

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 344
Fevereiro 2025



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

Daniel de Cerqueira/Divulgação PBH

**ESPECIALIZADA
EM FACHADA**

CONSTRUÇÕES
E REFORMAS

PROJETOS

P-B 22

PINHO BRAGA
REFORMA PREDIAL

99312-0049

WWW.PINHOBRAGA.COM.BR
PINHOBRAGA@PINHOBRAGA.COM.BR

ClassiZap

Prestação de Serviço
na palma da sua mão

- Administração e Gestão
- Cosmetização e Limpeza
- Manutenção em Geral
- Reformas e Serviços de Engenharia
- Segurança

**A melhor
empresa e profissional
para o seu condomínio.**

**0 classificados do
Jornal do Síndico, no
seu celular.**

Experimente,
É só enviar um "oi"
para o nosso número
de whatsapp:

(31) 98481-7642



O Carnaval e os condomínios

O Carnaval transforma as ruas em palco de alegria, mas a passagem dos blocos pode trazer transtornos para os condomínios. Entre as reclamações estão som alto, acúmulo de lixo, bloqueio de entradas e falta de segurança, gerando tensão entre moradores e foliões. Nesta edição, apresentamos uma matéria especial sobre o assunto. **Páginas 8 e 9**

Cotidiano

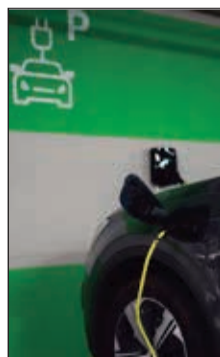
Dia 11 de fevereiro e dia do Zelador. Não deixe a data passar em branco. Valorize seu colaborador.



Página 3

Legislação

Instalar uma estação de carregamento de carros elétricos no condomínio, exige estudo e discussão em assembleia.



Página 4

Administração

Convocar uma assembleia exige técnica e atenção aos requisitos mínimos para ter legalidade.



Página 7

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



Mais um curso para síndicos

Divulgação Sindicon-MG

O Sindicon MG realiza nos dias 21 e 22 de fevereiro de 2025 mais uma edição do Curso de Formação de Síndicos - Direito Condominial na Prática, com o advogado paulista especializado em direito condominial, Thiago Natalio de Souza. Esse é um dos eventos mais procurados pelos síndicos de Belo Horizonte e região pelo alto nível da qualidade do conteúdo.

Entre os temas que vão ser tratados estão a inadimplência, condômino antisocial, tipos de assembleia, como exercer a profissão de síndico, locação por aplicativo, dentre outros assuntos relevantes e atuais para que o síndico possa tirar todas as dúvidas sobre administração e

legislação condominial. O curso, que no mercado é altamente valorizado, é oferecido gratuitamente pelo Sindicon MG. Para participar, os síndicos devem fazer a inscrição exclusivamente pelo telefone (31)3281-8779. Mas, atenção: as primeiras vagas são destinadas aos síndicos associados.



Dr. Thiago Natalio vai estar, mais uma vez, em Belo Horizonte para ministrar mais um curso

VOCÊ PERGUNTA

Pergunta - No prédio onde moro existe uma área vaga que é bem debaixo do apartamento onde moro. E lá os vizinhos aproveitam para realizar todo tipo de festas mesmo com pouco barulho incomoda muito pois fica bem em baixo do meu apartamento. Gostaria de saber se existe uma lei que proíbe festas onde não é salão de festas?

Resposta - O salão de festas é um espaço preparado para receber reuniões e confraternizações, não sendo correto realizar este tipo de evento fora do referido recinto. Pelo seu relato, percebe-se que há abuso por parte dos seus vizinhos que realizam eventos em espaço não adequado, não sendo o senhor obrigado a suportar este tipo de desconforto. A legislação oferece ao condomínio ou ao morador incomodado vários meios de coibir o uso irregular das áreas comuns, bem como de qualquer propriedade, devendo as pessoas utilizarem suas moradias de maneira a respeitar os vizinhos, criando um

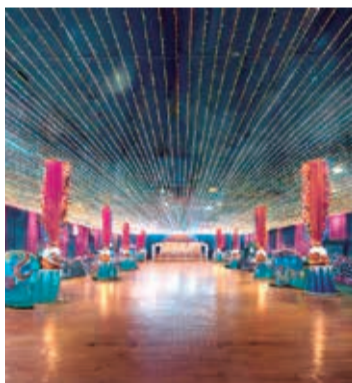
ambiente harmônico e saudável. A assembleia, ou dependendo da convenção, o síndico poderá aplicar multa contra o infrator, cabendo ao senhor fazer a reclamação por escrito e protocola-la junto ao síndico. Independentemente da atitude do condomínio em impedir o uso nocivo, qualquer pessoa incomodada poderá tomar providências, baseadas no artigo 1.336, inciso IV do Código Civil;

“Art. 1.336. São deveres do condômino:

IV - dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.”

Ressalto que para garantia de seus direitos é de suma importância que tenha testemunhas para provar o incômodo e assim, solicitar a eliminação do problema, seja

Festa é no salão



mediante notificação aos infratores e posterior ação que venha a coibir os abusos ou mediante resolução junto à assembleia do condomínio, que poderá proibir o uso inadequado do espaço. Em vários casos quem perturba só deixa de fazê-lo mediante um procedimento jurídico que lhe acarrete uma multa expressiva. Saliento ainda que o procedimento seja realizado de forma profissional, pois caso

aja de forma amadora ou demore em tomar as medidas cabíveis, o problema poderá se reproduzir gerando a desvalorização de seu apartamento, bem como prejudicando o seu sossego e a saúde. Cabe ainda dizer que a perturbação ao sossego ou trabalho alheios por meio de algazaras caracteriza contravenção penal, prevista no artigo 42 da Lei 3.688, com pena de até 3 meses de detenção e multa.

Dr. Kênio Pereira - kenio@keniopereiraadvogados.com.br.

Invasão de área comum

Pergunta - Moro em um prédio pequeno, somente 07 apartamentos. Convivemos pacificamente. De uns tempos pra cá, o filho de uma moradora, vem querendo tomar posse de uma área externa que não pertence ao apartamento. Disse que vai levar engenheiro, que

venderam o apartamento pra mãe dele dizendo que a “tal” parte externa fazia parte do apartamento dele. Enfim... Se ele continuar insistindo e na “marra” quiser tomar posse dessa parte, como devemos agir? Chamar a polícia? Chamar a prefeitura? Aguardo resposta e desde já agradeço.

Resposta - Como trata-se de área comum, apenas poderá ser utilizada exclusivamente pelo morador, com aprovação de unanimidade dos condôminos, eis que haverá alteração de fração ideal do Condomínio. Caso o responsável insista em tomar posse dessa área comum, deve-se fazer um boletim de ocorrência imediatamente. Sugere-se que ele seja previamente notificado acerca da impossibilidade de utilização dessa área, e, caso persista/inicie qualquer obra de fechamento, deverá ser proposta ação judicial pelo Condomínio.

Renan Gouvêa - renan@gouveadv.com.br

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

Uma publicação



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

TELEFONE:

(31) 3337.6030 / 98481-7642
www.jornaldosindico.com.br
jornaldosindicobh@gmail.com



FUNDADOR
Aroldo de Lima Marcelo

EDITOR
Márcio Paranhos

ARTE
José Afonso César

JORNALISTA RESPONSÁVEL
André Resende - DRT 3468/PB

ASSESSORIA JURÍDICA
Sávio Brant Mares
OAB/MG 128.280

COLABORADORES
Caroline Pio
Rodrigo Karpát
Kênio de Souza Pereira
Simone Gonçalves

IMPRESSÃO
O Tempo Serviços Gráficos

CIDADES/EST. EXEMPLARES	FONE/FAX
Campinas/SP 8.000	(19) 3233-1652
Curitiba/PR 8.000	(41) 3029-9802
Niterói/RJ 5.000	(21) 2622-5312
Rio de Janeiro/RJ 20.000	(21) 2210-2902
São Paulo/SP 20.000	(11) 5572-5250

As matérias assinadas ou pagas não refletem, necessariamente, a opinião do Jornal do Síndico e são de inteira responsabilidade do autor. A reprodução dos artigos publicados neste jornal requer autorização prévia. O Jornal do Síndico não se responsabiliza pelo conteúdo dos anúncios e pelos serviços prestados por seus anunciantes.

Salário da Categoria

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

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

Zelador: um personagem importante no condomínio

No dia 11 de fevereiro é comemorado o Dia do Zelador, este funcionário de grande importância que tanto contribui para realizar os cuidados preventivos e corretivos no condomínio e coordenar a rotina predial. Geralmente profundo conhecedor da estrutura e história do edifício, ele costuma ser o primeiro a ser procurado por moradores - e pelo próprio síndico - quando algo precisa ser resolvido, sendo, portanto, um dos cargos mais essenciais na dinâmica administrativa.

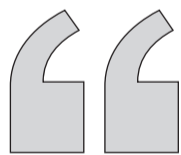
Ao contrário do síndico, o zelador cumpre expediente dedicado ao condomínio e é quem está presente na maior parte do tempo. Apesar de ser considerado muitas vezes o “braço direito” do gestor, ajudando-o com várias demandas, é válido lembrar, contudo, que a função de zeladoria deve ter suas atribuições predeterminadas em contrato e esse profissional não pode ser confundido com um “faz-tudo” a serviço do condomínio, abrindo espaço para desvios de função e sobrecargas de trabalho.

Valdir Inácio, de 49 anos, é zelador de um condomínio em João Pessoa há mais de duas décadas. Ele conta que foi do trabalho como zelador que conseguiu sua renda para criar seu filho e, atualmente, ajudar a cuidar do seu neto. “Comecei neste trabalho quando era muito novo e desde então foi como zelador que eu consegui comprar minha casa, criar meus filhos, ter minhas coisas”, comenta.

Ainda de acordo com o zelador, cujo condomínio fica numa área de praia de João Pessoa, o serviço é tranquilo e proporciona a ele a condição de trabalhar próximo de casa, tendo em vista que ele mora



em um bairro vizinho. “Venho de bicicleta para o trabalho, faço meu serviço. Na hora do almoço consigo ir em casa e voltar. Nunca tive problema e sou feliz com meu



Não é obrigação do zelador fazer as vezes de corretor de imóveis, sendo guardião de chaves e apresentando apartamentos a possíveis interessados.

trabalho, ajudo as pessoas a se sentirem felizes com o ambiente do condomínio”, complementa.

Atribuições – No Código Brasileiro de Ocupações, o cargo de zelador consta sob o registro CBO 5.51.20, o qual prevê o seguinte: “funções de zeladoria em edifício de apartamentos, comerciais e outros, promovendo a limpeza e conservação do mesmo e vigiando o cumprimento do regulamento interno, para assegurar o asseio, ordem e segurança do prédio e o bem-estar de seus ocupantes”. Dessa forma, compreendemos que sua principal atribuição é de suporte, monitorando as atividades de outros colaboradores, necessidades de manutenções e verificando obediência às regras junto aos condôminos e visitantes.

Entretanto, não raramente nos deparamos com cenários de excessiva informalidade em que a figura do zelador se confunde com um “faz-tudo” no condomínio, sendo direcionado pela administração a atividades que, a priori, não estão em suas competências. Alternar horários com porteiro ou vigilante, realizar serviços estruturais (elétrica, hidráulica, pinturas, obras, etc.), substituir agentes específicos da limpeza na higienização rotineira do prédio, são alguns exemplos de desvios cometidos com frequência sobretudo em prédios de pequeno porte.

Coluna do Sindicon



Já estão abertas as inscrições para a 3ª edição do Conexão Condominial

Ética nos condomínios, regras para a instalação dos carregadores de carros elétricos, regras para a realização de obras, individualização do gás e da água. Esses são os temas já confirmados para a 3ª edição do Conexão Condominial. O evento será realizado no dia 3 de abril, no Automóvel Clube, espaço nobre de Belo Horizonte que completou 100 anos no dia 23 de janeiro.

Promovido pelo Sindicon MG e Associação Mineira dos Advogados do Direito Imobiliário (Amadi), o evento já tem palestrantes renomados confirmados. Um dos temas que promete chamar a atenção do público é a possibilidade da individualização da água e do gás até em edificações mais antigas.

Gostaria de afirmar a importância da individualização para corrigir algumas distorções. Por exemplo, quem mora sozinho acaba pagando pelo consumo de famílias maiores que gastam mais água e gás. A individualização é importante também para ajudar na economia de água, principalmente com o risco de uma crise hídrica.

O evento terá ainda um especialista em instalação de estações de carregamento para carros elétricos. Um dos assuntos que será abordado é sobre a infraestrutura dos carregadores destes veículos. Alguns usuários estão fazendo a ligação da energia nos relógios das residências, o que é proibido. Os condomínios precisam ter uma estrutura para isso, bem como definir as regras para o uso destes carregadores.

Os interessados em participar da 3ª edição do Conexão Condominial precisam fazer as inscrições. As vagas são limitadas e terão prioridade os associados do Sindicon MG. Para saber mais detalhes sobre as inscrições, é só entrar em contato pelo telefone (31) 3281-8779.

Carlos Eduardo Alves de Queiroz
presidente



Vícios dos moradores – Outro ponto a ser destacado é quando o desvio de função é provocado não apenas pela administração do condomínio, mas também pelos próprios moradores, principalmente quando já há uma relação estabelecida há anos e muitos favores são pedidos na “camaradagem”. Não é obrigação do zelador fazer as vezes de corretor de imóveis, sendo guardião de chaves e apresentando apartamentos a possíveis interessados.

Outro fato corriqueiro: realização de serviços gerais em unidades

privadas. O zelador é funcionário do condomínio e não de particulares, logo, trabalhar para um morador em seu horário de expediente é ilegal. O mesmo se aplica às situações em que se solicita a ajuda deste colaborador para carregar compras ou ajudar em transporte de móveis durante as mudanças. Tais atitudes devem ser coibidas pelo síndico e pelo próprio zelador, a fim de cumprir o que está estritamente descrito em contrato com o funcionário.

Jornalista



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

Condomínios e os carregadores de carros elétricos

Por **Rodrigo Karpat**
Especialista em direito imobiliário e questões
condominiais. Presidente da Comissão
Especial de Direito Condominial no Conselho
Federal da OAB e Presidente da Comissão de
Direito Condominial da OAB/SP.



Na atualidade, o uso de carros elétricos ou híbridos é cada vez mais comum. Contudo, ainda que em relação à frota total de veículos no país esse número seja uma pequena fração, as montadoras vêm investindo nessa área e não param de surgir novos modelos. Nesse sentido, anualmente, o aumento de vendas desses tipos de veículos cresce exponencialmente, denotando que a médio e longo prazo esse mercado ocupará uma maior porcentagem, obrigando que as cidades bem como as leis em diversas esferas e, no nosso caso, os condomínios, precisem se adaptar a essa nova condição e isso já vem acontecendo.

O ponto principal que envolve os condomínios quanto a essa questão está relacionado com a instalação de carregadores elétricos. É preciso entender que a implementação dessas estações de recarga vai variar dependendo do tipo de equipamento e o interesse da comunidade.

Importante saber que existem leis municipais e estaduais em todo o país que obrigam que novos empreendimentos já tenham estações de recarga instalada a fim de atender aos moradores. Além disso, em nível federal, o Projeto de Lei 710/23 propõe a instalação obrigatória de pontos de recarga em estacionamentos coletivos e vias públicas.

Formatos - O tema levanta dúvidas, obviamente, quando falamos em empreendimentos que não possuem essas estações de recarga, sendo as duas principais: como implementá-las e quem deve arcar com os custos?

Existem basicamente dois tipos, as estações individuais e os sistemas de recarga coletiva. O primeiro é

instalado diretamente na vaga do usuário, com os custos de instalação e manutenção arcados pelo próprio morador. Conta com um medidor de energia exclusivo para registrar o consumo, que será cobrado diretamente do usuário.

O segundo formato consiste na instalação de pontos de recarga em todas as vagas, com o custo dividido entre os condôminos. O consumo de cada unidade é medido e repassado mensalmente pela administradora como acréscimo na cota condominial.

Aprovação - A questão da instalação vem causando muita controvérsia, pois inicialmente, os condomínios entendiam que era uma obra útil e que, portanto, requeria maioria absoluta (50% + 1 de todos os condôminos). Contudo, dado o fato de cada vez mais pessoas terem esses tipos de automóveis, sejam eles totalmente elétricos ou híbridos, passou-se a ser uma necessidade básica, além disso, eventualmente essa instalação não é obra e sim acaba se



O assunto deve ser discutido em assembleia

enquadrando apenas como uma aquisição de equipamento e, sendo esse o caso, o quórum de aprovação passa a ser de maioria simples (50% + 1 dos condôminos presentes em assembleia).

Para a instalação de um sistema de recarga coletiva, é necessário fazer um dimensionamento elétrico do empreendimento para verificar se o condomínio aguenta essa carga. Isso porque quando falamos em uma recarga individual em que apenas dois ou três moradores utilizam, isso não afeta o dimensionamento elétrico, contudo, imagina se 20%/40% passam a utilizar, o sistema não suportará, fazendo com que invariavelmente o empreendimento tenha quedas de energia ou até algum acidente mais grave dependendo da situação.

Esse tipo de caso acaba sendo muito similar ao da instalação de ar-condicionado, que também necessita de um projeto elétrico a fim de garantir ao condomínio

a capacidade elétrica necessária para atender aos moradores.

Sendo assim, é preciso que o condomínio busque uma empresa para fazer um projeto elétrico. Dependendo do caso, a instalação pode afetar a aprovação do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB). O importante é o condomínio provar que comporta eletricamente essa ins-

talação. **Vagas rotativas** - Quanto às instalações individuais, há um problema no caso de condomínios onde as vagas são rotativas, já que de um ano para o outro, aquele que tem um carro que necessita de eletricidade pode perder o acesso para recarregar. Nesse sentido, o melhor é um sistema que abarque todos os moradores ou instalar uma estação de recarga em uma área comum onde todos possam utilizar.

Custos e consumo - Quanto à instalação, sendo aprovada em assembleia seguindo o quórum correto,

assim como ocorre com outras coisas nos condomínios, para dar alguns exemplos similares, como aparelhos da academia, uma televisão na sala de jogos, uma geladeira no espaço gourmet etc., ainda que determinado morador não utilize, essa comodidade está disponível a ele para utilização e, portanto, ao fazer parte do condomínio, este deverá arcar com o custeio de instalação, assim como toda a comunidade, sendo essa uma melhoria que acaba de uma forma ou outra beneficiando o condômino, já que ter isso no condomínio acaba valorizando o imóvel como um todo.

Já a questão do consumo, apesar de pequeno, faz com que muitos condôminos se sintam injustiçados de terem que pagar por algo que eles não estão utilizando. Por isso, uma grande saída é a instalação de equipamentos que possuam medidores à parte e que podem dimensionar o gasto de cada um que o utilizou.

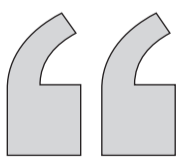
O mercado de veículos elétricos está em expansão no Brasil e a adaptação dos condomínios para oferecer sistemas de recarga tornou-se uma necessidade. Como comentado, essa medida não só proporciona mais comodidade aos moradores, como também valoriza o empreendimento. Investir em infraestrutura para veículos elétricos é um passo estratégico que alia inovação, sustentabilidade e preparação para o futuro.

Especialista em direito imobiliário e questões condominiais. Presidente da Comissão Especial de Direito Condominial no Conselho Federal da OAB e Presidente da Comissão de Direito Condominial da OAB/SP.

Ética e Experiência, referência em soluções para recarga de veículos elétricos em condomínios

CARREGAR

www.carregar.net
@carregaroficial
31 3500-7900



O mercado de veículos elétricos está em expansão no Brasil e a adaptação dos condomínios para oferecer sistemas de recarga tornou-se uma necessidade



Manutenções preventivas: garantindo a longevidade e segurança do condomínio

Início de ano é o momento perfeito para elaborar um plano de manutenções no condomínio, organizando ações preventivas e assegurando o bom funcionamento do prédio ao longo dos próximos meses.

Além disso, é a oportunidade ideal para avaliar detalhadamente as necessidades condominiais, planejar as intervenções e manutenções de forma estratégica. Estabelecer um cronograma mensal de manutenção não só facilita o acompanhamento das tarefas, mas também contribui para evitar imprevistos e gastos emergenciais.

Ademais, planejar permite que o condomínio esteja preparado para eventuais ajustes financeiros, promovendo assim uma saúde financeira.

Conservação - O objetivo principal das manutenções no condomínio é garantir a conservação da capacidade funcional, além de assegurar o bem-estar e a segurança de todos. Uma gestão proativa do síndico é essencial para a boa convivência e o funcionamento do condomínio, até porque entre suas responsabilidades está a execução de manutenções preventivas. Essas manutenções visam evitar problemas futuros, bem como reduzir os custos com reparos emergenciais. Ao focar na prevenção, o síndico deve garantir que todos os serviços e equipamentos sejam mantidos de forma adequada para evitar ou minimizar o desgaste natural causado pelo uso. A legislação determina as obrigações do síndico, mas também pode haver responsabilidades

adicionais estabelecidas pela convenção e o regimento interno.

As manutenções periódicas têm um impacto significativo na vida útil do condomínio, pois consegue preservar seu valor patrimonial. Muitos condomínios enfrentam desafios financeiros, especialmente devido à inadimplência. Por isso, a gestão dos recursos disponíveis deve ser feita de forma estratégica, isto é, sejam realizadas dentro das possibilidades financeiras de cada condomínio.

Dicas - Ao ter um cronograma de manutenção bem definido, o síndico pode ter a tranquilidade de que os equipamentos e a estrutura do prédio estão sendo adequadamente cuidados.

Realizar manutenções regulares é sempre mais econômico do que fazer reparos de emergência, que tendem a ser mais caros. Aqui estão três dicas estratégicas para planejar as manutenções do condomínio de forma eficiente:

Inspecção Predial: O primeiro passo para programar manutenções preventivas é fazer um levantamento detalhado das instalações do condomínio. Uma inspecção predial minuciosa permite identificar as necessidades de manutenção e ajudará a organizar as intervenções de maneira direcionada.

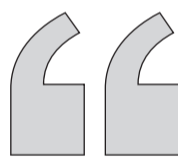


Profissional deve fazer uma "radiografia" do condomínio

Relatório: Após realizar a inspeção, é importante providenciar um relatório que conste a data da última manutenção dos equipamentos. Registrar as datas não só facilita a organização interna, como também pode ser útil durante uma fiscalização ou auditoria.

Plano de Manutenções: Com a inspeção predial e o relatório em mãos, é hora de elaborar um plano detalhado para as manutenções. Esse plano deve organizar as ações de forma sistemática, com prazos definidos e recursos necessários, permitindo uma visão geral das atividades a serem realizadas.

Com essas três dicas, o síndico pode planejar suas ações, evitando problemas financeiros, como o aumento das cotas condominiais ou endividamento do condomínio.



As manutenções periódicas têm um impacto significativo na vida útil do condomínio, pois consegue preservar seu valor patrimonial

Se o síndico tiver dificuldades em programar as manutenções ou não souber como adequar o plano às necessidades do condomínio, ele pode buscar a orientação de um profissional qualificado, como por exemplo um engenheiro.

Com um plano de manutenção bem estruturado, é possível minimizar a deterioração dos equipamentos, máquinas e da estrutura geral do condomínio. Isso não só previne custos inesperados, mas também contribui para a segurança e a qualidade de vida dos moradores.

SERVIÇO

Quer contratar uma manutenção preventiva, consulte nossos anunciantes: Antônio Azevedo 99472-9050

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



Auditoria: ferramenta para evitar fraudes nas contas do condomínio

As fraudes e os desvios de recursos das contas dos condomínios podem ser mais comuns do que parece. Em alguns casos, condomínios mal administrados não refletem necessariamente a incapacidade do gestor, podem também ser consequência de um síndico que se aproveita da condição para extrair benefícios indevidos, usando em benefício próprio os recursos do condomínio.

Para se ter uma ideia, experimente “dar um Google” no seu navegador com a seguinte frase: síndico denunciado por desvio. Vai aparecer uma série de matérias jornalísticas, de todas as partes do Brasil, mostrando casos de síndicos suspeitos de desviar recursos de condomínios. E, na sua grande maioria, os valores são de assustar.

O auditor Elias Oliveira comenta que um condomínio que não adota práticas de governança e controle de gastos, que não estabelece um regime de *compliance*, transparência nos gastos, fornece uma condição favorável para as fraudes e os desvios de recursos. A primeira recomendação nesse sentido é a realização de auditorias preventivas.

“Casos de fraudes em condomínio geralmente acontecem em contexto em que há falta de auditoria, controles internos, um conselho fiscal não atuante e com baixa participação dos moradores e falta de transparência nas contas, tornando-os mais vulneráveis. Por isso, a

realização de auditorias periódicas e a transparência na gestão financeira são essenciais para garantir que os recursos do condomínio estejam sendo usados corretamente, evitando eventuais desvios de recursos”, acrescenta.

Sinais - Ainda conforme o auditor fiscal, é possível perceber alguns sinais na gestão que podem indicar suspeitas de fraude. Ele explica que gestões mal intencionadas geralmente dificultam o acesso a documentos e valores movimentados com os recursos do condomínio.

“Inconsistências nos dados geralmente indicam tentativas de ocultar informações e dificultar o acesso a balancetes e orçamentos. Práticas como pagamentos fictícios, contratos superfaturados com empresas ligadas à gestão, manipulação parcial de contas, uso recorrente dos mesmos fornecedores sem revisão e a movimentação de recursos em contas pessoais ou contas *pool* sem controle adequado são comuns”, detalha Elias.



Conselho fiscal deve atuar para verificar possíveis falhas

Transparência - Por isso, para evitar esse tipo de irregularidade, é essencial que o condomínio faça auditorias frequentemente, com um regime de transparência ativa, com um conselho fiscal atuante na gestão dos síndicos, além de uma comunicação ativa e objetiva com os demais condôminos em

relação aos gastos e recursos do condomínio.]

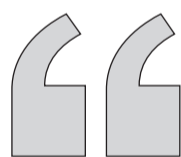
“Para verificar possíveis irregularidades nas contas do condomínio, moradores e o conselho devem adotar medidas práticas como revisar mensalmente os balancetes, solicitar notas fiscais e

recibos que comprovem os pagamentos e observar se há padrões repetitivos de gastos sem justificativa. Também é recomendável contratar auditorias independentes, monitorar as contas bancárias e participar ativamente das assembleias, questionando discrepâncias. Essas ações aumentam a transparência e ajudam a identificar desvios nas finanças do condomínio”, explica.

*Jornalista

SERVIÇO

Precisando contratar uma auditoria? Faça contato com Inova Auditoria 99710-6429



Para verificar possíveis irregularidades nas contas do condomínio, moradores e o conselho devem adotar medidas práticas

Está procurando produtos e serviços para o seu condomínio?

Confira o nosso Classificados!

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



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

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



Não erre na convocação da assembleia

A assembleia condominial começa muito antes do encontro em si. Ela se inicia no momento da convocação, que é o primeiro passo para garantir a validade e eficácia das deliberações. Uma convocação mal elaborada ou irregular pode levar à anulação de toda a assembleia, causando prejuízos financeiros, perda de tempo e desgastes entre os condôminos. Por isso, é fundamental que os síndicos dediquem atenção especial a esse processo.

A convocação é o alicerce de uma assembleia válida. O edital de convocação deve ser claro, detalhado e atender rigorosamente à convenção do condomínio e à legislação. Além das informações básicas — como data, hora, local (ou link de acesso, no caso de assembleias virtuais) e ordem do dia (Pauta), o edital de convocação deve conter informações adicionais que possam constar na Convenção tipo: uso de procurações e quem pode estar habilitado de participar.

Assembleias Virtuais - No caso das assembleias *online*, é importante observar os cuidados específicos com esse modelo. Com o aumento do uso de plataformas digitais, a atenção deve ser redobrada. A criação do *link* de acesso deve ser feita com brevidade, preferencialmente no momento

da convocação, para evitar confusões e atrasos. O síndico também deve garantir que o *link* seja seguro e que os condôminos tenham acesso às instruções de uso da plataforma, evitando problemas técnicos que possam comprometer a participação.

Prazo - Embora a legislação vigente não determine um prazo mínimo para convocação, é altamente prejudicial que o síndico não respeite um prazo razoável. Por aqui, indico um intervalo de pelo menos 10 dias corridos entre o envio do edital e a realização da assembleia, caso essa informação não estiver prevista na Convenção. Esse prazo garante que todos os condôminos tenham tempo suficiente para tomar conhecimento da pauta e organizar sua participação, seja presencial ou virtualmente.

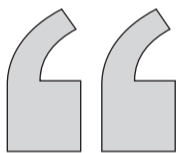


Email é uma ótima alternativa para convocação

Encaminhamento - A convocação do condomínio é soberana quanto à forma de convocação. Ela deve ser rigorosamente seguida, sob pena de invalidação da assembleia. É importante alertar sobre o uso de aplicativos de mensagens, como o *WhatsApp*, para esse fim. Ainda que sejam ferramentas populares, se a convocação não prevê expressamente

essa forma de comunicação, o uso do *WhatsApp* pode ser contestado judicialmente e levar à anulação da convocação.

Além disso, a informalidade e o excesso de informações que circulam nesses aplicativos, são um verdadeiro “câncer” no cenário condominial, gerando mais confusões do que soluções.



Planeje-se, siga à risca o que a convenção determina e invista em uma comunicação transparente e formal com os condôminos

Métodos formais e seguros, como e-mail com confirmação de leitura, entrega protocolada ou aviso por meio de plataformas de gestão condominial, são preferíveis e mais confiáveis. Relembrando! Siga o que está na sua convenção. Caso a forma de encaminhamento esteja ultrapassada, sugiro uma revisão da Convenção, pois sabemos que, pela legislação, é obrigatório que todos os condôminos sejam convocados.

Atenção! - O primeiro trimestre do ano é marcado por uma grande quantidade de assembleias ordinárias, devido à prestação de contas e aprovação de orçamentos anuais. Esse período exige do gestor condominial uma atenção redobrada. Erros simples, como prazos insuficientes ou convocações mal elaboradas, podem gerar grandes complicações e até a necessidade de refazer reuniões.

Portanto, a recomendação é clara: planeje-se, siga à risca o que a convenção determina e invista em uma comunicação transparente e formal com os condôminos. Não deixe que problemas evitáveis prejudiquem a gestão e a harmonia do condomínio. Afinal, um síndico organizado é a chave para uma administração eficiente e sem conflitos negativos.

INFORMAÇÃO DE QUALIDADE VOCÊ ENCONTRA TAMBÉM NO

Acesse o canal do Jornal do Síndico @jornaldosindicobh

ADVOCACIA ESPECIALIZADA EM DIREITO CONDOMINIAL

- Cobranças extrajudiciais e judiciais
- Ações e defesas judiciais
- Adequação de convenção e regimento interno do condomínio
- Participação em assembleia
- Parecer e consultoria jurídica

(31) 3226-9074
 www.gouveaadv.com.br
 contato@gouveaadv.com.br

Carnaval atrapalha vida de moradores de condomínios

O Carnaval está chegando e com ele a folia que toma as ruas de várias cidades por todo Brasil. Entretanto, a alegria de alguns em poder curtir o Carnaval, em alguns casos, pode também significar a perda temporária de sossego para os que não gostam tanto assim da festa. Muitos condomínios ficam localizados em avenidas e ruas por onde desfilam blocos e, por isso, precisam se adequar aos festejos.

Tadeu Costa é síndico de um edifício na região hospitalar, em Belo Horizonte, por onde os blocos carnavalescos passam. Ele conta que durante o Carnaval alguns transtornos acabam afetando a rotina dos moradores do condomínio, como o barulho, sujeira no entorno do prédio, problemas no trânsito, e dificuldade para que alguns moradores, sobretudo os idosos, saiam de casa por medo de assaltos.

Prejuízos - “Todos os fatos mencionados significam prejuízos para os condomínios da região e seus moradores. Até mesmo o valor dos imóveis pode ser afetado pela existência do Carnaval na região”, comenta Tadeu Costa. A dinâmica do Carnaval também acaba gerando custos adicionais para o condomínio, como explica o síndico.

“Diversos condomínios têm jardins, muretas baixas e fechamento em vidro; portanto, é necessário alugar grades de proteção para fechar estas áreas e minimizar os riscos. Muitos condomínios precisam contratar funcionários extras, como vigias e porteiros noturnos,

também para tentar minimizar os riscos que a movimentação carnavalesca acarreta. A dificuldade de sair com veículos particulares das garagens faz com que muitas vezes os moradores tenham que arcar com os custos de outras modalidades de transporte, como Uber e táxis; entretanto, as precárias condições do trânsito também costumam impedir a prestação destes serviços de transporte”, reclama.

Paulo Márcio que é condômino no Edifício Tordesilhas, na região as Savassi, uma das mais impactadas pelo carnaval concorda com o síndico. Segundo ele, “esse é um tema importante para propor mudanças dos locais dos foliões. No modelo em vigor, os moradores da região da Savassi não têm como se locomover, seja de carro próprio ou táxi (a não ser em locais distantes). E ainda tem os custos dos condomínios em bancar segurança no entorno dos prédios; ruas transformadas em banheiros; a libertinagem e desrespeito generalizado” afirma.

Para o síndico Tadeu, o problema da região onde está localizado seu



Moradores do Residencial Maria Setella desfilam todos os anos

edifício se dá também por se tratar de uma região hospitalar. A solução do problema, na opinião do síndico, é transferir qualquer programação carnavalesca para outra área da cidade.

“Então, me parece totalmente inadmissível que as pessoas internadas sejam submetidas ao ruído típico das festividades de Carnaval. A solução seria impedir qualquer festividade carnavalesca na região hospitalar de Belo Horizonte e em seus arredores, transferindo os eventos para diversas regiões que não são residenciais nem possuem serviços de assistência médica”, enfatiza.

Outro lado - Mas há quem afirme que o Carnaval pode ser até uma oportunidade para agregar os moradores. Charles William é membro

da Comissão Executiva do Residencial Maria Stella, no bairro Guarani e também um dos diretores do Bloco Pipixo, que nasceu no condomínio. “Começou com moradores e já chegamos a colocar quase três mil pessoas no evento. O bloco tem a logo do condomínio e sempre terminamos o trajeto na portaria do Conjunto. Tudo transcorre na maior tranquilidade e somos cadastrados junto à Belotur, PMMG, Bombeiros e Bhtrans”, afirma.

Prevenção - O advogado especialista em direito condominial, Rodrigo Karpát, alerta em artigo que os síndicos devem estar atentos para proteger o patrimônio do prédio e prevenir problemas.

“Nos últimos anos, temos observado relatos de depredações nas

fachadas dos condomínios, especialmente aqueles que ficam no trajeto dos blocos. Por isso, o síndico precisa se antecipar e avaliar os riscos na região”, explica Karpát. Ele sugere, como já alertou Tadeu Costa, a contratação de segurança extra e, no caso de fachadas de vidro, a instalação de tapumes como medidas de proteção.

A preocupação não é apenas com a estrutura do prédio, mas também com os jardins, portões e canteiros. “É comum que foliões, especialmente quando estão alcoolizados, causem danos ou comprometam a higiene em frente ao condomínio, como urinar em locais inadequados”, destaca. Nesse cenário, é recomendável cercar áreas verdes e reforçar a limpeza e segurança. Para evitar transtornos, o especialista também sugere que o síndico oriente os moradores sobre os horários dos blocos e, se possível, recomende que evitem circular pelas proximidades durante os momentos de maior aglomeração.

No condomínio - Além dos problemas externos, o Carnaval também pode gerar situações adversas dentro do condomínio. Segundo Karpát, é comum que os moradores utilizem as áreas comuns, como churrasqueira e salão de festas, para confraternizações. “Para evitar conflitos, é fundamental que o síndico reforce as regras de uso das áreas comuns, como horários permitidos, limite de convidados e cuidados com o barulho”, pontua.

A prevenção continua sendo a melhor forma de manter a harmonia durante o Carnaval. “O síndico deve saber lidar com situações adversas e planejar com antecedência. Medidas como uma comunicação clara com os moradores e a implementação de proteções físicas podem garantir um Carnaval tranquilo para todos”, conclui Karpát.

Jornalista

“É comum que foliões, especialmente quando estão alcoolizados, causem danos ou comprometam a higiene em frente ao condomínio”

Preparamos abaixo dicas para ajudar síndicos de condomínios que ficam perto da folia:

1. Comunicação com os Moradores

Antecipação: Informe os moradores com antecedência sobre os dias, horários e trajetos dos blocos.

Canais de Comunicação: Use quadros de avisos, e-mails ou grupos de mensagens para manter todos informados.

Recomendações: Oriente os moradores sobre cuidados extras com segurança, barulho e entrada de visitantes.

2. Reforço da Segurança

Equipe Extra: Considere contratar seguranças temporários para os dias de maior movimentação.

Controle de Acesso: Reforce a portaria, garantindo que apenas moradores e visitantes autorizados entrem no condomínio.

Câmeras: Certifique-se de que o sistema de monitoramento está funcionando corretamente.

3. Proteção do Condomínio

Portões e Grades: Mantenha os portões sempre fechados e verifique se as grades estão em bom estado.

Barreiras Físicas: Instale grades ou tapumes para proteger áreas vulneráveis, como jardins e fachadas envidraçadas.

Iluminação: Garanta que o entorno do con-

domínio esteja bem iluminado para desestimular aglomerações indesejadas.

4. Gestão de Ruídos

Horários Permitidos: Lembre os moradores sobre as regras de silêncio e esteja preparado para lidar com possíveis exceções durante o período carnavalesco.

Conversa com Organizadores: Se possível, entre em contato com os organizadores do bloco para alinhar expectativas sobre horários e comportamentos.

5. Preparação de Áreas Comuns

Fechamento Temporário: Considere fechar temporariamente áreas como salão de festas ou playground se houver risco de invasões ou danos.

Proteção de Estruturas: Cubra móveis externos ou equipamentos vulneráveis com lonas para protegê-los.

6. Planejamento de Resíduos

Coleta Extra: Programe coletas adicionais de lixo se necessário.

Lixeiras Reforçadas: Posicione lixeiras robustas próximas à entrada do condomínio para evitar acúmulo desordenado de lixo.

7. Apoio aos Moradores

Orientações de Segurança: Encoraje os moradores a evitarem deixar objetos de valor nos carros ou em varandas visíveis.

Regras para Visitantes: Reforce as regras para entrada e permanência de visitantes no condomínio durante o período carnavalesco.

8. Relacionamento com a Comunidade

Parcerias Locais: Converse com estabelecimentos próximos e vizinhos para buscar soluções conjuntas, como limpeza compartilhada da área após os eventos.

Denúncia de Problemas: Tenha à mão os contatos da prefeitura e da polícia para denunciar situações como som acima do permitido ou vandalismo.

Prefeitura prepara operação especial para o Carnaval

A Prefeitura de Belo Horizonte anunciou uma ampla operação para garantir a segurança, organização e limpeza durante o Carnaval de 2025. De acordo com o comunicado oficial, a Guarda Civil Municipal atuará na segurança preventiva comunitária, com a missão de combater o vandalismo, proteger o patrimônio municipal e fiscalizar as leis de trânsito. A medida busca assegurar a tranquilidade tanto dos foliões quanto dos moradores e demais pessoas que circulam pela cidade, mesmo aquelas que não participam dos eventos carnavalescos.

“As rondas preventivas permitem minimizar impactos na rotina dos ocupantes de prédios residenciais e comerciais”, destacou a Prefeitura, reforçando a integração da Guarda Civil Municipal com outros servidores públicos encarregados de fiscalizar o cumprimento do Código de Posturas. Entre as ações planejadas está a coibição da atuação de vendedores ambulantes não licenciados.

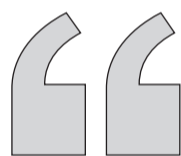
Trânsito - Para atender à extensa programação dos blocos de rua, a BHTrans implementará uma operação especial que prevê

a delimitação de áreas reservadas para os desfiles, com interdições e desvios no trânsito e no transporte público. “Os bloqueios de vias só serão liberados após a limpeza e a confirmação de segurança para pedestres e veículos”, informou a administração municipal.

Equipes da Unidade Integrada de Trânsito – formada pela BH-Trans, Guarda Municipal e Polícia Militar – estarão nos locais dos desfiles para orientar moradores e foliões. O planejamento também assegura que “os acessos de moradores e comerciantes dentro



Prefeitura promete fiscalização rígida neste Carnaval



As rondas preventivas permitem minimizar impactos na rotina dos ocupantes de prédios residenciais e comerciais

das áreas de desfile serão preservados”. Informações detalhadas sobre as interdições e desvios estão disponíveis no Portal da Prefeitura e são divulgadas pela mídia.

Fiscalização

- Cerca de 700 profissionais atuarão na fiscalização e no controle urbanístico e ambiental antes e durante o Carnaval. As atividades incluem a campanha educativa “Carnaval é na lata”, destinada a

orientar comerciantes sobre o uso de embalagens seguras para bebidas e alimentos. A fiscalização também combate eventos não licenciados, obstruções de passeios, poluição sonora e a presença de ambulantes irregulares.

“Os fiscais trabalham para garantir a desobstrução das vias, tanto para a passagem dos blocos quanto para a limpeza e a circulação de pedestres e veículos após a folia”, enfatizou o comunicado.

Limpeza urbana - A Superintendência de Limpeza Urbana (SLU) também preparou uma grande operação para manter a cidade limpa durante o Carnaval. Cerca de 1.400 garis foram contratados especialmente para o período e trabalharão na limpeza antes, durante e depois dos desfiles. “A SLU também realiza um trabalho educativo com ambulantes e foliões para o descarte correto do lixo”, explicou a Prefeitura.

Os organizadores dos blocos de rua também participam das ações, promovendo mensagens educativas sobre o uso correto de lixeiras e banheiros químicos em suas redes sociais. Durante os desfiles, essas orientações são reforçadas diretamente aos participantes.

Com essa estrutura integrada de segurança, fiscalização, trânsito e limpeza, Belo Horizonte espera receber milhares de foliões, garantindo uma festa organizada e segura para todos os envolvidos.

Síndicos e síndicas opinam sobre os impactos do Carnaval em seus condomínios

Carlos Antônio – síndico do Cond. São Carlos, no Centro - Nosso prédio se localiza na Praça Sete: tumulto/barulho, sujeira na rua, já aconteceu de quebrar vidros na portaria, além da vigilância que tem que ser reforçada, por causa de pequenos roubos.

Beatriz Nogueira – ex-síndica do cond. Summer-time, na Savassi - Morar na Savassi é ótimo, mas, durante o Carnaval, várias ruas são bloqueadas e, em alguns momentos, chegar e sair do condomínio se torna uma missão impossível devido ao fechamento de quase todas as ruas ao nosso redor. Outro incômodo é a sujeira. Alguns foliões usam nossa calçada e canteiros como banheiro e o cheiro de urina é muito forte e afeta a salubridade de nossas residências. Isso poderia ser solucionado por meio de uma melhor distribuição de banheiros químicos e uma limpeza urbana diária nas calçadas. Pagamos o IPTU mais caro de BH, e, se a Prefeitura e o comércio auferem resultados com o Carnaval em nossas ruas e calçadas, eles deveriam ter um cuidado maior com os moradores da Savassi. A segurança nas ruas é outro ponto crítico. Durante o período de carnaval (e pré carnaval), há muitos

assaltantes, trombadinhas e bêbados assediando os transeuntes. Os moradores ficam com medo de circular e, somando-se ao trânsito impedido, acabam ficando reféns dentro de suas casas.

Vicente – Síndico do Cond. Ronaro Araújo, no Sion – Existem blocos que passam na rua e os participantes sujam nosso jardim (tivemos que inclusive fechá-lo com vidro), deixam a rua imunda sendo que a limpeza municipal limpa somente ao término do evento. Muito transtorno!

Anderson – Síndico do cond. Rodrigo Leonardo, no Castelo - Mais ou menos! Sempre tem carros em frente à garagem e como tem blocos na rua acima, pessoas descem e jogam lixos até dentro das grades do prédio.

Margarida – Síndica do Cond. Fláviana, no Carmo - O carnaval tira a mobilidade na região centro-sul. Nem todos participam do carnaval. Como o folião tem o seu espaço, as pessoas que pagam o maior IPTU da cidade de Belo Horizonte, também deveriam ter o direito de ir e vir. A construção civil por exemplo, não

vê o carnaval como feriado, assim como nossos decretos e leis também não veem, e tem empresa que toma a lei ao pé da letra, sendo assim o carnaval nas ruas, impedindo a circulação, prejudica os trabalhadores de chegarem em seu local de trabalho. Gosto de carnaval, participo, acredito que trás receitas para a cidade, mas deveria ter regras, locais de forma a não impedir as pessoas de ir e vir. Eu mesma morando na Savassi a mais de 20 anos, não consigo fazer um supermercado. Se passar mal não tem como colocar a pessoa dentro do carro e levá-la ao hospital. Fora os banheiros públicos, concentrados em alguns locais e faltantes em outros. Gerando um mal cheiro sufocante. Para uma cidade que só tem o IPTU e alguns impostos como arrecadação, a prefeitura junto ao governo do estado, deveria encontrar formas de trazer indústrias, comércio e serviços para a cidade, incrementando a receita municipal.

Wilton - Síndico do Cond. Britânia, no Santo Antônio – infelizmente! A sujeira que os foliões fazem na rua, principalmente com as necessidades físicas, deixando uma sujeira nos passeios, que automaticamente sobrecarrega as funcionárias da limpeza.

Desirée – Síndica do Cond. Boa Esperança, no Caiçara - Não é! Mas sou também Guia de Turismo e, na época do Carnaval, é quase impossível de se fazer um City Tour em BH. No ano passado eu tive essa experiência e não foi nada fácil.

Cislaine Ferreira - Gestora Empresarial Inconfidentes, na Savassi - Hoje administro um condomínio empresarial na Savassi, e somos muito afetados pelo carnaval, pois temos que realizar uma estrutura de restrição de fluxo e acesso para evitar que as entradas e passeio viam banheiros e afins dos foliões. Isso sem contar na dificuldade de acesso ao local durante as festividades e pré carnaval, onde algumas ruas são fechadas bloqueando alguns acessos e aumentando o engarrafamento na região.

Antônio – Morador no Maria Luiza, no São Pedro e síndico profissional do Iko - Não somos impactados diretamente, porém no bairro, no último ano, houve espaços em ruas para o Carnaval, atrapalhando o trânsito.

Nina – Conselheira do Cond. Marema, no Centro - Nosso condomínio é muito impactado. Fica na Av.

Amazonas esquina da rua da Bahia. Cada ano a gente tenta mais soluções para que os moradores fiquem mais seguros e tentamos também atitudes para não aumentar demais a conta de água e de luz no condomínio. Alguns moradores trazem muitas pessoas que eles conhecem no carnaval, não sabem nem o nome, entram tomando bebidas, entornam nos corredores, nos elevadores. Usam drogas, vomitam, fazem sexo, caem de tontos nos corredores. Tomam banhos, aumentando a conta de água. Trazendo vários transtornos. A gente coloca dois seguranças, faz um cadastro dos visitantes. Mas os moradores chegam e falam “está comigo” e você não tem como impedir. Este ano por sugestão de um morador, vamos tentar também pulseiras de identificação. Vamos vê o que vai dar.

Adriana – Síndica do Cond. Future Tower, no Barro Preto - Somos um prédio comercial que fica na Av. Augusto de Lima, em frente ao Fórum. A rua aqui é geralmente fechada (nosso quarteirão). O impacto é o número de pessoas na porta de entrada do prédio, a música alta, o cheiro forte de urina e sujeira todas as manhãs.

Como lidar com os serviços delivery

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

A psicóloga pernambucana Daniele Candeias, 34 anos, possui dificuldades de mobilidade devido a uma malformação congênita em membro inferior. Ela se queixa do fato de seu condomínio, um edifício residencial em Recife (PE) não permitir que os entregadores de delivery cheguem até o apartamento.

“Antigamente eu possuía um carro e conseguia ter mais autonomia, pois a vaga era próxima ao meu bloco, mas agora passei a trabalhar

em casa e fazer todas as minhas compras, inclusive mercado, pela internet, e fico na dependência de vizinhos para me ajudarem a buscar na guarita”, relata.

Segurança - Embora a moradora tenha suas razões particulares para reivindicar, a justificativa por que muitos condomínios adotam tal postura é uma só: segurança. Impedir a entrada de entregadores é uma medida que visa a coibir golpes, assaltos e outros crimes no interior dos prédios, já que há

vários relatos de “falsos entregadores” que se utilizam do pretexto de fazer uma suposta entrega somente para ter acesso ao interior do condomínio e praticar invasões nas unidades privativas e até mesmo render moradores.

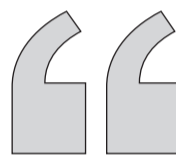
De acordo com o advogado Rodrigo Nunes, atuante na área condominial, não existem regras predefinidas, essas são estabelecidas por cada condomínio, e as particularidades de alguns moradores também devem ser consideradas, como é o caso de Daniele.

“Não existe ‘certo ou errado’, o condomínio tem autonomia para compreender o que é melhor para seu contexto, existem os que continuam permitindo o acesso de entregadores, pois avaliam os riscos e benefícios e concluem por isso”, comenta. Nunes complementa, porém, que o entendimento atual é de que mantenha a vedação ao acesso.

“Todos nós sabemos dos crescentes índices de criminalidade nas cidades e também que os criminosos possuem metodologias



Forma de entrega deve ser decidido em assembleia



É recomendável que os condomínios se cerquem de todos os mecanismos possíveis para coibir práticas criminosas

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

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

*Jornalista

Educação: condôminos atirando lixo pelas janelas

Um tipo de infração em condomínios que tem se tornando comum é quando moradores, por falta de educação, atiram lixo e objetos pelas janelas sujando as áreas comuns. Os síndicos que enfrentam esse tipo de situação precisam, primeiramente, identificar o morador em questão para só então aplicar a multa.

Roger Próspero, que é síndico profissional em São Paulo, comenta que esse tipo de caso tem se tornado cada vez mais comuns nos prédios. “Infelizmente aumentou de forma muito significativa esse tipo de infração que é jogar não só lixo, mas qualquer coisa pela janela. As pessoas estão usando os vãos, seja uma varanda, uma janela de banheiro ou qualquer outra de um imóvel, e arremessando coisas de tudo que você imaginar, até mesmo preservativo usado”, lamenta.

Perigo - Ele explica que atirar coisas pela janela ou varanda dos apartamentos, além de sujar as áreas comuns, acabam colocando em risco a segurança dos demais condôminos. Seja pela bituca de um cigarro que pode causar um incêndio, ou até mesmo frascos ou embalagens de produtos que podem cair em cima de algum outro morador.

“A gente começa fazendo campanha educativa utilizando de forma muito frequente telas em elevadores, disparos de e-mail ou mesmo o famoso papel dentro do elevador para aqueles que não tem a

tela multimídia. Em caso extremo, a gente tem que instalar câmeras. Isso já aconteceu não uma, mas algumas vezes. Tivemos que instalar câmeras posicionadas e viradas de baixo para cima para tentar localizar os infratores”, relata.

Legislação - O advogado especialista em direito condominial, Henrique Castro, acrescenta que o Código Civil, no artigo 1.336, inciso IV, define que é dever do condômino não prejudicar o sossego, a saúde e a segurança dos demais. Sendo assim, jogar lixo pela janela infringe esses princípios e pode caracterizar um ato antissocial.

“Além da aplicação de multas por infração ao Regimento Interno, que deve prever penalidades progressivas, o condomínio pode recorrer a multas mais severas para condôminos reincidentes. Em casos extremos, pode até mesmo solicitar a aplicação de multas de caráter antissocial, que podem ser bem mais elevadas. Em muitas cidades, leis municipais proíbem o descarte de



Atitude é comum na maioria dos condomínios



Infelizmente aumentou de forma muito significativa esse tipo de infração que é jogar não só lixo, mas qualquer coisa pela janela

lixo de forma inadequada, podendo aplicar multas específicas para quem lançar objetos ou resíduos em áreas públicas, que incluem os espaços de convivência”, orienta.

Ainda de acordo com Henrique Castro, os síndicos devem primeiramente identificar os infratores, seja com câmeras ou testemunhos de outros moradores. Com os infratores identificados, a aplicação das multas de acordo com o regimento interno, podendo progredir para multas por comportamento antissocial. Se for o caso, a convocação de uma assembleia para discutir especificamente o tema.

“Em casos extremos e de repetição continuada, o condomínio pode registrar um boletim de ocorrência, e o síndico pode, em nome do condomínio, entrar com uma ação judicial pedindo a cessação da conduta, especialmente se ela comprometer a segurança e o bem-estar coletivo”, conclui.

*Jornalista

Uso da vaga da garagem para fins profissionais ou depósito

Uma das questões que mais levantam debates e discussões em assembleias nos condomínios são as vagas da garagem. Seja por questões de convívio, com o desrespeito aos limites da vaga, ou pela oferta de aluguel do espaço por outro morador, é muito provável que o tema seja levado recorrente às assembleias. Entretanto, existem alguns casos que ultrapassam um pouco o bom-senso neste assunto: quando a garagem para a ter um uso inapropriado.

Em um fórum de discussão sobre temas relativos à vivência em condomínios, um usuário relatou que em seu condomínio, um dos moradores se aproveitou da sua vaga na garagem para instalar um elevador de carros e começar a ofertar o serviços mecânicos no espaço. Ainda de acordo com o relato do condômino, a oficina improvisada na garagem gerou acúmulo de carros no entorno do condomínio, além de transtornos no espaço de garagem para outros moradores.

Para o advogado especialista em direito condominial, Henrique Castro,

esse tipo de cenário, ainda que não seja proibido expressamente pelo regimento interno do condomínio, o que seria até improvável, é vedado pelo Código Civil, que também rege a legislação de condomínios.

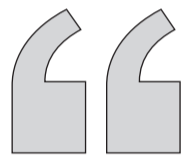
Entendimento - Ele explica que, embora já exista um entendimento do Superior Tribunal de Justiça (STJ), que compreende a vaga de estacionamento como uma unidade autônoma do apartamento, desde que esteja registrada em cartório, o espaço precisa ser, obrigatoriamente, usado para sua finalidade: a de estacionamento de veículos.

“O STJ reconhece que uma vaga de garagem pode ser considerada unidade autônoma, desde que devidamente registrada em cartório com matrícula própria. Embora seja um imóvel autônomo, o uso está vinculado à sua finalidade original. A transformação para outra finalidade, como uma oficina, geralmente viola a destinação específica e pode ser proibida pela convenção ou pelo Código Civil (art. 1.336, inciso IV), que veda a utilização de unidades de forma prejudicial ou nociva ao sossego, salubridade e segurança dos demais condôminos”, explica.

A descaracterização do espaço de estacionamento também se encaixa para os moradores que podem, eventualmente, usar a área como um depósito pessoal. Henrique Castro comenta que muitos regimentos internos já proíbem esse tipo de prática, uma vez que pode gerar riscos à segurança (como armazenamento de materiais inflamáveis) e descaracterizar a destinação do espaço.

Penalidade - A dica que o advogado especializado em direito condominial dá é de que os síndicos que se depararem com esse tipo de situação apliquem um processo gradativo de notificação para o morador que estiver desrespeitando o uso da vaga.

“O síndico ou administrador do condomínio pode notificar o condômino solicitando a adequação do uso ao que é permitido. Caso o problema persista, o condômino incomodado pode formalizar uma queixa ao



O uso da garagem como oficina pode ser interpretado como um desvio de finalidade



Regimento e Convenção devem ser respeitados

síndico, que deve agir em conformidade com as normas internas e, se necessário, aplicar penalidades previstas no regimento. Se a situação não for resolvida, pode-se convocar uma assembleia para discutir a irregularidade e deliberar sobre medidas específicas. Se as medidas administrativas não forem suficientes, pode ser necessário ajuizar uma ação judicial (obrigação de fazer ou não fazer) para compelir o condômino a cessar o uso irregular”, orienta.

O uso da garagem como oficina pode ser interpretado como um desvio de finalidade e pode, inclusive, gerar danos morais coletivos caso comprometa o sossego, segurança ou organização condominial. A legislação e jurisprudência são claras em proteger a coletividade e a finalidade dos espaços comuns e privativos em condomínios.

Inadimplência condominial atinge mais de 13% no Brasil

A inadimplência na taxa de condomínio é algo que é comum a vários síndicos do país. Uma pesquisa feita por uma plataforma especializada em condomínios indicou que a taxa de inadimplência condominial média em 2024, foi de 13,07%. A mesma pesquisa também indicou que essa taxa foi superior à média em 11 estados. No cálculo da inadimplência, a ferramenta considerou o atraso em mais de 30 dias no pagamento das taxas.

O estado que lidera o ranking, de acordo com a pesquisa, é o de Alagoas, com uma inadimplência média de 28,09%, seguido de Acre (26,03%), Amapá (21,43%), Piauí (19,77%), Pará (19,37%), Ceará (18,83%), Amazonas (16,70%), Mato Grosso (16,20%), Maranhão (16,09%), Tocantins (15,98%), e Espírito Santo (13,92%).

O síndico profissional Roger Próspero explica que a cobrança dos condôminos inadimplentes atende um processo pré-definido, ao que ele chama de régua de cobrança. “A gente estabelece diretrizes como, por exemplo, a gente

não isenta nenhuma multa, juros ou correções, nós fazemos o parcelamento com valor mínimo de uma cota condominial ordinária, tem que assinar um termo de confissão de dívida e pagar junto com as vincendas. Se um dos dois deixar de ser pago, as vincendas ou o acordo, ele é rompido e é feito o ajustamento de cobrança. Ou, se já existe a cobrança, novamente se petição nos autos do processo e aplica-se até uma multa já pré-estabelecida no acordo”, explica.

Multa - Ainda de acordo com o síndico, a aplicação de multa é prevista no Código Civil e

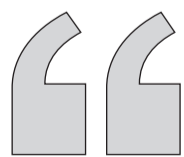
eventualmente até em convenção, ou seja, é automática, não permitindo a isenção da cobrança de juros, multas ou correções. Ele explica que somente uma assembleia pode fazê-la, então a aplicação é automática.

A inadimplência condominial pode ser considerada um reflexo do endividamento dos brasileiros. Segundo a última publicação do Serasa, feita em setembro de 2024, o Brasil tem 72,46 milhões de pessoas inadimplentes, representando percentualmente 44,79% da população. Ainda que os números de endividados tenham caído em relação aos meses anteriores, a inadimplência ainda é uma realidade para muitas famílias no país.

Prioridades - Uma das explicações para a inadimplência da taxa condominial é que muitas famílias acabam estabelecendo como prioridade contas tidas como essenciais, como água, energia elétrica, internet, etc. Como a taxa condominial em si não vai gerar uma implicação como o corte



Inadimplência afeta 13% dos condomínios



A inadimplência ainda é uma realidade para muitas famílias

do fornecimento de algum serviço, acabam sendo deixadas para depois.

Ainda de acordo com a pesquisa do Serasa sobre o endividamento do brasileiro, a faixa etária que corresponde à maior parte dos endividados vai de 41 a 60 anos (cerca de 35% dos brasileiros com restrição de crédito). Logo após, vêm a faixa etária dos brasileiros de 26 a 40 anos (34%) e os idosos acima de 60 anos (19%), enquanto os jovens de 18 a 25 anos representam 11,8% do total.

Tratando-se especificamente da taxa condominial, a pesquisa da plataforma especializada em condomínios indica que a inadimplência, considerando mais de 30 dias de atraso, deve fechar em 2024, com cerca de 14%. Em termos comparativos, em 2023, a mesma taxa condominial de inadimplência foi de 10,34%. Quando avaliados os atrasos no pagamento inferiores a 30 dias, o índice de inadimplência chegou a 24,04% em 2023.

*Jornalista

CLASSIFICADOS

ABASTECIMENTO DE ÁGUA POTÁVEL

TERRA NOSSA
TRANSPORTE E ABASTECIMENTO DE ÁGUA

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

99589-7684 / 31 3462-1001

ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

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

DR. JAIRO RIBEIRO COSTA
Advogado especialista em condomínios

3287-2015

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

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

CLASSE A
administradora e conservadora

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

CONSERVADORA

ETÓDICA
Desde 1981 Fazenda 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

H
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

GOUVÊA ADVOGADOS

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

Av. Álvares Cabral, 510 - Lourdes
www.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

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

AVCB

MUP
Projetos Contra Incêndio

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

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

A ÚNICA FÁBRICA DE EXTINTORES DA GRANDE BH

RIVAL DO FOGO
Fundada em 1982

31 3357 1000 31 97529 0700

VENDA DE EXTINTORES
AVCB E RENOVACÃO
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

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

BATERIAS

LDL
CENTRO AUTOMOTIVO E BATERIAS

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

(31) 3395-5854 / 99712-8983/99993-5566

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

AB ATUAL BOMBAS
ASSISTÊNCIA TÉCNICA EM CONDOMÍNIOS
VENDA E REFORMA DE BOMBAS, QUADRO DE COMANDO, IMPERMEABILIZAÇÃO E LIMPEZA EM CX. D'ÁGUA E CONTRATO DE MANUTENÇÃO.

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

CFTV

HL Interfones Ltda.

VENDA - INSTALAÇÃO - MANUTENÇÃO

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

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

CLASSIFICADOS

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 8466 1992
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

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 ENGENHARIA Desde 2004

CONSTRUÇÕES E REFORMAS EM GERAL

3337-4427
contato@pactoeng.com.br
www.pactoeng.com.br

VOLGEN Clean

REFORMA E LIMPEZA DE FACHADA, PINTURA INTERNA E EXTERNA

Colaboradores especializados e devidamente certificados
Garantia dos serviços prestados.

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

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 22 anos

PINHO BRAGA REFORMA PREDIAL

ESPECIALIZADA EM FACHADA
CONSTRUÇÕES E REFORMAS
IMPERMEABILIZAÇÃO
PINTURAS EM GERAL

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

ATO

FACHADAS TEXTURAS PINTURAS IMPERMEABILIZAÇÕES

Engenharia e Construções
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

AQUARELA ENGENHARIA REFORMA PREDIAL

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

3656-0366

BMS Engenharia

31 99908-1144

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

CONSTRUÇÃO E REFORMA

LALM ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES

Nossa competência sempre a seu lado.

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

CREA MG 45.930-D

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

LACO

ENGENHARIA REFORMA PREDIAL

3422-4411
FINANCIAMOS SUA OBRA

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 Nº 0001175173

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

3199343-0812

VIG ENGENHARIA

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

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

CLASSIFICADOS

CONSTRUÇÃO E REFORMA



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



PHS
CONSTRUÇÃO E REFORMA

- REFORMAS E CONSTRUÇÕES EM GERAL;
- LIMPEZA E IMPERMEABILIZAÇÃO DE FACHADAS;
- ELABORAÇÃO DE PROJETOS;
- EXECUÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE OBRAS.
- TEXTURAS E PINTURA EM GERAL

PEDRO SOUZA (31) 97400-6058
CREA 216.170D



PRUMMO
CONSTRUÇÕES E REFORMAS

- PINTURAS INTERNAS E EXTERNAS
- REVITALIZAÇÃO DE FACHADA
- TELHADOS
- IMPERMEABILIZAÇÕES
- HIDRAULICA

Orçamentos:
(31) 9821-2211



NARCISIO OLIVEIRA
CONSTRUTORA

REFORMA GERAL
Aplicador de Granitina e Ecogranito, Laudo pericial.

31 99830-1642



PORTO SEGURO
Limpeza e Conservação

Reformas prediais
Lavagem e impermeabilização da fachada
Lavagem de vidraças, pilotis e garagens
Reposição de pastilhas e cerâmica na fachada e Pintura da fachada e área interna

Agende uma visita com um nossos consultores.

99752-6242 @Porto_seguro_reformas



EDAP
Engenharia Estrutural, Perícias em Condições de Segurança e Perícias

- Inspeção e Vistoria Predial
- Recuperação Estrutural
- Ensaios para diagnósticos
- Engenharia Consultiva
- Perícias de Engenharia

INSPEÇÃO PREDIAL
CONSULTORIA ESTRUTURAL

WWW.EDAP.ENG.BR (31) 97101-0134 (31) 2010-0266

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



Desde 1995

3222-6685

EXTINTORES



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 BOTELO

LIGUE E PEÇA O SEU!
31 3374-3313

SUPERGASBRAS

GÁS MANUTENÇÃO E INSTALAÇÃO



CHAMAAGÁS

- Canalização para condução de GLP e GN
- Teste de Estanquidade - Laudos e ARTs
- Conversão de fogões
- Montagem de medidores de consumo

(31) 98519-2392 / 98806-8086
www.chamaagas.com.br

IMPERMEABILIZAÇÃO

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

IMPERMEABILIZAÇÃO



Caixa d'água e reservatório precisando de reparos?

Realizamos vistorias técnicas, reparos, troca de canos ou caixa d'água, impermeabilização e limpeza em caixa d'água e reservatórios.

- Caixas em estruturas de concreto armado, metálicas, fibra de vidro e PVC;
- Injeção de resina Epóxi e gel de Poliuretano;
- Tratamento de trincas, fissuras e ferragens expostas;
- Vistoria realizada por engenheiro especialista;
- Empresa há 13 anos no mercado.

(31) 98585-5285 impertecmg@gmail.com

INTERFONES



ADAIR INTERFONES

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

(31) 99105-4219
adairricardo@hotmail.com

CONTROLE DE ACESSO

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 FACHADA



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

PINTURAS PREDIAIS

PINTURAS EM GERAL

Muros, quadras esportivas, hall interno, hall de escada, vagas de garagem, corrimão
Pequenos acabamentos em geral

99941-4873 Edson Rocha

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

CLASSIFICADOS

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
3 2 2 7 - 6 2 3 9

HL Interfones Ltda.

VENDA - INSTALAÇÃO - MANUTENÇÃO

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

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

SEGUROS

VAI CONTRATAR OU RENOVAR O SEU SEGURO DE CONDOMÍNIO?

VALENTIM SEGUROS (31) 99223-3424 / 3267-2099

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

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 Por André Resende

Climatização de áreas comuns: como melhorar o serviço economizando a conta de energia

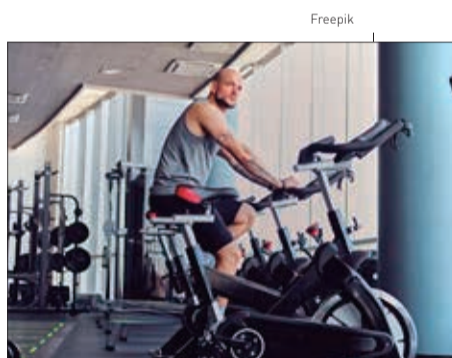
A climatização das áreas comuns do condomínio é um tema que gera outros debates, seja pelo uso inadequado por parte de alguns condôminos, como no consumo excessivo de energia. Entretanto, já é possível encontrar no mercado formas de automatizar e otimizar o uso de aparelhos de ar-condicionado.

De acordo com o síndico profissional, Júlio Guimarães, a instalação de cortinas de ventilação, como uma forma de otimizar o sistema de ventilação é uma iniciativa válida, pois valoriza o condomínio. Porém, ele detalha que os síndicos devem levar em consideração as particularidades de cada um dos ambientes do condomínio, bem como a circulação de condôminos nessas áreas.

“Principalmente em áreas de mais rotatividade, como a academia do condomínio, as pessoas acabam

deixando ali o ar-condicionado ligado com janelas abertas ou sem a presença de nenhuma pessoa. Isso impacta significativamente no consumo de energia elétrica do condomínio. Neste caso, uma solução que estamos aplicando é a instalação de um sensor na janela que impede que o ar-condicionado seja ligado quando ela está aberta”, explica.

Tecnologia - Outra solução que o síndico profissional comenta é fazer a automação dos aparelhos de ar-condicionado em condomínios onde têm central. “Ainda não tem



Academias devem ser monitoradas

ferramentas muito maduras no mercado e de fácil acesso à automação de sistemas centralizados de ar-condicionado. Exemplo disso é que ela não está interligada com as outras, você pode fazer uma automação por software que tem disponível na internet para vincular no celular da portaria para que você consiga ligar e desligar aquele ar condicionado na palma da mão”, relata.

Ainda conforme Júlio Guimarães, o ideal é que os síndicos busquem dentro das tecnologias disponíveis, alguma forma de

automação, para que ou ele ou a portaria tenham acesso ao ligar e desligar desses aparelhos. A utilização dos timers dos aparelhos, estabelecendo o funcionamento de acordo com o tempo de utilização da área comum, como é o caso da academia dos condomínios também é uma opção para a economia.

“o ideal é que os síndicos busquem dentro das tecnologias disponíveis, alguma forma de automação”

Mercado Livre - Sobre o tema do consumo de energia elétrica, uma alternativa para economizar é a inserção do CNPJ do condomínio no mercado livre de energia. Júlio explica que juridicamente é um tema que ainda não têm tanta segurança, mas já existem soluções práticas e contratos acessíveis que permitem que o condomínio saia da concessionária de energia mais tradicional, e consiga um desconto de 20% a 30% na conta relativa ao consumo do condomínio.

“Vai depender muito da classificação deste condomínio, do estado em que ele está, da questão tributária, do tempo de contrato, mas é uma saída também para economizar. E assim, conseguindo economizar no orçamento, os síndicos conseguem fazer mais investimentos em ar-condicionado sem ter um impacto, por exemplo, tão significativo na conta de energia elétrica”, avalia.

*Jornalista



Falta de luz ou água gera indenização por danos materiais e morais

No dia a dia ocorrem quedas e variações bruscas de energia elétrica que causam a queima de aparelhos e equipamentos, que também é notada na interrupção do fornecimento de água, situações que quando demoram a se regularizar, podem impedir a realização de uma reforma ou retardar a abertura de um negócio.

A lei exige que as concessionárias de serviços públicos, como a CEMIG e a COPASA, prestem serviços regulares, contínuos, eficientes e seguros. Quando ocorre falha ou interrupção que gere danos aos consumidores, sejam eles pessoas físicas, empresas ou condomínios (moradores ou profissionais de prédios comerciais), é possível se exigir a indenização pelos danos materiais e morais comprovados.

Causa perplexidade a evidente falta de investimentos da CEMIG e da COPASA na manutenção das redes, pois a cada dia aumentam as falhas e reclamações que poderiam ser evitadas se elas tomassem as medidas preventivas, bem como atualizassem seus equipamentos já defasados e desgastados. A piora dos serviços é visível, sendo noticiado rotineiramente que o Governo do Estado se empenha em sucatear essas estatais para desvalorizá-las e vendê-las para alguns empresários.

O resultado, especialmente quando ocorrem chuvas fortes, são os transformadores estourando, as variações de tensão que queimam elevadores, circuitos elétricos, máquinas, televisões, computadores, geladeiras, eletrodomésticos, citando apenas os equipamentos de alto valor.

Caso concreto - No site da CEMIG há página para requerer o "Ressarcimento de danos elétricos", contudo são constantes as negativas que frustram os consumidores, pois o reclamante é tratado como se fosse um aproveitador ou oportunista. Como exemplo, citamos o caso do Ed. Ana Carolina, localizado no bairro Lourdes, que devido ao estouro de um transformador no poste que fica em frente ao edifício, teve duas bombas d'água e a placa de elevador queimadas. Além disso, o prédio de 13 andares ficou 8 horas sem energia.

A síndica fez a reclamação por escrito à CEMIG que, de forma absurda, informou que demoraria em torno de 15 dias para ir ao prédio fazer o laudo. Obviamente, por não poder aguardar tal prazo, as bombas foram levadas para uma oficina e adquiriu-se uma nova imediatamente para impedir que as famílias ficassem sem água. Passados alguns dias, sem prévio aviso, compareceu um técnico da CEMIG ao condomínio que, ao ser informado pelo porteiro que as bombas estavam em uma oficina próxima ao prédio, rapidamente, sem verificar os danos, procurar a síndica ou nova visita, foi embora e maliciosamente negou a indenização. Esse absurdo é comum, pois a CEMIG conta com a cansaço para deixar de indenizar o consumidor prejudicado, apesar das provas de que é a responsável pelos danos.

Diante desse fato absurdo, o condomínio contratou um advogado e propôs ação para receber o que tinha direito. Também foi ajuizada outra ação por 4 moradores que tinham acabado de chegar de viagem e ficaram mais de 8 horas na rua sem poder subir ao apartamento com as malas. O juiz, mediante os testemunhos e provas robustas, constatou a falta de energia no momento que ocorreram as chuvas, especialmente no bairro de Lourdes e Savassi, tendo condenado a CEMIG a indenizá-los em R\$6.000,00.

É pacífico o entendimento no TJMG: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE INDENIZAÇÃO - CONCESSIONÁRIA DE SERVIÇO PÚBLICO/CEMIG - COBRANÇA INDEVIDA - INTERRUPTÃO NO FORNECIMENTO DE ENERGIA ELÉTRICA EM RESIDÊNCIA - DANOS MORAIS IN RE IPSA. - Em linha do entendimento do c. STJ, a interrupção indevida do fornecimento de energia elétrica configura hipótese de dano moral in



Consumidores deve exigir seus direitos junto ao judiciário

re ipsa, sendo dispensada sua comprovação pelo lesado. (TJMG - AC: 10000221157845001 MG, Relator: Versiani Penna, Data de Julgamento: 24/11/2022, Câmaras Cíveis / 19ª CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 01/12/2022)

Água - A COPASA pratica atos inimagináveis, como cobrar pelo ar que é empurrado pela água e que faz o hidrômetro disparar. Há mais de 15 anos existe o equipamento Eliminador de Ar, aprovado pela UFMG e UNIFEI, aparelho que reduz o valor da conta em 25%. Mas a concessionária omite tal informação dos consumidores, mesmo existindo TAC firmado com o Ministério Público MG que obriga a sua instalação.

Igualmente omissos se mostra o MPMG ao deixar de exigir o seu cumprimento. Há lei municipal e estadual que garante o direito do consumidor pagar menos pela água, bastando comprar o equipamento e solicitar a instalação.

Da mesma forma que a COPASA lesa ao cobrar pelo ar com se fosse

água, constata-se que ela cobra pelo esgoto em diversos prédios sendo que o local tem fossa. Várias são as denúncias divulgadas na mídia pela cobrança de serviços inexistentes e de valores elevados, inclusive de conjunto habitacional que pagava na conta por esgoto, sendo esse inexistente.

Há ainda casos em que a COPASA impede o funcionamento de lojas por realizar obra no passeio, perfurando-o de tal forma que impede a entrada dos clientes por semanas, já que a obra fica parada. Bem como casos de imóveis comerciais que ficam sem água por muito tempo impedindo a realização de obra interna necessária para seu funcionamento. Esses prejuízos podem resultar no direito do consumidor ou do condomínio, requerer indenização.

Amadorismo - Montar um processo para convencer o juiz de que a concessionária infringiu a lei exige experiência e técnica jurídica. É um erro o reclamante agir sozinho, pois ignora diversos procedimentos, dentre eles o direito de requerer dano moral para

várias pessoas num mesmo processo, o que poderia resultar numa indenização expressiva mediante a prova robusta dos fatos ocorridos.

Como exemplo, citamos um recente julgado do TJ/GO no qual houve a condenação da concessionária de energia a ressarcir um condomínio que gastou R\$38 mil com a reparação de elevador devido à oscilação do fornecimento de energia elétrica, não tendo a Cia conseguido contestar os argumentos do advogado do condomínio que provou os danos. Ao julgar a apelação (proc. 5500529.23.2022.8.09.0051) que confirmou a condenação, a Relatora constou que: "[O condomínio] apresentou nota fiscal de prestação de serviço de reparo no drive IGBT de modulação de velocidade e torque do elevador, no valor de R\$38.196,00; parecer técnico fornecido por empresa, no qual foi declarado que houve uma variação de energia elétrica fora dos padrões adequados, e e-mails enviados pela ENEL, nos quais foi negado o pedido de ressarcimento formulado na via administrativa pelo autor/consumidor."

Portanto, cabe aos condôminos ficarem atentos para buscarem a devida reparação dos prejuízos que as concessionárias causam e que vem agravando nos últimos anos. Deixar de agir ou fazê-lo de maneira amadora estimula a negligência e a ausência de investimentos para a prestação de serviços adequados e eficientes.



Montar um processo para convencer o juiz de que a concessionária infringiu a lei exige experiência e técnica jurídica