

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.queirozeneder.com.br | email: carlosadv@neview.com.br

Jornal do Síndico

Ano XXIX - Edição 340 - OUTUBRO /2024 - Belo Horizonte e Região Metropolitana - Distribuição gratuita - jornaldosindico.com.br

**ESPECIALIZADA
 EM FACHADA**

**CONSTRUÇÕES
 E REFORMAS**

PROJETOS

P+B 22 anos

PINHO BRAGA
 REFORMA PREDIAL

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

e Legislação
 Administrar um condomínio envolve vários aspectos importantes incluindo aí a inadimplência. Cuidado com a prescrição da dívida.
Página 4



Manutenção
 Prefeitura realiza fiscalização em elevadores da Capital. O síndico deve estar com a documentação em dia para evitar multas.
Página 5



Segurança
 Nova legislação que rege atuação de empresas de segurança entra em vigor e promete bater de frente em empresas clandestinas.
Página 8

20º DIA DO SÍNDICO
 O maior e mais tradicional evento do setor condominial do Estado de Minas Gerais
TOTALMENTE GRATUITO

7 de Dezembro
 Hotel Mercure
 De 8 às 18h

O Maior evento do mercado condominial de Minas Gerais

Inscrições Abertas!
 Vagas limitadas

Informações
31 98481-7642

Eleições no condomínio

Neste mês de outubro, eleitores de todo Brasil voltam às urnas para elegerem seus representantes nos municipais. Muitas vezes o processo eleitoral ultrapassa os limites do aceitável e o síndico deve estar preparado sobre como agir no condomínio.

Página 3

Sua parceira em **segurança e tecnologia!**

DELPHOS
 Segurança, Facilities e Tecnologia

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

PEÇA JÁ SEU ORÇAMENTO!
 ☎ 2342-4600
 📞 97218-3429

> **Rápidas**

Segurança em pauta

Moradores de condomínios das regiões da Savassi e Funcionários estiveram reunidos com representantes da Polícia Militar de Minas Gerais, no dia 19 de setembro, na sede da 4ª Companhia para discutir ações conjuntas para melhorar a segurança nas regiões. O encontro faz parte de um programa permanente da PMMG em estreitar o relacionamento da corporação junto à comunidade.

Na oportunidade, além de ouvir as queixas dos moradores,

representantes da PM passaram informações valiosas sobre como evitar ações da criminalidade. As principais dicas foram: Tomar cuidado com os celulares; não deixar objetos visíveis dentro dos veículos e; estar sempre atento ao ambiente ao redor.

Representantes da Polícia Militar ressaltaram a importância do registro das ocorrências para ajudar no trabalho de geoprocessamento que mapeia as ações de criminosos na cidade.



Divulgação PMMG

Novos eventos para síndicos

O setor condominial continua movimentado, com uma alta frequência de eventos para síndicos e profissionais que atuam no segmento. No dia 30 de agosto, aconteceu o III Café Condominial promovido pelo SindiconMG e Amadi. O evento aconteceu no Automóvel Clube e contou com a participação de diversos síndicos, advogados e profissionais da área condominial. O setor condominial continua movimentado, com uma alta frequência de eventos para síndicos e profissionais que atuam no segmento. No dia 30 de agosto, aconteceu o III Café Condominial promovido pelo SindiconMG e Amadi. O evento aconteceu no Automóvel Clube e contou com a participação de diversos síndicos, advogados e profissionais da área condominial.

O tema do café foi: “Responsabilidade civil do síndico: desafios legais e cautelas para uma gestão segura e eficiente”. O evento foi dividido em quatro painéis distintos abordando temas do cotidiano condominial: “Responsabilidade Civil e Criminal do Síndico; Responsabilidade do síndico referente às obras no condomínio; Relações trabalhistas e; manutenção de elevadores.

Conasi

Já no dia 14 de setembro, foi realizado no Centro de Convenções do hotel Dayrell, o Conasi 2024. O congresso reuniu diversas personalidades do setor condominial que

debateram, ao longo de todo o dia, vários temas que afetam o dia a dia do síndico no condomínio. O destaque do evento foi a palestra do engenheiro Maurício Ceotto que abordou o tema sobre a proteção contra incêndios em veículos elétricos nos condomínios.

Congresso de Direito Condominial

No dia 25 de outubro, será realizado o I Congresso Mineiro de Direito Condominial. O evento acontecerá no auditório do Ibimec. Nomes renomados do mercado con-

dominial como Rodrigo Karpát, Thiago Nathalio, Francisco Egito, Caroline Pio, Társia Quilião dentre outros estarão presentes neste grande evento promovido pela Amadi, com apoio do SindiconMG. As inscrições estão sendo feitas através da plataforma Sympla.



Sindicatos fecham Convenção Coletiva

O SindiconMG (Sindicato dos condomínios) e o Sindeac (Sindicato dos funcionários) assinaram, no dia 12 de setembro, a nova Convenção Coletiva de Trabalho 2024/2025, da categoria. Essa convenção é válida para aqueles condomínios que contratam funcionários próprios para trabalhar nos prédios.

O acordo foi assinado após várias reuniões de negociação entre ambas as partes. O reajuste dos salários ficou em 6,87% para aqueles funcionários que ganham até R\$ 7 mil e de 5,5% para quem ganha acima de R\$ 7 mil. Para aqueles que recebem acima de R\$ 14 mil, haverá livre negociação de reajuste.

A Convenção teve duas novidades que podemos destacar. A partir desse ano, será pago um auxílio funeral no valor de R\$ 12

mil aos familiares de síndicos que falecerem durante o exercício do mandato.

Outra novidade é em relação aqueles condomínios que estão pensando em instalar as portarias virtuais. Segundo cláusula da Convenção, os condomínios que adotarem esse sistema de portaria, terão que garantir o emprego de seus funcionários por quatro meses. Caso

queiram rescindir o contrato antes do prazo, o empregador terá que pagar uma indenização no valor de três pisos da categoria de porteiro.

O teor total da Convenção Coletiva se encontra disponível no site do jornal do Síndico na aba documentos. Os novos valores de salários, você pode verificar no quadro abaixo.

JORNAL DO SÍNDICO

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

Uma publicação

arte 21

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

TELEFONE: (31) 3337.6030 / 98481-7642

www.jornaldosindico.com.br

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
Cleuzany Lott
Evandro Diniz

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\$ 1.668,42
FAXINEIRA OU SERVENTE	R\$ 1.668,42
ASCENSORISTA	R\$ 1.673,64
GARAGISTA	R\$ 1.699,78
MANOBRISTA	R\$ 1.927,33
PORTEIRO OU VIGIA	R\$ 2.021,51
ZELADOR OU ENCARREGADO	R\$ 2.510,45

Os valores acima valem para empregados admitidos pelos condomínios a partir de 01/09/2023 segundo convenção coletiva de trabalho da categoria assinada pelo Sindicon e Sindeac.

> **Cotidiano** Por André Resende

Eleições municipais e bom senso no convívio em condomínios

Este mês, as eleições municipais vão mobilizar eleitores em todo o Brasil. Esse período é marcado por discussões políticas acaloradas, e nos condomínios residenciais o cenário não é diferente. A convivência entre vizinhos, muitas vezes com visões políticas divergentes, pode gerar conflitos. Diante disso, é importante que síndicos e síndicas estejam atentos e ajam de forma preventiva, garantindo que o espaço coletivo continue sendo um ambiente harmonioso e respeitoso, independentemente das preferências partidárias dos condôminos.

Para Júlio Guimarães, síndico profissional em São Paulo, é essencial que os gestores condominiais evitem que as áreas comuns sejam utilizadas para qualquer manifestação política ou partidária. Segundo ele, “os condomínios, enquanto entidades jurídicas, não devem se envolver com política, exceto nas interações necessárias com o poder público para buscar melhorias externas, como iluminação pública, pavimentação de ruas ou coleta de lixo. No mais, devem manter uma postura de neutralidade”.

Essa postura neutra é especialmente relevante em condomínios, onde há uma grande diversidade de moradores, cada um com suas preferências políticas e religiosas. Assim, a recomendação é que o uso das áreas comuns seja limitado a atividades que não envolvam esses temas sensíveis. “Se permitirmos que um candidato faça um evento em um salão de festas, teremos que abrir espaço para todos os outros. Isso pode gerar um ambiente de competição e atrito entre os moradores”, alerta Guimarães. Ele ainda ressalta que, além da questão política, essa regra pode se estender para questões religiosas: “se for permitido realizar uma missa, o mesmo deverá ser feito para outras manifestações religiosas, como cultos evangélicos ou eventos de outras tradições, o que pode acabar gerando conflito entre condôminos.”

REGIMENTO - Para evitar esses problemas, a sugestão de Guimarães é que os condomínios reforcem essas questões no regimento interno e nas assembleias. Incluir cláusulas que proíbam a realização de eventos políticos e religiosos nas áreas comuns é uma forma de garantir que todos os condôminos tenham seus direitos respeitados, sem que o ambiente comum se transforme em um palco para discussões acaloradas. A neu-



tralidade do condomínio, segundo ele, é uma forma eficiente de garantir a convivência pacífica.

Outro ponto que merece atenção dos síndicos e síndicas é a divulgação de materiais de campanha nas dependências do condomínio. De acordo com Guimarães, é comum que candidatos que moram no condomínio ou têm amigos e parentes entre os condôminos queiram distribuir folhetos ou colocar banners em áreas comuns. Contudo, ele afirma que essa prática também deve ser desencorajada. “O ideal é que essa questão seja discutida em assembleia, para que todos estejam cientes das regras e possam opinar. O mais indicado é proibir a divulgação de qualquer material de campanha em áreas comuns, mesmo que o candidato seja morador do condomínio”, sugere.

COMEMORAÇÕES - Além disso, as festas e eventos em comemoração a resultados eleitorais também podem causar problemas. Se um morador decide comemorar a vitória

de seu candidato nas áreas comuns, isso pode ser interpretado como uma manifestação política, o que pode causar desconforto em outros moradores que apoiam candidatos diferentes. “Isso pode gerar tensões desnecessárias. Por isso, é importante que o síndico esteja atento e proíba esse tipo de evento em áreas coletivas, para que o ambiente não seja contaminado por essas disputas políticas”, comenta Guimarães.

Outro aspecto que merece cuidado é o uso de grupos de mensagens, como WhatsApp, pelos moradores. Muitos condomínios já utilizam esses grupos para facilitar a comunicação entre o síndico e os condôminos, mas eles podem acabar se tornando um espaço para discussões políticas. “Os grupos de condomínio não são o lugar para debates eleitorais. A administração deve deixar isso claro desde o início, para evitar que o grupo, que deveria ser utilizado para resolver questões práticas do condomínio, se transforme em um campo de batalha virtual”, afirma o síndico.

No entanto, mesmo com todas essas precauções, é importante que as regras adotadas respeitem a pluralidade dos moradores. Guimarães sugere que síndicos e síndicas promovam discussões abertas e transparentes sobre o tema, dando a todos os moradores a oportunidade de expressar suas opiniões. Isso pode ser feito por meio de assembleias ou mesmo através de consultas formais, que ajudem a construir um consenso sobre as regras a serem seguidas durante o

Nos últimos anos, as eleições no Brasil têm sido extremamente polarizadas, e isso tem refletido no dia a dia dos condomínios

Coluna do Sindicon



Parceria entre o Sindicon MG e Hermes Pardini garante descontos especiais para associados

O Sindicon MG e o Hermes Pardini acabam de fechar uma parceria que garante descontos especiais para síndicos, síndicas que são associados ao nosso sindicato.

Para ter direito aos descontos, o associado do Sindicon MG terá que apresentar o cartão desconto familiar. Esse cartão é gratuito e não terá cobrança de taxas ou anuidade. Os familiares dos síndicos e síndicas também terão descontos no laboratório.

Vamos a alguns exemplos das vantagens desta parceria. O desconto para a realização de imagens, exceto o PET Scan, será de 25%. Já para os exames de análises clínicas e anatomia patológica será concedido desconto de 30%.

No 20º Dia do Síndico, que neste ano será realizado no 7 de dezembro, no Hotel Mercure, serão concedidos pelo Sindicon MG 100 vouchers para a realização de um check-up gratuito no Hermes Pardini. Os vouchers serão para os 100 primeiros associados que chegarem.

E por falar no Dia do Síndico, importante ressaltar que as vagas são limitadas e somente terão acesso quem realizar a inscrição previamente. Para se inscrever gratuitamente acesse <https://lp.jornaldosindicobh.com.br/evento> ou enviar uma mensagem para o WhatsApp: (31) 99611-4400.

Os participantes serão recebidos com um welcome coffee, seguido de um almoço de confraternização, além de diversas palestras sobre temas essenciais para o cotidiano de condomínios. Ao final, realizaremos o sorteio de brindes exclusivos para os participantes.

Entre as palestrantes confirmados estão Cleuzany Lott, advogada condominialista, especialista em direito condominial, e Alexandre Franco, do Rio de Janeiro, advogado especialista do setor.

Para ficar por dentro de outros assuntos do Sindicon MG, não deixe de acompanhar as nossas redes sociais @sindiconmg. Outro canal importante para ficar atualizado é nosso site <https://www.sindiconmg.org.br/> e também nosso WhatsApp (31) 99611-4400.

Carlos Eduardo Alves de Queiroz
presidente



SINDICON MG

Sindicato dos Condomínios Comerciais,
Residenciais e Mistos de Minas Gerais

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

período eleitoral. “O ideal é que essas regras sejam claras e respeitem as diferenças. O objetivo não é silenciar ninguém, mas garantir que todos se sintam respeitados e que o convívio no condomínio não seja prejudicado por discussões políticas acirradas”, conclui.

PREVENÇÃO - A experiência de Guimarães em eleições anteriores mostra que, ao adotar essas medidas de prevenção, é possível passar por períodos eleitorais sem grandes problemas. “Nos últimos anos, as eleições no Brasil têm sido extremamente polarizadas, e isso tem refletido no dia a dia dos condomínios. Mas, ao estabelecer regras claras e promo-

ver o diálogo, conseguimos evitar conflitos. O papel do síndico é justamente esse: mediar as relações e garantir que o condomínio continue sendo um espaço de convivência saudável”, reflete o síndico.

Assim, os síndicos e síndicas de todo o país devem se antecipar aos desafios que as eleições podem trazer, promovendo o bom senso, a harmonia e o respeito às diferenças, sempre com foco no bem-estar coletivo. Garantir que o condomínio seja um ambiente neutro e isento de tensões políticas é uma forma de proteger a convivência pacífica e assegurar que as discussões políticas fiquem fora das áreas comuns e do cotidiano do condomínio.



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



A prescrição das dívidas de condomínio

Racool_studio no Freepik

Administrar um condomínio envolve vários aspectos importantes, sendo uma tarefa desafiadora que cada vez mais requer habilidades. Isso faz com que a escolha de um síndico competente seja essencial para uma gestão condominial eficiente.

A legislação civil estabelece as obrigações básicas daqueles que exercem a função síndico. No entanto, pode haver outras obrigações originadas pela convenção condominial e/ou regimento interno do condomínio que o elegeu. Entre os deveres legais do síndico está “cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas”.

Assim, é prática correta o condomínio cobrar os condôminos inadimplentes, seja pela via administrativa ou judicial, pois trata-se de uma cobrança lícita e exigível. E, tratando de inadimplência, muitos síndicos e condôminos têm dúvidas sobre o prazo prescricional para cobrança de dívida condominial.

INADIMPLÊNCIA - É grande o número de condomínios que sofrem com índices de inadimplência, sendo dever do síndico buscar soluções para resolver a situação. Até porque, o condômino que deixa de pagar a cota condominial gera prejuízo a toda coletividade, pois a inadimplência onera aqueles que pagam em dia, já que afeta o pagamento das contas do condomínio, realização de manutenções, benfeitorias, etc...

Por isso, ter cuidado com a prescrição da dívida de condôminos inadimplentes é dever legal do síndico. Sobre o assunto, o Código Civil dispõe no artigo 206, § 5º, inciso I, que a pretensão de cobrança de taxa condominial ordinária e extraordinária prescreve em cinco anos. Além disso, temos também o tema repetitivo 949, STJ, o qual traz que “é quinquenal o prazo prescricional para que o condomínio geral ou edifício (horizontal ou vertical) exerça a pretensão de cobrança da taxa condominial ordinária ou extraordinária constante em instrumento público ou particular, a contar do dia seguinte ao vencimento da prestação”.

PRAZO - Assim, os débitos condominiais serão considerados certos desde que previstos na convenção ou aprovados em assembleia e líquidos se constar, de forma expressa, o valor, bem como exigíveis desde que vencidos. Portanto, os casos sobre dívida de cota condominial que chegarem ao Poder Judiciário devem observar o tempo de prescrição de cinco anos.

Veja que previsão do artigo 784, X, do Código de Processo Civil, vem no sentido do artigo 12, §2º, da Lei



Síndicos não devem deixar de cobrar do inadimplente

4.591/64, que prevê que cabe ao síndico arrecadar as contribuições competendo-lhe promover, por via executiva, a cobrança judicial das quotas atrasadas. Esta regra é voltada à proteção dos condôminos adimplentes, que são obrigados a pagar para cobrir o inadimplemento dos condôminos devedores, garantindo o funcionamento do condomínio.

PATRIMÔNIO - Condomínio é ente constituído que administra patrimônio comum, desse modo, o síndico deve exercer sua função com eficiência, objetivando sempre a preservação e o cumprimento dos direitos e deveres de todos os condôminos. À vista disso, é dever dos síndicos estarem atentos às dívidas que envolvem cota condominial para não perder o prazo para cobrança.

Também é importante os condôminos inadimplentes ficarem atentos, pois além do valor da dívida da cota condominial, há outros encargos, neste caso, juros de 1% ao mês, correção monetária e multa de até 2%. A falta de pagamento da cota condominial gera consequências tanto para o condomínio quanto para o condômino devedor, que até mesmo pode perder o imóvel, visto que o bem poderá ir a leilão a fim de quitar a dívida.

Os débitos condominiais serão considerados certos desde que previstos na convenção ou aprovados em assembleia

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

20º DIA DO SÍNDICO

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

TOTALMENTE GRATUITO

FAÇA SUA INSCRIÇÃO ATRAVÉS DO QRcode



Informações 31 98481-7642

VAGAS LIMITADAS!

7 de Dezembro | Hotel Mercure
De 8 às 18h

> **Manutenção** Por André Resende

Manutenção preventiva em elevadores nos condomínios

A manutenção de elevadores em condomínios é um assunto de extrema relevância, que envolve não apenas a segurança dos moradores, mas também a preservação do patrimônio e a eficiência do serviço prestado. No entanto, a falta de cuidados adequados pode levar a acidentes graves, interrupções no serviço e, conseqüentemente, à insatisfação dos residentes.

A importância da manutenção preventiva dos elevadores não pode ser subestimada. Este tipo de manutenção, realizada de forma regular, visa identificar e corrigir problemas antes que eles se tornem sérios. Entretanto, mesmo com a manutenção regular do equipamento, problemas podem aparecer e necessitar que reparos sejam prontamente feitos.

Artemiza Maia, moradora de um condomínio em João Pessoa, relata que passou três dias sem usar o elevador por conta dos ajustes e correções que precisaram ser feitos após apresentar alguns barulhos. “A gente passou uns dias tendo que utilizar as escadas, mas em primeiro lugar vem a nossa segurança. No nosso prédio o elevador sempre está passando por manutenção, mas mesmo assim precisou de um conserto pontual. Depois desses ajustes, o elevador voltou a funcionar normalmente”, relata.

INVESTIMENTO - É interessante destacar que além da segurança, a manutenção adequada dos elevadores também impacta na

durabilidade do equipamento, uma vez que elevadores são investimentos significativos para qualquer condomínio, e sua vida útil pode ser drasticamente reduzida sem os devidos cuidados. Manter um elevador em bom estado não apenas evita gastos com reparos emergenciais, mas também prolonga a necessidade de substituição do equipamento, o que representa uma economia significativa a longo prazo.

Outro ponto a ser considerado é a legislação vigente. As normas de segurança e manutenção de elevadores, impostas por órgãos competentes, exigem que os condomínios realizem manutenções periódicas e apresentem laudos que comprovem a condição do equipamento. O não cumprimento dessas normas pode resultar em multas e sanções. Portanto, manter a documentação em dia e seguir as orientações técnicas é fundamental para garantir a legalidade e a segurança do prédio.

FISCALIZAÇÃO - Em Belo Horizonte, a prefeitura está realizando fiscalizações de rotina para verificar as condições dos eleva-



Elevadores devem estar em perfeitas condições de uso

dores. São mais de 13 mil elevadores cadastrados, sendo que 374 desses, já foram vistoriados entre julho e setembro deste ano. Dos que foram vistoriados, 17% foram autuados. Segundo a PBH, a maioria das autuações está relacionada à falta de documentação dos equipamentos. Ainda segundo a prefeitura, nenhum elevador foi interditado nesse período.

Érica é síndica de um condomínio no bairro Cidade Nova. Ela

recebeu a visita da fiscalização. Porém, não autorizou a entrada do fiscal. Desconfiada com a alta incidência de assaltos nos condomínios, ela orientou o porteiro a não permitir a entrada do funcionário da PBH no prédio. Segundo a síndica, o funcionário apresentou apenas um crachá com o símbolo da PBH e mais nada.

Érica entrou em contato com a nossa redação para relatar o ocorrido. Segundo a Prefeitura de Belo Horizonte, os fiscais

são orientados a apresentarem seus crachás funcionais de identificação nos estabelecimentos a serem fiscalizados. Em nota, a Prefeitura comentou que: “os servidores da PBH possuem um crachá funcional, contendo o nome e matrícula. E que os fiscais de Controle Urbano e Ambiental, além do crachá funcional, possuem um documento específico em função das atribuições de fiscalização. Nele consta a denominação do cargo, matrícula - BM, fotogra-

fia recente do servidor, a transcrição do Decreto Municipal nº 15.233/2013 que instituiu tal documento, observações específicas, além do QR Code que valida o documento”.

Uma semana depois, a síndica recebeu contato do Diretor do setor de fiscalização da PBH - Regional Nordeste. Segundo a síndica, ele explicou os motivos da fiscalização e que ela poderia encaminhar a documentação por e-mail. O que foi prontamente atendido pela síndica.

MULTAS - A Prefeitura de Belo Horizonte informou ainda que as vistorias são realizadas por ações planejadas e também por demandas da comunidade registradas pelo telefone 156, app PBH e portal de serviços.

Os fiscais conferem o cumprimento das normas do Anexo I do Decreto 14060/2010 que reúne 39 itens de infração ligados à questão dos elevadores, com penalidades aplicadas ao condomínio ou à empresa responsável pela manutenção, de acordo com o tipo de irregularidade. As multas variam de R\$404,68 (ex: não manter o livro obrigatório de registro de ocorrências) a R\$10.116,98 (ex: permitir instalação ou funcionamento de aparelho de transporte desprovido de condições de segurança).

*Jornalista

As vistorias são realizadas por ações planejadas e também por demandas da comunidade

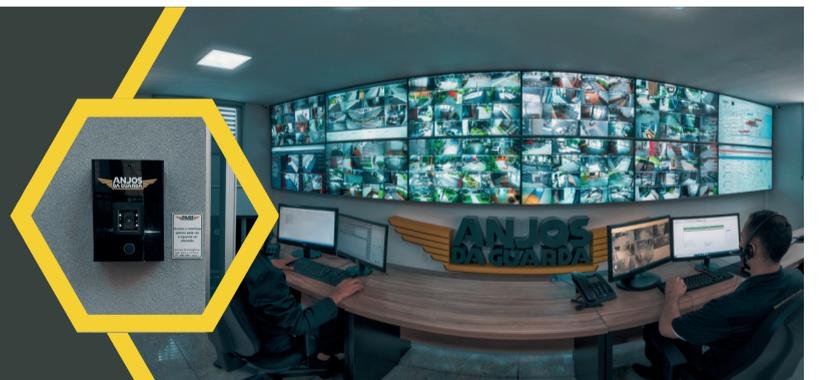
PORTARIA ATIVA

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

> **Seu condomínio** Por André Resende

Alternativa digital para votações de assembleia em condomínios

Uma das responsabilidades dos síndicos é promover assembleias para que os condôminos participem e decidam juntos, por meio de votação, muitas das questões administrativas que concernem ao condomínio. Porém, com o uso da tecnologia, tanto as assembleias, quanto as votações, podem ser otimizadas.

A realização de assembleia por meio de plataformas de vídeo chamada já se popularizou em vários condomínios, sobretudo por uma questão de praticidade. Nela, o condômino tem a possibilidade de participar de onde estiver. Entretanto, a realização de votações, dentro dessas plataformas, ainda é precária, pois exige que os síndicos façam de forma manual, ou com auxílio de planilhas, a computação dos votos.

A demanda fica ainda mais trabalhosa a depender do número de condôminos. Além da questão de organização estatística, as assembleias têm votação aberta, ou seja, em que os votos são feitos para que todos tenham conhecimento, o que

pode gerar constrangimento ou desentendimentos futuros.

PLATAFORMAS - Porém, algumas ferramentas especificamente para realização de votações para condomínios foram desenvolvidas para auxiliar o trabalho dos síndicos que estão disponíveis no mercado. Irene Pugliatti atua em umas dessas plataformas que oferecem um sistema de votação online para condomínios.

De acordo com ela, embora a ferramenta já esteja disponível no mercado há cerca de 20 anos, ela tem se tornado mais acessível aos síndicos nos últimos anos. Os diferenciais deste tipo de serviço, ainda segundo Irene Pugliatti, são a praticidade, a flexibilidade e a segurança. “Além de



Queda de árvores pode afetar estrutura dos condomínios

oferecer a condição da votação secreta, o processo é automatizado, evitando que os síndicos tenham que operar planilhas ou criar formulários. O processo

garante transparência e oferece assinatura digital na produção de documentos decorrentes das votações, o que garante mais segurança”, acrescenta.

O processo garante transparência e oferece assinatura digital na produção de documentos

CUSTOS - caso da plataforma na qual Irene Pugliatti participa, existe um custo por cada condômino a depender do número de participantes. Por exemplo, a licença para 100 condôminos tem um custo de R\$ 12, podendo diminuir a depender do número de pessoas inseridas na plataforma de votação. O menor custo é de R\$ 3,50 por condômino em condomínios com mil unidades.

“No nosso caso, ainda damos a oportunidade dos 30 primeiros dias gratuitos para que os síndicos experimentem o serviço antes de ativar a licença de uso. Acreditamos que seja um custo baixo, sobretudo para condomínios com muitos moradores”, conclui. Atualmente esta plataforma possui 4,5 mil clientes em todo mundo, com cerca de 45 mil votações computadas em seu sistema.

*Jornalista

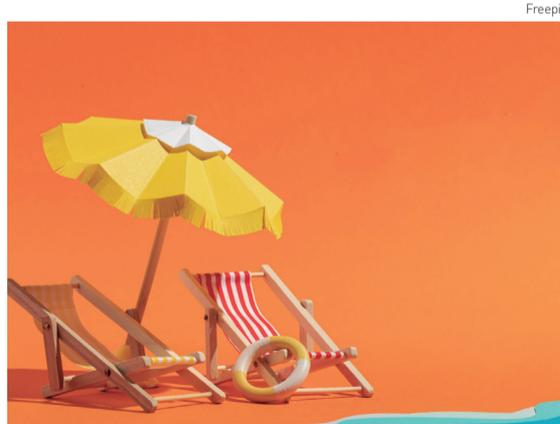
> **Seu condomínio** Por André Resende

As “Férias” do síndico

Apesar de não ser regulamentado pela Consolidação das Leis do Trabalho (CLT), o síndico, seja ele profissional ou voluntário, pode se afastar temporariamente de suas funções para descansar. No entanto, a principal regra para esse período de “férias” é clara: o condomínio não pode, em hipótese alguma, ficar sem representação. Portanto, é fundamental que o síndico assegure que sua ausência seja bem planejada, garantindo que a administração condominial continue funcionando de forma eficaz.

Antes de decidir sobre o afastamento, o síndico deve verificar se há previsões sobre essa situação na convenção do condomínio. Caso a convenção não contemple o afastamento temporário, é crucial definir quem assumirá as responsabilidades durante a sua ausência. Na maioria das vezes, o subsíndico é quem assume a função de forma interina. Se o condomínio não tiver subsíndico, a responsabilidade pode ser delegada ao presidente do conselho fiscal. Na ausência de ambos, é necessário convocar uma assembleia para deliberar sobre a questão e escolher quem ficará à frente da administração.

EXPERIÊNCIAS - O síndico Felipe Ramelli, que administra um condomínio em João Pessoa de forma voluntária, compartilha como gerencia suas ausências. Em uma ocasião, ao se afastar por dez dias, ele delegou suas funções à subsíndica, garantindo que o condomínio tivesse um representante para lidar com



eventuais problemas. Mesmo sem exercer o cargo de forma profissional, Felipe planejou sua ausência cuidadosamente para não deixar os moradores desamparados.

O condomínio não pode ficar sem representação, mesmo que a demanda diminua em períodos específicos

explica que, no caso de síndicos profissionais, o subsíndico não tem a mesma responsabilidade cível e criminal, o que limita sua capacidade de resolver problemas críticos. Para contornar essa dificuldade, Júlio adota uma abordagem diferenciada: durante o período de festas de fim de ano, por exemplo, ele reduz o ritmo de visitas presenciais, mas permanece atento aos canais de comunicação, como WhatsApp e e-mail,

enquanto sua equipe operacional está de prontidão para atender emergências.

REPRESENTAÇÃO - Júlio enfatiza que o condomínio não pode ficar sem representação, mesmo que a demanda diminua em períodos específicos. Por isso, ele conta com uma equipe bem estruturada que garante o suporte administrativo e operacional em sua ausência. Mesmo que as férias formais não sejam uma realidade para muitos síndicos, é possível encontrar formas de descanso sem comprometer a segurança e o bom funcionamento do condomínio.

O exemplo desses síndicos destaca que a ausência do gestor principal não pode significar abandono das responsabilidades. Planejamento, delegação clara de funções e comunicação eficiente são fundamentais para garantir que o condomínio nunca fique sem um representante à altura, mantendo a tranquilidade e a ordem mesmo nos momentos em que o síndico está ausente.

*Jornalista

> **Administração** Por Kênio de Souza Pereira



Estacionamento: cobrança desproporcional nos condomínios

Nos últimos anos aumentaram os edifícios comerciais, e até residenciais, que passaram a oferecer vagas rotativas em estacionamentos criados para facilitar a vida dos empresários, profissionais que ocupam as salas e lojas, bem como dos moradores e visitantes dos apartamentos, sendo explorados por empresas que também atendem o público externo. Eram altamente lucrativos, mas após o surgimento do Uber e com a proliferação das reuniões virtuais e o *home office*, ocorreu redução da demanda por vagas que gerou queda da rentabilidade, situação essa que vem se agravando em decorrência da construção de novos edifícios com amplas áreas de estacionamento rotativo.

Antes da redução da demanda por vagas, muitos proprietários dos estacionamentos não observavam os balancetes do condomínio, pois obtinham renda muito boa. Ocorre que a realidade atual é outra, sendo que existem estacionamentos que foram adquiridos por milhões de reais enfrentando dificuldade até para pagar o aluguel, o IPTU e a quota de condomínio que às vezes é abusiva, pois engloba despesas das salas, lojas e apartamentos que não têm qualquer relação com o local onde os automóveis ficam estacionados.

Diante da situação que tem levado à inviabilidade de funcionamento, constata-se que a partir de 2018 o aumento dos processos judiciais dos proprietários contestando os procedimentos ilegais dos condomínios que insistem em cobrar valores indevidos, dentre eles: salários e encargos de porteiros e faxineiros, além de cobrar a manutenção de elevadores que são utilizados somente pelas salas, despesas com obras, reformas, água e energia elétrica que beneficiam somente as salas, dentre outras irregularidades que acarretam o enriquecimento sem causa que é vedado pelo Código Civil.

CONVENÇÃO - Por ser uma novidade no mercado imobiliário nos

anos 2000, os construtores que visam basicamente viabilizar a obra e vender, não investiram na contratação de advogados especializados para elaborar as convenções desses empreendimentos diferenciado, sendo óbvio que a Lei 4.591 criada em 1964 não previu as divergências entre coproprietários com interesses tão diferentes.

Vários são os condomínios em conflito diante da falta de previsibilidade do projeto arquitetônico que misturam entradas e saídas, portarias e demais áreas que deveriam ser independentes, resultando em dúvidas sobre o que cada condômino deve pagar pelos custos da manutenção e conservação do condomínio. A situação poderia ser resolvida com a redação profissional da convenção, mas o que se constata é o amadorismo na elaboração das regras do rateio de despesas, resultando em demandas que poderiam ser evitadas com uma consultoria jurídica experiente.

COBRANÇAS ABUSIVAS - Além das cobranças que ferem o bom senso e a racionalidade, há síndicos que se aproveitam da boa vontade do inquilino - que aceita tudo para evitar atritos - impondo exigências descabidas, como forçar o estacionamento assumir despesas integrais de funcioná-



Convenções não refletem a realidade dos empreendimentos

rio do estacionamento que passa a servir também aos donos das salas e das vagas privativas, as quais são distintas em relação ao estacionamento rotativo.

Há estacionamento que é oneroso de maneira injusta, mas por falta de orientação jurídica especializada, alguns acabam fechando por não gerar receita apta a suportar a quota de condomínio exagerada, fora da realidade por ser cobrada com base na fração ideal do andar.

É lastimável a quantidade de convenções precárias, copiadas de modelos ultrapassados pelo redator leigo que, ao ignorar a necessidade de realização de cálculos para criar um rateio inteligente e proporcional que separe as despesas de cada tipo de unidade, cria um critério único impraticável.

SALAS E LOJAS - Esse modelo de edificação surgiu para beneficiar as empresas que ocupam as sa-

É lastimável a quantidade de convenções precárias, copiadas de modelos ultrapassados pelo redator

las e lojas, pois os clientes que as procuram têm a comodidade de utilizar as vagas do empreendimento. É um diferencial que aumenta o valor de venda e locação das salas e lojas, além de gerar mais conforto e segurança para os ocupantes e clientes.

Diante dessa realidade, as vagas rotativas não podem ser onera-

das como se fossem salas, cabendo aos donos destas arcarem com os custos de acesso a essa comodidade e aos donos das vagas pagarem somente as despesas geradas por sua atividade, dentro dos seus limites de uso.

Cabe aos condôminos refletirem sobre a convenção que deixa a desejar quando se trata de empreendimentos de uso misto ou composto de unidades de tamanhos distintos, pois a melhor alternativa é contratar especialistas que podem revisar as cláusulas e criar uma situação equilibrada que proporcione harmonia entre os proprietários e inquilinos.

*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

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





O impacto do estatuto da segurança privada nos condomínios

Qualquer serviço de segurança privada só pode ser prestado mediante autorização prévia da Polícia Federal. É o que consta na Lei 14.967/2024, sancionada no último dia 9 de setembro. Ela institui o Estatuto da Segurança Privada e da Segurança das Instituições Financeiras. O estatuto é uma conquista para a sociedade devido ao número significativo de empresas atuando de forma ilegal. São 11.231 clandestinas contra 2.694 regulamentadas.

Essa lei requer atenção dos gestores de condomínios por dois motivos especiais: evitar a clandestinidade e se atentar à possibilidade de o condomínio edilício ter sua própria equipe de vigilantes, inclusive com utilização de animais para a execução das atividades.

As novas regras foram apresentadas pelo coordenador-geral de Controle de Serviços da Polícia Federal, Cristiano Campidelli, recepcionado pelo presidente da ABSEG – Associação Brasileira de Profissionais de Segurança, Marco Antonio Lopes, no encerramento da 17ª edição da ISC Brasil. O evento foi realizado no período de 3 a 5 de setembro em São Paulo e reuniu milhares de gestores, especialistas e profissionais da área, que 14 anos reivindicavam a atualização das normas.

CLANDESTINIDADE - Segundo dados da Confederação Nacional dos Trabalhadores da Segurança Privada (CONTRASP) para cada vigilante legalizado no Brasil, existem dois clandestinos. A situação é ainda mais alarmante quando falamos de empresas: para cada empresa de segurança privada regularizada, quatro operam na ilegalidade.

No estado de São Paulo, por exemplo, existem 594 empresas legalizadas, enquanto 2.476 operam na clandestinidade. No Rio de Janeiro, o número de empresas ilegais

chega a 984, em comparação com 236 regularizadas. Minas Gerais também apresenta um desequilíbrio, com 763 empresas clandestinas frente a apenas 183 regularizadas.

Santa Catarina surge com 145 regulares contra 605 à margem da lei. Na Bahia são 180 legais, enquanto 750 são clandestinas. No Distrito Federal são apenas 76 regularizadas e 317 são ilegais.

O Pará também enfrenta problemas. São 83 empresas legais 346 na marginalidade. Semelhante ao que ocorre em Pernambuco, onde 87 são formais e 363 ilegais. Já no Espírito Santo, são 49 empresas legais e 204 clandestinas.

Ou seja, essa realidade é uma preocupação que afeta todas as regiões do país. As estimativas indicam que o Sudeste lidera com 39% das empresas clandestinas, seguido pelo Nordeste com 22%, o Sul com 20%, o Centro-Oeste com 11%, e o Norte com 8%.

NO CONDOMÍNIO - Esse panorama regional reflete a necessidade urgente de que síndicos e gestores de condomínios estejam atentos ao escolher prestadoras de serviços de segurança.

O novo estatuto também regulamenta a utilização de serviços orgânicos de segurança por condomínios. Esses serviços podem ser instituídos por empresas ou condomínios que



Legislação pretende regularizar empresas

tenham segurança própria, com uso de armas e tecnologias de monitoramento, mas sempre em benefício exclusivo da proteção de seu patrimônio. Está proibido o fornecimento de serviços a terceiros.

CONTROLE - A Polícia Federal é a responsável por conceder, renovar e fiscalizar as autorizações para o funcionamento das empresas e serviços de segurança privada. Isso inclui empresas especializadas, condomínios com serviços de segurança orgânicos e prestadores de serviços como vigilância patrimonial e monitoramento eletrônico.

A lei define que apenas pessoas jurídicas especializadas ou condomínios com serviços próprios podem atuar na segurança privada. Está proibida a prestação de serviços de forma autônoma ou cooperativa, garantindo que apenas empresas formalmente autorizadas e capacitadas atuem no setor.

A PF tem o poder de vistoriar prestadores de serviços de segurança e condomínios, requisitar dados dos contratos firmados e aplicar penalidades às empresas que descumprirem as regras. Isso inclui não apenas multas e advertências, mas também o encerramento imediato de atividades irregulares e a apreensão de materiais utilizados ilegalmente.

ATIVIDADES REGULAMENTADAS - Serviços como vigilância patrimonial, segurança de eventos, monitoramento eletrônico e segurança pessoal, entre outros, são explicitamente regulados. A prestação desses serviços sem autorização é considerada crime, com penas que variam de detenção de 1 a 3 anos, além de multa.

O Estatuto da Segurança Privada marca um novo capítulo no setor, exigindo mais transparência, legalidade e controle. A Polícia Federal, agora

com amplos poderes, torna-se o principal agente regulador, garantindo que apenas empresas qualificadas e regularizadas atuem no mercado.

Para síndicos, administradores e empresas, a regra é clara: evite clandestinidade, garanta conformidade com a lei e proteja seus condomínios e clientes com responsabilidade.

As empresas de segurança privada e aquelas com serviços orgânicos terão um prazo de três anos, a partir da publicação da lei, para se adequarem às novas exigências. No entanto, é fundamental que os contratos de segurança vigentes sejam reavaliados desde já, garantindo que as empresas contratadas estejam em processo de adaptação à nova legislação.

A proteção do seu patrimônio, dos moradores e dos clientes depende diretamente da atenção e responsabilidade ao escolher prestadores de serviços devidamente autorizados e em conformidade com a lei.

*Advogada especialista em direito condominial, síndica, jornalista, publicitária, Diretora Nacional de Comunicação da Associação Nacional da Advocacia Condominial (ANACON), produtora e apresentadora do podcast Condominicando.

A influência dos animais de estimação no mercado imobiliário é um fenômeno crescente e que veio para ficar



Tem panfleto ocupando espaço na sua empresa?

SOMOS A SOLUÇÃO!

Encarte fácil

(31) 9 8481-7642

> **É bom saber** Por Evandro Diniz



Inspeção Predial Total: a radiografia do seu condomínio

Segundo a Norma NBR 16747 da ABNT, “inspeção predial é um processo que visa auxiliar na gestão da edificação e, quando realizada com periodicidade regular, contribui com a mitigação de riscos técnicos e econômicos associados à perda do desempenho”.

Ainda segundo a Norma, a Inspeção tem como objetivo “constatar o estado de conservação e funcionamento da edificação, seus sistemas e subsistemas, de forma a permitir um acompanhamento sistêmico do comportamento em uso ao longo da vida útil, para que sejam mantidas as condições mínimas necessárias à segurança, habitabilidade e durabilidade da edificação”.

É neste sentido que podemos dizer que a Inspeção Predial Total é uma radiografia do prédio.

Ao realizá-la, o Engenheiro observa absolutamente tudo que o prédio tem como problema ou, ainda, como potencial problema e apresenta ao Condomínio um Laudo de Inspeção Predial Total, no

qual ele define, de modo técnico e objetivo, as intervenções necessárias e uma ordem de prioridades, gerando, assim um Plano de Manutenção Predial.

PELO RALO - Na nossa realidade, infelizmente, é muito comum que os condôminos se atentem mais àquilo que lhes é visível e que lhes incomoda no dia a dia, e exijam do síndico e do conselho providências imediatas que, muitas vezes, sequer são prioritárias frente aos problemas “escondidos” da edificação. Isto resulta no mau uso dos recursos financeiro dos Condomínios, que, normalmente, já são bastante escassos.

Não é raro observar condomínios consumindo recur-



Inspeção predial identifica problemas aparentemente insignificantes

sos com reforma de embelezamento de hall de entrada, quando há questões de segurança sendo negligenciadas porque não são visíveis no dia a dia, como por exemplo

a falta de escadas do tipo marinho para acesso às partes mais altas da edificação ou até a falta do AVCB – Auto de Vistoria do Corbo de Bombeiros por não atendimento mí-

Além das questões de segurança, outro aspecto a ser observado é que a Inspeção Predial Total é uma forma efetiva de o Condomínio economizar recursos

nimo das exigências normativas da corporação que são potencialmente riscos à vida dos usuários.

ANTECIPAÇÃO - Além das questões de segurança, outro aspecto a ser observado é que a Inspeção Predial Total é uma forma efetiva de o Condomínio economizar recursos financeiros, pois, ao constatar os potenciais problemas, antes deles efetivamente ocorrerem, ela já recomenda ações para interromper sua evolução, evitando custos de reparos mais expressivos adiante.

Assim, para que os condomínios se mantenham conservados e em condições ideais de segurança e saúde e, ainda, para que façam o melhor uso dos seus recursos financeiros, é primordial que promovam a Inspeções Prediais Totais com periodicidade regular como recomenda a Norma NBR 16747 da ABNT.

*Engenheiro e diretor da Septem Engenharia - septem@septem.eng.br

Gestão Por André Resende

Compliance: transparência como boa prática na gestão condominial

Administrar um condomínio é um trabalho que exige dos síndicos compromisso com a transparência na gestão, uma vez que o dinheiro de muitos condôminos está sendo aplicado. Uma prática que é comum nas grandes empresas e que pode agregar valores positivos à gestão dos síndicos e das administradoras é a adoção do **compliance** em condomínios.

Para entender melhor o que seria **compliance** na gestão condominial, o advogado e professor Henrique Castro explica que pode se definir como um conjunto de práticas e políticas que garantem que o condomínio esteja em conformidade com leis, regulamentos e normas internas.

“Isso inclui o cumprimento das obrigações legais (como a legislação trabalhista e tributária), a observância do regulamento interno e convenção de condomínio, bem como a adoção de processos transparentes na gestão financeira e na

tomada de decisões (inspirado nos aplicados nas grandes empresas, como por exemplo a Petrobrás), cujo objetivo é evitar infrações e assegurar uma gestão eficiente, ética e transparente”, acrescenta.

AÇÃO - Na prática, os síndicos podem estabelecer um **compliance** adotando algumas boas práticas que prezam pela transparência e melhoramento da gestão. Dentre eles estão: estabelecer um código de conduta para o condomínio; transparência financeira com uma prestação de contas regular e clara; capacitação contínua de



funcionários e dos próprios síndicos para se manterem atualizados sobre a legislação e procedimentos; fiscalização interna com dispositivos de auditoria e controle

fiscal; e uma comunicação efetiva com os condôminos.

Henrique Castro comenta que uma gestão que não preza pelos itens adotados no **compliance** tende a gerar problemas tanto para os síndicos, quanto entre os condôminos, sobretudo no descumprimento das normas e regulamentos internos. “Podem surgir processos judiciais, multas ou outras penalidades legais. Tam-

Adotar um programa de compliance robusto é uma maneira eficaz de garantir a governança, a segurança jurídica e a harmonia dentro do condomínio

bém pode gerar desentendimentos e atritos entre os moradores, afetando o ambiente de convivência. Além da perda de confiança na própria gestão e até na desvalorização do imóvel em um condomínio mal administrado”, explica.

ASSESSORIA - Geralmente a ideia de estabelecer um sistema de **compliance** no condomínio exige uma assessoria jurídica, e por isso, o custo para que o condomínio conte com esse serviço pode variar a depender do local e da expertise do contratado. Entretanto, decidir por investir nesse tipo de consulta jurídica ajuda a evitar uma série de problemas que podem surgir no futuro, tais como multas e sanções legais, desvios financeiros, processos trabalhistas e tributários, bem como de inadimplência.

“Adotar um programa de **compliance** robusto é uma maneira eficaz de garantir a governança, a segurança jurídica e a harmonia dentro do condomínio, contribuindo para um ambiente mais organizado e seguro”, conclui Henrique Castro.

*Jornalista

> **Comportamento** Por André Resende

Agressões em condomínios: como os síndicos devem proceder?

O convívio em condomínio, como em qualquer comunidade, pode gerar desentendimentos, que em alguns momentos podem escalar para agressões verbais ou até mesmo físicas. Seja entre condôminos ou envolvendo o próprio síndico ou funcionários, quando esse tipo de cenário ocorre, a primeira coisa a se fazer é avaliar o grau das agressões. Em casos de agressão física, as autoridades precisam ser acionadas.

Se as agressões envolverem especificamente condôminos, além das medidas legais necessárias que devem ser adotadas, o síndico deve convocar uma assembleia com todos os moradores do condomínio para que a situação também seja discutida numa perspectiva administrativa.

O condomínio pode requerer na Justiça, expulsar os moradores considerados antissociais, caso fique compreendido que o convívio com o condômino seja insustentável. Mas esse não é um processo simples, é o que explica o advogado Luiz Carlos Petilio Viana. É necessário que o síndico reúna uma série de documentos que

comprovem o comportamento antissocial do condômino.

“O ideal é que o condomínio leve o problema ao conhecimento de todos os condôminos, por meio de assembleia, fazendo uma votação para obter apoio popular e confirmar a vontade da maioria pela expulsão do morador antissocial. Confirmada a intenção de expulsar o morador problemático, o condomínio deve procurar um advogado especializado em Direito Condominial para dar início ao processo de expulsão”, explica.

MEDIADOR - Porém, o síndico deve entender que o caso de expulsão não é o primeiro ca-



Casos de agressão devem ser tratados em assembleia

O ideal é que o condomínio leve o problema ao conhecimento de todos os condôminos, por meio de assembleia

minho a ser tomado após um desentendimento. O ideal é que a gestão crie mecanismos, canais, ou promova a resolução das desavenças por meio de conversas, uma vez que é papel do síndico também atuar como um mediador.

Outra medida indicada é que os síndicos se antecipem às situações de agressões, acompanhem com atenção possíveis desentendimentos entre moradores,

ouvindo todas as partes, ou ainda estabelecendo normas claras que garantam a integridade, o respeito e a harmonia no convívio. Campanhas de conscientização e canais específicos para denúncias de agressões também são válidos como medidas preventivas.

*Jornalista

Como lidar com moradores antissociais

Lidar com moradores antissociais é um desafio comum enfrentado por síndicos de condomínios. A convivência em um espaço compartilhado exige respeito às normas e à boa convivência. Tem se tornado comuns casos em que moradores extrapolam o bom senso, invadem a privacidade ou a intimidade de vizinhos, e até mesmo perseguem outros moradores. Por isso, apresentamos algumas dicas práticas que podem ajudar na gestão dessas situações, sempre observando os aspectos de convívio e a legislação brasileira.

Diálogo

Estabelecer um canal de comunicação aberto é fundamental. Organize reuniões

periódicas ou assembleias para discutir questões de convivência. Isso permite que os moradores expressem suas preocupações e que o síndico possa intermediar conflitos, promovendo um ambiente de entendimento.

Documentação

É essencial registrar todas as reclamações e incidentes relacionados a comportamentos antissociais. Anote datas, horários e descrições detalhadas dos eventos, além de possíveis testemunhas. Essa documentação é importante para fundamentar ações posteriores, como advertências ou medidas legais.

Postura imparcial e conciliadora

Ao interagir com moradores, o síndico deve agir de forma neutra e profissional. Evitar julgamentos precipitados e tratar todos os envolvidos com respeito ajuda a manter a calma nas interações e demonstra o compromisso da administração com um ambiente justo.

Notificação formal

Caso o comportamento antissocial persista, considere enviar uma notificação formal ao morador em questão. Essa notificação deve ser escrita

e pode incluir advertências sobre as consequências de continuar o comportamento inadequado, como multas ou outras sanções previstas no regimento interno.

Usar a Legislação

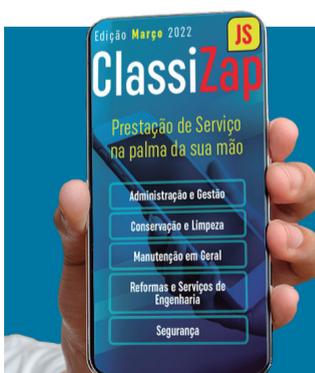
O Código Civil brasileiro prevê, em seu artigo 1.337, que o condômino que causar prejuízo ao sossego dos demais pode ser penalizado. É importante que o síndico esteja familiarizado com essas normas para aplicar as medidas cabíveis de forma adequada e legal.

Assessoria jurídica

Em situações extremas, onde o comportamento antissocial se torna insustentável, pode ser necessário buscar a ajuda de um advogado especializado em direito condominial. Esse profissional pode fornecer diretrizes adequadas e ajudar na tomada de decisões legais, caso seja necessário.

Incentivo o bom convívio

Organize eventos sociais, como festas ou atividades recreativas, que incentivem o convívio pacífico e a construção de relacionamentos saudáveis entre os condôminos.



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

Áreas comuns Da André Resende

Manutenção para evitar infiltrações durante o período chuvoso

Com a chegada do período chuvoso em muitas partes do Brasil é importante que os síndicos fiquem atentos às possíveis infiltrações. Nenhuma construção, seja residencial, comercial ou industrial, está livre das infiltrações. Sempre que aparece uma ou várias entradas indesejadas de água na estrutura já existente, ocorrem vários transtornos e prejuízos.

O problema maior é que a infiltração compromete a integridade dos ambientes, causa danos estruturais e impacta negativamente a qualidade de vida e o lado emocional das pessoas que circulam nos espaços afetados. É importante que você conheça as principais causas da infiltração para poder agir rapidamente e tomar as medidas mais adequadas para solucionar cada tipo de situação.

A dica é quanto antes for identificado o problema por meio dos sinais de alerta – tais como

manchas de umidade; mofo e bolor; descascamento ou descoloração da pintura; odores desagradáveis ou aparição de eflorescências –, menor será sua dor de cabeça. No caso da infiltração ser identificada, o síndico deve encontrar de onde está vindo o vazamento de água, porque além da água da chuva, pode vir de algum encanamento.

ESPECIALISTAS - Se a infiltração foi identificada na laje, nos terraços, reservatórios ou piscinas, procure uma empresa especializada em impermeabilização.



wirestock no Freepik

Na hora de procurar uma empresa especializada, não se esqueça de conferir se ela segue todas as normas técnicas que regulam o processo de impermeabilização

Esta será sua grande aliada para se ver livre de todas as consequências ruins da infiltração.

A impermeabilização, quando bem realizada, cria uma barreira eficiente para impedir a formação de umidade nas estruturas e a entrada indesejada de água. Aqui vale salientar que a aplicação de impermeabilizantes não deve ser encarada como despesa. Trata-se de um poderoso investimento na proteção e durabilidade do seu imóvel e na valorização do seu patrimônio.

Na hora de procurar uma empresa especializada, não se esqueça de conferir se ela segue todas as normas técnicas que regulam o processo de impermeabilização em construções. Certifique-se, ainda, que seus profissionais são qualificados e que são utilizados materiais de qualidade.

*Jornalista

Áreas comuns Da André Resende

Ardósia é boa opção para áreas comuns

A ardósia é um material bastante recorrente na construção civil com utilização em todos os tipos de edificações, seja comercial ou residencial, desde o paisagismo até o telhado. Esse tipo de revestimento é indicado para áreas de lazer do condomínio residencial. A pedra, disponível no mercado em diversos formatos, é uma opção econômica, podendo ser encontrada em um valor inferior a outros tipos de porcelanato mais sofisticados.

O piso é indicado por algumas características: baixa absorção, boa textura e durabilidade. Isso significa dizer que ela pode ficar na área da piscina ou qualquer outra que entre em contato com a chuva e não se torna escorregadia. Isso é importante de se levar em consideração, pois muitos acidentes acontecem em áreas molhadas devido à má escolha do revestimento do piso.

VIDA ÚTIL - A textura da ardósia impede que ela se manche com facilidade, o que prolonga a vida útil do piso. É também um material que não arranha/racha com facilidade, podendo ser colocada em locais com mesas e cadeiras que são constantemente movidas.

Para tratar a ardósia, é necessário utilizar produtos específicos. Se o piso fica dentro de casa, por exem-

plo, o ideal é que seja aplicada uma cera ou resina que impeça o acúmulo de sujeira e forme uma película superficial. Esses produtos facilitam a limpeza, garantem o brilho e melhoram a ainda mais a textura. Isso é importante porque as áreas internas são mais difíceis de serem mantidas devido ao grande número de móveis, tapetes e objetos.

Se o revestimento for instalado em área externa, é recomendado que a pedra seja tratada com hidro/oleofugantes impregnantes, que ajudam a manter as características originais do produto e protegem contra manchas e intempéries.



macrovector no Freepik

Mais vale um produto ruim aplicado sobre um piso bem preparado do que um ótimo produto aplicado sobre um piso com problemas

cumprimento das etapas no processo de preparação da superfície para aplicação do produto.

A superfície precisa estar alinhada, plana, no prumo, áspera, limpa e isenta de graxas, ceras, livre de fontes de umidade e impermeabilizada (para boxes de banheiro, áreas externas e piscinas). Para não ter prejuízos e insatisfações, a contratação de bons profissionais faz a diferença.

“Mais vale um produto ruim aplicado sobre um piso bem preparado do que um ótimo produto aplicado sobre um piso com problemas”, pondera Rodrigo Barone, diretor da Pisoclean, empresa do segmento de produtos para manutenção de pisos e revestimentos. “A preparação do revestimento é tudo. Ceras, resinas ou vernizes descascarão se forem aplicados em áreas com umidade, outras ceras antigas ou impurezas diversas”, finaliza Barone.

*Jornalista

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!

ABASTECIMENTO DE ÁGUA POTÁVEL

TERRA NOSSA
TRANSPORTE E ABASTECIMENTO DE ÁGUA

Residências, Indústrias e Comercio em geral.
Caixas D'água e Piscinas.
Lavamos pátios, ruas e molhamos gramas.

☎ 99589-7684/31 3462-1001

ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

■ Administração personalizada
■ Assistência jurídica
■ Contratação de pessoal
■ Participação em assembleias
■ Planejamento anual

DR. JAIRO RIBEIRO COSTA
Advogado especialista em condomínios

3287-2015

Ouro Velho Administradora
Avenida Cristóvão Colombo, 519 conj. 1006/1007 - Savassi
www.ourovelhoadm.com.br

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

CLASSE A
administradora e conservadora

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

CONSERVADORA

ETÓDICA
Desde 1981 fazendo História.

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

HOFFMAM
CONTABILIDADE & GESTÃO

(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 Assembleias
• 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 - kenlo@kenoperelraadvogados.com.br

ADVOGADOS

GOUVÊA ADVOGADOS

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

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

3226-9074

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

flizola
e advogados associados

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

Filizolaeadvogados.com.br | filizolaeadvogados
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

S&C
SOUZA & CITA
ADVOGADOS ASSOCIADOS

CONSULTORIA E ASSESSORIA JURÍDICA ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS, COBRANÇA EXTRAJUDICIAL E JUDICIAL

CONTATOS
31 2551-5355
31 99948-8442

ARQUITETURA

www.andrearquitecturas.com andrericardo.arquitecturas

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

TURCI
ENGENHARIA CONTRA INCENDIO

- 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

Conexão
ENGENHARIA E MEIO AMBIENTE

- Obtenção de AVCB
- Projetos de PCIP
17 Anos de Mercado

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

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

RIVAL DO FOGO
Desde 1989

31 3357 1000 31 97529 0700

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

Rua Hibiscus, 352 - Arvoredo Contagem

BOMBAS

Paraiso das Bombas
45 ANOS

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
AV. DO CONTORNO 11.434 CENTRO / BH

(31) 3270-9633

UNIVERSO DAS BOMBAS

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

Contrato de manutenção
Assistências Técnica em condomínio com urgência

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

PLANTÃO 24 HORAS
31 99983-1021

ATUAL BOMBAS
ASSISTÊNCIA TÉCNICA EM CONDOMÍNIOS

VENDA E REFORMA DE BOMBAS, QUADRO DE COMANDO, 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

CONSULTORIA TÉCNICA EM ENGENHARIA

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

CONSTRUÇÃO E REFORMA

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

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

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

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

CONEXA
Soluções em TI e Segurança
• Câmeras de segurança com acesso remoto via celular
• Catracas para controle de acesso em portarias
• Manutenção em equipamentos de informática no geral
31 99397-0225

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

PB ESPECIALIZADA EM FACHADA
22 ANOS
PINHO BRAGA
REFORMA PREDIAL
CONSTRUÇÕES E REFORMAS
IMPERMEABILIZAÇÃO
PINTURAS EM GERAL
99312-0049 www.pinhobraga.com.br
PINHO BRAGA@PINHOBRAGA.COM.BR

CONSERVAÇÃO E LIMPEZA

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

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.

GUIMARÃES
SOLUÇÕES CONSTRUTIVAS
• Recuperação de fachada
• Laudos e perícias
• Recuperação estrutural
3263-4065 / 99998-4872
Av. Raja Gabaglia, 3502 / 201
guimaraessc.com.br

DMX LIMPEZA E CONSERVAÇÃO
PORTARIA / ZELADORIA / JARDINAGEM
Terceirização de Serviços 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**

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

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

REFORMA PREDIAL
QUALIDADE, AGILIDADE E SEGURANÇA
• LIMPEZA DE FACHADA
• PINTURA • ECOGRANITO
• PASTILHAMENTO
• IMPERMEABILIZAÇÃO
(31) 98712-2106 / 3625-3364
verticalchao@gmail.com
www.verticalchao.com.br LOUVADO SEJA DEUS

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
Construções e Reformas
Faça um orçamento
www.atoengenharia.com.br | mucio@atoengenharia.com.br
(31) 3785-5545 / 984766515

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
WhatsApp: (31) 99472-9050 / 99996-1955 / 3070-2055

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

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 | www.septemengenharia.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
3332-6361 / 98429-3234

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

CONSTRUÇÃO E REFORMA

NESTOR
CONSTRUÇÕES E REFORMAS.

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

☎ 3199343-0812

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

99193 2504 Guilherme / 99414 8662 Ronan
 ☎ Contato 99600-6461 Matheus

FAMA ENGENHARIA
 SOLUÇÕES PREDIAIS

Reforma, pintura,
 limpeza de fachada,
 aplicação de coagranito,
 texturas e
 pedras naturais.

AGENDE SUA VISITA TÉCNICA
 Juliana Mesquita (31) 8 9188-8955

ESPAÇO
 TEXTURA E GRAFIATO

Fábrica de Revestimentos

Textura Rústica Rolada
 Grafatiados 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-Floramar-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 - Floramar
 CEP: 31742002 - Belo Horizonte

portal.marmoresegranitos@gmail.com @portalmarmoresegranitos

DESENTUPIDORA

Roterlimp
 Desentupidora

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

ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO
 roterlimp@gmail.com | www.roterlimp.com.br

☎ (31) 3278-3828 | (31) 98487-5067

ELEVADORES

MANUTENÇÃO
 PREVENTIVA E
 CORRETIVA,
 MODERNIZAÇÃO E
 REFORMAS EM
 ELEVADORES

CONTROL
 ELEVADORES

Desde 1995

3222-6685

ESTACIONAMENTO

Rodo park
 ESTACIONAMENTOS

ADMINISTRAÇÃO DE
 ESTACIONAMENTO
 ROTATIVO

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

EXTINTORES

RIVAL DO FOGO
 Desde 1989

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

- RÁPIDA NA ENTREGA
- SEGURANÇA
- EXCELÊNCIA EM ATENDIMENTO
- QUALIDADE DO BOTOEJO

LIGUE E PEÇA O SEU!
 ☎ 31 3374-3313

SUPERGASBRAS

IMPERMEABILIZAÇÃO

IMPORTECMG
 IMPERMEABILIZAÇÃO E MANUTENÇÃO

**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

INTERFONES

ADAIR
 INTERFONES

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

(31) 99105-4219
 adairricardo@hotmail.com

CONTROLE DE ACESSO

LACO

ENGENHARIA
REFORMA PREDIAL

3422-4411
 FINANCIAMOS SUA OBRA

REFORMA GERAL

NARCISIO OLIVEIRA
 ESPECIALIZADA EM RECUPERAÇÃO
 estrutural de trincas e fissuras.
 Avaliação de imóveis, Laudo pericial.

31 99830-1642

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

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

(31) 99317-0204 CREA N° 0001175173

SONDIM
 construtora ltda Desde 1986

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

31 99974 9709

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

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

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
 Segurança, Facilites e Tecnologia
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

ANJOS DA GUARDA
PORTARIA ATIVA
 MAIS SEGURANÇA E ECONOMIA PARA O SEU CONDOMÍNIO
 www.anjosdaguarda.com.br
(31) 3282-6567

PORTÕES ELETRÔNICOS

CHAVEIRO GONTIJO
 Consertos e Instalações de Portões Eletrônicos, Interfones, Alarmes e Controle p/portões
 Instalações de Fechaduras Digitais e Eletromagnéticas
 Plantão 24hs **99953-6239**
 R. Montes Claros, 975 - Anchieta
 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 MOSQUITEIRAS CONCERTINAS
(31)3037-6676 (31)3143-6200
(31)99160-9661
 @HORIZONTEREDESECONCERTINAS

SEGUROS

VAI CONTRATAR OU RENOVAR O SEU SEGURO DE CONDOMÍNIO?
VALENTIM **(31) 99223-3424 / 3267-2099**
 SEGUROS

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

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

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

Inscrições
abertas
Vagas limitadas



98481-7642

20^o 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

COMO O JUDICIÁRIO TEM DECIDIDO SOBRE OS PRINCIPAIS TEMAS CONDOMINIAIS

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

