

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: carlosad@queirozeneder.com.br

Jornal do Síndico

Ano XXIX - Edição 343 - JANEIRO /2025 - Belo Horizonte e Região Metropolitana - Distribuição gratuita - jornaldosindico.com.br

**ESPECIALIZADA
EM FACHADA**

**CONSTRUÇÕES
E REFORMAS**

PROJETOS

PB 22
PINHO BRAGA
REFORMA PREDIAL

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

e Legislação

A destituição de um síndico é um momento traumático no condomínio, mas deve ser considerado em algumas situações.

Página 4



Finanças

A previsão orçamentária é uma ferramenta indispensável para uma administração financeira eficaz ao longo do ano.

Página 10



Segurança

Período de chuvas requer do síndico uma atenção especial com as manutenções preventivas. Estar com o seguro em dia também! **Página 6**



**Feliz
2025!**

O *Jornal do Síndico* deseja a todos os síndicos e síndicas um ano repleto de realizações, conquistas e boa convivência. Que 2025 traga ainda mais sucesso e harmonia para sua gestão!

Perseguição!

Muitos síndicos Brasil a fora sofrem perseguição em seus condomínios por aplicarem as legislações vigentes e as normas internas da edificação. Esse tipo de conduta, praticada por alguns condôminos, pode ser caracterizada como crime. Apoio de condôminos é essencial para barrar essa prática.

Página 9.

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**

20º Dia do Síndico continua repercutindo

A realização do 20º dia do Síndico continua dando o que falar no meio condominial. Recebemos várias mensagens de agradecimento e reconhecimento pela organização dessa grande festa, organizada pelo Jornal do Síndico e Sindicon MG.

O reconhecimento de síndicos e síndicas nos enche de alegria, pois é resultado de um grande esforço para tornar possível a realização de um evento desse porte. E nada teria acontecido sem a colaboração das empresas que ajudaram a tornar nosso encontro possível.

O Dia do Síndico se consolida como o maior evento do gênero em nosso Estado, e um dos mais importantes do cenário Nacional. Continuaremos trabalhando, incansavelmente, ao longo de 2025 para, ao final do ano, preparar uma nova rodada de encontros. Publicamos a seguir mais algumas mensagens recebidas:

Fernando – Cond. do Edifício Sardenha - Antes de tudo, quero parabenizá-lo pela promoção e condução do 20º Dia do Síndico. Foi descontraído, produtivo e enriquecedor para todos nós. Melhor dizendo, o evento foi sensacional!!! Cheguei cedo, às 07h32, e sai depois dos sorteios e de suas falas de encerramento. Se fosse preciso, ficaria mais algumas horas. A que horas terminou o evento? Eu não olhei o relógio. Obrigado pelo convite e um forte abraço!

Leonardo – Cond. Saint Angeli - Passando para lhe agradecer pelo evento de hoje. PS: o tema “saúde mental do síndico” tem que ser palestra vitalícia. Precisamos e foi excelente! Parabéns, forte abraço...

Lúcia – Cond. Iracema - Estou passando para agradecer imensamente pelo evento. Foi maravilhoso, muito instrutivo, o relacionamento com outros síndicos, ampliou o círculo de amizades. Que Deus abençoe grandemente sempre vocês, que possam continuar com

esse evento maravilhoso enriquecedor, obrigada, abraço com Deus.

Rogério – Res. Alhambra, na Savassi - Olá Márcio, tudo bem! Achei ótimo o evento de sábado, de alto nível. Você e o Carlos estão de parabéns!!! Estou síndico orgânico nesse mandato de 1 ano, mas quero investir no síndico profissional. Estou como diretor executivo de um colégio e sou muito perfeccionista (fui auditor muitos anos).

Aida – Cond. Ana Cláudia na Serra - Muito bom e imprescindível ao exercício da gestão de todo síndico, o conhecimento adquirido nas palestras, troca de informações entre os participantes e a exposição de novos produtos e serviços para a área condominial. Se todos os síndicos(as) soubessem das responsabilidades civis dessa função, não perderiam esses encontros e a leitura do Jornal do Síndico! Agradeço e parabéns a todas as pessoas envolvidas nesse evento!

Lúcio – Control Elevadores - Fiquei muito satisfeito por participar deste evento do Dia do Síndico. Um encontro que celebra o trabalho vital dos síndicos e reforça nossa parceria. Reconhecemos a importância das responsabilidades dos síndicos e estamos aqui para apoiar suas necessidades com soluções e atendimento dedicado. Este evento é uma oportunidade valiosa para compartilharmos experiências e discutirmos desafios, visando sempre a segurança e o bom funcionamento dos elevadores. Agradecemos pela confiança na Control Elevadores e reafirmamos nosso compromisso com a qualidade e eficiência dos nossos serviços. Muito obrigado!



Síndicos e síndicas lotaram o auditório do Hotel Mercure

O gás natural e seus benefícios no dia a dia

O gás natural é um combustível fóssil, composto por uma mistura de hidrocarbonetos como o metano e o etano, oriundo da degradação de matéria orgânica ao longo de milhares de anos e sob condições ideais de pressão e temperatura.

Uma das principais vantagens do gás natural é o fato de ter menos impacto ambiental. Mesmo considerado um recurso não renovável, é uma fonte de energia mais limpa e eficiente que produtos derivados do petróleo.

Além disso, apresenta ainda alta produtividade e um maior nível de segurança, já que não precisa ser armazenado em vasilhames.

Em questão de segurança, é preciso enfatizar que o gás natural se dissipa mais rapidamente no ar, além de possuir transporte facilitado pelos gasodutos, o que o torna mais ágil e dinâmico.

Com efeito, o gás natural possibilita uma combustão com elevado rendimento térmico, bem como controle e regulação simples da chama. Permitindo, desse modo, obter reduções na intensidade de consumo de energia na indústria, no comércio ou em residências.

Uso residencial e comercial

Existem muitas formas de utilizar o gás natural nas residências.

A lareira a gás natural, por exemplo, é uma opção segura e ecologicamente amigável, já que proporciona o charme e o aconchego de uma lareira convencional, sem fumaça, cinzas e necessidade de reposição constante de madeira.

Em outras palavras, sua utilização na cozinha (fogão, cooktop, forno e churrasqueira) proporciona um cozimento preciso, rápido e uniforme.

Nesse sentido, também pode ser utilizado em um sistema de aquecedor de passagem, garantindo uma disponibilidade imediata de água aquecida sempre que necessário.



Finalmente, pode ser utilizado em sistemas de aquecimento de pisos, secadoras de roupas, sistemas de climatização, aquecimento de piscinas e distribuição de água quente em condomínio.

Uso industrial

Os benefícios do uso do gás natural na indústria são:

- **Automotiva:** a otimização dos recursos energéticos é uma das características que o gás natural proporciona, como nas estufas de secagem de pinturas e moldes, maçaricos de acabamento, fornos de tratamento térmico, caldeiras, entre outras.

- **Siderurgia:** quando injetado nos fornos elétricos a arco, o gás natural gera uma redução no consumo de energia elétrica e aumenta a taxa de entrada de energia no forno diminuindo o tempo necessário à fusão da carga. Isso significa aumento da produtividade e a redução do tempo para a produção do aço.

- **Climatização:** um motor a gás natural funcionando em baixa rotação pode transmitir movimento aos compressores, fazendo o fluido refrigerante rodar pelo sistema. As vantagens são muitas, mas o maior destaque é a segurança, o custo operacional e a o sistema de operações.

- **Metalurgia:** maior eficiência em processos de tratamento térmico, eliminação de manufaturas contínuas e estocagem de combustíveis, o gás natural é mais que uma opção: é a melhor escolha para empresas que buscam a competitividade e a redução de custos.

- **Textil:** o gás natural impacta diretamente na melhoria da produtividade da indústria têxtil porque pode entrar em operação rapidamente, dispensa a necessidade de estocagem e chega até a empresa por meio de canalização segura e eficiente. Minimiza poluição e colabora com o impacto ambiental

- **Gás Natural Veicular:** é o combustível alternativo que oferece mais economia, segurança e sustentabilidade para empresas, seja uma frota de veículos leves ou pesados. O GNV produz menos emissão de poluentes atmosféricos e por isso apresenta uma sustentabilidade acima de outros produtos similares.

GASMIG

Instagram: @gasmigoficial
Facebook: Gasmig
YouTube: Gasmigoficial
www.gasmig.com.br

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

> **Cotidiano** Por André Resende

Maratona de assembleias para síndicos: como se preparar?

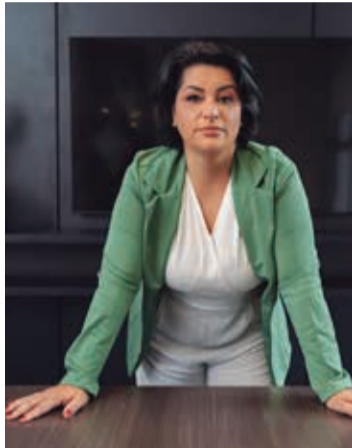
Geralmente, no início do ano, os condomínios precisam realizar algumas assembleias, seja para tratar de questões ordinárias, seja para definir os parâmetros ou questões que surjam a depender da demanda dos condôminos. Por isso, é natural que os síndicos precisam se organizar para otimizar as assembleias e debater os assuntos.

Agerente de propriedades, Bárbara Braz, comenta que a primeira dica para os síndicos neste período é o planejamento prévio, organizando com antecedência a pauta das reuniões, incluindo temas relevantes, como aprovação de contas, previsão orçamentárias e eleição de cargos, se for o caso.

“Outro aspecto que os síndicos precisam preparar para as assembleias é organização da documentação, porque além de ser um período de discussão de temas relevantes, é também um momento de prestação de contas. Por isso, os síndicos devem organizar balancetes, contratos, relatórios financeiros, para que estejam atualizados e acessíveis a todos os participantes”, explica.

TRANSPARÊNCIA - Os síndicos também devem usar os canais de comunicação que têm com os demais condôminos para antecipar dúvidas ou temas que podem ou não ser relevantes a serem levados para as assembleias. Essa dica pode ajudar os síndicos na melhor gestão do tempo durante as reuniões, otimizando o que vai ser debatido e evitando que muitas questões sejam inseridas na pauta da assembleia.

Em relação às questões legais, Bárbara Braz explica que é importante que a convocação para a assembleia seja feita com antecedência e que o edital de convocação atenda



Para a gestora de propriedades Bárbara Braz, organização é fundamental para conduzir assembleias produtivas

à convenção do condomínio e ao Código Civil, a fim de evitar questões judiciais posteriores. “Enviar com a antecedência mínima exigida, geralmente de 8 a 10 dias antes da reunião, salvo especificações diferentes na convenção é uma dica importante”, acrescenta.

Por sua vez, em relação à prestação de contas, que deve ser apresentada na assembleia, a profissional também

explica que é interessante que os síndicos disponibilizem com antecedência os documentos, como balancetes e contratos, para que o Conselho Fiscal e os demais condôminos tenham acesso e possam avaliar com calma. “Durante a assembleia, apenas o parecer geral deve ser apresentado, seguido da votação. Isso evita discussões longas e improdutivas sobre detalhes financeiros”, indica.

Por fim, ainda de acordo com Bárbara Braz, uma assembleia bem planejada evita uma série de reuniões posteriores. “Definir temas específicos para cada assembleia é uma prática recomendada. Por exemplo, dedique uma assembleia para a aprovação das contas e outra para temas como obras ou mudanças no regimento interno. Elaborar um calendário anual com as reuniões ordinárias e extraordinárias previstas, concentrando os assuntos para evitar reuniões desnecessárias, além de focar nos temas previstos para a assembleia, ajudam a otimizar esses encontros”, conclui.

**Jornalista*

Os síndicos devem organizar balancetes, contratos, relatórios financeiros, para que estejam atualizados e acessíveis a todos os participantes

DICAS DE COMO ORGANIZAR A PRESTAÇÃO DE CONTAS

- AVALIE OS GASTOS REAIS DO ANO ANTERIOR PARA PROJETAR OS CUSTOS DO PRÓXIMO PERÍODO;
- VERIFIQUE A TAXA CONDOMINIAL ATUAL E CALCULE SE ELA SERÁ SUFICIENTE PARA COBRIR AS DESPESAS PREVISTAS;
- INCLUA UM PERCENTUAL PARA O FUNDO DE RESERVA E MANUTENÇÃO PREVENTIVA.;
- PLANEJE CUSTOS EXTRAS, COMO REFORMAS OU AQUISIÇÕES DE EQUIPAMENTOS;
- CONSIDERE AUMENTOS PREVISTOS EM CONTRATOS E CUSTOS FIXOS, COMO ÁGUA, LUZ E SALÁRIOS.

Coluna do Sindicon



Confira os detalhes de mais um Curso de Síndico que será realizado em fevereiro

A qualificação é a melhor forma de encarar os desafios do dia a dia dos condomínios. Em 2025, o Sindicon MG promoverá cursos e palestras gratuitas para síndicos e síndicas. E já temos a data de um dos eventos mais importantes deste ano que começa. Nos dias 21 e 22 de fevereiro será promovido mais um Curso de Síndico.

O curso inclui Formação de Síndicos e Direito Condominial na Prática. Um dos convidados é o advogado Thiago Natalio de Souza, especialista em direito condominial. Entre os temas do curso estão a inadimplência, condômino antissocial, tipos de assembleia e como exercer a profissão de síndico.

O curso também é o momento de atualização das leis e sobre as decisões judiciais que envolvem os condomínios.

O começo do ano é o melhor momento para a elaboração do planejamento financeiro e da previsão orçamentária dos condomínios. Durante o curso, os síndicos e síndicas poderão tirar dúvidas sobre esses dois assuntos.

Os participantes poderão fazer perguntas para esclarecer as dúvidas. O curso é gratuito e será realizado no auditório do Sindicon MG. As vagas são limitadas e as inscrições serão feitas somente pelo telefone (31) 3281-8779. Lembrando que as primeiras vagas são destinadas aos síndicos associados.

Gostaria de agradecer a todos os participantes, colaboradores e palestrantes que participaram do Dia do Síndico em 7 de dezembro de 2024, no Hotel Mercure, em Belo Horizonte. O evento foi um sucesso.

E para ficar por dentro de outros assuntos do Sindicon MG em 2025, 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



**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



> **Legislação** por **Eliza Moura Navarro De Novaes**

Quando o síndico pode ser destituído?

O síndico é a peça central da gestão condominial, responsável por administrar as finanças, zelar pela manutenção das áreas comuns e garantir a harmonia entre os moradores. Contudo, essa função exige ética, eficiência e transparência. Quando há má conduta ou gestão inadequada, a destituição se torna um mecanismo essencial para proteger os interesses coletivos. Neste artigo, abordaremos as principais razões para a destituição do síndico, com base no Código Civil e na Lei nº 4.591/64.

MÁ ADMINISTRAÇÃO - A má administração é uma das causas mais comuns de destituição de um síndico. Isso pode se manifestar de diversas formas, como a falta de controle sobre as finanças, decisões erradas que geram prejuízos ou a negligência em relação às necessidades básicas de manutenção e segurança do Condomínio.

Segundo o artigo 1.348, inciso VIII do Código Civil, cabe ao síndico “prestar contas à assembleia, anualmente e quando ocorrerem”. Quando ele não cumpre esse dever, ou o faz de forma prejudicial, expondo o Condomínio a riscos financeiros ou à perda de recursos, os condôminos podem intervir. Uma gestão ineficiente também pode envolver falta de planejamento, resultando em inadimplência elevada, incapacidade de negociar contratos vantajosos com discussão de serviços ou execução incorreta de obras de melhoria.

Caso um síndico, por exemplo, venha a contratar uma empresa de manutenção sem conferir a seriedade e capacidade técnica da mesma, e isso resultar em um serviço de má qualidade, acarretando novas despesas para reparos, ele pode ser responsabilizado por má administração e destituído por prejuízo ao Condomínio.

FALTA DE TRANSPARÊNCIA - A transparência na gestão do condomínio é um princípio fundamental. O síndico é o gestor do patrimônio de todos os condôminos e, portan-

to, tem o dever de prestar contas de maneira clara, objetiva e regular. Isso inclui apresentar saldos mensais, demonstrando como os recursos estão sendo usados incluindo despesas extraordinárias.

De acordo com o artigo 1.348, inciso VIII do Código Civil, o síndico deve, sob pena de destituição, prestar contas quando solicitado. A falta de clareza ou omissão de informações sobre a gestão financeira pode gerar desconfiança entre os moradores e complicações na remoção do síndico. Além disso, o síndico não pode tomar decisões que envolvam grandes somas sem a devida aprovação da assembleia, conforme artigo 1.349 do Código Civil, que exige a aprovação da maioria dos condôminos para gastos extraordinários.

A transparência não é apenas uma questão legal, mas de confiança mútua, essencial para o bom funcionamento de qualquer condomínio.

DESCUMPRIMENTO DE NORMAS - O síndico tem a obrigação de seguir a convenção de condomínio, o regimento interno e as deliberações aprovadas em assembleia. Se ele descumprir essas normas, seja por negligência ou intencionalmente, está violando os princípios básicos da gestão condominial.

O artigo 1.348, inciso IV do Código Civil determina que o síndico deve “cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembleia”. Quando

ele ignora essas normas, seja ao não implementar uma decisão da assembleia ou ao modificar unilateralmente regras que afetam os moradores, sua gestão pode ser considerada ilegal. Esse desrespeito pode envolver desde questões simples, como o não cumprimento de regras de horários, até a não aplicação das previsões previstas em caso de infrações.

Se a convenção proíbe a utilização de áreas comuns para eventos privados sem a aprovação dos moradores, e o síndico permite o uso indevido dessas áreas, ele pode ser destituído por violação das regras internas.

ABUSO DE PODER - O síndico exerce poder sobre diversas decisões administrativas, mas esse poder não pode ser utilizado para benefício próprio ou de forma autoritária. O abuso de poder pode ocorrer quando o síndico usa sua posição para decisões em seu próprio favor ou para prejudicar outros condôminos. Por exemplo, um síndico que interfere em disputas pessoais entre moradores de forma tendenciosa ou que utiliza recursos do condomínio para fins pessoais pode ser considerado suspeito de abuso de poder.

O artigo 1.348, inciso II do Código Civil prevê que o síndico deve representar o condomínio em juízo ou fora dele, mas essa prerrogativa não pode ser utilizada de forma arbitrária ou para fins pessoais. Além disso, qualquer atitude que fira a imparcialidade esperada do síndico pode ser suficiente para a destituição, princi-

palmente se envolver favoritismo ou prejuízos para outros condôminos.

O síndico, ao assumir o cargo, deve zelar pelo bem comum e pela integridade das normas coletivas. Qualquer desvio desse comportamento pode ser interpretado como uma quebra de confiança, justificando uma destituição.

INÉRCIA OU OMISSÃO - O síndico também pode ser destituído quando se mostrar omissivo ou inerte na condução de suas responsabilidades. Isso pode envolver a não realização de manutenções, o descaso com a segurança ou a falta de cuidado com as obrigações legais, como a contratação de seguros obrigatórios.

De acordo com a Lei nº 4.591/64, o síndico deve zelar pela conservação do edifício e executar as manutenções necessárias. Quando ele falha nesse sentido, colocando em risco a integridade física dos moradores ou a conservação do patrimônio comum, sua permanência no cargo pode ser questionada.

CONFLITOS - Outro motivo relevante para a destituição é a incapacidade do síndico de manter um ambiente de convivência harmônico. A função do síndico inclui mediar conflitos e garantir que as decisões sejam respeitadas por todos os condôminos. Quando o síndico se envolve diretamente em conflitos pessoais com moradores, agindo de maneira

hostil ou provocando desavenças, ele compromete a própria função de mediador.

O artigo 1.348, inciso V do Código Civil reforça a necessidade de que o síndico administre o condomínio com foco no bem-estar coletivo. Se sua postura pessoal gera divisões ou conflitos constantes entre os moradores, isso afeta diretamente a harmonia do condomínio e pode ser base para sua destituição.

DECISÃO DA ASSEMBLEIA - Conforme previsto no artigo 1.349 do Código Civil, os condôminos têm o poder de destituir o síndico se considerarem que ele não está cumprindo suas funções. A assembleia deve ser convocada especialmente para esse fim, e a decisão de destituição deve ser aprovada pela maioria dos presentes, conforme as regras previstas na convenção de condomínio.

A assembleia é o órgão máximo de decisão em um condomínio, e sua função é justamente representar os interesses coletivos dos moradores. Se a maioria dos condôminos entende que o síndico não está administrando o condomínio de forma adequada, a destituição pode ser a melhor solução para garantir que a gestão continue de maneira eficaz e transparente.

A destituição do síndico é uma medida importante para proteger o bem-estar e os interesses dos condôminos. Ela garante que o condomínio tenha uma administração eficiente, transparente e comprometida com as normas e os direitos de todos os moradores. Ao conhecer as situações em que o síndico pode ser destituído, os condôminos exercem um papel ativo na garantia de uma boa gestão e no fortalecimento da convivência harmoniosa.

*Presidente da Associação Mineira dos Advogados do Direito Imobiliário – AMADI
Advogada especializada na área imobiliária e condominial - eliza@navarronovaesadvocacia.com.br

A assembleia é o órgão máximo de decisão em um condomínio, e sua função é justamente representar os interesses coletivos dos moradores

Da Redação

Justiça de São Paulo impede cobrança de taxa condominial após sete anos

O Tribunal de Justiça de São Paulo (TJSP) julgou como improcedente o pedido de cobrança retroativa da taxa condominial transcorridos sete anos da contração da dívida. O processo em questão foi julgado pela 27ª Câmara de Direito Privado do TJSP e tinha como objeto o caso de uma proprietária de uma garagem em um condomínio de luxo que estava sendo cobrada pelo pagamento da taxa após não ter sido exigida pelo condomínio durante sete anos.

De acordo com a decisão, publicada em outubro de 2024, a condômina deve começar a pagar a taxa condominial da respectiva garagem a partir da decisão do colegiado. Ainda conforme a ação, o caso envolve a aquisição da vaga de garagem de um condomínio de luxo em um leilão realizado em 2011, quando a autora arrematou o bem e se tornou responsável pelas despesas condominiais, mesmo sendo proprietária apenas da vaga autônoma. Sem receber os pagamentos, em 2022, o con-

domínio ajuizou ação contra a proprietária.

SUPRESSIO - Em sua defesa, a proprietária alegou que a ausência de cobrança por mais

de sete anos, diante da inércia prolongada, cria a expectativa legítima de que a taxa não seria mais cobrada. Esse princípio no direito brasileiro é chamado de *supressio*. O relator do processo,

o desembargador Alfredo Attié, ainda argumentou que a dívida da proprietária nunca tinha sido citada na prestação de contas do condomínio durante as assembleias.

“Por tudo o que consta dos autos, não se pode reconhecer, como pretende o autor recorrido, Íanterior à citação, quando, então, inequívoca a ciência da ré quanto à intenção do condomínio em receber as taxas”, consta na decisão.

Fonte: TJSP

A dívida da proprietária nunca tinha sido citada na prestação de contas do condomínio durante as assembleias

> **Manutenção** por **Evandro Diniz**



Padronização de Propostas para Reformas e Manutenções Prediais

Nos nossos dois últimos artigos publicados pelo Jornal do Síndico falamos sobre a Inspeção Predial Total e o Programa (ou Plano) de Manutenção Predial.

A sequência lógica, após feita a Inspeção Predial Total e criado o Plano de Manutenção é a contratação de empresas especializadas para a realização dos serviços necessários para o bom funcionamento e conservação da Edificação.

PADRONIZAÇÃO -Ocorre que é neste momento que tudo o que foi planejado acaba, na maioria das vezes, sendo perdido devido à falta de padronização das propostas dos diversos prestadores de serviços identificados no mercado e chamados a darem propostas pelos condomínios.

Na prática diária, vemos que os condomínios chamam os prestadores de serviços para uma visita *in loco*, mostram o local onde devem ser feitas

as obras e descrevem de modo bem simplório o que desejam. Neste cenário, é comum que os prestadores de serviços apresentem propostas bem diferentes, pois, fica a cargo de cada um descrever o que será feito, como será feito e a ele mesmo definir quantidades de serviços, preços e prazos.

O resultado da falta de padrão das propostas é que os síndicos e conselheiros ficam diante de propostas que eles sequer conseguem comparar para saberem o que de fato é mais vantajoso para o Condomínio.

MEMORIAL - E como se resolve isso? O melhor meio para se resolver este problema é buscar profissionais no mercado que sejam capazes de traduzir as necessidades do condomínio, descritas no Plano de



Inspeção predial identificará patologias e dará um direcionamento de manutenção para os condôminos

Manutenção, para um Memorial Descritivo detalhado e uma planilha de Serviços e Quantidades, os quais serão entregues aos prestadores de serviços para que elaborem propostas padronizadas.

Desta forma, as propostas dos prestadores de serviços serão mais facilmente comparáveis e isto permitirá que o condomínio contrate a melhor opção disponível.

Padronizar orçamentos facilita contratação de empresa

Aqui resta uma pergunta a ser respondida, qual seja: O que é um Memorial Descritivo?

Em síntese, o Memorial Descritivo descreve toda a obra de forma detalhada, bem como as condições de execução, regras do condomínio, restrições de horários de trabalho previstas na Convenção de Condomínio ou no Regimento Interno, exigências quanto à qualidade dos materiais, descrição dos resultados esperados, prazo previsto para as obras, etc.

Por exemplo, as regras e restrições de horários de trabalhos previstas na Convenção de Condomínio ou no Regimento Interno devem constar do Memorial Descritivo para que o prestador de serviços possa dimensionar a sua equipe para a entrega dos trabalhos no prazo previsto, considerando a jornada de trabalho diária possível e, assim, determinar com maior precisão os seus custos.

Por fim, como se percebe, contratar bem uma obra de médio ou grande porte para um Condomínio não é um trabalho simples, ele exige uma etapa de preparação e documentação com acompanhamento profissional especializado para que, no jargão popular, não se contrate gato por lebre.

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

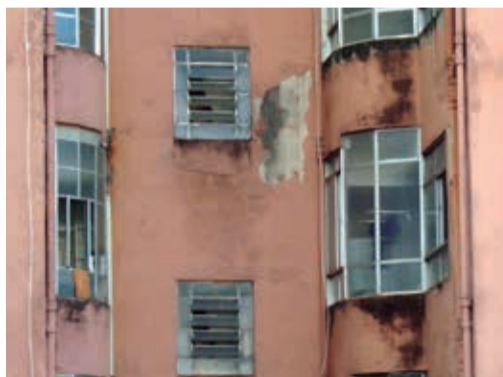
> por **André Resende**

Para além da estética: reforma nas fachadas dos condomínios

A preservação das fachadas dos edifícios é uma questão crucial que vai além da estética, envolvendo diretamente a segurança e o bem-estar da comunidade. A falta de cuidados adequados pode gerar uma série de riscos significativos tanto para os moradores, que transitam diariamente pelas áreas comuns, quanto para pedestres e veículos nas proximidades.

Fachadas mal cuidadas não apenas comprometem a beleza urbana, mas também podem apresentar perigos, como a queda de parte dos revestimentos. Além disso, a ausência de manutenção pode resultar em infiltrações, que deterioram a estrutura dos edifícios e favorecem o surgimento de problemas de saúde relacionados à umidade, como mofo e bolor.

QUEBRA - A moradora de um edifício residencial em João Pessoa, Artemiza Maia, acabou presenciando o desprendimento de parte da pastilha do revestimento do condomínio. Por sorte, com o incidente, ninguém ficou ferido. "Meu filho foi abrir a janela do quarto, que estava um pouco emperrada, e quando finalmente abriu, parte da pastilha do revestimento caiu e atingiu uma janela do apartamento de um andar



Deterioração da fachada desvaloriza o imóvel

debaixo. A janela quebrou, mas ninguém se machucou", relata.

DESLEIXO - Do ponto de vista estético, as fachadas sujas e mal conservadas prejudicam a qualidade de vida dos cidadãos e a imagem das cidades.

Essa situação pode impactar negativamente a valorização imobiliária, dando um aspecto de condomínio que não está sendo bem cuidado. Especialistas recomendam que as fachadas sejam higienizadas a cada três anos, devido à exposição constante a condições climáticas adversas e poluição.

A contratação de empresas especializadas em manutenção de fachadas é uma forma dos síndicos não precisarem gastar posteriormente com obras corretivas, tendo em vista que as intervenções preventivas tendem a ter um custo menor. Investir em um cronograma regular de cuidados não é apenas uma necessidade técnica, mas um compromisso com a segurança e o bem-estar dos moradores.

**Jornalista*

Especialistas recomendam que as fachadas sejam higienizadas a cada três anos

Serviço

Vai contratar uma obra? Confira nossos parceiros nas páginas 13 e 14 do nosso Classificados

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



> **Segurança** Por **Marcus Monteiro**

Chuvas e alagamentos em condomínios/apartamentos: quem é o responsável pela reparação

Em que pese fundamental para a vida humana, infelizmente o período das chuvas (fortes chuvas!!!) tem sido marcado, nos centros urbanos, por enchentes, alagamentos, danos e tragédias. Em relação aos condomínios, várias são as ocorrências de alagamentos em apartamentos e garagens, tendo como resultado pinturas, gessos, tacos, carpetes, mobiliários, roupas e outros equipamentos destruídos, além de carros arrastados e danificados nas garagens dos edifícios. Mas de quem é a responsabilidade pela reparação dos danos sofridos pelos moradores?

Os condomínios são obrigados a ter um seguro contra incêndios e outras causas de danos e destruições, como no caso de alagamentos pelas chuvas. É o que determina o artigo 1.346 do Código Civil: “É obrigatório o seguro de toda a edificação contra o risco de incêndio ou destruição, total ou parcial”.

COBERTURA - Neste sentido, é importante que a massa condominial tenha a devida ciência sobre o tipo de seguro contratado e sobre a amplitude de sua cobertura. Em relação a alagamentos, de forma básica e em regra, os seguros condominiais cobrem os danos à construção – paredes, pisos, portas, janelas, pintura – mas não cobrem danos à mobília, carpetes, roupas e outros objetos de uso pessoal. Assim, necessário que o tipo de seguro e sua cobertura sejam devidamente discutidos e definidos nos condomínios.

Independente do tipo de seguro/cobertura, caso o condomínio não o possua ou esteja inadimplente com seu pagamento, o síndico poderá responder civil e até mesmo criminalmente, em caso de danos causados aos demais moradores que, assim, poderão ingressar em juízo.

A obrigação do síndico em realizar o seguro condominial está prevista de forma expressa no inciso IX, do artigo 1.348, do Código Civil: “Compete ao síndico: IX - realizar o seguro da edificação”.

Necessário também, para que o condomínio não tenha problemas com a seguradora, que o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros – AVCB esteja regular, em dia.

MANUTENÇÕES - Além da realização obrigatória do seguro condominial, é também necessário à administração do condomínio que adote medidas de prevenção/manutenção, com a devida antecedência em relação ao início da época das chuvas, tais como providenciar a limpeza de ralos, grelhas e calhas, além de verificar a condição das telhas, antenas e do telhado como um todo.

Importante também a devida comunicação e orientação por parte da administração do condomínio aos demais moradores, para que eles também adotem os cuidados necessários. Não é raro o caso de moradores que deixam janelas



Período de chuvas pode provocar vários tipos de acidentes nos condomínios

abertas, ou de apartamentos que estão desocupados, que recebem a visita de corretores/compradores que ao final deixam janelas abertas, o que, em caso de chuvas fortes, oca-

siona não só alagamento no apartamento onde houve o descuido, como nos corredores, elevadores, escadas e nas unidades abaixo.

Além da realização obrigatória do seguro condominial, é também necessário à administração do condomínio que adote medidas de prevenção/manutenção

No caso acima, obviamente, aquele que se descuidou e deu causa ao alagamento/vazamento, será o responsável por reparar os prejuízos causados ao condomínio e a terceiros, conforme preveem os artigos 186, 187 e 927 do Código Civil: “Aquele que, por ato ilícito (arts. 186 e 187), causar dano a outrem, fica obrigado a repará-lo”.

ACIDENTES - Muito importante também no período de chuvas, que a administração do condomínio reforce, junto aos funcionários/responsáveis pela limpeza/manutenção, para redobrem os cuidados para se evitar pisos molhados, que poderão acarretar acidentes, com a responsabilização do condomínio e do próprio síndico,

Ainda em relação a época das chuvas, e às medidas preventivas, vale destacar a importância de se verificar o estado/saúde das árvores próximas ou localizadas dentro dos condomínios para que, sendo o caso, mediante a devida comunicação e autorização do Poder Público Municipal, seja realizada a poda, quando necessário.

Assim, tão importante quanto a realização obrigatória do seguro, é a adoção pelo condomínio de medidas preventivas, e a conscientização por parte de todos os moradores, como forma de se evitar que o período das chuvas se transforme em um tempo de “terror”.

*Advogado especialista em direito condominial e imobiliário - OAB/MG 121.317 - marcus@marcusmonteiro.adv.br.

Está procurando produtos e serviços para o seu condomínio?

Confira o nosso Classificados!

Aqui você encontra tudo o que precisa, organizado em categorias para facilitar sua busca:



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

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

> **Administração** Por Cleuzany Lott

[ir] Responsabilidade no condomínio: idosa paga multa por infrações da neta

Uma idosa de 87 anos terá que pagar uma conta de R\$ 20.193,50 em multas de condomínio. Essa notícia ganhou as manchetes de muitos jornais em abril de 2024. Mas nenhuma das infrações foi cometida pela aposentada e sim pela neta e bisnetos que moram com ela. Essa situação expõe o risco enfrentado pelos proprietários que alugam ou cedem os imóveis em condomínios, pois podem ser responsabilizados por atos cometidos por outras pessoas.

Com o aumento da quantidade de idosos assumindo o papel de arrimo de família, seja oferecendo ajuda financeira aos filhos casados ou mantendo a prole sob o mesmo teto, tornou-se mais comum a ocorrência da chamada geração “canguru” – pessoas entre 25 e 34 anos que permanecem na casa dos pais.

De acordo com a Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua (Pnad-Contínua) do IBGE, a participação de aposentadorias e pensões no rendimento médio mensal das famílias aumentou de 16% em 2012 para 18,2% em 2021. Além disso, o número de adultos que continuam morando com os pais aumentou 137% entre 2012 e 2022, segundo estudo da Kantar Ibope Media.

Essas mudanças na dinâmica familiar refletem diretamente nos condomínios. Quando a convivência é harmoniosa, toda a sociedade se beneficia. No entanto quando ocorrem conflitos toda a comunidade sofre, como foi o caso da idosa residente em Praia Grande, na Baixada Paulista (SP).

“CONDEMÔNIOS” - As infrações cometidas pela família da condômina incluem uma série de transgressões. Entre as queixas estão brincadeiras das crianças na garagem danificando os ve-

ículos estacionados, carro vazando óleo no piso da garagem, vazamento de água do apartamento para a escadaria, cusparadas em áreas comuns, uso indevido das áreas comuns, inclusive “gato” de elétrica prejudicando o fornecimento de luz do prédio, uso do corredor como extensão do apartamento, perturbação excessiva por barulho, entre outras violações que afetam a boa convivência com os vizinhos.

As multas pelo descumprimento da Convenção e do Regimento Interno começaram a ser aplicadas em 2013, porém, nunca foram quitadas. Somente em 2021, o condomínio decidiu buscar o pagamento na Justiça. Essa demora resultou na prescrição das penalidades ocorridas até 2015.

A idosa interpôs recurso contra a ação. No entanto os registros minuciosos no Livro de Ocorrência, contendo descrições detalhadas das reclamações feitas pelos moradores e síndicos, documentando com precisão as doze infrações ocorridas em diferentes datas, horários e situações, foram determinantes para o sucesso do condomínio na ação judicial.

Com a decisão da 3ª Vara Cível de Praia Grande confirmada, o valor das multas aplicadas durante o período de 2016 a 2021, que inicialmente totalizava R\$ 11.782,83, foi reavaliado com base na Tabela do Tribunal de Justiça de São Paulo, resultando em um aumento para R\$ 20.193,50.

SEM PERDÃO - Como destacou o relator e desembargador Paulo Alonso “não se pode perder de vista que as infrações atribuídas à ré derivam de comportamento antissocial, que não admite complacência, especialmente no âmbito de condomínios residenciais”.

“não se pode perder de vista que as infrações atribuídas à ré derivam de comportamento antissocial”



Multas serão sempre direcionadas ao proprietários da unidade

De forma semelhante, o desembargador enfatizou a expectativa de que a decisão “incentive a infratora a ponderar sobre as consequências prejudiciais de seus atos, agindo como um impedimento para a reincidência de condutas prejudiciais, ao mesmo tempo em que serve de exemplo para a comunidade residente no prédio”.

COLABORAÇÃO - Essa decisão representa um importante alerta para os proprietários que, ao depararem-se com queixas relacionadas ao comportamento dos inquilinos, transferem a responsabilidade de solucionar o problema para as administradoras.

Da mesma forma, serve como um lembrete para os pais que são condescendentes com a violação das regras condominiais e alegam perseguição por parte do síndico.

Contudo, é fundamental que os moradores colaborem registrando as infrações, assim eles impedem que pessoas mal-intencionadas se aproveitem da ausência de provas. Devemos lembrar do ditado popular que diz: “Contra fatos

não há argumentos”, pois somente com evidências concretas podemos assegurar a justiça e a harmonia no convívio condominial.

* Jornalista, publicitária, diretora da Associação de Síndicos, Síndicos Profissionais e Afins do Leste de Minas Gerais (ASALM) e

ADVOCACIA ESPECIALIZADA EM DIREITO CONDOMINIAL

Cobranças extrajudiciais e judiciais

Ações e defesas judiciais

Adequação de convenção e regimento interno do condomínio

Participação em assembleia

Parecer e consultoria jurídica

GOUVÊA
SOCIEDADE DE ADVOGADOS

(31) 3226-9074

www.gouveaadv.com.br

contato@gouveaadv.com.br



> **É bom saber** Da Redação

Empreendimento *multifamily* ganha força

Pioneira no mercado, Luggo completa 5 anos com média de ocupação de 90%. A Região Metropolitana de Belo Horizonte é um mercado estratégico para a *proptech* do grupo MRV&CO.

Os empreendimentos *multifamily*, aqueles que são construídos com o objetivo único de locação, têm crescido nos últimos anos no país. Segundo especialistas, a tendência é que o mercado permaneça assim, evoluindo a cada ano. Até mesmo porque, de acordo com estudo feito pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), o número de pessoas morando de aluguel vem crescendo no país. De 2016 para cá, esse aumento foi de 3%.

SEM BUROCRACIA - Este modelo de negócio, que já movimentava US\$ 200 bilhões por ano nos EUA, tem chamado a atenção por suas vantagens em relação a outras formas de locação. A facilidade no processo de locação e a experiência do inquilino são levados a sério.

Segundo Rodrigo Lutfy, diretor de negócios e comercial da Luggo, pioneira no mercado brasileiro voltado para a locação e gestão de apartamentos, o conceito do empreendimento *multifamily* envolve moradias com serviços *on-demand* e sem burocracia no processo de locação, reali-

zado digitalmente, sem a necessidade de um fiador.

“Esse segmento de mercado tem como pilares o *live, work and play* (morar, trabalhar e se divertir). Frente a isso, a localização próxima a grandes centros comerciais e a gama de serviços agregados para facilitar a vida do locatário são os grandes diferenciais do negócio. Os empreendimentos, por exemplo, oferecem unidades com mobílias (armários planejados, espelhos, box), e com eletrodomésticos (*cooktop*, forno elétrico de embutir, depurador). O condomínio ainda tem estrutura completa para o futuro morador, com serviços, como: loja de conveniência 100% autônoma, internet nativa, lavanderia compartilhada, concierge (síndico profissional) e bicicletário. Em sua área de lazer ainda há espaço chopp, piscina, academia, espaço gourmet, salão de festas, *coworking*, *playground* e *pet place*”, conta o executivo.

PIONEIRISMO - Minas Gerais foi o primeiro estado a receber um Luggo e segue sendo um mercado estratégico para a empresa.



Divulgação

“Hoje administramos quatro empreendimentos na região e nossa expectativa é lançarmos mais 394 unidades na região da Pampulha e no Buritis. Com esses novos lançamentos a RMBH será a praça com maior quantidade de condomínios. Temos uma grande demanda aqui, pois muitas pessoas desejam morar próximo ao trabalho e em localizações estratégicas, mas muitas vezes não têm, atualmente, o desejo ou as condições para

comprar um imóvel nesses bairros”, explica Rodrigo Lutfy.

Para Margarete André da Silva, moradora do Luggo Cipreste (bairro Marajó - BH), a palavra para a escolha de um empreendimento da marca é a praticidade. Ela conta que tem uma casa própria na cidade de Lagoa Santa, mas, devido ao tempo gasto no deslocamento até o trabalho no bairro Gutierrez, na capi-

tal mineira, optou por alugar um imóvel mais próximo. “Eu e minha filha, temos tudo que precisamos próximo onde moramos, além de tranquilidade e conforto. A escolha se deu não apenas pela localização, mas pela praticidade, comodidade e atendimento. O grande diferencial que vejo deste imóvel para outros condomínios é a questão da administração profissional, sem a necessidade de um síndico, os serviços e espaços que contamos no condomínio e as ações de encantamento e integração do morador. Eu, por exemplo, ganhei da empresa ingressos para assistir a um jogo do Galo na Arena da MRV”, conta.

Muitas pessoas desejam morar próximo ao trabalho e em localizações estratégicas

Seu Condomínio Por André Resende

Vagas de estacionamento: conflito entre o regimento interno e o Código

Um dos temas que são recorrentes motivos de discussões entre condôminos e até mesmo o próprio síndico é a vaga do estacionamento do condomínio. Seja pela ocupação indevida de outra vaga, seja pelo não cumprimento do que foi acordado em assembleia e presente no regimento interno, as discussões sobre as vagas sempre aparecem nos debates entre os moradores. Porém, há casos em que os próprios síndicos podem cometer um erro em relação ao uso das vagas, que é quando o regimento interno não está de acordo com ordenamentos maiores, como é o caso do Código Civil.

Um exemplo disso é um caso onde um morador de um condomínio usa a vaga de estacionamento a qual tem direito para guardar dois veículos, um carro e uma motocicleta. Pode ser que em alguns casos, o regimento interno do condomínio proíba esse tipo de conduta por parte do condômino, mesmo que os

dois veículos estejam dentro da demarcação dos limites da vaga.

LEI MAIOR - Entretanto, por mais que esteja amparado pela convenção do prédio, a notificação ao morador que desrespeitar essa norma pode ser considerada abusiva. É o que explica o advogado especialista em direito condominial, Henrique Castro. Segundo ele, o Código Civil, que é a principal lei para reger as questões relativas ao direito condominial, permite em seu artigo 1.336 o direito de propriedade da vaga de forma regular, desde que respeitadas as disposições legais e a finalidade do bem comum.

“A situação mencionada envolve a interpretação das regras internas do condomínio em comparação com o Código Civil. Embora o regimento interno tenha um papel importante na regulação da



Diálogo é o melhor remédio para resolver conflitos

convivência, ele não pode sobrepor-se à legislação federal, como o Código Civil, que é a “lei maior” e prevalece em caso de conflito”, explica.

DIÁLOGO - A orientação que o advogado dá aos condôminos que, eventualmente, forem notificados por esse tipo de caso é de, primeiramente, buscar o diálogo com o síndico,

Embora o regimento interno tenha um papel importante na regulação da convivência, ele não pode sobrepor-se à legislação

esclarecendo que os veículos estão dentro dos limites da vaga, sem gerar transtornos aos demais moradores. Outro caminho é se informar melhor sobre a convenção do condomínio, estudando os dispositivos legais que estabelecem as regras para as vagas de estacionamento.

Em última instância, em caso de não resolução da situação, o condômino deve buscar uma consultoria jurídica. “Caso o diálogo não resolva, o morador pode consultar um advogado para verificar se o Código Civil resguarda seu direito, propondo uma solução amigável. Manter o diálogo respeitoso é essencial para evitar conflitos desnecessários e buscar uma solução justa e legal”, acrescenta.

Ainda de acordo com advogado especialista em direito condominial, o tamanho das vagas de estacionamento dos condomínios deve seguir a norma ABNT NBR 12721.

> **Comportamento** Por André Resende

O que fazer quando o síndico passa a ser perseguido no condomínio?

O papel do síndico, quase sempre de atuar como um mediador e fiscalizador do que está acordado pela comunidade, é passível também de ser questionado. Entretanto, algumas vezes, seja por antipatia ou por não aceitar alguma decisão (mesmo que amparada pela convenção ou legislação), condôminos podem passar a perseguir o síndico por insatisfação.

Edson de Paula, de 68 anos, foi síndico por mais de 20 anos em um edifício em Belo Horizonte, e, segundo ele próprio, não tinha passado por nenhum tipo de transtorno do tipo até dois anos atrás. Por conta de uma situação em que precisou aplicar a legislação, acionando fiscais da prefeitura, após uma obra irregular em um dos apartamentos do condomínio, passou a ser perseguido pelo morador e foi obrigado até mesmo a deixar o posto de síndico.

Ele conta que, mesmo afastado do cargo, após a contratação de uma síndica profissional, a perseguição continuou e acabou mobilizando outros condôminos, a favor do morador que havia ficado insatisfeito pela denúncia da obra irregular, como também a favor de Edson de Paula.

STALKING - “Um advogado de um dos apartamentos decidiu iniciar uma reforma. Esse apartamento já tinha sido vendido pela proprietária anterior, tendo um ‘habite-se’ parcial. Mesmo assim, ele adquiriu o imóvel e iniciou uma reforma, descaracterizando o andar, removendo paredes e uma porta. Então comecei a temer pela segurança do edifício e decidi acionar os fiscais. Foi nesse momento que a perseguição começou”, relata.

Ainda de acordo com Edson de Paula, o morador chegou a assinar uma ata em assembleia assumindo o compromisso de não descaracterizar o andar, mas, mesmo assim, não cumpriu com o que havia assinado. “A reforma do apartamento estragou as paredes nas áreas sociais, as fitas antiderrapantes e ainda não apresentou documentação nenhuma. Eu fiquei com tanto medo, porque sabia que o apartamento não estava regularizado, então eu chamei a prefeitura, por questão de segurança do prédio. O fiscal falou que foi a melhor coisa que fiz”, acrescenta.

Após a notificação oficial por parte da prefeitura, o caso foi parar na justiça, com o condômino pedindo indenização por danos morais contra o então síndico. A ação, porém, foi extinta pois a juíza do caso entendeu que o morador deveria ter ingressado contra o condomínio e não contra o síndico enquanto pessoa física. O advogado especialista em direito condominial, Henrique Castro, afirma que o síndico, ao ser perseguido, tem amparo no Código Civil e no próprio Regimento Interno do condomínio.

“O Código Civil estabelece que os condôminos devem respeitar o síndico e seu papel como representante da coletividade. Casos de difamação ou assédio podem ser levados à esfera cível ou até criminal. Nos casos mais graves, podem ser usadas as leis de injúria, difamação e até crime de perseguição (Código Penal), além de ações cíveis por danos morais”, orienta.

PROVAS - Ainda de acordo com o advogado, o primeiro passo diante desse cenário é que o síndico recolha o máximo de documentos, registrando as ocorrências, incluindo mensagens, e-mails e testemunhos de outros moradores. Isso pode ser fundamental para eventuais processos. Ter o apoio do conselho fiscal na questão também é importante, e se possível, convocar uma assembleia para esclarecer os fatos. Em última instância, levar a questão para esfera jurídica, acionando o condômino por difamação grave ou assédio.

“O Conselho tem o papel de garantir que as ações do síndico



Síndico deve ter o apoio dos condôminos para exercer suas atividades com tranquilidade

sejam respeitadas e que a gestão não seja obstruída por conflitos pessoais. Os moradores, por sua vez, devem evitar envolvimento em fofocas ou acusações sem fundamento e buscar resolver as questões diretamente e de forma pacífica. Em casos críticos, o Conselho pode mediar situações e garantir que o ambiente do condomínio continue harmônico. A união dos moradores, com clareza e respeito, é essencial para que o síndico possa exercer suas funções sem interferências negativas”, comenta.

No caso de Edson de Paula, ele levou a situação para a Justiça e até para a polícia, registrando Boletim de Ocorrência diante das intimidações. “Eu trabalho em casa, então ele fica intimidando, falando que não posso exercer minhas atividades, pratica assédio aos meus clientes que vão na minha casa, mesmo ele também recebendo clientes em casa. Eu e minha esposa não temos dormido bem, eu sou idoso e tenho problemas cardíacos, então tudo isso tem sido muito desgastante, mesmo eu estando distante do cargo há dois anos”, lamenta Edson.

A situação envolvendo o ex-síndico segue na justiça, desta vez Edson de Paula in-

gressou com uma ação por danos morais contra o condômino insatisfeito. Com relação a obra que descaracterizou o andar do prédio, uma outra ação tramita na justiça. Segundo Edson de Paula,

a justiça obrigou o morador e recolocar a porta, porém, ele recorreu da decisão para uma instância superior e o caso segue indefinido.

*Jornalista

Seguro Condomínio, tranquilidade para Síndicos e moradores em momentos de incerteza

O Seguro Condomínio é uma modalidade de seguro específica que visa proteger edifícios residenciais, comerciais e mistos. Esta modalidade de seguro oferece coberturas essenciais para garantir a segu-

Um dos principais benefícios do Seguro Condomínio é a cobertura contra incêndios, raios e explosões, que podem causar danos extensivos à estrutura do edifício. Além disso, o seguro inclui a responsabilidade civil, cobrindo danos causados a terceiros tanto nas áreas comuns quanto privativas do condomínio, incluindo acidentes que possam ocorrer com visitantes ou prestadores de serviço.

Outra vantagem importante é a cobertura de danos elétricos, que protege contra danos causados por oscilações de energia, curtos-circuitos e outros problemas elétricos que podem afetar a infraestrutura do condomínio. Também está incluída a cobertura de roubo e furto, que garante indenização em caso de roubo ou furto de bens das áreas comuns do condomínio.

Além dessas coberturas, o Seguro Condomínio oferece proteção contra danos à estrutura do prédio devido a eventos como vendavais, granizo e desastres naturais. Para completar, várias apólices incluem assistência 24 horas, oferecendo serviços de emergência como encanador, eletricista e chaveiro para resolver problemas imediatos nas áreas comuns do condomínio.

A importância do Seguro Condomínio reside na tranquilidade e na segurança que ele proporciona a todos os moradores. Além de ser uma exigência legal, ele garante que, em caso de imprevistos, o condomínio pos-

sa contar com um suporte financeiro para a reparação dos danos e a manutenção da qualidade de vida dos residentes.

Portanto, ao contratar um Seguro Condomínio, é essencial que o síndico ou administrador do prédio leia atentamente todas as cláusulas do contrato e verifique quais são as coberturas oferecidas. Também é recomendável comparar diferentes opções no mercado para escolher a apólice que melhor atenda às necessidades específicas do condomínio.

Sobre o SINDSEG

O SindSeg MG/GO/MT/DF, o Sindicato das Empresas de Seguros Privados, de Resseguros e de Capitalização dos Estados de Minas Gerais, de Goiás, do Mato Grosso e do Distrito Federal. Desde 1950, representa os interesses de suas associadas e do mercado, contribuindo para o desenvolvimento do setor e disseminando a cultura do seguro. O Sindi-



☎ 31 99922-9351

🌐 sindsegmd.com.br

📱 @sindseg_mg.go.mt.df/

Em casos críticos, o Conselho pode mediar situações e garantir que o ambiente do condomínio continue harmônico

A Importância da Previsão Orçamentária em Condomínios

Em meio à dinâmica vida urbana, os condomínios residenciais assumem um papel crucial na organização e na qualidade de vida de milhões de pessoas Brasil a fora. Gerenciar um condomínio eficientemente não é uma tarefa simples. Requer não apenas habilidades de gestão, mas também uma compreensão sólida das finanças condominiais. Nesse contexto, a previsão orçamentária surge como uma ferramenta indispensável para uma administração financeira eficaz.

A previsão orçamentária é o processo de estimar as receitas e despesas futuras do condomínio para um determinado período. Pode ser anual, semestral ou trimestral, dependendo das práticas do condomínio. A elaboração de um orçamento bem planejado e realista é fundamental para garantir que o condomínio possa cumprir suas obrigações financeiras e manter suas operações de forma adequada.

HISTÓRICO - Um dos primeiros passos na elaboração de uma previsão orçamentária é a análise dos dados históricos do condomínio. Isso inclui examinar registros financeiros anteriores para entender as despesas e receitas ao longo do tempo. Essa análise fornece insights valiosos sobre os padrões de gastos e ajuda na identificação de áreas onde os custos podem ser reduzidos ou otimizados.

Uma vez que os dados históricos tenham sido revisados, é hora de estimar as despesas futuras do condomínio. Isso envolve considerar uma variedade de fatores, como inflação, aumento de custos, necessidades de manutenção e reparos, entre outros. É muito importante que o síndico verifique se há algumas despesas de manutenções que sejam periódicas e que podem estar prevista para o ano que se inicia, como renovação de AVCB (Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros) e verificação do sistema de SPDA (Sistema de Proteção de Descargas Atmosférica), por exemplo.

Despesas fixas, como salários dos funcionários e contas de serviços públicos, geralmente são mais previsíveis, mas devem levar em conta os reajustes anuais, enquanto as despesas variáveis,



Realizar uma previsão do orçamento é uma garantia para atravessar o ano sem percalços ç

como reparos inesperados, podem exigir uma estimativa mais cuidadosa. Outro fator que deve constar na previsão orçamentária é a inadimplência.

RECEITAS - Além das despesas, é igualmente importante estimar as receitas futuras do condomínio. Isso pode incluir receitas provenientes das taxas condominiais, aluguéis de espaços comuns, receitas de estacionamento, se for o caso, entre outras fontes. Uma previsão precisa das receitas aju-

da a garantir que o condomínio tenha os fundos necessários para cobrir suas despesas planejadas.

Com as despesas e receitas estimadas, é hora de consolidar essas informações em um orçamento final. Isso geralmente é feito em colaboração com o síndico, a administradora do condomínio e, em alguns casos, com a participação de uma comissão financeira ou o conselho fiscal. O orçamento final deve ser claro, detalhado e refletir as necessidades e prioridades do condomínio.

A previsão orçamentária é uma parte fundamental da gestão financeira de condomínios

APROVAÇÃO - Após a elaboração do orçamento, é importante apresentá-lo aos condôminos para revisão e aprovação. A transparência é fundamental nesse processo, e os condôminos devem ter a oportunidade de fazer perguntas, fornecer *feedback* e entender como seu dinheiro será gasto. Uma vez aprovado, o orçamento torna-se o guia financeiro do condomínio para o período especificado.

No entanto, a elaboração do orçamento não é o fim do processo. É essencial acompanhar regularmente o desempenho financeiro do condomínio em relação ao orçamento. Isso permite que o síndico e a administradora identifiquem desvios, façam ajustes conforme necessário e tomem medidas corretivas para garantir que o condomínio permaneça dentro de suas metas financeiras.

Em resumo, a previsão orçamentária é uma parte fundamental da gestão financeira de condomínios. Ao estimar com precisão as despesas e receitas futuras, elaborar um orçamento realista e acompanhar regularmente o desempenho financeiro, os síndicos e administradores podem garantir a saúde financeira do condomínio e promover a transparência e a confiança entre os condôminos.

Por André Resende

Taxa condominial para imóveis que estão em processo de inventário

A grande maioria dos processos de inventário são resolvidos de forma consensual entre os herdeiros, mas em alguns casos esses processos podem ser mais complicados e vão parar na Justiça. Diante de casos assim, os síndicos precisam conhecer como proceder legalmente para que a taxa condominial siga sendo cobrada.

Advogada especializada em direito de condominial, Anna Cristina Souza, explica que o primeiro passo para os síndicos é saber a quem cobrar, uma vez que o proprietário faleceu. Neste caso, para fins de cobrança da taxa condominial, o síndico deve acionar judicialmente o espólio, o conjunto de bens deixado pelo falecido.

ESPÓLIO - “Esse espólio é quem vai responder pelo pagamento da dívida, porque até o inventário ser finalizado, não se sabe quem vai ser, de fato, o proprietário daquele imóvel. Então, por isso que o espólio é quem vai responder pelo pagamento da dívida, porque transmite para os herdeiros os bens, o patrimônio, mas tem que levar em

consideração que os credores têm que receber aquilo que lhes é devido. No caso, o condomínio, ele tem que receber as taxas condominiais.”, comenta.

Ainda de acordo com Anna Cristina, a taxa condominial é uma cobrança que acompanha o imóvel no sentido de qualquer novo proprietário ser obrigado a arcar com eventuais dívidas deixadas pelo antigo dono. Segundo a advogada, é importante que o síndico saiba como proceder em caso de falecimento do condômino, pois pode ser que fique esperando o inventário ser finalizado.



Condomínio deve acionar o espólio em caso de inadimplência, segundo a advogada Anna Cristina Souza

sive no processo de inventário como credor, para então informar para o juiz do inventário que tem um processo de cobrança de taxa condominial tramitando contra o espólio. É importante que não se deixe prescrever e por isso, logo que haja inadimplência o condomínio deve agir”, destaca a advogada.

INADIMPLÊNCIA - “O condomínio é ciente da dívida daquele imóvel e, ciente de que o proprietário faleceu, ele pede a judicialização contra o espólio, fazendo essa cobrança, inclu-

A principal dica em casos deste tipo, segundo a advogada, é procurar uma assessoria jurídica, ou até mesmo contratar um advogado

Qualquer dívida de taxa condominial prescreve com o passar de cinco anos a contar da primeira dívida contraída

para acionar judicialmente a cobrança da taxa condominial. “No caso, o processo de cobrança vai ser contra o espólio que é representado pelo inventariante, porque o espólio é uma figura jurídica despersonalizada. Então, o síndico precisa contratar um advogado que tenha conhecimento técnico prévio para verificar essas informações todas e ajuizar ação de cobrança o quanto antes”, acrescenta.

Anna Cristina explica que qualquer dívida de taxa condominial prescreve com o passar de cinco anos a contar da primeira dívida contraída em relação ao imóvel. Tendo em vista que muitos casos de inventário podem levar bastante tempo a depender da quantidade de bens deixados pelo proprietário falecido, é importante que os síndicos procedam com as medidas cabíveis.

> **Áreas comuns** por André Resende

Como otimizar o recebimento de encomendas na portaria

Com o movimento das festas de fim de ano, foi natural que o consumo aumentasse, impulsionado pela busca por presentes ou pelo desejo de se presentear. Esse aumento resultou em um volume maior de encomendas chegando aos condomínios, o que gerou um grande desafio para as portarias. Em muitos casos, as entregas se acumularam, sobrecarregando os funcionários e comprometendo a organização do espaço destinado ao armazenamento. Essa situação destacou a importância de os síndicos terem um planejamento eficiente para otimizar o recebimento e a distribuição das encomendas, evitando que elas ficassem acumuladas na portaria e causassem transtornos aos moradores e funcionários.

O síndico profissional, Roger Próspero, explica que esse modelo de organização deve ter primeiramente passado por assembleia e estar incluído no regimento interno do condomínio. Ele explica que com o aumento da demanda de encomendas nos condomínios, ele precisou em alguns casos até mesmo criar um departamento somente para gestão dos pacotes que chegam ao edifício.

“Temos produtos que são perecíveis, que não podem ficar muito tempo sem entregar ao condômino. Tem também grandes volumes, como os materiais para reformas, que também não podem ficar muito tempo por uma questão de armazenamento do espaço. Outros que podem ser frágeis. Então, é importante que seja estabelecido um prazo para que cada morador faça o recebimento da encomenda”, explica.



Condôminos deve retirar o mais rápido possível as encomendas na portaria

É importante que seja estabelecido um prazo para que cada morador faça o recebimento da encomenda

APLICATIVOS - Ainda de acordo com o síndico profissional, nos condomínios em que foi criado um departamento para gerir as entregas, as encomendas são levadas para um local específico para que não fiquem se acumulando na portaria. O uso de aplicativos também auxilia os síndicos para que facilite a comunicação com os condôminos.

“Em alguns condomínios, com a ‘mensageria’, já separamos e tiramos isso da portaria, pelo volume e pela necessidade da segurança estar atenta no trabalho dela, de precisar desviar a atenção com recebimento ou entrega de mercadoria. Até porque tem muita gente na portaria o tempo todo, entrando e saindo, e pode tornar esse serviço vulnerável”, comenta.

Roger Próspero acrescenta que além do aplicativo, os comunicados são disparados para os moradores do condomínio solicitando a retirada das encomendas. “Permanentemente a gente faz essas campanhas para pedir a retirada e também interfona nas unidades. Além disso, fazemos contato pelo e-mail, informando sobre o volume e dando um prazo para o condômino”, explica.

**Jornalista*

> **Comportamento** por André Resende

Uso de drones em condomínios: regras e cuidados

Uma prática que tem se popularizado é o uso de drones por moradores de condomínios. Diante disso, os síndicos devem estar atentos à forma como é feita a utilização desses dispositivos, bem como atuar para garantir a privacidade e o respeito à segurança dos moradores.

Os drones têm capacidade de registrar imagens, portanto, os moradores que se utilizem desses dispositivos devem respeitar a privacidade dos vizinhos. Por isso, é importante que haja bom senso. No caso de drones que são operados por terceiros, que não residem no condomínio, a recomendação é entrar em contato com autoridades policiais.



LEGISLAÇÃO - É importante destacar que existe legislação que prevê direitos e deveres em relação aos usuários de drones. O Código Brasileiro de Aeronáutica e as normas da Agência Nacional de Aviação

Civil (Anac) são os principais regulamentos para esses casos. O uso irregular de um

Equipamento deve ser utilizado com responsabilidade

drone, por exemplo, não deve acarretar alguma responsabilidade ao condomínio, uma vez que a lei prevê responsabilização ao indivíduo.

Os síndicos também podem inserir na convenção do condomínio ordenamentos em relação ao uso dos drones, para que os condôminos estejam cientes dos deveres em caso do uso irregular ou inapropriado. Neste caso, os condomínios podem considerar estabelecer restrições de uso para drones, especificando áreas designadas para operações e horários permitidos. Isso pode ajudar a minimizar os impactos negativos. Síndicos e condomínios podem ser responsabilizados por permitir o uso indevido de drones em suas

Nova RN do CFA torna obrigatório o registro em CRA

O Conselho Federal de Administração (CFA) deu um passo importante na regularização do mercado de Gestão Condominial, com a publicação da Resolução Normativa nº 654, em 18 de novembro de 2024.

A norma exige que síndicos profissionais e administradoras de condomínio sejam registrados nos Conselhos Regionais de Administração (CRAs). Para o presidente do CRA-MG, Adm. Jehu de Aguiar, a resolução é um marco significativo: “Ela oferece à sociedade a confiança de que os serviços de Administração Condominial serão realizados por profissionais capacitados e fiscalizados. Isso traz segurança jurídica, combate o exercício ilegal da profissão e valoriza os patrimônios administrados”.



ção fora da área de Administração podem exercer a função, desde que a empresa contratada indique um Responsável Técnico registrado no CRA. O texto destaca que síndicos profissionais e moradores têm as mesmas responsabilidades civis, criminais e tributárias.

Segundo o IBGE, mais de 29 milhões de pessoas vivem em apartamentos, movimentando cerca de R\$ 61 bilhões por ano. A administração eficiente desses recursos é essencial para evitar prejuízos financeiros, desvalorização patrimonial e problemas estruturais.

A RN 654 também esclarece que síndicos profissionais com forma-

Com a RN 654, o CFA reforça seu papel fiscalizador, alinhado à Lei nº 4.769/65, e estabelece bases mais sólidas para um segmento em expansão, que exige mais profissionalização e ética.



- facebook.com/cramgadm
- instagram.com/cramg_oficial
- linkedin.com/company/cra-mg
- youtube.com/cramgoficial
- www.cramg.org.br

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

OURO VELHO
Administradora

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

DR. JAIRO RIBEIRO COSTA
Advogado especialista em condomínios

3287-2015

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

CLASSE A
administradora e conservadora

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

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

ETÓDICA
Desde 1981 Exatidão Histórica.

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

HOFFMAM
CONTABILIDADE & GESTÃO

GESTÃO CONDOMINIAL IDEAL PARA SEU CONDOMÍNIO

- Prestação de contas e contabilidade
- Área fiscal e folha de pagamento
- Geração de boletos e cobranças
- Assessorias, planejamento e reuniões
- Acessos via app, site e serviços on line

(31) 99388-0014
contabilidade@hoffmam.com / www.hoffmam.com

ADVOGADOS

QN
Queiroz & Neder

ASSESSORIA JURÍDICA PARA CONDOMÍNIOS

- Convenções • Regimento Interno
- Participação em Assembleias
- Cobranças

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

KP
KÊNIO PEREIRA
SOCIEDADE DE ADVOGADOS

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

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

GOUVÊA
SOCIEDADE DE 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.gouveaadv.com.br
contato@gouveaadv.com.br

3226-9074

ADVOGADOS

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

eld E. Lucas Diniz
advocacia consultiva

Adv. E. Lucas Diniz
(31) 98892-7710
eld@eldadvocacia.com.br

- Pareceres Jurídicos;
- Participação em Assembleias;
- Alteração de Convenção de Condomínio e Regimento Interno;
- Representação Judicial e Extrajudicial;
- Cobranças Judiciais e Extrajudiciais

SAVIO MARES
ADVOCACIA TRABALHISTA

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

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

ALARMES

VONO
SEGURANÇA

A solução completa para a segurança do seu condomínio

- Alarme Monitorado
- Portaria Remota e Smart Portaria
- Câmeras de Segurança (CFTV)
- Controle de Acesso
- Manutenção Preventiva

0800 588 0800 www.vono.seg.br

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

AUDITORIA

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 INCÊNDIO

- 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

MUP
Projetos Contra Incêndio

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

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

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 Hibisco, 352 - Arvoredo Contagem

BATERIAS

LDL
CENTRO AUTOMOTIVO E BATERIAS

Balanceamento - Alinhamento
Lâmpadas - Escapamento - Pneus
BATERIAS - Freios
Troca de óleo - Suspensão mecânica

(31) 3395-5854 / 99712-8983

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

UNIVERSO DAS BOMBAS

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

Contrato de manutenção
Assistências Técnica em condomínio com urgência

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

PLANTÃO 24 HORAS
31 99983-1021

ATUAL BOMBAS
ASSISTÊNCIA TÉCNICA EM CONDOMÍNIOS

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

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

CONSERVAÇÃO E LIMPEZA

jb conservadora

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

Av. do Contorno, 4624 - Funcionários

DMX Terceirização de Serviços

LIMPEZA E CONSERVAÇÃO
PORTARIA / ZELADORIA / JARDINAGEM
ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIO

NOVO FORMATO DE ATENDIMENTO, FOCADO NO MELHOR CUSTO BENEFÍCIO.
BUSCANDO INOVAÇÃO NA EXECUÇÃO DO TRABALHO E PROXIMIDADE COM CLIENTE.

www.grupodmx.com.br **31-3657-5861**

PORTEIRO E FAXINEIRA
Free-lancer

Excelente para condomínios que precisam cobrir férias, folgas e faltas.

CLAUDIO - (31) 9 8 4 6 6 1 9 9 2
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
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 | www.septemengenharia.com.br

CONSTRUÇÃO E REFORMA

CONSTRUTORA ALVES E MORAIS LTDA

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

m 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.ribeiromoura.com.br

JATO CLEAN

3273-8048
99982-0947

LIMPEZA E IMPERMEABILIZAÇÃO DE FACHADAS.
REVESTIMENTO DE FACHADAS/ PINTURAS.
APARAFUSAMENTO DE GRANITO EM FACHADAS.
VISTORIA EM FACHADAS/ REFORMAS PREDIAIS.

CONSTRUÇÃO E REFORMA

PACTO CONSTRUTORA Desde 2004

CONSTRUÇÕES E REFORMAS EM GERAL

3 3 3 7 - 4 4 2 7
contato@pactoconstrutora.com.br
www.pactoconstrutora.com.br

REFORMA PREDIAL
QUALIDADE, AGILIDADE E SEGURANÇA

VERTICAL ALPINISMO
CHÃO

- LIMPEZA DE FACHADA
- PINTURA • ECOGRANITO
- PASTILHAMENTO
- IMPERMEABILIZAÇÃO

(31) 98712-2106 / 3625-3364
verticalchao@gmail.com
www.verticalchao.com.br

LOUVADO SEJA DEUS

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

CONSTRUTORA LINHARES DE CASTRO

REFORMAS PREDIAIS 25 anos

3222-6500
www.linharesdecastro.com.br

REFORMA PREDIAL

MC Engenharia 27 anos

- Revitalização de fachadas
- Pinturas
- Impermeabilização
- Recuperação estrutural

3296-8683 www.mc.eng.br

PB ESPECIALIZADA EM FACHADA

PINHO BRAGA 22 anos

CONSTRUÇÕES E REFORMAS
IMPERMEABILIZAÇÃO
PINTURAS EM GERAL

9 9 3 1 2 - 0 0 4 9
WWW.PINHOBRAGA.COM.BR
PINHOBRAGA@PINHOBRAGA.COM.BR

BMS Engenharia

31 99908-1144

- Limpeza de fachada • Construção e reforma • Impermeabilização
- Laudo pericial • Reforço estrutura

CONSTRUÇÃO E REFORMA

ATO

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

FACHADAS
TEXTURAS
PINTURAS

AQUARELA ENGENHARIA REFORMA PREDIAL

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

3 6 5 6 - 0 3 6 6

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

LALM ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES

Nossa competência sempre a seu lado.

- REFORMAS
- CONSTRUÇÕES
- PERÍCIAS
- REFORÇO E RECUPERAÇÃO DE ESTRUTURAS
- MANUTENÇÕES EM CONDOMÍNIOS, RESIDÊNCIAS, LOJAS, SALAS COMERCIAIS, PRÉDIOS E INDÚSTRIAS.

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

LACO

ENGENHARIA
REFORMA PREDIAL

3422-4411
FINANCIAMOS SUA OBRA

Há 28 anos, este jornal chega pontualmente às mãos de nossos leitores, sendo uma referência de informação e apoio para síndicos dedicados como você."

Jornal do Síndico 31 3337-6030

CONSTRUÇÃO E REFORMA

SONDIM construtora ltda Desde 1986

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



31 99974 9709

NESTOR CONSTRUÇÕES E REFORMAS.

ALVENARIA, ACABAMENTO
HIDRÁULICA E ELÉTRICA
GESSO E PINTURA

REVITALIZAÇÃO FACHADAS, CADEIRINHA DE RAPEL, IMPERMEABILIZAÇÃO, ANDAIMES

31 99343-0812

VIG ENGENHARIA

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

99193 2504 Guilherme Contato **99600-6461** Matheus

SM ENGENHARIA
REFORMA DE FACHADAS E MANUTENÇÃO PREDIAL



31 99189-8955

SMENGENHARIA@GMAIL.COM JULIANA MESQUITA

Narciso Joint

REFORMAS PREDIAIS
SERVIÇOS EM FACHADA
LAUDOS E PERÍCIAS
RECUPERAÇÃO ESTRUTURAL

(31) 99888-6188



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

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

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

LIGUE E PEÇA O SEU!
31 3374-3313

SUPERGASBRAS

IMPERMEABILIZAÇÃO

IMPORTECMG

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

Problemas com infiltração?

Eliminamos infiltrações e preservamos a estrutura

PRATICIDADE E RAPIDEZ
SEM QUEBRADEIRA, SEM SUJEIRA
MAIS ECONÔMICO

ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO

VEDAJATO

Garantia de até 15 anos

31 3333-3390
031 98714-3390
www.vedajato.com

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

HL Interfones Ltda.

VENDA - INSTALAÇÃO - MANUTENÇÃO

- Alarmes • Serralheria
- Portões Eletrônicos
- Interfones • CFTV • Cercas Elétricas e Cerca concertina

3462-6867 | 3411-2797
www.hinterfones.com.br

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, Serviço de raspagem e aplicação de sinteco.

98917-1158 / 99380-5071

PORTARIA

ZELARE PORTARIA E SERVIÇOS

Zelando pela segurança dos seu Condomínio

Portaria, fiscalização, Zeladoria e serviços terceirizáveis e muito mais!!!
R. Malacacheta, 150 - Carlos Prates
31 34622033 / 31 99304-2086
www.zelareservicos.com

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

ANJOS DA GUARDA

PORTARIA ATIVA

MAIS SEGURANÇA E ECONOMIA PARA O SEU CONDOMÍNIO

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

PORTÃO ELETRÔNICO

HAVEIRO 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
3227-6239

REDES DE PROTEÇÃO

HORIZONTE REDES DE PROTEÇÃO TELAS MOSQUITEIROS CONCERTINAS

(31)3037-6676 (31)3143-6200
(31)99160-9661
[@HORIZONTEREDESECONCERTINAS](https://www.instagram.com/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

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

uniformescristina.com.br

> **É bom saber** Da redação

Taxa condominial no Brasil pode chegar até 45% do salário mínimo

Uma pesquisa feita por uma startup especializada em plataforma para gestão de condomínios, mostrou que a média da taxa condominial no Brasil é de R\$ 634,24 – sendo o menor valor partir de R\$ 72,00, e o maior podendo chegar até mais de R\$6.000,00 –, o que equivale a 45% do salário mínimo (R\$ 1.412,00). A sondagem foi realizada com 3.330 condomínios de todos os estados brasileiros.

De acordo com o estudo, a disparidade entre as menores e maiores taxas condominiais se deve a uma série de variáveis que vão desde a localização, de acordo com cada município e bairro, aos diferentes tipos de serviços ofertados pelos condomínios. O setor está em crescimento e acompanha a tendência de urbanização e múltiplos estilos de vida. Em uma mesma cidade, as pessoas encontram condomínios maiores com áreas de lazer, salão de festas, piscinas, coworkings e muitas outras opções. Da mesma forma, encontram prédios com poucos moradores e menos — ou nenhuma — comodidades.

“Os próprios moradores, em reuniões e convenções, também fazem escolhas que impactam na taxa. Vemos que o que mais pesa nas contas são as folhas de pagamentos para funcionários fixos, como porteiros e zeladores. Se é algo que o condomínio não pode mais arcar, alternativas são criadas, como uso da tecnologia para liberação de entrada e saída de convidados ou recebimento de entregas, planejamento de manutenções pontuais e reparos previstos, tudo já contabilizado”, comenta Léo Mack, cofundador e COO da uCondo.

INFLAÇÃO - O empresário também aponta que a taxa condominial ainda teve aumento notável em 2023. Segundo o IPCA divulgado pelo IBGE, a inflação afetou consideravelmente o custo do condomínio, que aumentou 6,74%, um impacto diante de outros custos também, como a taxa de água e esgoto, que subiu 10,08% e entra também na conta dos condôminos.

Nesse cenário, não é surpresa, portanto, que os dados da Serasa de fevereiro de 2024 indiquem 72 milhões de brasileiros em situação de inadimplência. Quando o assunto é pagamento de taxas condominiais, a inadimplência, ou seja, aqueles que não pagaram as taxas



Mais de 13 milhões de pessoas vivem em condomínios no Brasil

condominiais nas datas previstas, atingiu um índice recorde e fechou 2023 com 24,04%, de acordo com a base de dados da uCondo. Sem dinheiro para pagar todas as contas, os brasileiros acabam quitando as mais básicas e urgentes, e a do condomínio se torna uma dívida, virando uma “bola de neve”.

Léo Mack também explica que, quando há moradores sem pagar a taxa condominial, todos os condôminos arcam com isso, o que também influencia no valor mensal condominial. “As contas precisam fechar e quando a inadimplência aumenta, a taxa sobe para suprir essas falhas no balanço”, reforça.

GENSO - Dados do Censo 2022 apontaram um perfil que já era perceptível na forma de morar dos brasileiros: cresce o número de pessoas morando em condomínios no país. De acordo com o estudo, são 13,3 milhões de moradores de condomínios residenciais no Brasil. Esse nú-

mero indica que uma a cada oito residências brasileiras está localizada em condomínio.

O Cadastro Nacional de Endereços para Fins Estatísticos (CNEFE), que contabilizou um total de 106,8 milhões de endereços em todo o país, registrou um aumento de 19,5% em relação ao Censo anterior.

Embora os condomínios estejam em alta, as casas ainda são maioria no Brasil, com 14,7 milhões, superando os 13,5 milhões de apartamentos. Durante a coleta de dados do Censo 2022, foi registrado que o país tinha 3,5 milhões de edificações em construção ou reforma, das quais 605,2 mil estavam no estado de São Paulo.

Esses dados destacam a importância crescente dos condomínios no cenário urbano brasileiro e oferecem uma perspectiva valiosa para síndicos e administradores que buscam entender e atender melhor às necessidades de seus moradores.

A inflação afetou consideravelmente o custo do condomínio, que aumentou 6,74%

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

Jornal do Síndico 31 3337-6030



Poder judiciário anula cláusula abusiva sobre rateio de despesas

Divisão de despesas não pode resultar em enriquecimento ilícito. Entender as leis e suas nuances exige reflexão e experiência, sendo comum, em processos, alguns advogados distorcerem as decisões judiciais para justificar uma tese que defende ou rebater àquela contrária ao seu interesse. Contudo, quando se trata de uma palestra em congresso ou seminário, deve-se ter especial atenção, pois pode levar centenas de pessoas a criarem litígios desnecessários e defenderem uma posição desonesta ou imoral.

Esclareço isso por ter me espantado com advogados que alegam que o Poder Judiciário não pode intervir e anular a cláusula da convenção que estipula o rateio de forma injusta ou desequilibrada, pois isso só seria possível por meio da aprovação de 2/3 do condomínio. E ainda afirmam que seria errado o proprietário da cobertura, apto térreo ou loja que é lesado pela cobrança abusiva da quota questionar a convenção, uma vez que tinha conhecimento dela quando comprou o imóvel.

Essas alegações visam a consagrar a cobrança desonesta, sendo óbvio que está pacificado pelo Poder Judiciário que ele sempre anula cláusulas abusivas de convenções, especialmente quanto ao rateio, como no caso de construtoras que criam para si regra para pagar valor a menor das unidades não vendidas, uma vez que isso implica em onerar os demais compradores.

Da mesma forma, é imoral cobrar da cobertura, por exemplo, o dobro do valor pela troca do interfone. Ora, se o prédio tem 10 unidades, sendo uma cobertura e considerando que cada interfone custou R\$300,00, por que seria justo cobrar da cobertura, pela fração ideal, a quantia de R\$545,00 e das demais unidades R\$272,72 pelo mesmo produto? Isso é honesto? Para quem sabe fazer contas é torpe cobrar a mais sem motivo, pois a lei não defende lesar o vizinho justificando, então a atuação do judiciário.

TESE - Defendo há 29 anos a tese de ser injusta a cobrança do rateio pela fração ideal quando o prédio tem apartamentos térreos e de cobertura, pois essas unidades usufruem de forma igual dos serviços e dos empregados que mantem as áreas comuns que estão à disposição de todos, na mesma proporção, razão pela qual o rateio deve ser dividido igualmente. Se tratando de loja que não usufrui de porteiros, elevadores, etc., estas devem ser isentas das quotas ordinárias.

Essa tese foi admitida em diversos casos que patrocinamos, derrubando a cobrança pela fração ideal quando essa se mostra injusta, conforme já apresentamos em artigos publicados neste e em outros jornais que podem ser vistos em nosso site (keniopereiraadvogados.com.br)

ORIENTAÇÃO ISENTA - Respeitamos os profissionais que pensam diferente e ignoram a matemática e a lógica. Isso porque, nenhuma lei as revogou sendo totalmente desproporcional um proprietário pagar a mais por algo que consome, usufrui e está à sua disposição da mesma forma que outro.

Nesse sentido, temos diversas decisões do STJ e dos Tribunais Estaduais que comprovam a necessidade do Poder Judiciário intervir em situações de desproporcionalidade trazidas nas Convenções de Condomínio, como podemos ver a seguir: RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO. ART. 1.022 DO CPC/2015. VIOLAÇÃO. INEXISTÊNCIA. CONVENÇÃO. OUTORGA. CONSTRUTORA. TAXA CONDOMINIAL. REDUÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. 1. [...]. 2. Cinge-se a controvérsia a discutir se a convenção de condomínio pode estabelecer, apenas para unidades imobiliárias ainda não comercializadas, o correspondente a 30% (trinta por cento) do valor integral da taxa condominial devida. 3. A convenção outorgada pela construtora/incorporadora não pode estabelecer benefício de caráter subjetivo a seu favor com a finalidade de reduzir ou isentar do pagamento da taxa condominial. 4. A taxa condominial é fixada de acordo com a previsão orçamentária de receitas e de despesas, bem como para constituir o fundo de reserva com a finalidade de cobrir eventuais gastos de emergência. 5. A redução ou isenção da cota condominial a favor de um ou vários condôminos implica oneração dos demais, com evidente violação da regra da proporcionalidade prevista no inciso I do art. 1.334 do CC/2002. 6. Recurso especial provido. (STJ - REsp:

1816039 MG 2019/0147151-4, Relator: Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Julgamento: 04/02/2020, T3 - TERCEIRA TURMA, Publicação: DJe 06/02/2020)

APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO ORDINÁRIA - CONSTRUTORA/ INCORPORADORA E ADQUIRENTES DE SUAS UNIDADES AUTÔNOMAS - RELAÇÃO DE CONSUMO - APLICABILIDADE DO CDC - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO OUTORGADA PELA CONSTRUTORA DE FORMA UNILATERAL - CLÁUSULA QUE REDUZ O VALOR DA TAXA DE CONDOMÍNIO DAS UNIDADES NÃO COMERCIALIZADAS - ABUSIVIDADE - HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS - CRITÉRIOS DE FIXAÇÃO. A relação existente entre a construtora/incorporadora com os adquirentes das unidades, representados pelo condomínio, é de consumo, sendo inequívoca a aplicabilidade no caso do Código de Defesa do Consumidor. É abusiva a cláusula que dispõe sobre o pagamento da taxa de condomínio relativamente às unidades não comercializadas, estipulando-a em apenas 10% da taxa condominial, pois favorece, em demasia, a construtora, fazendo recair sobre os adquirentes das demais unidades autônomas ônus que seriam dela, construtora, gerando grande desigualdade entre as partes. [...] (TJ-MG - AC: 50269136320168130024, Relator: Des. (a) José de Carvalho Barbosa - Julgamento: 08/08/2019, 13ª CÂMARA CÍVEL, publicado 09/08/2019)

APELAÇÃO CÍVEL. CONDOMÍNIO - Nulidade de cláusula da convenção de condomínio que confere à incorporadora isenção parcial do pagamento das taxas condominiais, no percentual de 30% do valor da taxa condominial paga pelos demais condôminos -- Aplicação do CDC à hipótese - Nulidade da cláusula reconhecida -[...] - Possibilidade de disposição diversa em relação ao rateio das despesas que não se aplica à hipótese em exame, em que a convenção de condomínio foi elaborada unilateralmente pela incorporadora e imposta a todos os adquirentes das unidades - Disposição que institui verdadeiro privilégio em favor da construtora, em prejuízo dos demais adquirentes das unidades - Violação ao princípio da isonomia. [...]



Pagamento diferenciado de quota condominial é frequentemente julgado no Judiciário

(TJ-SP 10029312520168260510 SP 1002931-25.2016.8.26.0510, Relator: Christine Santini, Data de Julgamento: 19/04/2018, 1ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 19/04/2018)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO ELABORADA PELA CONSTRUTORA DE FORMA UNILATERAL. CLÁUSULA QUE REDUZ EM 70% O VALOR DA TAXA DE CONDOMÍNIO DAS UNIDADES NÃO COMERCIALIZADAS. ABUSIVIDADE RECONHECIDA. A jurisprudência considera abusiva a estipulação de isenção total ou parcial de taxas de condomínio de unidades não comercializadas pela construtora, ou incorporadora, por conferir privilégio indevido em relação aos demais condôminos, sendo, portanto, passível de ser objeto de apreciação judicial por atingir a esfera de direito destes últimos, os quais não firmaram a convenção de condomínio que estabeleceu tal benefício. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO. DECISÃO UNÂNIME. (TJ-AL - AI: 08042080220198020000 AL 0804208-02.2019.8.02.0000, Relator: Des. Klever Rêgo Loureiro, Julgamento: 23/07/2020, 2ª Câmara Cível, Publicação: 27/07/2020)

Apelação Cível n. 0000257-83.2021.8.17.3350** Apelante: PER-NAMBUCO CONSTRUTORA EMPREENDIMENTOS LTDA Apelado: CONDOMÍNIO ACÁCIA RESERVA SÃO LOURENÇO Relator: Desemb. Eduardo Sertório Canto EMENTA: Direito Processual Civil e Civil. Embargos

à execução. Sentença julgando improcedente. Apelação Cível. Alegação de legalidade da Cláusula da Convenção Condominial. Cláusula abusiva. Ilegalidade da exoneração da taxa condominial. Sentença mantida. Recurso não provido a unanimidade. 1. De acordo com o art. 1.336, I, do CC/2002, é dever do condômino contribuir para as despesas do condomínio na proporção da fração ideal, salvo disposição em contrário na convenção. Em virtude disso, se uma ou várias unidades imobiliárias recebem a redução do valor da taxa ordinária, a consequência é a oneração dos demais condôminos. 2. Há, desse modo, enriquecimento sem causa da parte que se beneficia com o pagamento a menor, em detrimento de toda a coletividade condominial, com evidente violação do inciso I do art. 1.334 do CC/2002, que assenta expressamente a observância da proporcionalidade da cota condominial. 3. É abusiva a redução das despesas condominiais de imóveis de propriedade da ré para 30%, embora prevista na convenção condominial, tendo em vista ter sido por ela imposta unilateralmente na qualidade de construtora, incorporadora. 4. A regra de desconto no pagamento das despesas condominiais em favor da Construtora infringe, de fato, o princípio da isonomia ao estabelecer desmotivadamente obrigações desproporcionais para os condôminos sem sua anuência para tanto. 5. Correta a sentença que julgou improcedentes os embargos à execução por entender ser abusiva a Cláusula 38 da Convenção Condominial não devendo prevalecer. 6. [...] (TJ-PE - AC: 00002578320218173350, Relator: FRANCISCO EDUARDO GONCALVES SERTORIO CANTO, Julgamento: 28/02/2023)

EM JUÍZO - Essas decisões, especialmente do TJPE, deixam claro o direito de contestar em juízo a convenção, sendo óbvio que os 2/3 que são beneficiados em pagar a menos ou a construtora não alterarão o rateio que lhes favorece.

Assim, se um condômino é penalizado com a cobrança excessiva sem que tenha maior privilégio nas áreas comuns, que geram as despesas, fica clara a prática de enriquecimento ilícito e a violação aos artigos 157, 422, 884 e 2035 do Código Civil motivando a intervenção do Judiciário.

*Diretor Regional de MG da Associação Brasileira dos Advogados do Mercado Imobiliário - Conselheiro do SECOVI-MG e da Câmara do Mercado Imobiliário de MG - kenio@keniopereiraadvogados.com.br (31) 2516-7008

Está pacificado pelo Poder Judiciário que ele sempre anula cláusulas abusivas