



Fala com a gente pelo WhatsApp  
(31) 98481-7642

# Jornal do Síndico

Distribuição gratuita

Ano XXV - Edição 296 - FEVEREIRO/2021 - Belo Horizonte e Região Metropolitana - Tiragem: **13.000** exemplares - [jornaldosindico.com.br](http://jornaldosindico.com.br)



**ESPECIALIZADA EM FACHADA**

**PB** 22  
**PINHO BRAGA**  
REFORMA PREDIAL

CONSTRUÇÕES E REFORMAS  
PROJETOS

99312-0049  
[WWW.PINHOBRAGA.COM.BR](http://WWW.PINHOBRAGA.COM.BR)  
[PINHOBRAGA@PINHOBRAGA.COM.BR](mailto:PINHOBRAGA@PINHOBRAGA.COM.BR)

**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](http://www.queirozneder.com.br) | email: [carlosad@meview.com.br](mailto:carlosad@meview.com.br)

**Consulte nossos Classificados**

Administração de condomínios	8
Advogados	8
Ar-condicionado	8
Automação Predial e industrial	8
Bicicletário	8
Bombas	8
Bombeiros	8
CFTV	8
Cobertura para garagens	8
Cobrança	8
Conservação e limpeza	8 e 9
Consultoria em Engenharia	9
Construção e Reforma	9 e 10
Dedetização	10
Desentupidora	10
Elevadores	10
Extintores	10
Gás	10
Impermeabilização	10
Infiltrações	100
Interfones	10
Janelas acústicas	11
Limpeza de Caixa d'água	11
Limpeza de fachadas	11
Limpeza e tratamento de pisos	11
Muro de vidro	11
Para-raios	11
Portaria	11
Portas Blindex	11
Portões Eletrônicos	11
Serralheria	11
Síndico profissional	11
Telhados	11
Uniformes	11

# Na hora do VOTO

Começou a temporada de Assembleias Ordinárias nos condomínios. Todo início de ano é a mesma coisa. E você, sabe quem pode votar e ser votado aí, no seu condomínio?

**Página 12.**

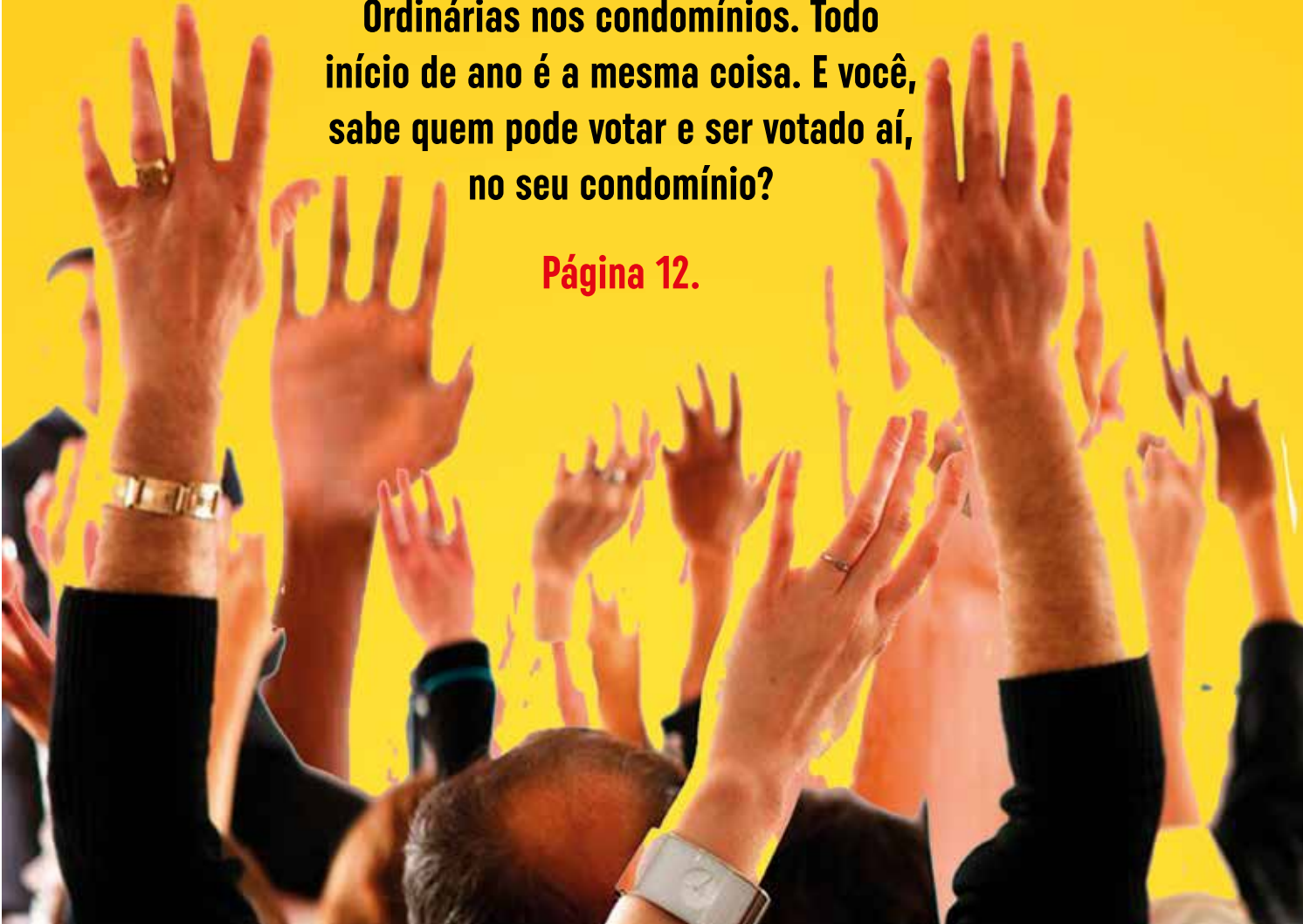


Foto de Eliacarina Bolognani no Pexels

**E + VOCÊ PERGUNTA**

A realização de festas nas unidades autônomas, durante a pandemia, tem incomodado muitos moradores de condomínios, inclusive em prédios vizinhos.

**Página 2**



**COTIDIANO**

Respeitar os protocolos para se evitar o contágio da Covi-19 é uma prática que deve ser adotada em todos os condomínios. Administração deve fiscalizar conduta de todos.

**Página 3**

Foto de Maksim Goncharenok no Pexels



**OBSERVATÓRIO**

Condomínios ditos "fechados" devem se ater para a nova decisão do STF que definiu pela não cobrança da taxa de condomínio de seus

**Página 12**

**Tem panfleto ocupando espaço na sua empresa? Nós temos a solução!**



**Encarte fácil**

**Jornal do Síndico**  
**31 98481-7642**

**Jornal do Síndico**

**GRANDE BELO HORIZONTE**

Autorizado pela Publiik 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 Facebook.com/jornaldosindico

**Fundador**

Aroldo de Lima Marcelo

**Editor**

Márcio Paranhos

**Comercial**

Cátia Maria

**Administrativo**

Rose Marques

**Arte**

José Afonso César

**Jornalista Responsável**

Cecília Lima - RP: 3268/DRT/PB

**Assessoria Jurídica**

Sávio Brant Mares OAB/MG 128.280

**Colaboradores**

Kênio de Souza Pereira

**Impressão**

O Tempo Serviços Gráficos

**Franqueados**

CIDADES/EST. EXEMPLARES FONE/FAX

Baixada Santista/SP	13.500	(13) 3251-7906
Campinas/SP	8.000	(19) 3233-1652
Curitiba/PR	8.000	(41) 3029-9802
Fortaleza/CE	6.000	(85) 3214-4972
Niterói/RJ	5.000	(21) 2622-5312
Recife/PE	10.000	(81) 3053-9894
Rio de Janeiro/RJ	20.000	(21) 2210-2902
São Paulo/SP	20.000	(11) 5572-5250

**TELEFONES ÚTEIS**

Corpo de Bombeiros	193
Cemig (plantão)	0800.310196
Copasa	195
Defesa Civil	199
Delegacia da Qualidade de Vida	3201-1668
Polícia Militar	190
Pronto-Socorro	192
Procon	1512
Prefeitura	156
Disque Limpeza (SLU)	3277-9388
Sindeac	(31) 2104-5899
Sinduscon	3275-1666
Seac	3278-3008
Sindicon	3225-4768
Receita Federal	0300.780300
INSS	0800-780191
PBH (Geral)	3277-5070
Inmetro	3356-6684
BHTrans	156

Os conceitos emitidos em matérias assinadas ou pagas não refletem, necessariamente, a opinião do Jornal do Síndico.

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.

**Editorial**

# Quem pode ser síndico?

A existência do síndico não é uma opção para o condomínio, ela é uma exigência. Você sabia disso? Sim, a legislação brasileira obriga todo condomínio a possuir um cargo de síndico, mesmo aqueles que contam com a assessoria de uma administradora de condomínios. Isso está previsto no Código Civil o qual exige que todo condomínio edificado possua Convenção, regimento interno e realize assembleia geral ordinária para eleição de síndico.

De acordo com o artigo 1.347 do Código Civil, a pessoa escolhida deve atender a alguns critérios e ocupará o cargo de síndico por um prazo não superior a dois anos, podendo esse mandato ser renovado, sem restrições ao número de reeleições desde que haja a anuência dos moradores.

Já que nos primeiros meses do ano muitos condomínios se preparam para realizar novos pleitos para renovar os mandatos de seus administradores, aproveitamos para lançar nesta edição de fevereiro uma pergunta: em uma eleição de síndico, você sabe quem pode votar e quem pode ser votado? Essa é uma dúvida relativamente comum e que deve ser analisada com bastante cautela.

Imagine um síndico ser eleito com um quórum de moradores que não têm direito legal ao voto? Ou, ainda,

imagine o próprio síndico chegar a ser eleito estando ele próprio em uma situação irregular? Ambas as situações podem ser contestadas e a eleição ser anulada, o que virá a se tornar uma dor de cabeça. Portanto, o ideal é conhecer as regras do jogo antes de jogá-lo.

Neste mês de fevereiro trazemos também, uma pauta que tem sido motivo de algumas polêmicas em condomínios pelo Brasil: a obediência aos protocolos de prevenção à contaminação do coronavírus. Sabemos que após tantos meses de pandemia, houve uma tendência geral de relaxamento da população em relação aos cuidados, mas ainda não é o momento de baixar a guarda nessa luta, pois a batalha contra a Covid-19 ainda não terminou.

O país segue enfrentando, neste início de ano, altos índices de infecções e batendo novos recordes de óbitos, o que reforça a necessidade de seguir os protocolos de segurança. Assim, cabe ao condomínio fazer valer tais regras, como o uso obrigatório de máscara e evitar aglomerações nas áreas comuns. Abordamos esse tema em nosso artigo de Cotidiano.

Seguimos com nossa missão de informar. Desejamos a todos os nossos leitores uma excelente leitura!



**Imagine um síndico ser eleito com um quórum de moradores que não têm direito legal ao voto?**

**INDICADORES**

**2019/2020**

	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
IGP-M (FGV)	2,23	2,74	4,34	3,23	3,28	0,96
INPC (IBGE)	0,44	0,36	0,87	0,89	0,95	1,46
IPC (FIPE)	0,25	0,78	1,12	1,19	1,03	0,79
CUB/MG	0,41	1,69	1,26	1,33	1,03	0,98
TR	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
POUPANÇA	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000
SAL. MÍNIMO	1,045,00	1,045,00	1,045,00	1,045,00	1,045,00	1,045,00

**IMPOSTO DE RENDA**

Base Cálculo	Alíquota a deduzir
Até R\$ 1.903,98	ISENTO
De R\$ 1.903,99 até 2.826,65	7,5% R\$ 142,80
De R\$ 2.826,66 até 3.751,05	15% R\$ 354,80
De R\$ 3.751,06 até 4.664,68	22,5% R\$ 636,13
Acima de R\$ 4.664,68	27,5% R\$ 869,36

**Salário da categoria**

Piso salarial mínimo	R\$ 1.202,39
Faxineira ou servente	R\$ 1.202,39
Ascensorista	R\$ 1.206,15
Garagista	R\$ 1.224,99
Manobrista	R\$ 1.388,97
Porteiro ou vigia	R\$ 1.456,85
Zelador ou encarregado	R\$ 1.543,52

Os valores acima valem para empregados admitidos pelos condomínios a partir de 01/09/2020 segundo convenção coletiva de trabalho da categoria assinada pelo Síndico e Síndicos.

**Você Pergunta**

encaminhe suas dúvidas para [jornaldosindicobh@gmail.com](mailto:jornaldosindicobh@gmail.com) ou [WhatsApp \(31\) 98481-7642](https://api.whatsapp.com/send?phone=31984817642)



**FESTA NO CONDOMÍNIO**

Solicito orientação em relação a notificação extra judicial recebida do síndico residente em condomínio próximo ao nosso, na qual registra perturbação do sossego, causado por moradora do nosso prédio! Ele chamou a polícia 2 vezes, inclusive fazendo BO e registrando as conversas muito altas em vídeo! Essa moradora já foi abordada pelo nosso síndico de outras vezes pedindo a colaboração nesse sentido, por já haver outras reclamações verbais, mas tudo, até então, sendo apenas por conversas amigáveis, sem registro em qualquer tipo de documento. A minha dúvida é:

Essa comunicação extra judicial não deveria ser encaminhada via AR direto para essa moradora?

Ao ser encaminhada como está, ao síndico do nosso condomínio, temos que assinar?

E se assim for, se temos que tomar ciência e assinar, qual providência tomar em relação a essa questão! Ou podemos devolver e pedir o síndico vizinho que faça a comunicação direta para a moradora do nosso prédio?

**Adelina - por email**

**Resposta** Antes de adentrar ao assunto, é importante esclarecer que a moradia em condomínio exige das pessoas bom senso e sobretudo educação. Isso reflete no direito de vizinhança. Tendo em vista a informação sobre perturbação ao sossego provocado por condomínio vizinho, faz necessário que o síndico tenha plenos conhecimentos sobre a realidade dos fatos para não implicar em equívocos e prejuízos de difícil reparação. A notificação ainda que extrajudicial afirma determinado posicionamento explícito na notificação e torna prova ao notificado. Contudo, é razoável pensar que a perturbação do prédio vizinho, implica inicialmente na perturbação dos moradores do próprio prédio em que se encontra o morador perturbador. Acaso ocorram ruídos que, de fato, venham provocar incômodos, deve o morador ser notificado pelo síndico do edifício. Especialmente nesse tempo de pandemia as pessoas estão mais sensíveis a este tipo de perturbação. Havendo registro inclusive com boletim de ocorrência, já está constituído o fato em prova, sobre a perturbação. É importante saber se este tipo de barulho é re-



Foto de Maurício Mascaro no Pexels

corrente. Como condomínio vizinho a notificação deve ser dirigida via AR, protocolo ou através de cartório ao síndico do condomínio onde reside o morador perturbador. O síndico deverá assinar o recebimento do documento e direcionar à unidade do morador perturbador para tomar conhecimento sobre a reclamação, devendo ainda ser advertido nos moldes do que estabelece o Regimento, Convenção e lei do prédio. Após recebimento do condomínio vizinho, deve encaminhar uma notificação ao morador no sentido dele adequar as normas de boa vizinhança, sob pena de lhe ser aplicada as penalidades que a convenção e a Lei permitirem. Mesmo advertido, não havendo mudança de comportamento, deverão ser aplicadas as penalidades que a lei permite, caso a convenção do prédio seja omissa nesse quesito.

**Dra. Juliana Miranda** [juridico@sindiconimoveis.com.br](mailto:juridico@sindiconimoveis.com.br)

**Novos anunciantes**

- Bicicletário**  
Altmayer
- Conservação e Limpeza**  
Liderança Brasileira
- Consultoria técnica em Engenharia**  
Mobi Engenharia
- Elevadores**  
Gold elevadores

**Esquadrias de Alumínio**  
Estilo Esquadrias

- Extintores**  
Comitec
- Interfones**  
Aseg
- Para-raios**  
Ábaco

**FIQUE ATUALIZADO COM NOSSAS INFORMAÇÕES!**



**CURTA NOSSA PÁGINA NO FACEBOOK:**  
[facebook/jornaldosindico](https://www.facebook.com/jornaldosindico)

Foto de Christina Morillo/Pexels



Cotidiano por Cecília Lima |

# Protocolos anti-Covid nos condomínios

Em janeiro de 2021, o Brasil ultrapassou o triste marco de mais de 200 mil óbitos por Covid-19. Enquanto o plano de vacinação em massa não é viabilizado, o número de casos e de mortes cresce, e a única maneira de conter a disseminação do coronavírus no país é mantendo as medidas preventivas em espaços públicos, as quais incluem, basicamente, uso de máscara facial, distanciamento e higienização das mãos.

Embora tais protocolos sejam sabidamente obrigatórios em todos os edifícios que contem com circulação de pessoas, alguns condomínios enfrentam dificuldades para fazer as regras de prevenção serem cumpridas. Não obstante o fato de atualmente o Brasil apresentar taxas alarmantes de contaminação e óbitos, muitas pessoas ainda ignoram, por exemplo, o uso da máscara em áreas comuns, acarretando constrangimentos e conflitos entre moradores e também junto à administração.

O professor Dmitri Bichara queixa-se da negligência de vizinhos com os quais convive no bairro de Brisamar em João Pessoa (PB), no prédio residencial em que mora. “É muito comum ver moradores desobedecendo o limite máximo de passageiros no elevador, além disso pessoas sem máscara são uma rotina, inclusive muitos visitantes, os quais deveriam ser orientados desde a portaria, mas não são”, relata. “Creio que deveria haver maior intervenção por parte do condomínio no sentido de fazer valer os protocolos de segurança, pois quem não os cumpre coloca em risco todos os demais. Eu me sinto particularmente incomodado com a conduta dessas pessoas”, reclama o professor.

**RESPONSABILIDADE** - O advogado Rodrigo Nunes, atuante na área condominial há 9 anos, afirma que o condômino está correto em crer que o condomínio deveria ter uma postura mais atuante neste caso, pois é justamente esta sua obrigação. “É importante ressaltar que a administração do condomínio é responsável não apenas por ‘impor’ as normas, mas também por fiscalizá-las. E devemos lembrar ainda que grande parte dos municípios brasileiros ainda



Foto de Ann Nehr no Pexels

estão sob vigência de decretos locais que determinam regras para uso dos espaços públicos, incluindo condomínios”, afirma Nunes.

De acordo com o especialista, considerando que tais medidas são “novidades” na rotina dos prédios, é recomendável que o síndico providencie a fixação de cartazes em locais visíveis, especialmente dentro dos elevadores, solicitando uso das máscaras e demais providências, bem como avisando das possíveis penalidades em caso de infrações. A aplicação de advertência e multa pode ser feita mediante registro de imagens em circuito de câmeras ou testemunhos. “É importante também que a

comunidade condominial também cobre do síndico e da administração providências, pois às vezes o incômodo existe até com certa razão, mas se ele não é manifestado, nenhuma providência é tomada”, conclui o advogado.

\*Jornalista

## COLUNA DO SINDICON



### Sindicon MG promoverá palestra gratuita sobre gestão de elevadores

A gestão de elevadores em condomínio será o tema de uma palestra gratuita que o Sindicon MG irá promover no dia 25 de fevereiro. A transmissão será feita pelas redes sociais a partir das 19 horas. Escolhemos esse assunto depois dos últimos acidentes com elevadores registrados em Minas Gerais.

A palestra será dada pelo engenheiro Ronaldo Bandeira, que atua há 30 anos no transporte vertical, além de ser conselheiro do CREA-MG e diretor da Associação de Engenharia Mecânica de Minas Gerais. A mediação será feita por mim (Carlos Eduardo) na condição de presidente do Sindicon MG. Será uma oportunidade para que síndicos e síndicas tirem todas as dúvidas sobre a gestão de elevadores.

Entre os assuntos que serão abordados por Ronaldo Bandeira estão os contratos com as empresas do setor, segurança, manutenção, orçamentos, inspeções, além das estatísticas de acidentes com elevadores. A legislação sobre os elevadores também será abordada na palestra. Os participantes poderão tirar dúvidas sobre esses temas.

No mês de março, em data a ser definida, o Sindicon MG promoverá uma palestra sobre vistoria predial, outro tema de grande importância. As vistorias são de grande importância para evitar acidentes. Mais detalhes sobre essa palestra serão postadas no site do Sindicon MG: <https://www.sindiconmg.org.br/>

Carlos Eduardo Alves de Queiroz  
presidente

**SINDICON MG**  
Sindicato dos Condomínios Comerciais,  
Residenciais e Mistos de Minas Gerais

Rua Guajajaras, 715 sala 603 - Lourdes - BH/MG - Tel: 3281-8779

É importante ressaltar que a administração do condomínio é responsável não apenas por ‘impor’ as normas, mas também por fiscalizá-las



## PENSOU EM RETROFIT?

PROJETAMOS E FORNECEMOS:

Forros, portas e janelas acústicas  
Fachadas e brises Hunter Douglas  
Persianas e cortinas Hunter Douglas  
Mobiliário corporativo

Sem necessidade de contratar  
Construtoras ou Engenheiros.

**ESPAÇO C**

Soluções Integradas para Arquitetura e Decoração

Tel: 3285-5588

31 99217-9781

Atendimento com hora marcada

Visite nosso site: [www.espacoc.com.br](http://www.espacoc.com.br)



## ESTAMOS PREPARADOS PARA SURPREENDER VOCÊ

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

**CONTROL**  
ELEVADORES

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



**Legislação** por Cecília Lima |

# Demissão por justa causa: quais as faltas graves e os direitos garantidos

No âmbito dos condomínios, a maioria das relações trabalhistas ainda é regida pelo regime orientado pela CLT (Consolidação das Leis do Trabalho). Esse conjunto de leis norteia condutas tanto para o empregador, quanto para o empregado, garantindo-lhes uma série de direitos e determinando também deveres.

A finalização de um contrato regido pela CLT pode se dar por duas vias: sem justa causa (quando, por exemplo, o patrão atravessa dificuldades financeiras e não pode mais arcar com os custos de manter o funcionário) ou com uma justa causa (desta vez, quando o empregado dá motivos legítimos para ter seu contrato rescindido).

Embora seja considerada uma “penalidade máxima”, a demissão com justa causa não é sinônimo de dizer que o funcionário será dispensado de “mãos vazias”. Erroneamente, é comum ver interpretações equivocadas de que tal situação poderia justificar a negação de todos os direitos do empregado, mas essa é uma interpretação errada. É importante ressaltar que, em casos de demissão por

justa causa, o empregador é obrigado a fazer o pagamento do acerto de contas em até 10 dias após a demissão.

Esse tipo de dispensa é um recurso previsto como direito do empregador garantido pelo artigo 482 da Consolidação das Leis do Trabalho, a CLT, a ser utilizado quando o funcionário comete uma “falta grave”. Nesses casos, pode ocorrer a rescisão do contrato e o trabalhador perde vários direitos, como 13º proporcional, saque do FGTS e multa de 40% do saldo do FGTS.

**DIREITOS** - Dentre os direitos que o trabalhador demitido com justa causa segue tendo estão o saldo do salário no valor equivalente aos dias que trabalhou no mês da demissão, os salários atrasados (caso haja saldo deve-



**Decidir o que é ou não uma “falta grave”, contudo, não cabe ao empregador**

dor), bem como férias vencidas e o 1/3 de férias devidos (caso as férias estejam vencidas há mais de um ano, o empregador deve pagar o dobro do valor).

Decidir o que é ou não uma “falta grave”, contudo, não cabe ao empregador. Isso está expresso na lei, que prevê situações nas quais considera justa a rescisão do contrato trabalhista. Confira: ato de improbidade, embriaguez habitual ou em serviço, violação de segredo da empresa, ato de indisciplina ou de insubordinação, abandono de emprego, prática constante de jogos de azar, ato lesivo da honra ou da boa fama ou ofensas físicas, incontinência de conduta ou mau procedimento, desídia no desempenho das respectivas funções, condenação criminal do empregado transitada em julgado, negociação habitual por conta própria ou alheia sem permissão do empregador (concorrência desleal) ou perda da habilitação ou dos requisitos estabelecidos em lei para o exercício da profissão.

\*Jornalista

**Seu condomínio** por Cecília Lima |

## Condomínio deve ter CNPJ!

Juridicamente, o condomínio edilício é concebido como uma personificação “anômala”, isso porque não possui critérios para se enquadrar nem como pessoa física, nem como pessoa jurídica, o que o faz um tipo muito peculiar de sujeito dentro da esfera dos agentes jurídicos.

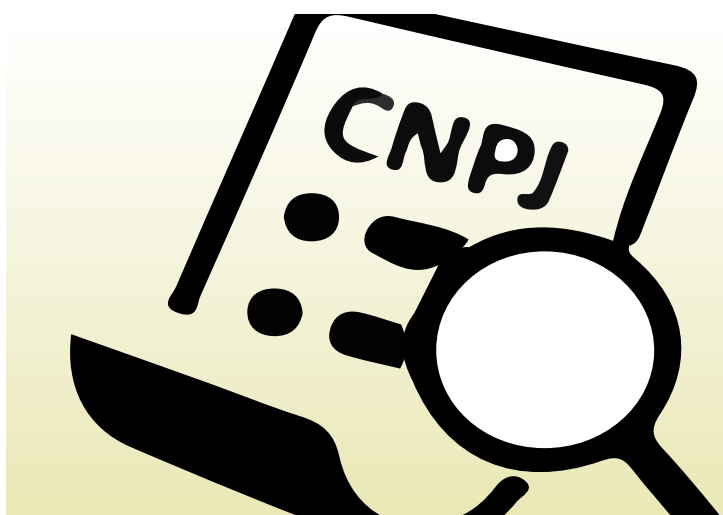
O condomínio não é uma pessoa física, mas é representada por uma: o síndico, que é quem responde por ele durante o seu mandato. Por outro lado, tem-se a prerrogativa de contratar funcionários, recolher tributos e manter um funcionamento muito semelhante ao de uma pequena empresa, como se fosse uma pessoa jurídica.

**PJ** - Atualmente, o entendimento é o de que – em um espectro de possibilidades - a natureza jurídica do condomínio edilício se aproximaria muito mais de uma Pessoa Jurídica (PJ). Isso justifica o fato, por exemplo, dele entrar no rol das categorias as quais precisam ser

portadoras de um número no CNPJ (Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica).

Prevê a Instrução Normativa RFB nº 748, de 2 de junho de 2007, em seu artigo 11 que também são obrigados a se inscrever no CNPJ os “Condomínios Edilícios sujeitos à incidência, à apuração ou ao recolhimento de tributos federais administrados pela RFB”.

O CNPJ possibilita que os condomínios tenham uma identidade jurídica. Ele é imprescindível para a contratação de funcionários, caso da retenção de Imposto de Renda e recolhimento do PIS. Além disso, é válido ressaltar que sem o



CNPJ não seria permitido que o condomínio fizesse a expedição do boleto para recolhimento da taxa condominial.

**Condomínios novos** - Prédios recém ocupados devem

providenciar este documento o quanto antes, pois, conforme exposto, ele é fundamental e a postergação de sua emissão inviabilizará a gestão do condomínio.

\*Jornalista

**O CNPJ possibilita que os condomínios tenham uma identidade jurídica**

### COMO PROCEDER ANTES DE TIRAR O CNPJ DO SEU CONDOMÍNIO:

Solicitar expedição do Habite-se pela incorporadora/construtora;

Inscrição das escrituras definitivas das unidades no Cartório de Registro de Imóveis;

Solicitar o desmembramento do IPTU por unidades;

Elaborar a Convenção condominial com assinaturas de no mínimo 2/3 dos proprietários das frações ideais;

Convocação da primeira assembleia para eleição do primeiro síndico e conselho consultivo;

Registro do condomínio no Cartório de Registro de Imóveis, juntamente com a Convenção;

Inscrição do condomínio no CNPJ, que torna automática a inscrição no INSS, o que é obrigatório para o condomínio ser empregador.

Fonte: O Condomínio Edilício (Markus S.L. Norat)



**Manutenção** Da redação |

# Mesmo em unidades privativas, síndico precisa fiscalizar obras

Um bom síndico sempre deve estar atento a tudo que se passa dentro dos limites do seu condomínio. Logo, se um morador resolve fazer uma obra, mesmo que dentro do seu apartamento, isso tem sim, implicações na estrutura do prédio como um todo e o fato precisa ser de ciência do administrador.

**M**ais que uma característica do “bom síndico”, é válido lembrar que desde 2014 essa passou a ser também uma obrigação dos síndicos: fiscalizar as obras dentro dos condomínios, sejam elas nas áreas comuns ou mesmo dentro das unidades privativas. Isso se deve à NBR 16.280 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), a qual estabeleceu as etapas de obras de reformas e lista os requisitos para antes, durante e depois de uma reforma em um prédio ou em uma unidade.

**PROJETO** - Enquanto gestor, cabe ao síndico o papel de avaliar a proposta da obra e julgar se o prédio tem a capacidade de suportar tal intervenção ou não e, em caso positivo, acompanhar a sua execução. Todo o passo a passo começa, então, com a análise do projeto de reforma o qual o morador interessado deve submeter.

Esse documento deve ser assinado por um responsável técnico, seja engenheiro ou arquiteto, e conter a descrição de tudo que será feito. Profissionais credenciados ao CREA (Conselho Regional de Engenharia e Agronomia) emitirão uma ART (Anotação de Responsabilidade Técnica), já os especialistas vinculados ao CAU (Conselho de Arquitetura e Urbanismo) emitirão um RRT (Registro de Responsabilidade Técnica). Ambos documentos são laudos que visam a garantir a viabilidade da obra.

Essa já é a primeira etapa para um síndico barrar ou não a realização de uma reforma, pois obras sem projeto detalhado ou com projetos que não são assinados por profissionais habilitados que se responsabilizem pelos possíveis riscos já devem ser automaticamente rejeitadas/vetadas. Lembrando que, uma vez sendo de interesse



Intervenções internas devem ser comunicadas ao síndico

**Intervenções internas devem ser comunicadas ao síndico**

do condômino proceder a reforma, é também um encargo dele providenciar tal documento e arcar com seus possíveis custos.

**SOSSEGO** - Após a aprovação da reforma, o trabalho do síndico não se encerra. A fiscalização deve prosseguir com o acompanhamento da execução. Uma medida preliminar básica a ser tomada é a estipulação de horários pelo condomínio, visando a preservação do sossego da vizinhança e segurança no acesso ao interior do prédio. O usual é que se use o horário das 8 às 17 horas em dias úteis para a reforma, tendo previamente o cadastro dos trabalhadores que precisarão entrar no prédio na portaria, o que evita a entrada de pessoas estranhas.

O projeto da obra deve apresentar uma proposta de cronograma, ou seja, a previsão de entrega de cada etapa do serviço. É nessa programação em que o síndico deve se apoiar, buscando saber se está sendo cumprida e se a reforma será concluída dentro do prazo acordado. Como gestor, o síndico tem a autoridade para suspender a obra, caso o condômino não cumpra os prazos ou o plano de intervenções daquilo que foi posto no projeto e assinado pelo profissional habilitado.

## Atenção, síndicos e síndicas

Estamos atualizando nosso cadastro para que seu condomínio continue recebendo nossos exemplares gratuitamente.

Preencha os campos abaixo e nos envie via e-mail, whatsapp ou telefone. Gostaríamos também que nos informassem qual a preferência pela entrega:

Impresso

Digital

Essa atualização é fundamental para garantir o sucesso da nossa distribuição.

Nome do condomínio

Endereço completo

CEP

Bairro

Cidade

Tel. Condomínio

Tel. Síndico

e-mail Condomínio

e-mail síndico

Para facilitar, você pode tirar uma foto com seu smartphone e encaminhar por e-mail ou whatsapp. Para não haver dúvida, os dados devem estar legíveis. Se preferir ligue no telefone fixo.

✉ [jornaldosindico@arte21.com.br](mailto:jornaldosindico@arte21.com.br) ☎ (31) 98481-7642 ☎ (31) 3337-6030

**O Jornal do Síndico agradece a sua colaboração!**

**Finanças** por Cecília Lima |

# Quais as obrigações do locatário no condomínio?

O sonho da casa própria já não faz parte da vida de muitos brasileiros atualmente. É fato que - seja por falta de condições financeiras ou mesmo pela opção estratégica de não investir na aquisição de um imóvel - muita gente hoje vive de aluguel, ou seja, pagando para morar no imóvel de alguém.

Existe um conjunto de regras, direitos e deveres, que regem a relação entre o locador e o locatário de imóvel, seja ele residencial ou comercial. Essas normas são convencionadas pela Lei do Inquilinato (nº 8.245/91). É essencial que ambas as partes conheçam os termos dessa lei antes de fechar um contrato de aluguel.

**SEPARAR DESPESAS** - No que diz respeito ao âmbito do condomínio, as despesas que compõem a taxa condominial se dividem em ordinárias (aquelas que consistem nos custos básicos para a manutenção da estrutura coletiva) e as extraordinárias (aquelas que consistem em gastos ex-

tra, que provavelmente não estavam previstos no orçamento do condomínio).

Cabe ao inquilino, portanto, arcar com as despesas ordinárias, tais como consumo de energia, gás, água, esgotamento, lixo, limpeza, conservação das dependências de uso comum, bem como pagamento dos salários dos funcionários do condomínio, caso existam.

Por outro lado, fica na conta do proprietário os encargos de pagar as despesas extraordinárias a exemplo de reformas que interessem a estrutura integral do imóvel, pintura de fachadas, equipamento de segurança, itens de decoração, fundo de reserva. É obriga-



Foto de Lukas no Pexels

É obrigação do condomínio fazer um demonstrativo descrevendo quais despesas compõem a taxa condominial

ção do condomínio fazer um demonstrativo descrevendo quais despesas compõem a taxa condominial.

**FINALIDADE** - Também podemos listar como obrigações do inquilino a necessidade de usar o imóvel locado para a finalidade estabelecida. Isto é, se ele é residencial, não se pode transformá-lo em um salão de beleza ou em um restaurante, por exemplo. Esse é um problema que muitos condomínios enfrentam.

Outra situação a ser destacada é a proibição de o inquilino modificar áreas externas e internas sem o consentimento por escrito do proprietário do imóvel. Soma-se a isso outro ponto: é obrigação do locatário tratar o imóvel com o mesmo cuidado e zelo como se fosse seu.

É válido lembrar que os contratos de aluguel podem ser feitos por tempo determinado ou indeterminado. Com efeito, o mais comum é que os contratos tenham período determinado, como 12, 24 ou 30 meses. O tempo pode variar, pois não existe um tempo mínimo ou máximo estipulado por lei.

\*Jornalista

**Segurança** por Cecília Lima |

# E o delivery no condomínio?

Dentre outras mudanças, a pandemia de Covid-19 provocou um significativo aumento das atividades comerciais com serviço delivery. Em decorrência da necessidade de isolamento social, o consumo de alimentos e diversos outros produtos em domicílio cresceu e esse fluxo pôde ser percebido ao longo dos últimos meses nos condomínios, reacendendo antigas polêmicas sobre a permissão ou não da entrada de entregadores nos prédios.

Psicóloga pernambucana Daniele Candeias, 34 anos, possui dificuldades de mobilidade devido a uma malformação congênita em membro inferior. Ela se queixa do fato de seu condomínio, um edifício residencial em Recife (PE) não permitir que os entregadores de delivery cheguem até o apartamento. “Antigamente eu possuía um carro e conseguia ter mais autonomia, pois a vaga era próxima ao meu bloco, mas agora, na pandemia, passei a trabalhar em casa e fazer todas as minhas compras, inclusive mercado, pela internet, e fico na dependência de vizinhos para me ajudarem a buscar na guarita”, relata.

**PRETEXTO** - Embora a moradora tenha suas razões particulares, a justificativa por que muitos condomínios adotam tal postura é uma só: segurança. Impedir a entrada de entregadores é uma medida que visa a coibir golpes, assaltos e outros crimes no interior dos prédios, já que há vários relatos de “falsos entregadores” que se utilizam do pretexto de fazer uma suposta entrega somente para ter acesso ao interior do condomínio e praticar invasões nas unidades privativas e até mesmo render moradores.

De acordo com o advogado Rodrigo Nunes, atuante na área condominial, não existem regras predeterminadas, essas são esta-



belecidas por cada condomínio, e as particularidades de alguns moradores também devem ser consideradas, como é o caso de Daniele. “Não existe ‘certo ou errado’, o condomínio tem autonomia

para compreender o que é melhor para seu contexto, existem os que continuam permitindo o acesso de entregadores, pois avaliam os riscos e benefícios e concluem por isso”, comenta. Nunes com-

plementa, porém, que o entendimento atual é de que mantenha a vedação ao acesso. “Todos nós sabemos dos crescentes índices de criminalidade nas cidades e também que os criminosos possuem metodologias cada vez mais sofisticadas para operar.

Assim, atualmente, é recomendável que os condomínios se cerquem de todos os mecanismos possíveis para coibir práticas criminosas”, conclui. Ele esclarece que prevalecerá aquilo que está no seu Regimento Interno: a proibição ou permissão do acesso de entregadores deve estar prevista neste documento.

Há ainda a possibilidade de se fazer um modelo híbrido, que consiste em permitir parcialmente a entrada de servidores. Esse acesso não seria para todos, mas apenas para aqueles que habitualmente frequentam o condomínio, ou seja, possuem uma periodicidade de visitas, como funcionários que recolhem/entregam roupas de lavanderia, entregadores de medicamentos contínuos, por exemplo. Como reforço de segurança, é recomendado que esses prestadores de serviços sejam previamente cadastrados e tenham seu tempo de permanência no interior do prédio monitorado.

\*Jornalista

Todos nós sabemos dos crescentes índices de criminalidade nas cidades e também que os criminosos possuem metodologias cada vez mais sofisticadas para operar



Administração por Cecília Lima |

# Quem está apto para votar e ser votado?

A legislação brasileira determina que todo prédio constituído como um condomínio edilício tenha um síndico. A eleição para este cargo é, portanto, um importante momento na rotina dos condôminos e deve ser realizada em uma Assembleia Geral Ordinária (AGO).

De acordo com o artigo 1.347 do Código Civil, a pessoa escolhida ocupa o cargo de síndico por um prazo não superior a dois anos, podendo esse mandato ser renovado. A legislação não fala em limite de reeleições, por isso deve ser observada também o que diz a convenção.

**VOTAR** – Inicialmente, em tese, apenas os proprietários de unidades podem votar em uma eleição. Contudo, é possível que um condômino inquilino conquiste tal direito: se ele conseguir uma procuração com poderes específicos para esta finalidade concedida pelo dono do imóvel, pode ajudar a eleger um síndico. Obviamente, o direito ao voto é transferido, assim o dono da unidade perde tal chance em favor de seu inquilino. Os votantes só podem exercer seus direitos desde que estejam adimplentes com as taxas condominiais.

**SER VOTADO** – Diferentemente dos votantes, os critérios

para ser síndico são bem mais flexíveis. Não é necessário ser proprietário de uma unidade condominial para se candidatar ao cargo, um inquilino pode muito bem tornar-se síndico do condomínio e ocupar esta função com toda legitimidade. Contudo, há outras prerrogativas que precisam ser atendidas além disso.

Conforme o artigo 1.347 do Código Civil brasileiro, é necessário ser maior de idade (18 anos) e estar apto a exercer a função (não ter doenças incapacitantes ou estar preso, por exemplo). Uma informação interessante e que nem todo mundo sabe é que não é obrigatório que o síndico more no condomínio.

Esse tipo de situação é relativamente comum em imóveis de veraneio, por exemplo, onde os condôminos costumam ocupar as unidades apenas em algumas temporadas do ano ou ainda prédios usados para



Foto de Element5 Digital no Pexels

“ Não é necessário ser proprietário de uma unidade condominial para se candidatar ao cargo

locação para estudantes. Esses são alguns exemplos em que o síndico administra mas, não necessariamente habita o prédio.

**INADIMPLÊNCIA** – Ao lembrar quem não pode ser votado, um detalhe merece destaque. Sempre que abordamos questões relacionadas a condomínios e a todas as questões que envolvem a convivência neles, reforçamos a necessidade de bons exemplos e de se prezar por boas condutas, no intuito de se obter um convívio mais harmonioso entre todos.

Assim, é razoável prever que para se ocupar o cargo de síndico – o mais importante na hierarquia do condomínio – o morador, seja ele proprietário ou inquilino não pode estar inadimplente com as contas do condomínio. Essa não é apenas uma exigência moral, mas também uma previsão legal do Código Civil brasileiro, o qual exige que os débitos com o condomínio estejam quitados quando o morador for se candidatar ao cargo de síndico. No caso disso ser desrespeitado, a eleição pode ser contestada e a candidatura impugnada.

\*Jornalista

## 5 Estratégias para atrair maior quórum em assembleias

Todo síndico sabe a dificuldade que é reunir os moradores para tratar dos assuntos do condomínio, seja lá qual for o tema. A batalha é ainda mais árdua quando a assembleia em questão exige um quórum, isto é, presença mínima, de 2/3 para deliberação de uma pauta específica e isso obstrui temas importantes para o condomínio.

Sempre com a justificativa de uma rotina apressada, o fato é que, cada vez menos moradores – proprietários e inquilinos – se interessam em participar desse evento e, com as reuniões esvaziadas, o síndico fica

de verdadeiras “mãos atadas” para executar parte de seu trabalho, pois, em grande parte, a administração do condomínio demanda deliberações coletivas por parte da assembleia de moradores.

**ASSEMBLEIA** – Temas de suma relevância como aprovação de contas de mandato anterior, eleição de novo síndico, deliberação sobre novas obras no prédio são alguns exemplos dos quais a convenção exige que passem pelo crivo da assembleia condominial, dessa forma é obrigatório convocar os moradores para uma reunião.

Em virtude disso, é melhor tentar pensar maneiras para atrair os condôminos às assembleias do condomínio e convencê-los de que aquele momento é importante e pode ser agradável. Para isso, algumas estratégias podem ser usadas no intuito de mobilizar o condomínio em torno das reuniões a fim de chamar o maior número de moradores. Confira:

**SEMPRE SEJA PONTUAL** – O síndico deve buscar obedecer à hora mencionada na convocação para começo da reunião e finalizar também no horário pré-estabelecido, afinal as pessoas têm seus compromissos. Sabendo que o evento tem duração determinada, os convocados se estimularão a ir.

**GESTÃO PARTICIPATIVA** – Uma boa dica é criar comissões específicas para que os condô-

minos participem, como comissão de decoração, de obras e de síndicos-mirins, entre outros.

**CRIE ATRATIVOS** – vale fazer um pequeno evento de integração de baixo custo para atrair o pessoal, como por exemplo um coquetel, um lanche ou mesmo um sorteio de brindes.

**EVITE PAUTAS LONGAS** – selecione apenas 3 ou 4 assuntos, no máximo, para serem debatidos no dia e estabeleça previamente o tempo o qual será destinado para cada um.

**MESCLE TEMAS** – as pessoas querem se manifestar, então dos três temas da reunião, pergunte aos moradores (pode ser por whatsapp, por exemplo) um tema que eles gostariam de discutir na pauta do dia. Assim, a presença será maior.

“ é melhor tentar pensar maneiras para atrair os condôminos às assembleias



# Classíndico

## 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  
Assessoria Jurídica  
Locação de Imóveis  
Cobranças  
**Síndicos Profissionais**

**Dra. Juliana C. Oliveira Miranda**  
Direito Imobiliário

Av. Augusto de Lima, 655  
Sala 1210 - Centro - BH  
diretoria@sindiconimoveis.com.br  
www.sindiconimoveis.com.br

**ADMINISTRANDO O SEU CONDOMÍNIO COM EFICIÊNCIA**

**TELEFAX: (31) 3272.8102**



Administradora

Mais de 20 anos no mercado

**COBRANÇA CONTABILIDADE FINANCEIRO JURÍDICO, PESSOAL SÍNDICO PROFISSIONAL**

**3500-2945**

www.administradoretriunfo.com.br  
Rua Pecanha, 164 sala 203 Carlos Prates



17 anos de mercado

- Administração de condomínio
- Portaria
- Limpeza
- Conservação

**(31) 3463.2399 / 99982.1353**

www.comina.com.br



Administração de condomínios  
Sindico profissional  
Serviços de manutenções  
Participação em assembléias  
Empresa com 12 anos no mercado

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

**CONTABILIDADE PARA CONDOMÍNIOS**

Dptos. Contábil, Fiscal e Pessoal  
E-Social, Boletos, Balancetes.

**Peça já o seu orçamento!**

**(31) 3234-0210/2535-4134/99631-0264**

Rua Esmeralda, 444 - Prado  
contato@contabilidadelana.com.br  
www.contabilidadelana.com.br

**Cobrança com excelente resultado na diminuição de inadimplência**

**PROSPERA**  
ADMINISTRAÇÃO E SERVIÇOS

Síndico Profissional, emissão de boletos, cobrança e muito mais !!  
Entre em contato e solicite um orçamento sem compromisso !!

R. Malacacheta, 150 - Carlos Prates  
**31 2514-0267 / 31 98476-2611**  
www.admprospera.com21.com.br

**CONTABILIDADE BELVEDERE** *Confiança, nosso Lema "CONTABILIDADE EM GERAL"*

**CONDOMÍNIOS: PREÇOS ESPECIAIS**

- Serviços empresariais
- Consultoria, Meis, IRPF, Aposentadorias.

contabilidadebelvedere@gmail.com  
**(31) 3272-8215** (31) 98436-1570  
98474-0677

## 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

## ADVOGADOS



**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@keniopereiraadvogados.com.br**

**Dra. Irene**  
ADVOGADA ESPECIALISTA EM CONDOMÍNIOS

ASSESSORIA A CONDOMÍNIOS • COBRANÇAS  
ELABORAÇÃO DE CONVENÇÃO E REGIMENTO INTERNO

Av. Augusto de Lima, 407, sala 507, Centro-BH - advocaciafernandes.iv@gmail.com  
**(31) 3273-0027 / 98842-6498**



**eld** E. Lucas Diniz  
advocacia consultiva

- Cobrança e Execução de Taxas de Condomínio;
- Consultorias Jurídicas;
- Participação em Assembleias;
- Alteração de Convenção e Regimento Interno.

**(31) 3245-2510**  
**(31) 98892-7710**  
eld@eldadvocacia.com.br



**SAVIO MARES**  
ADVOCACIA TRABALHISTA

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

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

## AR-CONDICIONADO



**eficaz**  
Manutenção inteligente e facilities

**Ar Condicionado e Refrigeração**  
Ar Condicionado e Refrigeração Comercial

**(31)99838-5585**  
eficazzmanutencao@gmail.com

Parcelamos nossos serviços em 12x no cartão.

## AUTOMAÇÃO PREDIAL E INDUSTRIAL



**MCA**  
CONTROLES E AUTOMAÇÃO LTDA  
DESDE 1995

Linha completa para automação Predial e Industrial  
Comando - Sinalização - Iluminação - Cabos elétricos

www.mcacontroles.com.br /alvaro@mcacontroles.com.br

**(31) 3464-8686**

## BICICLETÁRIO

**ORGANIZE SEU CONDOMÍNIO**

COM BICICLETÁRIOS DE VÁRIOS MODELOS E TAMANHOS



**31-9 8649-6175**

## 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

## BOMBAS



Conserto e Vendas de Bombas, Motores, Quadro de Comandos 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**

## BOMBEIROS

**Oficina de Bombeiro eletricitista Duque de Caxias**

Desentupimento, limpeza de caixa d'água e gordura, conserto de bombas e quadros elétricos, dedetização, reforma de telhado, pedreiro azulejista e impermeabilizações.

Rua da Bahia, 637/35 Centro  
**3273-3289 - Plantão: 99131-7043**

## 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

## COBERTURA PARA GARAGENS

**SOMBREADORES PARA CONDOMÍNIOS**

Solicite a visita de um representante: Parcelamos em até 24 vezes

**(31) 3375-2390**



## COBRANÇA

**Garantidora e Cobradora de Condomínio**



**NOVO HORIZONTE**  
Cobranças Condominiais

Antecipação de 100% da receita e saúde financeira para seu condomínio.

**(31) 2551-8789 / (31) 98439-0976**  
Avenida Augusto de Lima, 1376 - sala 804

## CONSERVAÇÃO E LIMPEZA



**COMINA**  
17 anos de mercado

- Portaria • Limpeza
- Conservação • Administração de condomínio

www.comina.com.br

**(31) 3463.2399 / 99982.1353**



# Classíndico

## 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

**ROCHE** TERCEIRIZAÇÃO DE MÃO DE OBRA  
ALTO ÍNDICE DE SATISFAÇÃO DOS CLIENTES  
SOLUÇÕES EM MÃO DE OBRA  
Limpeza e conservação • Portaria, Vigia • Jardinagem  
Zeladoria • Mão de obra especializada para empresas e condomínios  
**(31) 3283-4646**  
www.rocheservicos.com.br

**CONTRATE** Administração e Serviços  
Administração de Condomínio  
Conservação e Limpeza  
Segurança / Portaria  
Diarista p/ Condomínio  
**(31)3284-0406**  
www.contrateadm.com.br

**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**

**NIZZA** CONSERVADORA  
Cuidando do seu patrimônio  
• Limpeza e conservação  
• Limpeza de caixa de gordura e caixa d'água  
• Limpeza e poda de jardins  
**99975-2148 / 3335-9954**  
conservadoranizza@nizza.net.br

**METODICA** CONSERVADORA  
39 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 98476-2623**  
www.metodica.com.br

**Conservadora Liderança**  
Limpeza de condomínios, portaria  
24 horas, jardinagem,  
cx de gorduras  
**(31) 99913-7947**  
**98753-4048**  
conservadoralideranca@yahoo.com.br

**BRASILIANA** Conservação e Limpeza  
• LIMPEZA DE CONDOMÍNIOS  
• DESINFECÇÃO DE AMBIENTES (SANITIZAÇÃO)  
• PORTARIA, ZELADORES E SERVIÇOS DE JARDINAGEM  
• LIMPEZA PÓS OBRA, PÓS E PRÉ MUDANÇA  
• LIMPEZA DE VIDROS E FACHADAS LIMPEZA DE CXS D'ÁGUA E GORDURA  
**3047-0729** **984456755**

## CONSULTORIA TÉCNICA EM ENGENHARIA

**AZEVEDO PERÍCIAS** - ESPECIALIZADA EM CONSULTORIA PARA CONDOMÍNIOS  
Atua nos Segmentos: Laudos e Vistorias; Manutenção e Reforma Predial  
- Vistoria de Inspeção e Diagnóstico do Estado de Conservação da Estrutura  
- Definir Prioridades na Reforma / Plano de Obra / Supervisão, Acompanhamento e Fiscalização de Obra com ART - Regularização: Aprovação / Certidão de Baixa  
- Laudo de Estabilidade e Risco junto à PBH / Defesa Civil - Vícios Construtivos  
azevedopericias@gmail.com  
Antônio Azevedo Santos - Engenheiro Civil / Perito - Inscrição no CREA / IBAPE  
**(31) 3142-2030 / 9.9996-1955 / 9.9144-6620**

## CONSULTORIA TÉCNICA EM ENGENHARIA

**Evandro Lucas Diniz** Engenheiro Civil  
Perícias de Engenharia Civil  
Laudos de Inspeção Predial  
Plano de Manutenção Predial  
Projetos de Reforma Predial  
Assessoria na Contratação de Obras  
Acompanhamento Técnico de Obras  
Vistorias em Obras Executadas  
**(31) 3245-2510 | 98892-7710**  
eldiniz.pericias@yahoo.com.br

**MOBI.** Engenharia e Consultoria  
• INSPEÇÃO PREDIAL  
• LAUDO TÉCNICO  
• PERÍCIA JUDICIAL  
• VISTORIA CAUTELAR  
• VISTORIA DE ENTREGA DE CHAVES  
Thais G. Santiago Engenheira Civil  
CREA 186752/D **31 9 9977-3831**  
thais@mobiengenharia.com

## 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**

**CONSTRUÇÃO E REFORMA PREDIAL**  
Engenharia de avaliação e perícia  
**(31) 3241.1047**  
rimoura@rimoura.com.br  
ribeiro e moura engenharia  
Rua Domingos Vieira, 587 Sl. 1013 - Santa Efigênia

**LACO**  
**ENGENHARIA REFORMA PREDIAL**  
**3422-4411**  
FINANCIAMOS SUA OBRA

**CONSTRUTORA JATO CLEAN** **3273-8048**  
**99982-0947**  
LIMPEZA E IMPERMEABILIZAÇÃO DE FACHADAS.  
REVESTIMENTO DE FACHADAS/ PINTURAS.  
APARAFUSAMENTO DE GRANITO EM FACHADAS.  
VISTORIA EM FACHADAS/ REFORMAS PREDIAIS.

**PACTO** CONSTRUTORA Desde 2004  
**CONSTRUÇÕES E REFORMAS EM GERAL**  
**3337-4427**  
contato@pactoconstrutora.com.br  
www.pactoconstrutora.com.br

## CONSTRUÇÃO E REFORMA

**VOLGEN Clean** REFORMA E LIMPEZA DE FACHADA, PINTURA INTERNA E EXTERNA  
Colaboradores especializados e devidamente certificados  
Garantia dos serviços prestados.  
www.volgenclean.com.br  
**3332-6361 / 98429-3234**

**REFORMA PREDIAL** DIAGNÓSTICO DE FACHADAS DANIFICADAS  
• LIMPEZA DE FACHADA • PINTURA • MURO DE VIDRO  
• PASTILHAMENTO • IMPERMEABILIZAÇÃO  
**(31) 98712-2106/99471-1393**

**CONSTRUTORA LINHARES DE CASTRO** REFORMAS PREDIAIS **25 anos**  
**3222-6500**  
www.linharesdecastro.com.br

**REFORMAS PREDIAIS**  
• REVESTIMENTO DE FACHADAS  
• PINTURAS  
• LIMPEZA DE FACHADAS  
• IMPERMEABILIZAÇÃO  
**CONSTRUTORA MONTE CASTRO**  
ORÇAMENTO EM 24 HORAS  
**3423-0832**  
monte.castro@uol.com.br  
**30 ANOS** SEDE PRÓPRIA

**REFORMA PREDIAL**  
**MC Engenharia** 23 anos  
• Revitalização de fachadas  
• Pinturas  
• Impermeabilização  
• Recuperação estrutural  
**3296-8683** www.mc.eng.br

**Brilhar** REFORMAS E PINTURAS  
Limpezas & Reformas  
• Prediais  
• Residenciais  
• Fachadas  
• Garagens  
• Quadras  
**3021-3937/3082-2347 / 99776-7012 / 99850-9837**  
comercial@brilharlimpezasereformas.com.br - Rua safira, 370 - Prado - BH/MG

**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.  
**98386-7233/99937-1715**  
vigengenharia@gmail.com

**PB** ESPECIALIZADA EM FACHADA  
**PINHO BRAGA** REFORMA PREDIAL **22 anos**  
CONSTRUÇÕES E REFORMAS IMPERMEABILIZAÇÃO PINTURAS EM GERAL  
**99312-0049** WWW.PINHOBRAGA.COM.BR  
PINHO BRAGA@PINHOBRAGA.COM.BR



# Classíndico

## CONSTRUÇÃO E REFORMA

**OBRAS JÁ** Engenharia e Reformas Prediais

**Reforma, pintura e limpeza de fachada; Laudos periciais estrutural de fachada**

**Soluções Financeira para obras em condomínios**  
Financiamento, sem fiador, sem burocracia e com as melhores taxas do mercado!!!!

15 anos no mercado  
Conheça mais em: **2510-1447**  
www.obrasjabh.com.br

Manutenções Hidráulicas e Elétricas  
Pinturas e Reformas em geral  
Individualização de água  
Impermeabilização

**APG** EDIFICAÇÕES MANUTENÇÕES REFORMAS  
apgedificacoes@gmail.com  
98848-2063 / 31 98318-0946

**eficaz** Manutenção inteligente e facilites

Especialista em serviços:  
• Eletricista  
• Bombeiro Hidráulico  
• Pintura  
• Civil

Faça uma cotação para contrato de manutenção predial para seu condomínio.

**(31)99838-5585**  
eficazzmanutencao@gmail.com  
PARCELAMOS NOSSOS SERVIÇOS EM 12X NO CARTÃO.

**S I CONSULTORIA**  
**M A PROJETOS**  
**CONSTRUÇÕES**

"Executamos os serviços de reformas prediais, serralheria, pintura, telhados, conservação e limpeza."

**(31) 9 9313-1373**  
charles@simaconsultoria.com.br

**IGM ENGENHARIA**

REFORMAS E SOLUÇÕES EM ENGENHARIA

- Elétrica
- Hidráulica
- Pintura
- Revestimentos em geral
- Revitalização de fachada

ENG. IGOR GODDY (31) 9 9803-6520  
ENG. MATHEUS PRATES (31) 9 9229-7279  
igmengenhariabh@gmail.com @igmengenhariabh

## DEDETIZAÇÃO

**DUTRA** PLANTÃO 24 HORAS  
DESENTUPIDORA E DEDETIZADORA **98483-7648**

- DESENTUPIMENTO EM GERAL
- DEDETIZAÇÃO CONTRA PRAGAS
- LIMPEZA DE CAIXA D'ÁGUA, GORDURA, ESGOTO, FOSSAS E REDE PLUVIAL
- IMPERMEABILIZAÇÃO EM CAIXA D'ÁGUA, LAJES E CAIXA DE GORDURA
- BOMBEIRO HIDRÁULICO
- LIMPEZA DE FACHADAS E ACABAMENTO EM GERAL

**(31) 3088-5467 / 3354-1614**  
dutradesentupidora@gmail.com

**SUPREMA** Controle de Pragas Urbanas Ltda.  
DEDETIZADORA E DESINTUPIDORA

CONTROLE DE PRAGAS - CAPINA QUÍMICA - LIMPEZA DE CAIXA D'ÁGUA E GORDURA - REPELENCIA DE POMBOS E PARDAIS  
DESENTUPIMENTOS - HIDROJATEAMENTOS  
EXCELÊNCIA EM QUALIDADE E ATENDIMENTO

**3352-4577 - 2564-0511 - 2567-4577 - 99222-4394**

## DEDETIZAÇÃO

**abius** controle de pragas

Nossos serviços:  
- Dedetização  
- Limpeza de caixa de esgoto e gordura  
- Limpeza de caixa d'água  
- Desentupimento

Alvará Sanitário nº 7958  
**3451-0448**

## DESENTUPIDORA

DESENTUPIDORA E DEDETIZADORA

**GIGANTE**

- Limpeza de caixa de gordura e fossa
- Limpeza de caixa d'água
- Desentupimento em geral
- Dedetização

Plantão 24hs  
99903-0010

**3455-5189** desentupidoragigante2@gmail.com  
www.desentupidora.gigante.com.br

**BH DESENTUPIDORA**  
**Caça vazamentos.**

Bombeiro, pedreiro, eletricista, dedetização em geral, limpeza e impermeabilização de caixas d'água e gordura, consertos e reformas de telhado.

Av. Assis Chateaubriand, 990 | **3224-6364/98027-4163**  
- Loja 30

**Desentupidora CRISTAL**

Desentupimento de coluna predial, Esgotos, Vasos sanitários, pias e tanques  
Limpeza de caixas de gordura, Caixas D'água e Dedetização e Bombeiro hidráulico

**4102-2874/98011-9947 (oi)/99241-4509 (Tim)**

## ELEVADORES

MANUTENÇÃO PREVENTIVA E CORRETIVA, MODERNIZAÇÃO E REFORMAS EM ELEVADORES

**CONTROL** ELEVADORES

Desde 1995

**3222-6685**

**JB ELEVADORES** DESDE 1984

Manutenção preventiva e corretiva em elevadores  
Modernização e reformas em geral

elevadoresjb@gmail.com  
**3271-6909 / 3271-1803**

**Gold ELEVADORES**

MANUTENÇÃO | ASSISTÊNCIA TÉCNICA | REPAROS | MODERNIZAÇÃO  
MONTAGEM | EMBELEZAMENTO DE CABINES

Venda de elevadores: Prediais, unifamiliares (residenciais), monta carga e plataforma para deficientes

**98709 - 3433**

## 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

## EXTINTORES

**COMITEC**

Completa Linha de Materiais de Prevenção Contra Incêndio de Pânico.

**(31) 3221-3283 98852-9878**  
Comitec Comércio LTDA | comitec@comitec.com.br | www.comitec.com.br

## GÁS

**SUPERGASBRAS**

LEVE PARA CASA A SEGURANÇA DO BOTIJÃO DOURADO DA SUPERGASBRAS

GÁS DE QUALIDADE TEM NOME E PROCEDÊNCIA!

**0800 031 3032**  
**3374-3313**

## INFILTRAÇÕES

**VEDAJATO**

SEM QUEBRAR, SEM SUJEIRA, RAPIDEZ E PRATICIDADE, MAIS ECONÔMICO

**Elimina Infiltrações**  
e preserva sua estrutura contra a corrosão eletroquímica

- Mais econômico;
- É muito rápido, sem quebrar nada;
- Preserva os revestimentos existentes;
- Não altera a rotina local, sem transtornos;
- Não precisa esvaziar reservatórios / piscinas.

Satisfação garantida e resultado imediato

**31 3333 3390** www.vedajato.com.br  
**31 98714 3390** vendas@vedajato.com.br  
WhatsApp SW.USA group

## IMPERMEABILIZAÇÃO

**IMPORTEC MG** (31) 3637-3822  
Serviços e Consultoria Eng. Ivan de Souza 9 8585 5285

REFORMAS E IMPERMEABILIZAÇÃO EM GERAL  
LIMPEZA E REPARO DE CAIXAS D'ÁGUA E RESERVATÓRIOS.

www.impertecmg.com.br / impertecmg@gmail.com

## INTERFONES

**ADAIR INTERFONES**

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

**(31) 3072-4400/99105-4219**  
adairricardo@hotmail.com

**ASEG** SEGURANÇA ELETRÔNICA (31) 3424-1110  
98333-2101

Interfone sem fio Atenda de qualquer lugar Fácil instalação

- Mais barato
- Conectividade
- Armazenamento de fotos e imagens em tempo real
- Ideal para todo tipo de condomínio



# Classíndico

## JANELAS ACÚSTICAS

**Aqui o barulho não entra!**

JANELAS ACÚSTICAS

Instalação rápida, sem quebra.  
Não altera a fachada externa.  
Solução definitiva do seu ambiente.

ESPAÇOC

Soluções Integradas para Arquitetura e Decoração

Tel: 3285-5588  
☎ 31 99217-9781

Atendimento com hora marcada  
Visite nosso site: [www.espacoc.com.br](http://www.espacoc.com.br)

## LIMPEZA DE CAIXA D'ÁGUA E GORDURA

**Cláudio Limpeza em Geral**

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

**3373-1760 / 3141-6271 / 99859-5639**

*Se Deus é por nós, quem será contra nós*

## LIMPEZA DE FACHADA

**VOLGEN Clean**

**LIMPEZA E REFORMA DE FACHADA**

[www.volgenclean.com.br](http://www.volgenclean.com.br)  
**3332-6361 / 98429-3234**

## LIMPEZA E TRATAMENTO DE PISOS

**Brilhar**

Limpezas & Reformas

- LIMPEZA, REVITALIZAÇÃO E IMPERMEABILIZAÇÃO DE PISOS, CALÇADAS E PEDRAS EM GERAL
- POLIMENTOS DE MÁRMORES, GRANITOS E PORCELANATOS

Antes / Depois

3021-3937/3082-2347 / 99776-7012 / 99850-9837  
[comercial@brilharlimpezasereformas.com.br](mailto:comercial@brilharlimpezasereformas.com.br) - Rua safira, 370 - Prado - BH/MG

**CleanPiso** Limpeza Especializada

Nós temos a solução para tratamento de qualquer tipo de pisos

Surpreenda seus condôminos!

20 anos de experiência  
[www.cleanpiso.com.br](http://www.cleanpiso.com.br)  
Cote com a gente: **31 3098-0098**

## MURO DE VIDRO

**MURO DE VIDRO**

Sua fachada moderna e com segurança

FERREIRA ULHOA  
ARTE EM METAIS

3 4 6 2 - 4 5 0 2

## PARA-RAIOS

Seu condomínio ou empresa podem estar em perigo!!

**GRUPO Abaco**

Projetamos e instalamos Para-Raios (SPDA), emitimos Laudos e Vistorias, garantindo a proteção do patrimônio e direito à indenização das seguradoras. Adequamos instalações elétricas antigas às exigências das Normas e Leis vigentes.

[www.grupoabaco.com.br](http://www.grupoabaco.com.br) | [contato@grupoabaco.com.br](mailto:contato@grupoabaco.com.br)  
**(31) 3481-1890 (31) 97151-3831/98272-9729**

## PORTARIA

**ZELARE**

PORTARIA E SERVIÇOS

**Zelando pela segurança dos seu Condomínio**

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

R. Malacacheta, 150 - Carlos Prates  
**31 34622033 / 31 99304-2086**  
[www.zelareservicos.com](http://www.zelareservicos.com)

## PORTAS BLINDEX

**Blindex Portas e Molas**

**DORMA**

- Molas e fechaduras p/blindex
- Instalamos molas novas
- Retificamos sua mola com garantia
- Consertos, manutenção e peças
- Manutenção em box de vidro serviço rápido e garantido

Orçamento sem compromisso

**(31) 3392-9667 / 98895-8610 / 99450-5172 / 99692-9667**  
[rgportasblindex@hotmail.com](mailto:rgportasblindex@hotmail.com) / [www.blindexportasemolas.com.br](http://www.blindexportasemolas.com.br)

**PORTAS BLINDEX**

**MASTER PORTAS**

Manutenção é instalação de molas para porta blindex. Conserto de fechaduras elétricas. Representante em **MOLAS DORMA.**

☎ 9 9 5 2 7 - 6 5 4 2

## PORTÕES ELETRÔNICOS

**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](http://www.hinterfones.com.br)

## SERRALHERIA

**MG SERRALHERIA**

- Portões • Janelas • Grades
- Fechamento de área
- Coberturas

Portões eletrônicos e motores

**98512-4689 ☎ 99108-4589**

## SÍNDICO PROFISSIONAL

- SÍNDICOS PROFISSIONAIS
- 5 ANOS DE EXPERIÊNCIA
- EMPRESA REFERENCIADA

**GestPro**  
Serviços Prediais

Comunicação, Qualificação e Atendimento ao morador são os pilares da nossa empresa!

**31 3517-1175**

**VB VIVERbem**  
Síndico Profissional

A tranquilidade que seu condomínio precisa!

**(31) 3789-6891 / (31) 98492-8910**  
[contato@vbsindico.com.br](mailto:contato@vbsindico.com.br) - @sindicomcio  
Avenida General Olímpio Mourão Filho, 202 - Bairro Itapoá / Belo Horizonte/MG

## TELHADOS

**NEVES CALHAS**

Especializada em Construção e reforma de Telhados

Orçamentos sem compromisso.

**3625-1978 / 3624-2895**  
[www.nevescalhas.com.br](http://www.nevescalhas.com.br)

## 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**  
[www.cristinauniformes.com.br](http://www.cristinauniformes.com.br)

Seu canal exclusivo para que sua marca ou produto seja sempre lembrado.





# STF: Suposto "Condomínio fechado" não pode cobrar taxa

**Em 18/12/20 o Supremo Tribunal Federal (STF) julgou o tema 492 e decidiu ser inconstitucional a cobrança de taxas de manutenção e conservação pelas associações que administram loteamentos fechados dos proprietários de lotes e casas que não se associaram ou que não tenham tal obrigação registrada nas matrículas dos lotes junto ao Cartório de Registro de Imóveis.**

O Recurso Extraordinário nº 695911 foi autuado no dia 19/06/12 no STF, tendo demorado mais de oito anos para que fossem analisadas as manifestações de diversos *amicus curiae*, dentre eles o Secovi-SP, a Federação das Associações de Moradores do Município do Rio de Janeiro e a Associação Nacional de Vítimas de Falsos Condomínios – ANVIFALCON, além dos reflexos da Lei nº 13.465 que entrou em vigor em 2017. O STF ao apreciar o tema 492 de repercussão geral fixou a seguinte tese:

*“É inconstitucional a cobrança por parte de associação de taxa de manutenção e conservação de loteamento imobiliário urbano de proprietário não associado até o advento da Lei nº 13.465/17, ou de anterior lei municipal que discipline a questão, a partir da qual se torna possível a cotização dos proprietários de imóveis, titulares de direitos ou moradores em loteamentos de acesso controlado, que i) já possuindo lote, adiram ao ato constitutivo das entidades equiparadas a administradoras de imóveis ou (ii) sendo novos adquirentes de lotes, o ato constitutivo da obrigação esteja registrado no competente Registro de Imóveis”.*

Dessa forma, o STF consagrou a liberdade constitucional do Direito de Associação, confirmando assim a posição do Superior Tribunal de Justiça (STJ) que em março de 2015, ao reunir a 3ª e 4ª Turmas na Segunda Seção, julgou em sede de recursos repetitivos, os Recursos Especiais nº 1.439.163-SP e nº 1.280.871/SP, tendo assim definido: *“Para efeitos do art. 543-C do CPC, firma-se a seguinte tese: As taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou os que a elas não anuíram”.*

**COBRANÇAS ABUSIVAS** - Durante décadas, grupos pequenos, por exemplo, com 20 ou 40 proprietários de imóveis que passavam a denominar o loteamento de “condomínio fechado”, criavam uma associação e conseguiam receber taxas associativas de um loteamento formado, por exemplo, de 500 lotes, por meio de cobranças que constringiam proprietários de imóveis ao passarem pela portaria e por cartas ou ameaças de serem acionados judicialmente. O resultado é que muitos pagavam a taxa por ser um valor pequeno, por desconhecimento de que ela era facultativa ou para evitar despesas com advogado para contestar a cobrança irregular. Passado algum tempo, após receber dos que não recusaram pagar por ser o valor pequeno, a taxa sofria aumento expressivo e a não recusa anterior era alegada pela associação como se correspondesse ao ato de se associar.

Esse “modus operandi” para forçar o pagamento funcionou por muitos anos e estimulou o crescimento de associações com poucos membros que impunham serviços de maneira compulsória àqueles que não

tinham interesse. Entretanto, aqueles que não pagavam foram processados e diante da análise superficial do julgador ou da apresentação de uma defesa ruim, que não esclarecia a ilegalidade da cobrança por inexistir condomínio regularizado e por não ser associado, muitos eram condenados pelo Poder Judiciário com base na alegação do enriquecimento sem causa, fundamentado na ideia de que os serviços beneficiavam a todos do loteamento.

Com o passar dos anos essa visão simplista gerou o aumento do volume de processos, o que motivou os Ministros da 3ª e 4ª Turma do STJ a uniformizar a jurisprudência, tendo em 2015 consagrado que prevalece o art. 5º, inciso XX, da CF que determina, *“ninguém poderá ser compelido a associar-se ou a permanecer associado”.*



Foto de Sora Shimazaki no Pexels

**STF** - Em 2017, a Lei nº 13.465, que introduziu no Código Civil o artigo 1.358-A, regulamentou o “Condomínio de Lotes”, bem como acrescentou à Lei de Parcelamento do Solo, nº 6.766/79 o art. 36-A que passou a ter sua interpretação distorcida por aqueles que desejam cobrar taxas de quem não era associado.

No RE 695911 julgado em 18/12/20 o STF confirmou o entendimento firmado em 2015 pelo STJ, tendo ainda esclarecido os limites da Lei 13.465/2017. O STF afirmou ser frágil a alegação de que o dono de imóvel, mesmo não associado, deve contribuir por solidariedade, por ter seu patrimônio valorizado pelos serviços e para evitar o enriquecimento sem causa. Para o STF essas regras ou princípios são infraconstitucionais, portanto, inferiores aos princípios constitucionais que consagram que ninguém pode ser obrigado a se associar, sendo necessário tal ato ser formal e inequívoco.

O STF destacou: *“Em verdade, é o princípio da legalidade o instrumento de sopesamento constitucional ao princípio da liberdade de associação. De um lado, assegurando que obrigação só é imposta por lei; de outro - e por consequência - garantindo que, na ausência de lei, não há aos particulares impositividade obrigacional, regendo-se a associação somente pela livre disposição de vontades. Dito de outro modo, ante a ausência de obrigação legal, somente o elemento volitivo manifestado, consistente na anuência expressa da vontade de se associar, pode vincular as partes pactuantes e gerar para as mesmas direitos e obrigações decorrentes da associação”.*

Ficou claro que não tem valor a convenção particular, que foi apenas protocolada no Ofício de Registro de Imóveis (não foi registrada definitivamente de forma a vincular as matrículas individualizadas dos lotes e criar obrigação *propter rem*) ou que foi registrada de forma errada no Ofício de Títulos e Documentos. O que se percebe é que, o registro feito no cartório errado pode ser parte de uma manobra para ludibriar o Judiciário, pretendendo dar aspecto de Registro no Ofício de Imóveis, quando, em verdade, foi feito no Ofício de Registro de Títulos e Documentos ou apenas lavrada numa escritura com as normas para justificar a cobrança no Ofício de Notas.

O Cartório de Notas e o de Registro de Títulos e Documentos não são os Ofícios corretos para dar publicidade de maneira a conceder os efeitos *erga omnes*, isto é, para ser oponível contra terceiros como previsto no art. 1.333 CC, é essencial a convenção ser registrada no Ofício de Registro de Imóveis pois, assim terá sua existência mencionada em cada matrícula dos lotes e casas.

Diante da posição unificada do STF e do STJ, caberá aos Tribunais Estaduais seguirem a orientação de que os loteamentos fechados, sem a convenção devidamente registrada nas matrículas dos lotes no Cartório de Registro de Imóveis, que estabeleça o dever de pagar taxa de manutenção e conservação, não terão direito de exigir o pagamento judicialmente, e que, as associações que gerem os serviços dos loteamentos fechados somente poderão cobrar dos proprietários dos imóveis que tiverem aderido ao seu Estatuto de maneira formal e inequívoca.

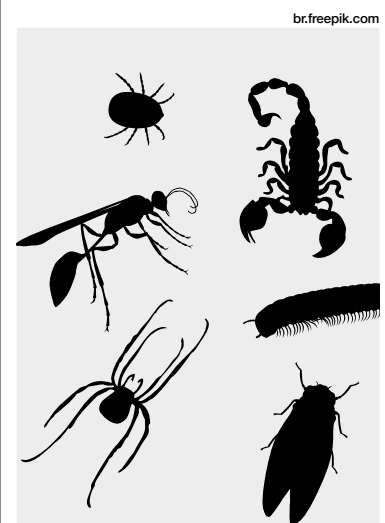
\* Diretor da Caixa Imobiliária Netimóveis - Conselheiro do Secovi-MG e da Câmara do Mercado Imobiliário de MG - kenio@keniopereiraadvogados.com.br

## Dicas

### ALARME

Em um contexto de violência urbana crescente, todo e qualquer elemento que venha a somar mais segurança ao condomínio no intuito de proteger as pessoas e o patrimônio é bem-vindo. Nesse sentido, os alarmes continuam sendo uma opção presente no mercado para quem deseja acrescentar um item a mais na proteção predial. O objetivo desse tipo de dispositivo é avisar caso seja identificado qualquer tipo de invasão.

A comunicação da invasão pode se dar de diferentes maneiras: pode ser por meio de avisos sonoros ou mesmo de forma silenciosa, por intermédio apenas de mensagem para o celular do síndico ou junto ao sistema de empresa de segurança responsável pelo condomínio. Dica: é importante fazer uma instalação adequada, que não dispare avisos por qualquer coisa, caso contrário o alarme perderá a credibilidade com os moradores. O alarme só deve ser acionado em situações reais de perigo. Quer saber mais sobre interfones? Consulte a HL Interfones Tel.:3462-6867.



### CONTROLE DE PRAGAS

Todo mundo deseja ter um imóvel livre de baratas, carrapatos, formigas, ratos, cupins e outros animais indesejáveis que, além de trazerem sujeira, podem causar prejuízos a móveis, fiações e até mesmo à saúde das pessoas, por serem vetores de doenças. Por isso existem os serviços de dedetização com o intuito de controlar a proliferação desses “visitantes”. Contudo, esse controle de pragas deve ser feito com responsabilidade, pois, ao serem manipulados conteúdos químicos altamente tóxicos, os riscos à saúde humana e também dos pets é grande caso não sejam usados corretamente em dose e locais adequados. Os síndicos devem sempre procurar execução de serviço profissional com uma dedetizadora especializada. Aqui no Jornal você pode contar com a Dutra dedetizadora (Tel.: 3088-5467), Suprema (Tel.:3352-4577) e Abius (Tel.: 3451-0448)

### PODAS DE ÁRVORES

Além de colaborar com o meio ambiente, as árvores ajudam a compor o ambiente estético de um ambiente, mas, quando elas existem no cenário, alguns cuidados precisam ser tomados, como por exemplo a poda, ou seja, aparar. A manutenção, contudo, deve ser feita com cautela, nunca ultrapassando 30% da cobertura total, pois ultrapassado isso pode configurar-se um ato ilegal, podendo o seu responsável ser inclusive enquadrado cometendo um crime ambiental.

A Lei de Crimes Ambientais (9.605/98) versa sobre os atos cometidos em espaços públicos. Portanto, uma das primeiras observações que deve ser feita é de que o condomínio não tem o direito de intervir em árvores que estão fora de seu perímetro. A poda nesses espaços pode ser solicitada pelo condomínio entrando em contato com a Secretaria de Meio Ambiente ou órgão equivalente em seu município.



**Os principais motivos de ausência dos condôminos são a falta de tempo, a desorganização, falta de objetividade nas reuniões**