

**QN**  
Queiroz & Neder  
Advogados Associados  
**ASSESSORIA JURÍDICA  
PARA CONDOMÍNIOS**  
• CONVEÇÕES • REGIMENTO INTERNO  
• PARTICIPAÇÃO EM ASSEMBLEIAS  
• COBRANÇAS  
DR. CARLOS EDUARDO ALVES DE QUEIROZ  
(31) 3271-7200 / 9982-0682  
www.queirozneder.com.br | email: carlosad@queirozneder.com.br

# Jornal do Síndico

Ano XXVIII - Edição 338 - AGOSTO /2024 - Belo Horizonte e Região Metropolitana - Distribuição gratuita - [jornaldosindico.com.br](http://jornaldosindico.com.br)

**ESPECIALIZADA  
EM FACHADA**

**CONSTRUÇÕES  
E REFORMAS**

**PROJETOS**

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

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

**GUIMARÃES**  
SOLUÇÕES CONSTRUTIVAS

- Reforço
- Recuperação de estruturas
- Fachadas

**3263-4065**  
**99998-4872**  
Av. Raja Gabaglia, 3502 / 201  
[guimaraessc.com.br](http://guimaraessc.com.br)

**ClassiZap!**  
Nossa lista de prestadores de serviços na palma de sua mão. Solicite o seu!  
**(31) 98481-7642**

**e Cursos e eventos**  
Advocacia se rende ao mercado condominial e passa a promover série de eventos dedicados ao direito imobiliário e condominial.  
**Página 2**



**Manutenção**  
O síndico deve estar sempre alerta às manutenções periódicas no condomínio. Negligenciar algumas delas pode gerar prejuízo. **Página 5**



**Administração**  
A aplicação do Código de Defesa do Consumidor nas relações condominiais ainda gera muitas dúvidas entre síndicos e condôminos.  
**Página 7**

## Conflitos nos condomínios

Em meio ao crescente número de casos de violência e conflitos nos condomínios, uma questão fundamental surge: onde está o bom senso nas relações diárias? O que antes era considerado um refúgio de tranquilidade e segurança, agora se revela um cenário de tensão e desentendimentos.

**Páginas 4 e 9.**

Sua parceira em **segurança e tecnologia!**

**DELPHOS**  
Segurança, Facilities e Tecnologia

- ▶▶▶ PORTARIA VIRTUAL
- ▶▶▶ ALARMES
- ▶▶▶ CFTV

PEÇA JÁ SEU ORÇAMENTO!  
**2342-4600**  
**97218-3429**

> **Rápidas** Da redação

# Amadi realiza II Congresso Mineiro de Direito Imobiliário

A Associação Mineira dos Advogados do Direito Imobiliários, realizou, no último dia 26 de julho o seu II Congresso de Mineiro do Direito Imobiliário. O evento foi realizado na sede da OAB-MG e contou com a presença de centenas de advogados do estado de Minas Gerais.

Na pauta do evento foram discutidos vários temas relacionados ao direito imobiliário, com repercussão nacional como: garantias locatícias; reforma do Código Civil; usucapião de imóvel urbano e rural, entre outros assuntos.

O evento destacou a área condominial com um painel específico sobre as alterações que serão feitas no Código Civil e que vão impactar o setor condominial. Segundo a presidente da AMADI, a advogada

Eliza Novaes, é crescente o número de advogados se interessando pela área condominial em todo o estado. “Existe um campo muito vasto para a atuação dos advogados na área condominial, seja atuando para o condomínio, como também para os condôminos. E hoje, aqui, vemos um interesse muito grande dos advogados por essa área” afirmou.

Na abertura do congresso a AMADI prestou uma homenagem ao SindiconMG, na pessoa do seu



As advogadas Eliza Novaes e Blenda Torres entregam placa comemorativa ao presidente do SindiconMG, Carlos Eduardo Alves de Queiroz

presidente, o também advogado, Carlos Eduardo Alves de Queiroz. Para Eliza Novaes essa parceria tem trazido bons frutos para ambas entidades, que buscam a valorização e fortalecimento do setor condominial em todo o estado.

O presidente do SindiconMG agradeceu a homenagem revelando que até a pouco tempo, somente o sindicato dos condomínios ficava à frente desse tipo de evento e que, agora, outras entidades também passaram a olhar mais para o segmento condominial. “Sabemos que são pessoas sérias que estão à frente desse tipo de evento e o SindiconMG vem dando todo o apoio desde o início. Verificamos que pessoas de todo o estado estão aqui presentes para prestigiar o evento da AMADI” comentou Carlos Eduardo.

## OAB-MG cria Comissão de Direito Condominial em Contagem

Em cerimônia realizada no dia 5 de junho, foi criada no município de Contagem-MG, a Comissão de Direito Condominial da OAB-MG subseção Contagem. O evento contou com a participação de diversas personalidades do meio condominial e advogados do mercado imobiliário.

A diretoria eleita para o triênio 2022/2024 ficou assim definida:

Presidente – Frederico Justino Teotônio

Vice-Presidente – Leandro Amaral Costa

Secretária-Geral – Carolina Miranda do Prado Mascarenhas

Secretária-Geral Adjunta – Mirian Aparecida Leite Reis



O advogado Frederico Justino recebe o termo de posse do presidente da OAB-Contagem, Rogério Lisboa

# Workshop discute direito condominial

A Comissão de Direito Imobiliário da OAB-MG subseção Barro Preto, promoveu no último dia 27 de julho o seu 1º Workshop Gestão e Direito Condominial Aplicado. O evento reuniu grandes nomes do setor condominial de todo o Brasil.

Foram realizados cinco grandes painéis que discutiram temas de relevante importância para o segmento condominial.

No primeiro painel “Atuação 360° na Advocacia Condominial” foram discutidas diversas estratégias para a atuação dos profissionais da área do direito no setor condominial. A mediação ficou por conta da Dra. Andréa Resque, acompanhada das advogadas Sirlene Resende e Marcilene Varotto.

O segundo painel foi sobre “Gestão Condominial”. Mediado pela advogada Kallyssane Botelho, foram discutidas formas para se criar

to, Fábio Barleta e o mentor e síndico Leonardo Mascarenhas

Já o terceiro painel teve como tema “Obras em condomínios”. Sob a coordenação do presidente do SindiconMG, Carlos Alves de Queiroz e dos advogados Thiago Natálio e Eliza Novaes, este painel

discutiu sobre as boas práticas, formalidades e execução de obras em condomínios.

“Direitos e Deveres em Condomínios” foi o assunto do quarto painel do dia. Como proprietários e inquilinos devem ter consciência de seus direitos e deveres no ambiente condominial, como forma de evitar conflitos e criar um ambiente saudável de convivência. Mediou esse painel a advogada, Gabriela Rodrigues sendo acompanhada pelas também advogadas Danielle Azevedo, Raysa Fróis e o advogado Marcus Monteiro.

E para terminar, um assunto muito importante no segmento condominial, “Atualização e Aplicação das Normas Internas”. Painel conduzido por Andréa Resque e as advogadas Gabriela Rodrigues e Kallyssane Botelho



Auditório da OAB, Barro Preto ficou lotado de síndicos e advogados

**JORNAL DO SÍNDICO**

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

Uma publicação

Av. Álvares Cabral, 344 - Sl. 810 - Lourdes  
Belo Horizonte/MG - CEP 30170-911  
TELEFONE:  
(31) 3337.6030 / 98481-7642  
www.jornaldosindico.com.br  
jornaldosindicobh@gmail.com

**FUNDADOR**  
Aroldo de Lima Marcelo

**EDITOR**  
Márcio Paranhos

**ARTE**  
José Afonso César

**JORNALISTA RESPONSÁVEL**  
André Resende - DRT 3468/PB

**ASSESSORIA JURÍDICA**  
Sávio Brant Mares  
OAB/MG 128.280

**COLABORADORES**  
Kênio de Souza Pereira  
Simone Gonçalves  
Cristiane Puppim  
Cleuzany Lott

**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	VALOR
PISO SALARIAL MÍNIMO	R\$ 1.561,17
FAXINEIRA OU SERVENTE	R\$ 1.561,17
ASCENSORISTA	R\$ 1.566,05
GARAGISTA	R\$ 1.590,51
MANOBRISTA	R\$ 1.803,43
PORTEIRO OU VIGIA	R\$ 1.891,56
ZELADOR OU ENCARREGADO	R\$ 2.349,07

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 Síndec.

> **Cotidiano** Por Simone Gonçalves



# 3 Dúvidas comuns sobre Assembleia Permanente

**Assembleia de condomínio é um momento importante por tratar-se de deliberações que impactam o dia a dia de todos condôminos. A deliberação em assembleia condominial é, em regra, soberana e tem força impositiva. No entanto, a Lei 14.309/22 trouxe importante inovação ao direito condominial no que diz respeito às assembleias.**

A referida lei alterou Código Civil e a Lei nº 13.019/14 para “permitir a realização de reuniões e deliberações virtuais pelas organizações da sociedade civil, assim como pelos condomínios edilícios, e para possibilitar a sessão permanente das assembleias condominiais”.

Assim, a alteração dos artigos 1.353 e 1354-A do Código Civil trouxe várias vantagens aos condomínios. Entre elas, por exemplo, maior facilidade para deliberações importantes para melhoria do ambiente condominial, bem como tempo para análise de documentos, de forma mais detalhada, relativos a orçamentos para obras e pastas da prestação de contas, etc.

**REQUISITOS** - Porém, apesar do avanço da legislação condominial, o síndico não pode deixar de cumprir outros requisitos legais exigidos. Caso o síndico deixe de observar as normas, a assembleia pode se tornar anulável, gerando prejuízos aos condôminos e ao condomínio.

Por se tratar de uma inovação legislativa, surgem muitas dúvidas entre síndicos e condôminos. Por isso, neste artigo vamos abordar 3 dúvidas comuns envolvendo assembleias permanentes, embora existam outras.

A primeira delas, é como realizar a convocação para uma assembleia permanente? Concluída a assembleia que votou pela continuidade dos debates e deliberações em permanentes, os condôminos presentes na própria assembleia já são convocados para a data e horário da continuação. Já os condôminos ausentes devem ser novamente convocados, sendo orientados sobre como e qual meio serão realizadas as deliberações e os votos. A sessão em continuação não depende de quórum mínimo para sua instauração.

**VOTAÇÃO** - Segundo ponto: a assembleia permanente pode ser convocada apenas para os condôminos votarem? A assembleia permanente



rawpixel.com no Freepik

ocorre quando uma única reunião não é suficiente para discutir e deliberar as pautas. Logo, o objetivo da Lei 14.309/22 não é a utilização de assembleia permanente apenas para os condôminos votarem. Além disso, é necessário haver espaço e tempo hábil para que os condôminos deliberem, expressem suas dúvidas, reclamações, opiniões e votos.

Por fim, como deve ser redigida a ata da assembleia permanente? Veja que não se trata de nova assembleia, mas, apenas uma continuação. Assim, após a conclusão da assembleia que votou pela conversão dos debates em permanente, o condomínio vai lavar uma ata parcial. Embora parcial, é definitiva com relação aos assuntos cuja deliberação foi encerrada e sobre os quais não se deliberou pela suspensão, por isso deve ser encaminhada aos condôminos ausentes.

Como a assembleia pode ser suspensa por mais de uma vez, lavram-se quantas atas parciais forem necessárias e, após a conclusão da assembleia permanente, a ata final

deverá ser registrada. É possível qualquer condomínio realizar assembleia permanente, observando que não se admite assembleia aberta por tempo indeterminado.

A possibilidade de suspensão das assembleias condominiais foi sempre tema controverso no direito condominial, situação que acabou com a publicação da Lei 14.309/22. Isso porque, a referida lei admite expressamente a possibilidade de assembleia em sessão permanente, contanto que observados os requisitos.

**IMPORTANTE** - A suspensão da assembleia é declarada pelo presidente da mesa a quem cabe a direção dos trabalhos, porém, a decisão de suspender é da assembleia através da maioria dos condôminos presentes. Portanto, não consta entre os poderes do presidente da mesa decidir ou não pela suspensão da assembleia, cabendo a ele apenas a execução da deliberação.

\*Advogada Especialista em Direito Imobiliário e Condominial - contato@simonegoncalves.com.br

**Como a assembleia pode ser suspensa por mais de uma vez, lavram-se quantas atas parciais forem necessárias**

## Coluna do Sindicon



### Prestação de Contas pelos condomínios anual é obrigatória

O Artigo 1348, inciso VIII do Código Civil, determina que a prestação de contas do condomínio deve ser feita uma vez por ano. É importante o síndico respeitar a lei e estar pronto para apresentar tais informações solicitadas pelos condôminos.

A prestação de contas é o momento para a conferência das informações repassadas ao longo do ano. O condomínio deve disponibilizar os documentos, proporcionando tempo adequado aos moradores para que possam analisar tudo o que foi apresentado.

Sugiro que o síndico contrate uma auditoria independente para uma análise detalhada de toda a administração. A auditoria pode, por exemplo, apontar falhas e indicar formas de o problema ser resolvido.

Os condôminos devem esperar o resultado da auditoria antes de levantar qualquer suspeita sobre a gestão do síndico. Uma acusação sem provas pode gerar uma ação judicial contra quem fizer isso.

#### Curso Síndico

O Sindicon MG está preparando mais um curso de Síndico. Os detalhes serão divulgados em breve no nosso site, [www.sindiconmg.org.br](http://www.sindiconmg.org.br), e nas redes sociais do sindicato. Esse curso será o momento para atualização da legislação, além de dicas para enfrentar as dificuldades que surgem na gestão dos condomínios.

Outra forma de receber as informações sobre os cursos e palestras que o Sindicon MG promove é entrar em contato com nosso time de colaboradores pelo WhatsApp (31) 99611-4400..

**Carlos Eduardo Alves de Queiroz**  
presidente



**INFORMAÇÃO DE QUALIDADE  
VOCÊ ENCONTRA TAMBÉM NO**



**Acesse o canal do Jornal do Síndico  
@jornaldosindicobh**



**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](http://controlelevadores.com.br)

**Legislação** Por André Resende

# Cigarro em condomínio: entre o limite da lei e o bom senso

Um problema recorrente em condomínio é o uso de cigarros, sejam eles eletrônicos ou convencionais, sobretudo para quem não é fumante. Não é mais segredo para ninguém que o uso de cigarro é prejudicial à saúde e que a fumaça pode também gerar danos a quem se vê na condição de fumante passivo. Diante de um tema tão espinhoso, quais são os limites entre o ilegal e o que apenas pode ser considerado como um mero aborrecimento ou uma falta de bom senso do fumante?

Em vigor desde 2014, a Lei 12.546/2011, também conhecida como Lei Antifumo, prevê uma série de dispositivos que proíbem o uso de “cigarilhas, charutos, cachimbos, narguilés e outros produtos em locais de uso coletivo, públicos ou privados, como *hall* e corredores de condomínio, restaurantes e clubes, mesmo que o ambiente esteja parcialmente fechado por uma parede, divisória, teto ou até toldo”.

Desta forma, o fumante não pode fumar na escada, embaixo do toldo ou em locais parcialmente cobertos do condomínio, porém a lei não prevê pena para o fumante que descumprir o ordenamento. Neste caso, torna-se uma questão de obediência civil para uma boa convivência em sociedade. Entretanto, o condomínio pode endurecer as regras para os fumantes.

**REGRAS** - Caso a coletividade sinta que fumar no *playground* ou na área da piscina, lugares abertos, onde, a princípio, fumar seria permitido, o condomínio pode vetar o fumo nesses locais. Para tanto, é necessária uma assembleia para deliberar sobre o assunto, que deve constar no regulamento interno.

Para alterar o documento é importante checar o que está descrito na convenção do seu condomínio. Na prática, tem se aprovado mudanças no regulamento interno com maioria dos condôminos (50% mais um). E neste caso, de um endurecimento das regras, pode ser prevista multa ao fumante desobediente.

Outro ponto pertinente aos fumantes é a sujeira deixada por quem fuma cigarros



convencionais. Se a bituca estiver acesa, pode causar um acidente sério, uma vez que pode entrar em outra unidade e iniciar um incêndio. Se estiver já apagado, configura em jogar lixo pela janela, o que, via de regra, acarreta em multa. Há tam-

bém quem fume em espaços abertos do condomínio – onde ainda é permitido – mas prefira apagar o cigarro no chão, e deixá-lo ali. Nesses casos, o ideal é apagar o cigarro e jogá-lo na lixeira mais próxima.

**Quem se sentir incomodado, escrever uma queixa no livro de ocorrências ou no portal do condomínio**

**O FUMANTE** - Mas com tantos dispositivos e regras que enquadram os fumantes, como uma pessoa que tem dependência química ou psicológica do cigarro pode fazer uso dessa droga legalizada? A princípio, na própria unidade. Quem fuma dentro da própria residência está amparado pela lei e pode fazer uso. Porém, o fumante que costuma fumar na janela, sacada ou na varanda do apartamento precisa ter consciência de que a fumaça pode incomodar os vizinhos.

Nestes casos, os vizinhos que se sentem incomodados com a fumaça, o ponto de partida ideal é uma boa conversa entre os próprios moradores. Afinal, se o problema é entre duas unidades, o síndico não precisa, necessariamente, tomar parte na situação. Outra opção é quem se sentir incomodado, escrever uma queixa no livro de ocorrências ou no portal do condomínio, pois desta forma o síndico passa a ter a capacidade de questionar o morador fumante.

A dica que dá o especialista Hubert Gebara, vice-presidente de Administração Imobiliária e condomínios do Secovi-SP, é para que os fumantes tenham consciência de que fumaça se assemelha a barulho em condomínio, e por isso não deve incomodar os vizinhos.

\*Jornalista

## Justiça condena moradora por agressão a síndica em reunião de condomínio

A 13ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça de Minas Gerais (TJMG) manteve sentença da Comarca de Juiz de Fora, na Zona da Mata, que condenou uma estudante a indenizar uma vizinha, que era síndica do prédio onde ambas residiam, em R\$ 5 mil, por danos morais, por tê-la agredido durante reunião de condomínio.

A moradora que ajuizou a ação alegou que estava sendo discutida a contabilidade do condomínio quando a autora das agressões foi até ela com o objetivo de tomar-lhe o microfone, questionando a administração

que vinha sendo conduzida no local. Em seguida, a teria agredido verbalmente e fisicamente.

A estudante argumentou que houve uma briga pelo direito de fala na reunião do condomínio,

e não uma agressão à vítima. Mas o argumento não convenceu a juíza da 2ª Vara Cível da Comarca de Juiz de Fora.

**RECURSO** - Diante dessa decisão, a estudante ajuizou recurso. Para a relatora, desembargadora Maria Luíza Santana Assunção,

havia provas do dano moral. A magistrada se baseou em imagens de câmeras e manteve a decisão de 1ª Instância, pois a estudante agrediu a síndica de forma desproporcional, incorrendo em excesso da atitude.

Segundo a avaliação da desembargadora

bargadora Maria Luíza Santana Assunção, a conduta da condômina ultrapassou os limites do razoável e atingiu os direitos de personalidade, por ofensa à integridade física e psíquica e à própria honra da agredida.

Os desembargadores Luiz Carlos Gomes da Mata e José de Carvalho Barbosa votaram de acordo com a relatora.

TJMG



**A conduta da condômina ultrapassou os limites do razoável**

**LDO ENGENHARIA**

- Reformas Prediais
- Reforço Estrutural

www.LDOENGENHARIA.com.br

3 6 4 6 - 0 3 1 4

9 8 7 8 7 - 1 1 1 0

Empresa registrada no CREA nº 26248  
Responsável técnico  
Lincoln Dias Oliveira  
Engenheiro civil/perito  
CREA 94061D/MG

> **Manutenção** Da Redação

# Fossa séptica e caixas de gordura: desentupimento emergencial não pode virar rotina

Na prática, as fossas sépticas servem como uma estação primária de esgoto, funcionando com o intuito de reduzir o despejo de resíduos diretamente na natureza ou no sistema de esgotamento público. Devido ao potencial risco ambiental e sanitário, a manutenção e a limpeza dessas fossas são obrigatórias por lei. O síndico deve, portanto, providenciar periodicamente que os resíduos sejam coletados e devidamente destinados a estações de tratamento.

**T**al serviço jamais deve ser executado por amadores, pois há riscos inerentes que apenas os especialistas podem administrar. Para tanto, uma empresa desentupidora deve ser contratada para realizar a manutenção das fossas sépticas, no mínimo a cada seis meses, ou menos, a depender da capacidade que comporta cada reservatório.

**SINAIS** - O próprio síndico, bem como os condôminos e funcionários, podem vir a notar que a fossa está demandando uma antecipação da sua limpeza, pois ela pode dar sinais: o primeiro deles é o mau cheiro típico, o odor de esgoto, que passa a rondar não só os arredores da fossa, mas também refluir de ralos nos terminais domésticos. Outro problema derivado das fossas sépticas em mau estado é a proliferação de pragas urbanas. Atraídos pelo ambiente favorável, baratas e ratos passam a frequentar o condomínio com maior assiduidade.

Vale lembrar que uma outra consequência decorrente da falta de manutenção nas fossas

são os temidos entupimentos de tubulações por detritos e gordura e para essas situações é necessário recorrer a um procedimento de “emergência”, o que geralmente custa bastante caro aos cofres do condomínio. Nesses casos, é indicado fazer um hidrojateamento por um caminhão que vai introduzir mangueiras e injetar água em alta pressão para desobstruir a rede. O método emergencial não deve se tornar uma rotina, sob o risco de maiores prejuízos serem causados ao condomínio e seus moradores, além de não ser barato.

O ideal é manter um calendário de higienizações periódicas das fossas condominiais, caso contrário o síndico pode ser responsabilizado civil e criminalmente por negligenciar este importante item da manutenção predial. Existem diferentes métodos para se realizar a manutenção da fossa séptica. O mais comum é a contratação de um caminhão-tanque, o qual fará a coleta de



Contratação de profissionais é fundamental para execução de bons serviços

dejetos. Esse veículo possui um vácuo que “aspira” toda a sujeira – sólida e líquida – por meio de bombeamento para o reservatório do caminhão (similar a tanques de combustível). Após isso, os resíduos são conduzidos a uma estação para serem devidamente tratados e descartados, conforme orienta a legislação brasileira.

**CAIXAS DE GORDURA** - A manutenção das caixas de gordura também é crucial para evitar entupimentos e mau cheiro, garantindo o bom funcionamento do sistema de esgoto e a higiene do local. Em condomínios com uso intenso de cozinhas, como os que possuem restaurantes ou lanchonetes, a limpeza deve ser mensal, enquanto nos condomínios resi-

denciais, a periodicidade pode ser trimestral ou semestral a depender do uso.

Para maior segurança e eficácia, especialmente em condomínios grandes, é recomendável contratar empresas especializadas que possuam equipamentos adequados e sigam normas ambientais rigorosas. Além disso, a instalação de coletores de gordura nas pias e a orientação dos moradores sobre o descarte correto de óleos e gorduras ajudam a prevenir problemas. Manter

**Vale lembrar que uma outra consequência decorrente da falta de manutenção nas fossas são os temidos entupimentos de tubulações**

### Serviço

Para limpeza de fossas e caixas de gordura, consulte nosso parceiro: Roterlimp – 3278-3828

## PORTARIA ATIVA

Mais Segurança e Economia para o Seu Condomínio

Controle de acesso conectado à central de operações do Grupo Anjos da Guarda, proporcionando mais segurança e gerando para os condomínios, economia superior a 60% com os custos de mão de obra e encargos sociais.



www.anjosdaguarda.com.br | (31) 3282-6567



## Atenção síndicos e síndicas!

Estamos atualizando nosso cadastro.

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

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

**(31) 9 8481-7642**



> **Finanças** Por **Kênio de Souza Pereira**

# Administradora, a conta *pool* e as manobras que enganam os condomínios

Com mais de um milhão de condomínios, conforme divulgado pelo IBGE, tem aumentado a concorrência no setor condominial, que tem movimentado mais de R\$190 bilhões por ano, segundo o Instituto Nacional de Condomínios e Apoio aos Condomínios (INCC). Para não perder clientes percebe-se que grandes administradoras, que atuam em BH e na região metropolitana, estão oferecendo serviços por preços irrisórios ou vantagens ilógicas para derrubar as propostas da maioria das administradoras que age com ética, pois cobram valores normais por não lucrarem de forma inconfessável com a utilização da conta *pool*.

Qualquer empresa que presta serviços oferece seu orçamento com base nos custos dentro da realidade de mercado, pois não há como fazer milagre. Entretanto, sempre há alguma que pratica concorrência desleal que passando algum tempo gera prejuízos, como a 123 Milhas, que deixou claro ser fácil seduzir as vítimas pelo oferecimento de vantagens.

No caso do condomínio é oferecido um contrato barato, alguns meses de carência, serviço de síndico por preço irrisório e, ainda a ilegalidade da assessoria jurídica que fere o Estatuto da Advocacia. A tática é jogar uma isca para pegar o peixe, pois, passado algum tempo, a verdade aparece: o barato pode sair muito caro!

Cabe aos condôminos participarem ativamente da avaliação das propostas de preços dos serviços prestados pelas administradoras, devendo alertar o síndico e os conselheiros sobre os riscos, especialmente, quanto à utilização da conta, eis que ela impossibilita que o condomínio tenha conta corrente bancária em seu nome, tornando-se impossível conferir com transparência o que entra e sai do caixa do condomínio.

**APLICAÇÕES FINANCEIRAS** - Há administradora, bastante conhecida na Região Metropolitana de BH, que lesa os condomínios ao lucrar de forma inconfessável com os altos valores que recebe simultaneamente de centenas de condomínios que administra na sua conta corrente que deixam de ter conta própria num banco. Esses milhões de reais misturados são utilizados como se pertencem

à administradora que lucra com juros de aplicações em seu benefício.

Os condomínios perdem os juros que teriam direito por não terem condições de saber exatamente o que entra e sai do seu caixa. Não têm extrato bancário no seu CNPJ, já que a administradora recebe tudo em nome dela e depois elabora um extrato com os dados que bem entende, inclusive, omitindo taxas administrativas e despesas que cobra dos condomínios.

Algumas administradoras oferecem opções de mais de um modelo de contrato que deixa evidente o que lhe dá mais lucro. Com Conta *Pool* sendo o preço mais baixo e sem Conta *Pool* com preço mais alto pela administração. Isso acaba induzindo pela escolha do modelo de contrato mais barato. E não existe ser “meio” ético.

**ÉTICA NOS NEGÓCIOS** - A ética nos negócios é um conjunto de princípios e normas que orientam a conduta das empresas e seus colaboradores. Ela é fundamental para garantir a transparência, a justiça e a responsabilidade nas relações comerciais.

Quando uma empresa adota práticas éticas, ela além de cumprir suas obrigações legais, também constrói uma reputação positiva, ganha a confiança dos clientes e contribui para um ambiente de negócios mais saudável e sustentável.

Cabe a qualquer condômino exigir os extratos da aplicação do fundo de reserva e dos recebimentos do seu condomínio,



## Há diversas decisões da Justiça Federal movidas por seccionais estaduais da Ordem dos Advogados do Brasil que condenaram as administradoras

pois ao constatar que eles não existem poderá advertir ao síndico sobre os riscos, pois o fato da administradora montar um extrato dela deixa claro a impossibilidade de se efetuar a conciliação bancária. Essa anomalia, em alguns casos, acarreta a reprovação da prestação de contas, que é de responsabilidade do síndico, nos termos do art. 1.348 do Código Civil, razão que tem motivado o repúdio às obscuridades da conta *pool*.

Diante disso, o contrato com a administradora pode ser rompido a qualquer momento, sem pagamento de multa, pois o ideal é que o condomínio tenha a sua conta bancária e esteja livre de riscos. Em São Paulo, a Administradora Fort House, sumiu com R\$30 milhões, deixando 43 condomínios no prejuízo, os quais acreditavam que por ter a empresa mais de 20 anos, não haveria problema com a conta *pool* que ninguém fiscalizava.

**PROPOSTAS IRREAIS** - Inúmeros condomínios já foram condenados pela Justiça do Trabalho a pagar os encargos trabalhistas dos porteiros e faxineiras que foram contratados pela admi-

nistradora/conservadora que ofereceu o serviço por um valor abaixo dos custos. Essa empresa simplesmente pagava apenas o salário, deixando de pagar o FGTS, INSS e demais obrigações que ao final tiveram que ser pagas pelos condôminos por terem responsabilidade subsidiária.

Tem administradora lucrando com a intermediação do Seguro Contra Incêndio, sendo precária a sua assessoria quando ocorre um sinistro, pois sua equipe é despreparada, já que intermedia o seguro como um extra, sem a devida profissionalização, com o foco de obter renda com o volume e não com a qualidade do serviço. O ideal é o condomínio ser atendido por uma Corretora de Seguros que tenha como foco esse serviço.

Há diversas decisões da Justiça Federal movidas por seccionais estaduais da Ordem dos Advogados do Brasil que condenaram as administradoras que enganam os condomínios ao oferecerem assessoria jurídica, por ferir o Estatuto da Advocacia. Em vários casos, esses advogados que ferem o Código de Ética, praticaram atos que geraram

prejuízos ao condomínio, diante do choque de interesses com a administradora. Esse assunto foi amplamente abordado no artigo “Administradora não pode oferecer serviços jurídicos”, publicado pelo Jornal do Síndico na edição de maio/24, na pág.16, no Jornal do Síndico (veja em [www.jornaldosindico.com.br/belo-horizonte/materias](http://www.jornaldosindico.com.br/belo-horizonte/materias)).

**SÍNDICO PROFISSIONAL** - Tem administradora que aumenta o risco do condomínio ao oferecer seu síndico profissional parceiro, que este obtém “benefícios confidenciais” dessa empresa que apresenta um orçamento sedutor. A diferença do orçamento chega a ser expressiva, pois o foco da administradora é lucrar com a conta *pool*, que gira os recursos das taxas dos condomínios e até os empresta a outros condomínios, obtendo juros que resultam em lucro muito superior em relação a maioria das administradoras que cobra o valor justo.

O correto é o síndico não ter qualquer ligação com a administradora para que um fiscalize o outro. A experiência comprova que inúmeros prejuízos são evitados quando um síndico, mal intencionado, pratica um ato que a administradora zelosa repudia e, assim, o prejuízo não é consolidado. Da mesma forma, quando a administradora pratica um ato irregular, o síndico zeloso a repreende e exige a devida reparação. Essa situação de independência gera segurança para o condomínio. Agora, se o síndico é sócio ou parceiro da administradora, é óbvio que inexistirá qualquer fiscalização e, diante de algum erro, nenhum deles o denunciará aos condôminos.

Os condôminos experientes repudiam esse tipo de vínculo por ser mais racional o síndico não ter qualquer relação com a administradora.

\*Diretor Regional em MG da Associação Brasileira de Advogados do Mercado Imobiliário - ABAMI - Colunista de Direito Imobiliário da Rádio Justiça do STF, Band News, Boletim do Direito Imobiliário/Diário das Leis - Diretor da Caixa Imobiliária Netimóveis - [kenio@keniopeiraadvogados.com.br](mailto:kenio@keniopeiraadvogados.com.br)

# CLASSÍNDICO

Nosso caderno de classificados traz uma infinidade de empresas que prestam serviços e vendem produtos para condomínios.

A maioria delas, anuncia conosco há vários anos e tem prestado bons serviços para síndicos e síndicas.

Na hora de comprar ou solicitar orçamentos, dê preferência aos nossos anunciantes!

**UTILIZE  
O NOSSO  
CLASSÍNDICO!**

> **Administração** Por **Cristiane Puppim**



# Aplicação do Código de Defesa do Consumidor nas relações condominiais

Rovena Rosa/Agência Brasil

A relação entre condomínio e condômino é de natureza jurídica complexa, envolvendo aspectos de direito civil, administrativo e processual. O condomínio é uma entidade autônoma, dotada de personalidade jurídica própria ou despersonalizada, que representa os interesses coletivos dos condôminos perante terceiros. O condômino, por sua vez, é o proprietário ou possuidor de uma unidade autônoma dentro do condomínio, que tem direitos e deveres em relação ao bem comum.

O Código de Defesa do Consumidor (CDC) é um conjunto de normas que visa proteger os direitos dos consumidores nas relações de consumo. O CDC se aplica às relações envolvendo o condomínio e os seus prestadores de serviço, desde que haja uma relação de consumo entre as partes.

Uma das questões mais controversas sobre essa relação é a possibilidade ou não de aplicação do CDC aos conflitos entre condomínio e condômino. A jurisprudência dos tribunais superiores tem se posicionado no sentido de que o CDC não se aplica a essa hipótese, pois não há relação de consumo entre as partes.

O condomínio não presta serviços nem fornece produtos ao condômino, mas apenas administra o patrimônio comum, mediante o pagamento de uma taxa condominial. Essa taxa não tem natureza de contraprestação, mas de contribuição para as despesas comuns. Portanto, o CDC não é o instrumento adequado para regular essa relação, devendo-se observar as normas do código civil e da convenção condominial.

**EXEMPLOS** - Para ilustrar essa tese, podemos citar alguns exemplos concretos de situações em que o CDC não se aplica à relação entre condomínio e condômino:

- O atraso no pagamento da taxa condominial não gera a incidência de juros e multa previstos no CDC, mas os estabelecidos na convenção condominial ou no código civil;

- A cobrança judicial da taxa condominial não se submete ao rito sumário previsto no CDC, mas ao procedimento comum ou ao especial de cobrança de dívida líquida;

- A responsabilidade civil do condomínio por danos causados ao condômino ou a terceiros não se baseia na teoria do risco do empreendimento prevista no CDC, mas na culpa ou no caso fortuito;

- A prestação de contas do síndico não pode ser questionada pelo condômino com base no direito à informação previsto no CDC, mas nos termos da convenção condominial ou da assembleia geral.

**TERCEIROS** - Por outro lado, aplica-se o CDC nas relações envolvendo o condomínio e as empresas prestadoras de serviço.

Os prestadores de serviço são considerados fornecedores quando oferecem um serviço ao condomínio mediante remuneração. Nesse caso, o CDC estabelece uma série de direitos e deveres para as partes, como por exemplo, a obrigação de informar adequadamente sobre o serviço prestado (art. 6º, III), a responsabilidade objetiva pelos danos causados ao consumidor (art. 14), a possibilidade de inversão do ônus da prova em favor do consumidor (art. 6º, VIII) etc.

Portanto, é importante que o condomínio e os seus prestadores de serviço conheçam e respeitem o CDC nas suas relações contratuais, a fim de evitar conflitos e prejuízos para ambas as partes.



Condomínios podem acionar o CDC contra concessionárias, por exemplo

Por exemplo, se o condomínio contrata uma empresa de limpeza e esta não cumpre o contrato ou causa algum dano ao patrimônio do condomínio ou aos condôminos, o condomínio pode acionar o CDC para exigir a reexecução do serviço ou a rescisão do contrato (art. 20 e 35). Da mesma forma, se o condomínio impõe condições abusivas ao prestador de serviço, este também pode recorrer ao CDC para defender os seus direitos (art. 51).

*\* A autora é advogada especialista em Direito Civil, com ênfase em direito imobiliário e condominial*

**O condomínio não presta serviços nem fornece produtos ao condômino, mas apenas administra o patrimônio comum**

## ADVOCACIA ESPECIALIZADA EM DIREITO CONDOMINIAL

Cobranças extrajudiciais e judiciais

Ações e defesas judiciais

Adequação de convenção e regimento interno do condomínio

Participação em assembleia

Parecer e consultoria jurídica



(31) 3226-9074

www.gouveaadv.com.br

contato@gouveaadv.com.br



## CONTRATE A RODO PARK PARA GERENCIAR O ESTACIONAMENTO DO SEU CONDOMÍNIO

MANOBRISTAS PROFISSIONAIS

RENDA EXTRA

SEGURANÇA

CONFORTO



Consulte-nos para uma visita:

31 3222-1355

www.rederodopark.com.br



> **Segurança** Por André Resende

# Investimento de câmeras inteligentes em condomínios

É natural que em condomínios, os síndicos, juntamente com a assembleia, decidam por instalar câmeras de segurança nas dependências do local. Uma tendência que tem se mostrado eficaz é a busca por postes de câmeras com vigilância eletrônica inteligente. Esse investimento, aliás, acaba também ajudando na segurança pública, uma vez que as imagens podem ajudar no monitoramento de possíveis crimes.

“Há uma preocupação em todos os segmentos, do residencial ao empresarial, em buscar soluções de segurança integradas e eficazes, respaldadas no uso de tecnologias inovadoras, que permitam agir de forma preventiva, identificando riscos antes mesmo que eles ocorram”, observa Renato Alves, CEO da RS Serviços, que oferece esse tipo de serviço e conta com aproximadamente 300 totens e 1.000 câmeras conectadas a um sistema que utiliza Inteligência Artificial para analisar as informações e emitir alertas quando necessário.

Esse tipo de solução de segurança combina diversas ferramentas digitais, como tecnologia de reconhecimento facial, câmeras de monitoramento, recursos de Inteligência Artificial (IA) e *machine learning*, para analisar e gerar alertas em tempo real sobre a segurança nos empreendimentos – tanto internamente quanto por meio desses totens externos – de forma mais eficaz do que os modelos baseados apenas no uso de câmeras e monitoramento humano.



Divulgação

Esse tipo de solução de segurança combina diversas ferramentas digitais

Por meio dos totens, é possível identificar se há movimentação ou aglomeração atípica no entorno dos edifícios, por exemplo.

\*Jornalista

## Serviço

Para instalação de câmeras, consulte nossos parceiros: Delphos Segurança – 2342-4600 / Anjos da Guarda – 3282-6567 / HL Interfones – 3462-6867

É bom saber Por André Resende

# Veja os cinco erros mais comuns cometidos por síndicos

É muito comum no momento em que um síndico assume o condomínio, cometer algum equívoco por falta de conhecimento. O maior desafio neste caso é se preparar, buscar informações, especialização, conversar com outros síndicos. A especialista Jéssica Ader listou os principais erros cometidos pelos síndicos ao assumirem a função.

A falta de atenção à previsão orçamentária é uma delas. Não observar a previsão orçamentária vigente é arriscado para a gestão condominial. O orçamento é crucial para a saúde financeira do condomínio, determinando recursos para despesas e investimentos. Ignorá-lo pode levar a déficits, aumento de taxas e problemas legais. Seguir o orçamento é obrigatório por lei, e extrapolar sem aprovação pode resultar em processos judiciais. Convocar uma assembleia para alterações no orçamento garante transparência e participação dos condôminos, evitando conflitos.

**INFORMAÇÃO** – Outro grande erro é desconhecer a convenção e regimento interno. Todo síndico precisa ler a convenção e o regimento interno completos, pois ele precisa ter pleno conhecimento do que é permitido e do que não é no condomínio. A convenção e o regimento interno estabelecem as regras, direitos e deveres dos condôminos, além de definir os procedimentos administrativos e as normas de convivência no local.

Não se desenvolver e estudar para atuar como síndico é arriscado e pode acarretar em diversos problemas. A falta de conhecimento



Divulgação

Síndico deve ser organizado e manter uma rotina para não se perder na administração do condomínio

e de habilidades adequadas pode levar a decisões equivocadas e erros na gestão do condomínio, resultando em insatisfação dos condôminos, conflitos e até mesmo processos legais.

**MANUTENÇÕES** - Garantir a segurança, o conforto e o bom funcionamento do condomínio é fundamental. Não realizar as manutenções exigidas pelas NRs em condomínios pode acarretar diver-

A organização se torna essencial para equilibrar todas as demandas

sos perigos, tanto para os moradores quanto para os trabalhadores envolvidos. Isso inclui riscos de acidentes, deterioração das instalações, comprometimento da segurança estrutural do prédio e até mesmo problemas de saúde devido à falta de higiene e condições inadequadas de moradia e trabalho.

Síndico precisa ter organização. Sem organizar a forma de atendimento, você se vê constantemente respondendo a mensagens aleatórias, desviando a atenção do que realmente importa, além de ter que conciliar suas responsabilidades no trabalho e na vida pessoal, especialmente se for um síndico morador. Os problemas nos condomínios são quase diários e, quando percebe, eles se acumulam em uma bola de neve, juntamente com diversas manutenções obrigatórias atrasadas. Portanto, a organização se torna essencial para equilibrar todas as demandas e ainda atender às necessidades dos moradores.

\*Jornalista

> **Comportamento** Por Cleuzany Lott

# Brigas em condomínio: quando chamar o síndico

A Associação das Administradoras de Bens Imóveis e Condomínios (AABIC) constatou o aumento de 300% no número de ocorrências envolvendo conflitos entre vizinhos em pesquisa realizada no ano de 2020. E uma das maiores administradoras de condomínios do país verificou que o número de ocorrências continuou elevado. Em 2021 a imprensa noticiou dezenas de violências dentro dos prédios. A morte de uma jovem de 25 anos alertou para uma dúvida que muitos têm: até que ponto o síndico deve interferir quando há um problema entre vizinhos?

Os parentes de Vanessa Sueli Alves, 25 anos, disseram à polícia que a microempresária pediu ajuda ao síndico para impedir que a moradora do andar superior jogasse água no imóvel dela durante a faxina. Nenhuma atitude teria sido tomada por parte do gestor. O episódio se repetiu. As vizinhas discutiram e foram parar na Delegacia da Polícia Civil. Em revanche, no dia seguinte, a vizinha do andar de cima jogou mais um balde de água no andar de baixo, atingindo a moradora. O desfecho da história foi a morte de Vanessa a golpes de faca.

O fato ocorreu em Sabará, região metropolitana de Belo Horizonte.

Mas jogar água no apartamento vizinho durante a faxina é mais corriqueiro do que se imagina. O descarte de lixo, como guimba de cigarro, papéis e outros objetos em áreas inapropriadas, como janelas, e objetos guardados na garagem também estão no topo dos motivos de discórdia. Desanimadas com a morosidade da justiça em resolver esses conflitos, muitas pessoas preferem se mudar do condomínio, enquanto outras insistem no diálogo, comunicam ao síndico ou perdem a paciência, partem para a briga e até morte.

**INFORMAÇÃO** - Os deveres e obrigações do síndico estão elencados no artigo 1.348 do Código Civil. O gestor pode agir preventivamente com



a ampla divulgação da convenção, do regimento interno e das determinações da assembleia, quando ocorrer. Sobretudo, deve deixar claro que nenhum morador pode violar os 3 "S": direito ao sossego, salubridade e segurança, além dos bons costumes, conforme o artigo 1.336 do Código Civil.

Ao ter conhecimento dos direitos e deveres, o morador que se sentir prejudicado deve fazer uma comu-

nicação por escrito ao síndico. O gestor deverá tomar as providências previstas na convenção ou Código Civil. Entre essas providências está a notificação ou advertência do infrator, dando a ele o direito de se defender, a aplicação de multas, dentre outros. O síndico deve ser pacificador, mas se eximir da responsabilidade que o cargo requer, e se essa omissão causar prejuízos a alguém, ele poderá responder a um processo por danos morais na esfera cível.

**Síndico tem família, não é agente de segurança pública e nem tem peito de aço**

Entretanto, nem tudo é responsabilidade do síndico. A lei traz deveres e obrigações para os dois lados. Muitas pessoas se sentem prejudicadas, porém, não querem se indispor com os vizinhos e esperam que o síndico aja sozinho, sem respaldo. Ou ainda criticam o síndico que não interfere em algumas situações. Entrar em briga de vizinhos, intrometer-se em problemas pessoais, por exemplo, não têm previsão em nenhum ordenamento. Síndico tem família, não é agente de segurança pública e nem tem peito de aço. Ele só deve agir quando o problema o atingir e quando houver prejuízo à coletividade.

Uma sugestão para manter o ambiente saudável no condomínio é criar uma comissão de mediação de conflitos, promovendo o diálogo entre as partes, antes que uma coisa simples se torne insuportável. Afinal, o valor do condomínio não está apenas no espaço físico, está na qualidade de vida que ele propõe aos seus moradores.

Saiba mais sobre o assunto, na entrevista que a Dra. Cleuzany Lott nos concedeu em nosso Canal do YouTube - @jornaldosindicobh

\*Jornalista, publicitária, diretora da Associação de Síndicos, Síndicos Profissionais e Afins do Leste de Minas Gerais (ASALM) e pós-graduanda em Direito Imobiliário e Direito Condominial.

Por André Resende

## Justiça de São Paulo decide por indenizações em casos de convívio em condomínios

Dois casos registrados em condomínios no estado de São Paulo, ocasionados por problemas na relação entre moradores, acabaram sendo levados para justiça ocasionando a aplicação de indenizações às vítimas. No primeiro caso, um condomínio, que já havia sido condenado em primeira instância, teve a condenação mantida após vazamento de imagens de câmera de segurança que mostravam a briga de um casal.

O condomínio, neste caso, terá de pagar uma indenização no valor de R\$ 8 mil à mulher, vítima das agressões. De acordo com os autos do processo, as câmeras de segurança instaladas no elevador do condomínio registraram uma discussão entre a autora e seu ex-companheiro. Essas imagens foram

posteriormente compartilhadas em diversos grupos de troca de mensagens, ganhando ampla divulgação.

O outro caso, que também acarretou em decisão de indenização, as rés foram as moradoras do condomínio. Duas mulheres, moradoras de um condomínio em São Carlos, foram condena-



**O magistrado, ao acatar a acusação, enfatizou que os comentários, violaram a honra do síndico**

das a pagar uma indenização de R\$ 5 mil ao síndico após usarem canais do WhatsApp para difamá-lo.

**DANO** - As moradoras ultrapassaram os limites aceitáveis de crítica, acusando falsamente o síndico de crimes que ele não cometeu, ao declararem que o gestor era "ladrão" e que "fazia safadeza", insinuando que seu bem-estar financeiro era resultado dessas supostas práticas. O magistrado, ao acatar a acusação, enfatizou que os comentários, violaram a honra do síndico, configurando dano moral indenizável.

\*Jornalista

> **Gestão** Por **André Resende**

# Condomínios devem ter gestão na política de entregas para evitar conflitos

Com a popularização dos serviços de entrega por aplicativo, os condomínios passaram a ter uma dinâmica muito específica com a questão. Casos de conflitos entre entregadores e condôminos, bem como entre moradores e porteiros, podem acontecer se não houver uma organização por parte dos síndicos.

Garantir uma logística, estabelecendo regras, evita discussões, conflitos e facilita tanto o trabalho dos profissionais, como porteiros e entregadores, da mesma forma que antecipa situações de constrangimento, como o acúmulo de encomendas na portaria dos condomínios.

Recentemente alguns casos de desentendimento entre moradores e entregadores, sobretudo de aplicativos de comida, tiveram repercussão nas redes sociais. Nesses episódios, condôminos exigiram a subida do entregador até o apartamento, o que, por sua vez, não foi bem aceito pelos entregadores. Alguns estados, a exemplo do Ceará e da Paraíba, já têm leis que proíbem esse tipo

de prática, delimitando a entrega na portaria do condomínio.

**ARMÁRIO INTELIGENTE** - Para tanto, é importante que os condomínios estabeleçam regras nos casos de entrega, tanto de aplicativos de refeições, quanto de compras de produtos pela internet, tendo em vista as particularidades do condomínio e as regras dos próprios aplicativos. Uma solução que tem sido implementada em alguns prédios é um tipo de armário inteligente.

O entregador deposita a encomenda no armário respectivo ao apartamento do cliente que, por sua vez, é informado via aplicativo que houve um depósito no seu compartimento específico para



**Garantir uma logística, estabelecendo regras, evita discussões, conflitos e facilita tanto o trabalho dos profissionais**

que ele faça a retirada. A solução ajuda nos casos dos condomínios que não têm porteiro, evita acúmulo de encomendas na portaria e também deixa ao encargo do morador a retirada dos produtos.

*\*Jornalista*

Por **André Resende**

## Importância da especialização e estudo para se tornar síndico

Um levantamento feito pela Associação Brasileira de Síndicos Profissionais (Abrassp) apontou que o Brasil tem aproximadamente 421 mil síndicos profissionais, sendo que desses, 21,8 mil têm especialização específica para a função. A mesma pesquisa também mostra que a maioria dos síndicos profissionais (46%) tem entre 46 e 60 anos e 19% tem 61 anos ou mais. Portanto, um mercado com grande potencial de crescimento para as novas gerações.

Entretanto, o mercado para trabalhar como síndico não é regulamentado, ou seja, qualquer pessoa, independente da formação pode exercer a função. De acordo com o síndico profissional Júlio Guimarães, algumas empresas oferecem cursos de formação para síndico, porém, esses cursos ajudam na formação, mas não são homologados. O mais importante, diante disso, é permanecer atualizado e buscar novas informações para se manter atualizado.

“É comum encontrar nas redes sociais muitos síndicos profissionais que oferecem cursos de formação, mas que se você for observar os condomínios admi-

nistrados por esses síndicos vai perceber que estão em situação complicada, com a questão das finanças precárias. Em outros casos, pessoas que não têm necessariamente a formação específica, consegue administrar bem melhor os condomínios, porém é importante a profissionalização”, comentou.

**PROFISSIONALIZAÇÃO** - No caso do próprio Júlio Guimarães, ele explica que não tem formação específica, mas que sempre buscou se informar e, principalmente, se dedicar exclusivamente ao trabalho. Ele explica que aprendeu a linguagem empresarial trabalhando com logísti-



Participar de cursos e eventos é fundamental para evoluir no conhecimento

ca em uma multinacional, tem formação em História e estava fazendo um mestrado em História Econômica quando decidiu ingressar na carreira de síndico profissional, abrindo a própria empresa de administração de condomínios.

“O que eu precisei fazer de maneira muito intensa foi me especializar no aparato jurídico que tange os condomínios, a parte de comunicação também é algo que já veio junto comigo. Então na minha empresa, cheguei até lá quase sem funcionários, en-

tão tinha que tocar a equipe de vendas e a equipe de logística”, comentou.

Outro aspecto que vai ajudar os síndicos profissionais no exercício da função é se cercar de outros bons profissionais, buscar empresas especializadas no setor. O importante neste setor é sempre se manter atualizado e buscar participar de eventos e debates que aumentem a capacidade do síndico profissional na sua gestão.

“Talvez o mais importante de tudo é se manter conectado com a massa condominial que ele administra, com os condôminos, para ele poder sempre estar alinhado com as expectativas, porque cada condomínio é uma micro sociedade diferente. Às vezes pode estar na mesma rua, no mesmo bairro, e ter demandas completamente opostas. E aí o síndico tem que estar alinhado e ter essa percepção, entender que não são só processos, são seres humanos”, finalizou.

**O importante neste setor é sempre se manter atualizado e buscar participar de eventos**

Áreas comuns Da Redação

# Visitantes e moradores temporários e o uso das áreas comuns?

Nos grandes centros urbanos, os condomínios residenciais têm se tornado cada vez mais completos em relação à oferta de comodidades, como piscinas, academias, áreas de lazer e espaços para festas. No entanto, uma questão que vem ganhando destaque é a possibilidade de visitantes e moradores temporários utilizarem essas áreas comuns. Será que isso é permitido?

As regras que definem quem pode usar as instalações do condomínio são encontradas na convenção do condomínio e no regimento interno. Esses documentos estabelecem as diretrizes para os condôminos, visitantes e outras partes interessadas. A questão, no entanto, é que as regras variam de condomínio para condomínio.

**Restrições** - Em alguns condomínios, principalmente aqueles localizados em regiões muito movimentadas ou que lidam com grande fluxo de visitantes, pode haver restrições para o uso das áreas comuns por pessoas que não são moradores regulares. As preocupações geralmente giram em torno da segurança e da capacidade das instalações. Controle de acesso mais rígido, como o uso de pulseiras ou cartões de identificação, é uma prática comum para garantir que apenas pessoas autorizadas entrem nessas áreas.

No entanto, há condomínios que permitem que visitantes e moradores temporários usem as áreas comuns, desde que sigam procedimentos específicos. Por exemplo, alguns condomínios exigem que os visitantes se registrem na portaria e tenham a companhia do morador responsável enquanto estiverem usando as instalações. Outros podem ter regras sobre horários permitidos ou limitar a quantidade de convidados por unidade.

**ASSEMBLEIA** - Se houver dúvidas ou se as regras precisarem ser revisadas, o caminho para resolver essas questões geralmente é por meio da assembleia de condôminos. A assembleia pode votar mudanças na convenção ou no regimento interno para definir ou ajustar as diretrizes sobre o uso das áreas comuns. Para alterar a convenção exige-se o quórum de 2/3 dos condôminos, en-



wirestock no Freepik

quanto mudanças no regimento interno, geralmente, podem ser feitas por uma maioria simples. Alguns especialistas afirmam que se o regimento interno estiver registrado juntamente com a Convenção no cartório de registro de imóveis, o quórum para aprovação também teria de ser o de 2/3. Por isso, uma assessoria jurídica é sempre aconselhável nessas horas.

**CONSENSO** - Em última análise, as decisões sobre quem pode usar as áreas comuns do condomínio devem equilibrar o conforto, a segurança e o bem-estar dos moradores com a flexibilidade para receber visitantes. Se você estiver com dúvidas sobre as regras do seu condomínio, a melhor prática é conversar com o síndico, com os membros do conselho e ler a convenção e o regimento interno para se informar sobre o assunto.

Cada condomínio é único, e as regras são moldadas para atender às necessidades específicas daquela comunidade. Portanto, conhecer e respeitar essas regras é fundamental para garantir uma convivência harmoniosa e aproveitar ao máximo tudo o que seu condomínio tem a oferecer.

Cada condomínio é único, e as regras são moldadas para atender às necessidades específicas daquela comunidade



# ClassiZap

## clicou, achou!

A melhor empresa e profissional para o seu condomínio.

O classificados do Jornal do Síndico, no seu celular.

**É Um jeito prático e ágil para você resolver problemas e encontrar soluções para o seu condomínio.**

**Experimente, é gratuito**  
É só enviar um "oi" para o nosso número de whatsapp:  
**(31) 98481-7642**

**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



**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



**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



Contabilidade Fiscal  
Gestão de folha de pagamento  
Administração de condomínios

**ARGO**  
GESTÃO CONDOMINIAL

**(31) 9.9286-2612**  
www.argocondominios.com.br

**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.

**KÊNIO PEREIRA**  
SOCIEDADE DE ADVOGADOS

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



**GOUVÊA ADVOGADOS**

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

**3226-9074**

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



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

**SAVIO MARES**  
ADVOCACIA TRABALHISTA

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

**ADVOGADOS**



**COMO FAZER DO SEU CONDOMÍNIO UMA COMUNIDADE SOLIDÁRIA E AMIGA**

- Assembleias • Assessoria Jurídica
- Convenção e Regimento Interno
- Inadimplência • Relações Trabalhistas

**(31) 3526-0706 / 99738-5456**  
Filizolaadvogados.com.br | filizolaadvogados  
RUA BERNARDO GUIMARÃES, 2957 | BARRO PRETO



**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

CONTATOS  
**31 2551-5355**  
**31 99948-8442**

**ARQUITETURA**



**ANDRÉ RICARDO**  
ARQUITETURAS

(31) 98801-8107  
Excelência em Projetos de Reformas, Arquitetura, Engenharia e Interiores

**AUDITORIA**



**JCM** CONSULTORES **AUDITORIA CONDOMINIAL**

TRANQUILIDADE PARA O SÍNDICO E TRANSPARÊNCIA PARA OS CONDOMÍNIOS!  
FAÇA A AUDITORIA DE CONTAS DO SEU CONDOMÍNIO COM A JCM

Orçamento: pedrooliveira@jcmconsultores.com.br  
**(31) 99613-0902**



**inova**  
Auditoria e Consultoria Empresarial

**AUDITORIA PREVENTIVA E INVESTIGATIVA PARA CONDOMÍNIOS**

Identificação de erros e fraudes  
•Credibilidade •Transparência  
•Segurança de dados contábeis

**(31) 99710-6429** elias@inovaauditoria.com.br

**AVCB**



•Elaboração de Projetos  
•Execução de projetos  
•Laudos Prefeitura  
•AVCBs  
•Renovação AVCB  
•Recarga de extintores  
•Manutenção de mangueiras  
•Manutenção sistema de alarme  
•Manutenção bomba de incêndio  
•Manutenção porta corta fogo

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



**PREVENÇÃO A INCÊNDIO**

- Obtenção de AVCB
- Projetos de PCIP

**17 Anos de Mercado**

**31 3234-0426**  
www.conexaoengenharia.com.br / comercial@conexaoengenharia.com.br

**AVCB**



**MUP**  
Projetos Contra Incêndio

**AVCB / CLCB**  
Elaboração de Projetos  
Renovação de AVCB  
Execução de Projetos  
Laudo Técnico e Vistoria

**(31) 99819-3006**  
Contato@mupincendio.com.br



**A ÚNICA FÁBRICA DE EXTINTORES DA GRANDE BH**

**31 3357 1000** **31 97529 0700**

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

Rua Hibisco, 352 - Arvoredo Contagem

**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**

**BOMBEIRO/ELETRICISTA**



**MIRANDA & CIA**  
PRESTADORA DE SERVIÇOS

OFERECEMOS SOLUÇÕES COMPLETAS PARA O SEU CONDOMÍNIO

Hidráulica - Elétrica - Higienização de caixa d'água - Desentupimento de esgoto em geral - Vazamentos

**(31) 99652-1682**

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

**CONSERVAÇÃO E LIMPEZA**

Portaria Social 24h | Limpeza e Conservação  
 Vigia de Obra | Vigia Patrimonial | Manobrista  
 Recepcionista | Mão de obra especializada  
**À frente em Facility Service**  
**31 3503-1212**  
[www.jbconservadora.com.br](http://www.jbconservadora.com.br)  
 Av. do Contorno, 4624 - Funcionários

**3D** Serviços Terceirizados  
 • ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS;  
 • SINDICO PROFISSIONAL;  
 • CONSERVAÇÃO E LIMPEZA;  
 • PORTARIA E VIGIA;  
 • REVITALIZAÇÃO DE FACHADAS;  
 • LIMPEZA PÓS OBRA E MUITO MAIS...  
 Rua Catete, 11 - Barroca (31) 3296-3628  
 comercial2@3dterceirizacao.com.br (31) 99991-3628

**PORTEIRO E FAXINEIRA**  
 Free-lancer  
 Excelente para condomínios que precisam cobrir férias, folgas e faltas.  
 CLAUDIO - (31) 99377-8075  
 dinhocarvalho300@gmail.com

**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 instalação de Ar Condicionado / Elevador / Individualização de Água  
 Antônio Azevedo Santos: Engenheiro Civil / Perito Mediador – Especialista em Condomínios  
[azevedopericias@gmail.com](mailto:azevedopericias@gmail.com)  
 WhatsApp: (31) 99472-9050 / 99996-1955 / 3070-2055

**septem engenharia**  
 Assessoria Técnica Especializada a Condomínios  
 • Inspeção Predial Total  
 • Plano de Manutenção  
 • Laudos e Pareceres  
 • Acompanhamento de Obras  
 • Assistência Judicial  
 Eng. Civil e Advogado  
 Evandro Lucas Diniz  
 (31) 3995-0657  
[septem@septem.eng.br](mailto:septem@septem.eng.br) | [www.septemengenharia.com.br](http://www.septemengenharia.com.br)

**A H S ENGENHARIA E CONSULTORIA**  
 LAUDOS TÉCNICOS - INSPEÇÃO PREDIAL - PATOLOGIA EM ESTRUTURAS - VISTORIA CAUTELAR - ASSISTENTE TÉCNICO JUDICIAL - EXECUÇÃO DE PROJETOS PARA AVCB  
 (31) 3225-1758 / (31) 99137-1350  
[www.skilleng.com.br](http://www.skilleng.com.br)

**CONSTRUÇÃO E REFORMA**

**CONSTRUTORA ALVES E MORAIS LTDA**  
 Reformas com Qualidade  
 MAPEAMENTO E PATOLOGIA EM FACHADAS  
 Revestimento - Impermeabilizações  
 Hidráulica e Elétrica - Telhados - Pinturas  
 (31) 3337-2880 / (31) 99797-2880

**ribeiro e moura**  
 Engenharia Empreendimentos e Construções Ltda.  
 • CONSTRUÇÃO EM GERAL  
 • CONSTRUÇÃO POR ADMINISTRAÇÃO  
 • ENGENHARIA DE AVALIAÇÃO E PERÍCIA  
 • REFORMAS PREDIAIS E RESIDENCIAIS  
 Fachadas; Impermeabilizações; Telhados; Pisos de Garagem; Elétrica; Hidráulica.  
 (31) 3241-1047 / (31) 99897-9056  
[rimoura@rimoura.com.br](mailto:rimoura@rimoura.com.br) / [www.ribeiroemoura.com.br](http://www.ribeiroemoura.com.br)

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

**PACTO CONSTRUTORA** Desde 2004  
**CONSTRUÇÕES E REFORMAS EM GERAL**  
**3337-4427**  
[contato@pactoconstrutora.com.br](mailto:contato@pactoconstrutora.com.br)  
[www.pactoconstrutora.com.br](http://www.pactoconstrutora.com.br)

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

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

**CONSTRUTORA LINHARES DE CASTRO**  
**REFORMAS PREDIAIS**  
 25 anos  
**3222-6500**  
[www.linharesdecastro.com.br](http://www.linharesdecastro.com.br)

**REFORMA PREDIAL**  
**MC Engenharia**  
 27 anos  
 • Revitalização de fachadas  
 • Pinturas  
 • Impermeabilização  
 • Recuperação estrutural  
**3296-8683** [www.mc.eng.br](http://www.mc.eng.br)

**CONSTRUÇÃO E REFORMA**

**PB** ESPECIALIZADA EM FACHADA  
 22 ANOS  
**PINHO BRAGA**  
 REFORMA PREDIAL  
 CONSTRUÇÕES E REFORMAS  
 IMPERMEABILIZAÇÃO  
 PINTURAS EM GERAL  
**99312-0049**  
[WWW.PINHOBRAGA.COM.BR](http://WWW.PINHOBRAGA.COM.BR)  
[PINHOBRAGA@PINHOBRAGA.COM.BR](mailto:PINHOBRAGA@PINHOBRAGA.COM.BR)

**OBRAS JÁ**  
**Reformas Prediais**  
**Reformas em fachadas**  
**Projetos e construções**  
**FINANCIAMOS SUA OBRA**  
 Financiamento sem burocracia  
 15 anos no mercado  
 Conheça mais em: [www.obrasjabh.com.br](http://www.obrasjabh.com.br)  
**2510-1447**

**GUIMARÃES**  
 SOLUÇÕES CONSTRUTIVAS  
 • Recuperação de fachada  
 • Laudos e perícias  
 • Recuperação estrutural  
**3263-4065 / 99998-4872**  
 Av. Raja Gabaglia, 3502 / 201  
[guimaraessc.com.br](http://guimaraessc.com.br)

**ATO**  
 FACHADAS TEXTURAS PINTURAS  
 Engenharia e Construções IMPERMEABILIZAÇÕES  
 O mais importante é a satisfação dos nossos clientes  
 Experiência em lidar com todas as necessidades e exigências de um condomínio  
 Faça um orçamento  
[www.atoengenharia.com.br](http://www.atoengenharia.com.br) | [mucio@atoengenharia.com.br](mailto:mucio@atoengenharia.com.br)  
**(31) 3785-5545 / 984766515**

**AQUARELA ENGENHARIA**  
 REFORMA PREDIAL  
 • Impermeabilização de caixa d'água  
 • Laudos periciais  
 • Reforço estrutural  
 • Reforma em geral  
**3656-0366**

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

CONSTRUÇÃO E REFORMA

**LALM** Desde 2012  
**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

**LDOX** **ENGENHARIA**

- Reformas Prediais
- Reforço Estrutural

www.LDOENGENHARIA.com.br

3646-0314 | 98787-1110

Empresa registrada no CREA nº 26248 Responsável técnico Lincoln Dias Oliveira Engenheiro civil/perito CREA 94061D/MG

**REFORMA GERAL**

Especializada em recuperação estrutural de trincas e fissuras. Avaliação de imóveis, Laudo pericial.

**NARCISIO OLIVEIRA** CONSTRUTORA

31 99830-1642

**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

**LACO**

**ENGENHARIA**

**REFORMA PREDIAL**

3422-4411

FINANCIAMOS SUA OBRA

**SONDIM** construtora ltda Desde 1986

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



31 99974 9709

CONSTRUÇÃO E REFORMA

**REFORMAS PREDIAIS**

- Limpeza de fachadas com hidrojateamento
- Fazemos grafiato e textura e eco granito em fachada
- Revestimento em geral na fachada
- Impermeabilização de fachada

Consulte-nos e peça seu orçamento sem compromisso

(31) 3393-7234  
 (31) 9 9915-9081  
 (31) 9 8467-5097

**DS** **Reforme a fachada do seu prédio com quem tem experiência!**

ENGENHARIA E CONSULTORIA

Contate (31) 99814-5425 - Denis Silveira  
 (31) 99282-1895 - Pedro Serra

**NESTOR** CONSTRUÇÕES E REFORMAS.

ALVENARIA, ACABAMENTO HIDRÁULICA E ELÉTRICA GESSO E PINTURA

REVITALIZAÇÃO FACHADAS, CADEIRINHA DE RAPEL, IMPERMEABILIZAÇÃO, ANDAIMES

3199343-0812

**ESPAÇO** TEXTURA E GRAFIATO

Fábrica de Revestimentos

Textura Rústica Rolada  
 Grafiatos Acrílicos  
 Arenato Premium  
 Massa Corrida  
 Seladores  
 Brancos e Coloridos

(31) 3789-0044  
 (31) 99691-5916

www.espacotexturaegrafiato.com.br  
 contato@espacotexturaegrafiato.com.br  
 Av. Cristiano Machado, 10390-Floramarm-BH-MG

**PORTAL** MÁRMORES • GRANITOS

Com padrões de excelência da extração ao processamento, os materiais da Portal garantem superfícies sofisticadas e resistentes elevando qualquer ambiente com sua beleza atemporal.

TRABALHAMOS COM:

- MÁRMORES
- GRANITOS
- QUARTZOS
- QUARTZITOS
- SUPERFÍCIES SINTÉTICAS

3134358830

Av. Cristiano Machado nº10400 - Floramarm  
 CEP: 31742002 - Belo Horizonte

portalnammoresegranitos@gmail.com | @portalnammoresegranitos

**BRADI** EMPREENDIMENTOS & CONSTRUÇÕES

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

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

98982-7668

CONSTRUÇÃO E REFORMA

**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 / 99414 8662 Ronan  
 Contato 99600-6461 Matheus

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

ELEVADORES

MANUTENÇÃO PREVENTIVA E CORRETIVA, MODERNIZAÇÃO E REFORMAS EM ELEVADORES

**CONTROL** ELEVADORES

Desde 1995

3222-6685

ESTACIONAMENTO

**Rodo park** ESTACIONAMENTOS

ADMINISTRAÇÃO DE ESTACIONAMENTO ROTATIVO

www.rederodopark.com.br  
 (31) 3222-1355 / (31) 99652-6306

EXTINTORES

**RIVAL DO FOGO** PROTEÇÃO CONTRA INCÊNDIO

Manutenção e recarga em extintores de incêndio

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

3357-1000

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

GÁS

**PRIMEGAS**

GÁS CONFIÁVEL (E COM A) SUPERGASBRAS

QUALIDADE, AGILIDADE E SEGURANÇA

QUE SÓ A LÍDER MUNDIAL TEM

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

LIGUE E PEÇA O SEU!

31 3374-3313

SUPERGASBRAS

## INTERFONES

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

**(31) 99105-4219** **CONTROLE DE ACESSO**  
adairricardo@hotmail.com

## 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**

## 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*

## LIMPEZA DE FACHADAS

**VOLGEN Clean** **LIMPEZA E REFORMA DE FACHADA**

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

## LIMPEZA E POLIMENTO DE PISOS

**WJC** Desde 2000 **Limpeza e Renovação de Pisos**

Polimento italiano em mármore e granito, rejunte em porcelanato, mármore e granito, impermeabilização, limpeza de pedras em geral.

**98917-1158 / 99380-5071**

## PORTARIA

**ZELARE** **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

## 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**

## PORTARIA VIRTUAL

**DELPHOS** **PORTARIA VIRTUAL**  
PARA EMPRESAS E CONDOMÍNIOS

- Alarmes
- CFTV
- E muito mais

PEÇA JÁ SEU ORÇAMENTO!  
**(31) 2342-4600**  
comercialbh@delphostec.com.br

Avenida Cel. José Dias Bicalho, Nº 1205 - Belo Horizonte/MG

## PORTARIA VIRTUAL

**ANJOS DA GUARDA**  
**PORTARIA ATIVA**  
MAIS SEGURANÇA E ECONOMIA  
PARA O SEU CONDOMÍNIO

www.anjosdaguarda.com.br  
**(31) 3282-6567**

## PORTÕES ELETRÔNICOS

**CHAVEIRO GONTIJO**  
Plantão 24hs 99953-6239

Consertos e Instalações de Portões Eletrônicos, Interfones, Alarmes e Controle p/portões  
Instalações de Fechaduras Digitais e Eletromagnéticas

R. Montes Claros, 975 - Anchieta  
Fone: 3227-6239 - 3225-8290

**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

## REDES DE PROTEÇÃO

**HORIZONTE** REDES DE PROTEÇÃO  
TELAS MOSQUITEIROS  
CONCERTINAS

**(31)3037-6676 (31)3143-6200**  
**(31)99160-9661**  
@HORIZONTEREDESECONCERTINAS

## SÍNDICO PROFISSIONAL

**SINDIFÁCIL** Administração Imobiliária e Condomínios

**SÍNDICO PROFISSIONAL**  
**(31) 99969-7470**  
www.sindifacilmg.com.br  
sindifacil@gmail.com

**é síndico.**  
É O SÍNDICO PROFISSIONAL QUE RESOLVE

Gestão eficiente, com foco na operação e comunicação como os condôminos.

eosindico eosindico.com

AV. PROF. MÁRIO WERNECK, 2900  
SALA 204, BURITIS - BH MG **31 2115-4131**

**Síndico Profissional HELBER VIDIGAL**  
Soluções para seu condomínio!  
Comodidade e conforto para os moradores  
Parceria com profissionais experientes

**(31) 99072-0099** helber.vidigal  
helbervidigal@gmail.com

## SOLUÇÕES P/ VEÍCULOS ELÉTRICOS

**CARREGAR** CARREGAR, referência em soluções para recarga de veículos elétricos!

31 3500-7900 www.carregar.net @carregaroficial

## TELHADOS

**NEVES CALHAS**  
Especializada em Construção e reforma de Telhados

Orçamentos sem compromisso.  
**3624-2895** **98886-2895**  
www.nevescalhas.com.br

**LIGUE TELHADOS:**  
**3432-7162 / 99705-5731**  
FORTE CARAJAS  
construindo com tecnologia, segurança e alto padrão de qualidade

**AGILIZE** REFORMAS DE TELHADOS  
REFORMAS PREDIAIS

PINTE SEU PRÉDIO, SUA RESIDÊNCIA, SEU ESCRITÓRIO E SUA LOJA.  
NÃO COBRAMOS VISITA

**4102-7910 / 99913-5735**  
confiancareformas@outlook.com

**TELHADOS E CAIXAS D'ÁGUA**

Manutenção e Reforma: Vistoria Técnica, Laudo de Inspeção com Especificação das Intervenções de Reparação - Supervisão e Acompanhamento das obras - Estudo para Substituição das Redes Hidráulicas galvanizadas por PVC / Individualização da água

Antônio Azevedo Santos: Engenheiro Civil / Perito Mediador - Especialista em Condomínios  
azevedopericias@gmail.com  
WhatsApp: (31) 99472-9050 / 99996-1955 / 3070-2055

## UNIFORMES

**CRISTINA UNIFORMES**  
LINHA COMPLETA DE UNIFORMES PARA PRÉDIOS RESIDENCIAIS E COMERCIAIS

Uniformes de pronta entrega **(31) 3222-2250**  
www.cristinauniformes.com.br

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

**Jornal do Síndico**  
**31 3337-6030**

# 20<sup>º</sup> DIA DO SÍNDICO

O maior e mais tradicional  
evento do setor condominial  
do Estado de Minas Gerais

**TOTALMENTE GRATUITO**

**Café da manhã - Almoço - Palestra - Tira dúvidas**  
**Produtos e Serviços | Sorteio de Brindes**  
**Dia 7 de Dezembro | Hotel Mercure Lourdes**



## Palestrantes confirmados:



### Cleuzany Lott

#### O SÍNDICO PROFISSIONAL E A ÉTICA NA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

Advogada especialista em direito condominial, síndica, jornalista, publicitária, Diretora Nacional de Comunicação da Associação Nacional da Advocacia Condominial (ANACON), diretora da Associação de Síndicos, Síndicos Profissionais e Afins do Leste de Minas Gerais (ASALM).



### Alexandre Franco

#### O CONDOMÍNIO E O ACESSO ÀS IMAGENS DAS CÂMERAS DE SEGURANÇA

Professor, Advogado Especialista em Direito Condominial, Presidente da Comissão De Direito Condominial da OAB/RJ-Meier, Membro da Comissão de Condomínio do CRC/RJ, Professor de pós graduação de Direito Civil, Processo Civil, Direito Imobiliário e Condominial



### Eliza Novaes PALESTRA

Presidente da AMADI. Advogada com 17 anos de experiência, especialista na área imobiliária e condominial. Professora em gestão, direito imobiliário e condominial na pós-graduação da Faculdade CERS e da Verbo Jurídico. Sócia do escritório Navarro Novaes Advocacia.

Realização:

**Jornal do Síndico**

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

Diamante



Ouro



Prata



Bronze

