível definir quais tipos de plantas, caminhos, bancos, áreas sombreadas e elementos decorativos podem ser inseridos.

Engenheiros agrônomos e arquitetos paisagistas são os profissionais indicados para elaborar projetos com harmonia visual, escolha adequada de espécies e respeito às normas técnicas. Eles também consideram fatores como clima, solo, exposição solar e o perfil dos moradores.

Dar preferência a plantas nativas ou adaptadas à região é uma excelente estratégia para reduzir o custo de manutenção e o consumo de água. Além disso, é importante optar por espécies não venenosas, não alergênicas e que não atraem pragas, garantindo segurança para crianças e animais de estimação.

Aprovação - Como qualquer intervenção nas áreas comuns do condomínio, a implementação de um projeto de paisagismo deve ser apresentada e aprovada em assembleia de moradores. O síndico deve apresentar o plano, orçamentos e previsão de custos de implantação e manutenção.

Após a aprovação, é hora de colocar a mão na terra, literalmente. A execução deve seguir o projeto aprovado, com acompanhamento profissional. Também é fundamental definir uma rotina de manutenção: regas, podas, adubação, controle de pragas e reposição de plantas.

Educação - O sucesso do paisagismo no condomínio também depende da participação dos moradores. É importante que todos saibam da importância de preservar as áreas verdes, evitar danos e colaborar com sugestões e cuidados no dia a dia.



Um bom projeto paisagístico pode valorizar a propriedade

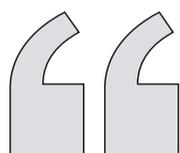
Implantar um projeto de paisagismo e jardinagem em condomínios é uma decisão estratégica que vai muito além da estética. Trata-se de uma forma de promover

bem-estar, fortalecer o senso de comunidade e valorizar o patrimônio dos condôminos.

Mesmo com um orçamento limitado, é possível desenvolver

projetos simples, sustentáveis e encantadores, basta planejar com inteligência e executar com cuidado. A chave para o sucesso está na união entre uma boa análise do espaço, a escolha das espécies corretas, o apoio técnico especializado e o engajamento dos moradores. Seja com canteiros floridos, pequenos jardins verticais, hortas comunitárias ou áreas sombreadas para convivência, cada detalhe conta para transformar os espaços comuns em verdadeiros refúgios naturais dentro da cidade.

Mais do que um luxo, paisagismo é qualidade de vida. E quando bem feito, se torna um dos maiores patrimônios do condomínio.



Mais do que um luxo, paisagismo é qualidade de vida. E quando bem feito, se torna um dos maiores patrimônios do condomínio



Síndico profissional: quando os condôminos se arrependem da escolha e a dificuldade de destitui-lo

Nos últimos anos, especialmente após a pandemia, a função de síndico profissional se tornou uma das que mais crescem no Brasil. A grande maioria dos síndicos é honesta e competente, mas como em qualquer atividade existem os aventureiros e mal intencionados. Como qualquer um pode se apresentar como síndico, aumentaram os casos de desvios, perseguições e até estelionatários que se aproveitaram da confiança dos condôminos.

Muitos moradores elegem síndicos sem investigar sua idoneidade e vida pregressa. O síndico passa a ter acesso e poder sobre valores altíssimos. Não é raro um condomínio movimentar mais de um milhão de reais em obras, reformas e manutenções. Ainda assim, a escolha muitas vezes se baseia apenas em boa conversa. O resultado tem sido os desvios de recursos, contratação de prestadores parceiros em troca de comissões, obras desnecessárias e falta de firmeza na defesa dos interesses coletivos. Vários são os casos do síndico ou da administradora indicada pela construtora favorecerem a ao deixar prescrever o direito de exigir os reparos dos vícios de construção.

Como quase todos os condôminos evitam assumir a sindicância ou o cargo de conselheiro por medo de aborrecimentos, abre-se espaço para qualquer pessoa ser eleita. Em muitos prédios, a prioridade é simplesmente “passar o problema adiante”, contratando alguém que se apresente bem, fale com facilidade e cobre valor baixo, sem investigar sua origem ou conduta anterior.

Investigação - Nosso país é marcado por escândalos, notícias de golpes e esquemas ilegais, o que leva parte da população a normalizar essas situações. Entretanto, os condôminos esquecem que podem ser vítimas e que, frequentemente, os responsáveis

pelos prejuízos não têm patrimônio para arcar com eles. Apesar disso, a maioria dos condôminos não verifica se o candidato a síndico responde a processos de estelionato, cobrança ou execução, nem se tem restrições no SPC ou Serasa. Essa negligência equivale a entregar a administração de um cofre de dinheiro a quem não consegue gerir nem sua própria vida financeira.

É evidente a incoerência de manter na função alguém que responde a processos, mesmo sem condenação. O simples fato de haver investigação ou ação aceita pelo Ministério Público indica que deve ser evitado que essa pessoa administre recursos de dezenas ou centenas de famílias.

Mais absurdo ainda é quando condôminos ignoram esses riscos para aparentar generosidade, apoiando pessoas com histórico duvidoso. Se fosse para contratar essa pessoa para gerir sua própria empresa ou finanças pessoais, jamais fariam. Mesmo assim, aceitam colocar a coletividade em risco e, quando ocorre desfalque, negam sua omissão.

Risco - Eleger um condômino que possua patrimônio no próprio prédio é sempre mais seguro. Quem administra sabendo que qualquer falha pode desvalorizar sua sala, loja ou apartamento age com mais responsabilidade. Além disso, caso cometa excessos ou desvios, seus



Contratação exige muitos cuidados

bens podem ser penhorados para arcar com indenizações. Quando o escolhido não tem patrimônio, seja pessoa física ou jurídica, o risco aumenta. Essa pessoa sabe que, caso cometa falhas, contrate obras superfaturadas ou faça gastos indevidos, não terá como reparar os danos. Portanto, exige-se atenção redobrada antes de permitir que alguém sem vínculos patrimoniais assumam a função.

Um exemplo recente ocorreu em um condomínio que, após anos sob gestão de uma condômina, elegeu uma síndica profissional. Mal tomou posse, ela passou a agir arbitrariamente, realizando obras sem prestar contas. Em pouco tempo, consumiu todo o fundo de reserva em reformas superfaturadas. Posteriormente, os moradores descobriram que a empresa contratada para as obras era do marido da síndica profissional, que repetia esse esquema em outros condomínios desavisados para receber comissões dos seus parceiros.

Erro - Muitos brasileiros ainda tratam a sindicância de forma amadora e se constroem em pedir documentos ao candidato, como se fosse descortesia. Esquecem que o síndico administrará valores elevados e que inexistente o dever de confiar em alguém. Essa falta de cuidado abre espaço para aventureiros e estelionatários, que dominam a oratória, conquistam simpatias e distribuem favores para se proteger.

Quando algum condômino mais atento tenta fiscalizar, não raro passa a ser perseguido. O síndico cria acusações falsas, distorce fatos e tenta manchar a imagem do denunciante para descredibilizar suas observações. Em muitos casos, estimula grupos rivais entre os moradores, transformando o condomínio em arena de conflitos para ocultar abusos e desvios. Há ainda síndicos que ajuízam processos contra moradores que os fiscalizam, buscando qualificá-los como inimigos do condomínio. Quando, anos depois, os desvios são descobertos, a

coletividade percebe o erro, mas já é tarde. Os prejuízos dificilmente são reparados, gerando sensação de impotência diante da manipulação sofrida.

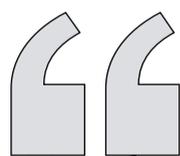
E o Conselho? - Jamais se deve confiar a gestão do patrimônio coletivo a alguém cuja honestidade seja duvidosa. Integridade, idoneidade comprovada e ausência de restrições financeiras são requisitos indispensáveis para o exercício da sindicância. Sem isso, os riscos são enormes e recaem sobre todos os moradores.

O art. 1.356 do Código Civil determina que os conselheiros têm o dever de fiscalizar as contas do síndico. Entretanto, se preferirem se calar diante de irregularidades ou da notícia de que o síndico responde a processos por estelionato, podem ser responsabilizados como cúmplices.

Quando um síndico é flagrado cometendo desvios, muitas vezes alega que tudo era de conhecimento dos conselheiros. Em alguns casos, acabam condenados judicialmente por não terem tomado providências, mesmo alertados por vizinhos atentos. Por isso, a omissão e a convivência são extremamente perigosas. Aos conselheiros que apoiam um síndico de gestão duvidosa, fica o alerta: caso seja comprovado que foram acionados pelos condôminos para apurar a gestão do síndico e não tomaram providências, poderão ser responsabilizados pelos prejuízos, respondendo, inclusive, com seu próprio patrimônio.

Destituição - Muitos moradores bem-intencionados se equivocam ao tentar destituir um síndico ardiloso sem a devida orientação jurídica. Para alcançar êxito, é fundamental planejar com antecedência, reunir provas e seguir todos os procedimentos legais antes da assembleia.

Síndicos que agem de má-fé frequentemente contratam bons advogados para dificultar a destituição. Conseguem, em muitos casos, permanecer no cargo graças à falta de união dos condôminos e à ausência de assessoria profissional. Isso prolonga problemas que poderiam ser evitados com organização e acompanhamento jurídico especializado.



A instalação de carregadores para carros elétricos em condomínios é uma realidade que não pode ser ignorada, mas exige planejamento técnico, jurídico e financeiro

CLASSIFICADOS

ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS



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

DR. JAIRO RIBEIRO COSTA
Advogado especialista em condomínios

3287-2015

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



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

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



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

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 Assembléias
- Cobranças

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



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

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.gouveasadv.com.br
contato@gouveasadv.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 de 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



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



Soluções

- Instalação de equipamentos
- Venda de equipamentos
- Renovação e obtenção de AVCB/CLCB
- Projetos de PSCIP

AVCB - EMISSÃO, RENOVAÇÃO E CONSULTORIA.
Extintores, hidrantes, detectores, sprinklers, sinalização e muito mais.

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

(31) 3234-0426
comercial@conexaοengenharia.com.br | conexaοincendio.com.br

BOMBAS



CONTRATO DE MANUTENÇÃO PLANTÃO 24 HORAS

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

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



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

Contrato de manutenção Assistências Técnica em condomínio com urgência

Fone: **3271-2665**
3272-3865

PLANTÃO 24 HORAS
31 99983-1021



ATUAL BOMBAS
ASSISTÊNCIA TÉCNICA EM CONDOMÍNIOS

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

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

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
Tercerização de Serviços

LIMPEZA E CONSERVAÇÃO
PONTARIA / 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

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

CONSERTOS E REFORMAS DE MÓVEIS P/PISCINAS

Fabricamos e Reformamos
INDÚSTRIA **ombrellone** Desde 1984
cobrindo seu descanso

- ✓ Ombrelones e móveis
- ✓ Guarda sol
- ✓ Espreguiçadeiras e cadeiras de tela e fita

31 9 9103-9114
www.produtosbh.com.br

Escaneie nosso WhatsApp

CONSULTORIA TÉCNICA EM ENGENHARIA

AZEVEDO PERÍCIAS - LAUDOS E VISTORIAS PREDIAIS
Consultoria Técnica de Engenharia especializada em Laudos para Condomínios
- Supervisão e Acompanhamento de Obras de Reforma - Assistente Técnico Judicial
- Estudo para Individualização de Água - Laudo de Risco e Regularização junto a PBH
Antônio Azevedo Santos: Engenheiro Civil / Perito Mediador - Especialista em Condomínios
WhatsApp: (31) 99472-9050 - Email: azevedopericias@gmail.com

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

Precisa de laudo de ruído?
Fale Conosco!
ALUVIAL
31 3324 0979
Aluvial.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

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.

CONSTRUÇÃO E REFORMA

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 LINHARES DE CASTRO
REFORMAS PREDIAIS
30 ANOS
98449-4242/3222-6500

PACTO ENGENHARIA Desde 2001
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 ESPECIALIZADA EM FACHADA
CONSTRUÇÕES E REFORMAS
IMPERMEABILIZAÇÃO
PINTURAS EM GERAL
99312-0049
WWW.PINHOBRAGA.COM.BR
PINHO BRAGA@PINHOBRAGA.COM.BR

BMS Engenharia
31 99908-1144
• Limpeza de fachada • Construção e reforma • Impermeabilização
• Laudo pericial • Reforço estrutura

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

LACO 3422
4411
ENGENHARIA REFORMA PREDIAL
FINACIAMOS SUA OBRA

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

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
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

Narcisio Joint CONSTRUTORA
REFORMAS PREDIAIS
FACHADA - LAUDOS PERICIAIS - RECUPERAÇÃO ESTRUTURAL - PINTURAS - MANUTENÇÃO DE PISCINAS - IMPERMEABILIZAÇÃO
(31) 9 9888-6188
WWW.NARCISIOJOINT.COM.BR

Narcisio Joint CONSTRUTORA
REFORMAS PREDIAIS
SERVIÇOS EM FACHADA
LAUDOS E PERÍCIAS
RECUPERAÇÃO ESTRUTURAL
(31) 99888-6188

CLASSIFICADOS

CONSTRUÇÃO E REFORMA

INOVAIS engenharia

SERVIÇOS EM FACHADAS

CONSTRUÇÕES em GERAL

IMPERMEABILIZAÇÕES

TELHADOS

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

NARCISIO OLIVEIRA

REFORMA GERAL

- IMPERMEABILIZAÇÃO
- LIMPEZA DE CAIXA D'ÁGUA, CAIXA DE PASSAGEM E GORDURA

31 99830-1642

BRAD EMPREENDIMENTOS & CONDIÇÕES

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

98982-7668

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.roterlimpmg.com.br

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

DESENTUPEX DESENTUPIDORA

TRANSPARÊNCIA TOTAL SEM SURPRESAS NO FINAL PREÇO FIXO

Belo Horizonte e Região

(31) 3643-5754

contato@desentupex.com.br

ELEVADORES

MANUTENÇÃO PREVENTIVA E CORRETIVA, MODERNIZAÇÃO E REFORMAS EM ELEVADORES

CONTROL

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

GÁS

PRIMEGAS

GÁS CONFIÁVEL (E COM #) SUPERGÁS E I.S.

QUALIDADE, AGILIDADE E SEGURANÇA

QUE SÓ A LÍDER MUNDIAL TEM

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

LIGUE E PEÇA O SEU!

31 3374-3313

SUPERGÁSBRAS

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:

COMPACTA

Individualizadora de Água e Adm. de Condomínios

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

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

INTERFONES

ADAIR INTERFONES

- Antena Coletiva • Circuito Fechado de TV
- Interfonia Condominial Intelbras/ HDL/Digital • Alarmes • Cerca Elétrica

(31) 99105-4219

adairricardo@hotmail.com

CONTROLE DE ACESSO

LIMPEZA DE CAIXA D'ÁGUA E GORDURA

Cláudio Limpeza em Geral

Limpeza de: Caixa d'água segundo normas da Copasa, Piscinas, Limpeza de passeio, Garagens etc...

3141-6271 / 99859-5639

Se Deus é por nós, quem será contra nós

CAIXA D'ÁGUA LIMPA SAÚDE PROTEGIDA

Investimento a partir de **R\$ 395,00**

Solicite uma visita técnica gratuita

ATENDEMOS TODOS OS PÚBLICOS EM MG

JotaEla 33

Acesse o QR code e saiba mais!

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

LIMPEZA DE FACHADA

VOLGEN Clean

LIMPEZA E REFORMA DE FACHADA

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

CLASSIFICADOS

PISCINAS

BIOPISCINAS
PISCINAS NATURAIS

MANUTENÇÃO DE PISCINAS

LIMPEZA e DESINFECÇÃO de PISCINAS - REPAROS de FILTROS, BOMBAS, CASCATAS e ILUMINAÇÃO LED - TROCA de PASTILHAS e REJUNTAMENTO - IMPERMEABILIZAÇÃO - REPAROS ESTRUTURAIS - PROJETO & EXECUÇÃO DE PISCINAS EM GERAL

(31) 9 9888-6188

www.biopiscinas.com.br

PORTARIA

ZELARE
PORTARIA E SERVIÇOS

Zelando pela segurança do seu condomínio

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

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

PORTAS BLINDEX

Blindex, Portas e Molas

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

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

PORTÃO ELETRÔNICO

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

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

Consultoria Técnica representada por Laudo, com a Especificação das Intervenções de Reparação necessárias, viabilizando a homogeneização das propostas para execução da obra - Supervisão e Acompanhamento das obras, seja Manutenção ou Reforma

Antônio Azevedo Santos: Engenheiro Civil / Perito Mediador - Especialista em Condomínios

NEVES CALHAS

Especializada em Construção e reforma de Telhados

Orçamentos sem compromisso.

3624-2895 | **98886-2895**
@neves_calhas

UNIFORMES

CRISTINA UNIFORMES

LINHA COMPLETA DE UNIFORMES PARA PRÉDIOS RESIDENCIAIS E COMERCIAIS

Uniformes de pronta entrega **(31) 3 2 2 2 - 2 2 5 0**
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.

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

Jornal do Síndico

31 3337-6030

FIQUE SABENDO Por André Resende | Jornalista

Dicas de como montar um cronograma de manutenção preventiva eficiente

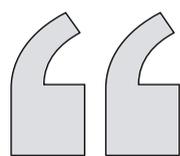
Tão importante quanto o uso inteligente e eficiente dos recursos do condomínio, ou a mediação das relações entre condôminos e a resolução de conflitos, é o planejamento adequado das manutenções preventivas.

Elevadores, bombas de água, sistemas elétricos e áreas comuns necessitam de cuidados periódicos, e ignorar essas necessidades pode gerar gastos mais altos e desgastes entre os moradores. É nesse contexto que a elaboração de um cronograma de manutenções ganha força, permitindo que síndicos se antecipem aos problemas, garantam a segurança e ainda economizem ao aproveitar épocas de baixa demanda nos serviços.

O planejamento deve levar em conta que alguns meses concentram demandas específicas. Antes do período de chuvas, por exemplo, é essencial revisar calhas, telhados e sistemas de drenagem. No verão, com maior uso das áreas de lazer, faz sentido reforçar a manutenção das piscinas e dos equipamentos de recreação. Já em épocas de menor procura por determinados

serviços, como nos meses de inverno, pode ser mais barato contratar reparos de pintura e reformas em áreas comuns, já que empresas tendem a oferecer preços mais competitivos nesse período.

Equilíbrio - Para a síndica Carla Menezes, que administra um condomínio em São Paulo, a elaboração de um cronograma foi a solução encontrada para equilibrar custos e reduzir emergências. "No início da minha gestão, percebi que os reparos eram feitos de forma reativa, sempre correndo atrás do prejuízo. A piscina, por exemplo, só recebia atenção quando havia problema com a bomba. Hoje, com um calendário organizado, programo desde a limpeza das caixas d'água até a manutenção do sistema elétrico, evitando surpresas desagradáveis", explica.



O planejamento deve levar em conta que alguns meses concentram demandas específicas

Ainda de acordo com Carla Menezes, além de prever os serviços, aprendeu a negociar melhor os contratos quando identificou os períodos de menor procura. "Em julho, conseguimos fechar com desconto uma revisão completa dos elevadores, porque muitas empresas estavam com agenda mais folgada. Da mesma forma, programamos a pintura das áreas externas para os meses de frio, quando a demanda é mais baixa e os preços caem. Isso representa uma economia significativa no orçamento anual do condomínio", afirma.

Comunicação - A adoção de um cronograma também facilita a

comunicação com os moradores. Quando os condôminos recebem informações sobre quais serviços serão realizados em cada época do ano, há mais compreensão sobre os custos envolvidos e menos reclamações sobre imprevistos. Além disso, documentar todas as etapas cria segurança jurídica, já que em caso de incidentes o síndico pode comprovar que cumpriu com sua obrigação de zelar pela manutenção.

Planejar mês a mês não significa engessar a administração, mas sim criar uma base sólida para lidar com as necessidades previsíveis. Ao alinhar a execução dos serviços às características sazonais e às flutuações de preços, os síndicos conseguem não apenas cuidar melhor do patrimônio coletivo, mas também demonstrar eficiência na gestão. Exemplos como o de Carla Menezes mostram que a manutenção preventiva, quando organizada com visão de longo prazo, deixa de ser um peso e se torna um dos pilares da boa administração condominial.

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



Palestra: "Elevadores: conectividade e digitalização a serviço do síndico"

Luciana Maykelly Coelho
MBA em Gestão de Negócios pela USP
Gestora Comercial de Serviços na TK Elevator



"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



As assembleias condominiais

Vander Ferreira Andrade - Advogado. Pró-Reitor de Administração e Planejamento do Centro Universitário Fundação Santo André



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 Safira



Colaboradores Diamante:



Colaboradores Prata:



Colaboradores Bronze:

