

QN
Queiroz & Neder
Advogados Associados

**ASSESSORIA JURÍDICA
PARA CONDOMÍNIOS**

- CONVECÇÕES • REGIMENTO INTERNO
- PARTICIPAÇÃO EM ASSEMBLEIAS
- COBRANÇAS

DR. CARLOS EDUARDO ALVES DE QUEIROZ
(31) 3271-7200 / 9982-0882
www.gestoraosindico.com.br | email: carlosq@gestoraosindico.com.br

Ano XXIX
Edição 346
Abril 2025

Jornal do Síndico

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

**ESPECIALIZADA
EM FACHADA**

CONSTRUÇÕES
E REFORMAS

PROJETOS

P B 22

PINHO BRAGA
REFORMA PREDIAL

99312-0049

WWW.PINHOBraga.COM.BR
PINHOBraga@PINHOBraga.COM.BR

**BRASIL ALL SERVICE
CONSTRUTORA**

30 anos de experiência

**EXCELÊNCIA EM
REFORMA PREDIAL**

A preferida dos síndicos
profissionais

Executamos todos os serviços
para o seu condomínio.

5

FINANCIAMENTO PRÓPRIO
PAGAMENTO AO FINAL DA OBRA

Solicite um orçamento:
(31) 98399-8696

Garantidoras: vale a pena?

Muitos condomínios estão recorrendo a empresas de crédito para amenizar o problema da inadimplência condominial. Vale a pena recorrer a esse serviço? Veja o que diz a advogada Anna Cristina Souza em artigo exclusivo para o Jornal do Síndico.

Página 11

ClassiZap!

Nossa lista de prestadores de serviços na palma de sua mão. Solicite o seu!

(31) 98481-7642

Área Comum

Acidentes com vítimas fatais é um alerta sobre a questão das manutenções no condomínio.

Página 6

Administração

Quais os limites da atuação do síndico dentro do condomínio? Nem sempre ele tem que dar conta de tudo.

Página 7



Observatório

Quem deve pagar a multa imposta a um inquilino infrator? O inquilino ou o proprietário?

Página 16



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**

Defesa pessoal para síndicas

Em comemoração ao Mês da Mulher, a Comissão de Direito Condominial da OAB/MG realizou, no dia 15 de março, um evento voltado à segurança feminina. O evento buscou capacitar mulheres, oferecendo ensinamentos práticos de defesa pessoal.

Infelizmente, nos últimos dias, diversos casos de violência à mulher foram noticiados, inclusive, dentro dos condomínios. A atividade

foi conduzida por professores da academia Gracie Barra BH e abordou técnicas que podem ser utilizadas em situações de risco.



Auditório da sede do Sindicon MG ficou lotado de síndicos e síndicas

A iniciativa surgiu da necessidade de oferecer ferramentas para mulheres que, além de exercerem papéis de liderança, como síndicas e advogadas da área, muitas vezes enfrentam episódios de intimidação e violência no ambiente condominial.

Segundo o presidente da Comissão de Direito Condominial, Sílvio Cupertino, a ação reforça o compromisso da OAB/MG em apoiar a atuação feminina e promover um ambiente mais seguro e igualitário nos condomínios.

Da Redação

O poder feminino!

Em mais um evento de comemoração ao Dia Internacional da Mulher, o Sindicon MG promoveu, no dia 21 de março, na sua sede, um encontro somente dedicado ao público feminino. O "Sindicon Delas" é mais uma ação do sindicato em prol da capacitação de síndicos e síndicas do estado de Minas Gerais.

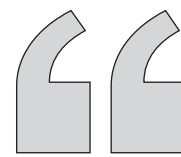
Esta vez, o auditório ficou lotado de síndicas de condomínios que buscaram não só um momento de confraternização em comemoração ao Dia Internacional da Mulher, elas foram agraciadas com palestras motivacionais com conteúdo exaltando o papel feminino na liderança e condução de pessoas, mais especificamente nos condomínios.

Para a síndica Sétima Alves, do condomínio Riviera Center, a participação no evento foi fundamental enquanto gestora. "A gente sempre agrega conhecimento. Cada condomínio tem a sua peculiaridade e exige muito da gente. E, esse tipo de evento, sempre traz novidades para a gente colocar em

prática. A palestra sobre mediação e conflito foi muito boa. O síndico está sempre mediando conflitos

no condomínio e essa palestra nos deu luz, para continuar gerenciando esses momentos" afirmou.

Já o presidente do Sindicon MG, Carlos Eduardo Alves de Queiroz, acredita que o momento não podia ser mais propício para promover esse evento. "As mulheres estão a cada dia assumindo o controle de diversos condomínios pelo Brasil a fora. E nós, como entidade representativa, não poderíamos deixar passar essa data em branco. Parabéns a todas as mulheres que atuam em seus condomínios!" comentou.



O Sindicon está cumprindo seu papel de representante legal dos condomínios



Diversos funcionários participaram do curso

VOCÊ PERGUNTA

Instalação de internet no condomínio

Pergunta - Comprei um apartamento construído na década de 70. Reformei, mas na hora de habitar, não consegui instalação de Internet, pois os cabos anteriores acabaram obstruindo os dutos existentes e os instaladores dos principais provedores de Internet não conseguiram instalar. O Condomínio tem uma política de não permitir improvisações, exceto pelas entradas antigas de telefonia. Não consigo localizar a entrada de telefone no painel do prédio, pois demarcaram anteriormente a identificação de cada apartamento. O que fazer?

Douglas síndico em BH - por WhatsApp

Resposta - Considerando as dificuldades enfrentadas para a instalação de internet no apartamento, decorrentes da obstrução dos dutos e das restrições impostas pelo condomínio, torna-se necessário notificá-lo formalmente, a fim de que o síndico adote as providências necessárias para avaliar a infraestrutura existente e viabilizar soluções adequadas ao edifício. O condomínio possui o dever de manter suas instalações compatíveis com as necessidades atuais, promovendo a substituição de sistemas obsoletos por tecnologias mais modernas e eficientes.

Atualmente, a conexão à internet não é um luxo, mas sim uma necessidade essencial, fundamental para o trabalho, os estudos, o acesso a serviços bancários, a comunicação e até mesmo para a segurança dos moradores. Impedir ou dificultar o acesso à internet equivale a restringir um direito básico, comprometendo o pleno uso da propriedade e a qualidade de vida do morador.

Caso as tentativas administrativas não resultem em uma solução, é possível ingressar com uma ação judicial para garantir o direito à conexão, fundamentando que a restrição imposta pelo condomínio é abusiva e desproporcional, já que impede o morador de exercer atividades essenciais do dia a dia.

Ressalta-se, contudo, que a via judicial deve ser utilizada apenas como último recurso, após esgotadas todas as tentativas de solução no âmbito administrativo.

Anna Cristina Souza - Advogada

Salário da Categoria

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

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

Síndicos devem adotar métodos de prevenção diante dos casos de dengue

Com o crescimento recente dos casos de dengue, associado ao período chuvoso em muitas regiões do país no início do ano, os síndicos devem assumir a responsabilidade para conscientizar os moradores a evitar água parada. Como o principal vetor da doença é o mosquito, é importante que os síndicos usem a comunicação para ter os moradores como aliados na prevenção.

O síndico Antônio Carlos, que atua na administração de condomínios em São Paulo, reforça que a conscientização dos moradores por meio da informação é um método de mobilizar todo edifício para prevenir a dengue. “Utilizamos material impresso retirados nos postos de saúde e distribuídos pelas portarias, como também, afixação de comunicados nos elevadores e painéis nas áreas comuns (produzidos com a ajuda das administradoras)”, explica.

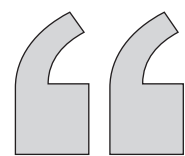
Mobilização - Além da conscientização e mobilização dos moradores, os síndicos devem também adotar medidas diretas para prevenção da água parada em áreas do prédio. Por isso, é recomendado a inspeção de recipientes com plantas, baldes, calhas entupidas, entre outros. Antônio Carlos também destaca que realiza manutenção nos jardins e áreas verdes do condomínio.

“Reforçamos as orientações relativas ao descarte adequado de lixo e entulho, instruindo os moradores a descartarem corretamente, evitando acumulações que possam se tornar criadouros do mosquito. Promovemos a colocação de recipientes para coleta seletiva de lixo e organizamos

campanhas de limpeza periódicas”, acrescentou o síndico.

Estratégias - Outras estratégias adotadas por Antônio Carlos é a manutenção adequada das piscinas, para evitar que se criem larvas do mosquito vetor da dengue, além de facilitar o acesso dos agentes de saúde pública aos condomínios para inspeções e realizações de ações de combate à dengue, como por exemplo para aplicação de larvicidas.

“Também incentivamos os moradores a adotarem medidas preventivas em suas unidades, como a eliminação de possíveis focos de reprodução do mosquito e o uso de repelentes, por intermédio de mensagens via grupo do WhatsApp”, concluiu. As medidas adotadas pelo



Utilizamos material impresso retirados nos postos de saúde e distribuídos pelas portarias

síndico têm surtido efeito, uma vez que, segundo o próprio Antônio Carlos, não houve registro de casos nos condomínios que adotaram seu planejamento.

Brasil - Nos dois primeiros meses de 2025, o Brasil registrou redução de 69,25% nos casos prováveis de dengue em comparação com o mesmo período de 2024. O levantamento corresponde às semanas epidemiológicas 1 a 9, compreendendo o intervalo de 29 de dezembro de 2024 a 1º de março de 2025. A queda demonstra a efetividade das medidas adotadas pelo Ministério da Saúde, em parceria com estados e municípios, e reforça a necessidade de esforços contínuos para manter a tendência de redução.

De acordo com o painel de monitoramento da pasta, nos primeiros meses deste ano, foram contabilizados 493 mil casos prováveis da doença, 217 óbitos e 477 mortes em investigação. No mesmo período de 2024, o país havia registrado 1,6 milhão de casos prováveis, 1.356 óbitos e 85 em análise.

A região Sudeste concentra a maior parte dos casos, com 1 milhão de registros em janeiro e fevereiro de 2024 contra 360 mil este ano. O estado de São Paulo registrou 285 mil casos prováveis, mais da metade do total do país, e contabiliza 168 das 217 mortes deste ano.

Coluna do Sindicon



Saiba como foi o evento "Sindicon Delas" em homenagem ao Dia Internacional da Mulher

Em comemoração ao Dia Internacional da Mulher, foi promovido no dia 21 de março o evento "Sindicon Delas". Com a presença de síndicas, advogadas e colaboradoras do nosso sindicato. Os participantes tiveram a oportunidade de comemorar essa data importante.

Como ser uma líder política dentro do condomínio e técnicas reais para mediar conflitos sem desgastes foram alguns dos temas discutidos no evento. As participantes elogiaram o sucesso do "Sindicon Delas" e saíram com a certeza de mais preparo e com novas estratégias para lidar com os problemas do dia a dia.



A mediação dos conflitos foi um dos assuntos do "Sindicon Delas"



Kallysane Botelho, Ana Bittencourt, Débora Erlach, Carlos Eduardo, Gabriela Rodrigues e Viviane Cardoso



Marcio Eduardo, Maria Clara, Larissa Silva, Carlos Eduardo, Viviane Saritana, Ana Carolina Pimenta e José Renato Santos

Carlos Eduardo Alves de Queiroz
presidente



Comparativo por semanas epidemiológicas 1 a 9:

2024

Brasil: 1.604.611 casos;

Sudeste: 1.061.436 casos (66,14% do total nacional).

2025

Brasil: 493.403 casos;

Sudeste: 360.989 casos (73,16% do total nacional).



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



Justiça determina bloqueio de bens de ex-síndico

A 1ª Vara Cível de Samambaia deferiu medida de tutela de urgência para arresto de R\$ 21.085,28 das contas bancárias do ex-síndico do Condomínio do Edifício Residencial Supremo. A decisão, assinada pelo juiz Mario José de Assis Pegado, atende ao pedido do condomínio, que acusa o ex-gestor de transferências indevidas de valores para sua conta pessoal.

Narram na petição inicial, que o ex-síndico exerceu o cargo entre 19 de agosto de 2024 e 30 de janeiro de 2025. Durante sua gestão, teria realizado transferências irregulares da conta condominial para sua própria conta bancária, justificando posteriormente que os valores foram utilizados para tratamentos dentários.

Conselho - A situação foi descoberta pelo conselho

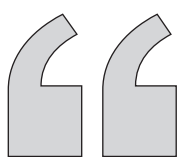
fiscal e consultivo do condomínio, que convocou assembleia extraordinária para tratar do caso. Durante a reunião, o então síndico admitiu o desvio dos valores, mas se recusou a restituí-los. Diante da negativa, os condôminos decidiram pela sua destituição do cargo e registraram um boletim de ocorrência na polícia.

A decisão judicial destaca que os elementos apresentados indicam a probabilidade do



direito alegado pelo condomínio, uma vez que há registros de transferências diretas para a conta do ex-síndico, além de

ata da assembleia em que ele confirma os repasses. O magistrado pontuou ainda que o indeferimento da medida



O então síndico admitiu o desvio dos valores, mas se recusou a restituí-los

poderia resultar em prejuízo irreparável para os condôminos, justificando a necessidade do arresto dos valores.

Bloqueio - A ordem de bloqueio foi cumprida por meio do sistema SISBAJUD e, caso sejam encontrados valores nas contas do ex-síndico, serão transferidos para uma conta judicial até a conclusão do processo. O condomínio também alega que a gestão do ex-síndico resultou em atrasos nos pagamentos de funcionários da empresa de zeladoria e na negligência de manutenções essenciais do prédio.

A ação segue em andamento, e o ex-síndico terá a oportunidade de apresentar sua defesa nos prazos estabelecidos pela Justiça. Cabe recurso da decisão. TJ-DFT: processo de número 0703183-65.2025.8.07.0009

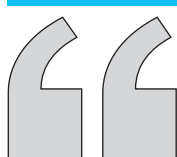
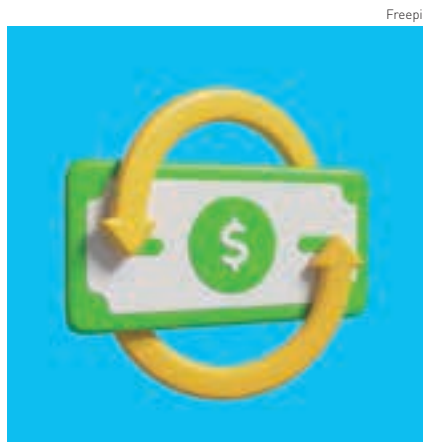
MANUTENÇÃO Por André Resende | Jornalista

Cuidados com os reajustes de taxa condominial para evitar ressarcimento

O reajuste nas taxas condominiais, que inclusive geralmente acontecem no início dos anos, precisam de uma atenção por parte dos síndicos. Primeiramente, é importante que esse tipo de discussão, sobre a aferição do reajuste e início do seu vigor, seja levado pelos síndicos para assembleia, para que essa mudança na cobrança não gere nem constrangimentos ou muito menos ações judiciais.

Inclusive, recentemente a Justiça do Ceará publicou uma decisão em que um dos condôminos teve o direito ao ressarcimento do valor corrigido referente ao reajuste da taxa

condominial sob a justificativa de que o aumento não havia sido discutido e aprovado em assembleia. A decisão em primeira instância também determinou que o reajuste da taxa fosse anulado.



A decisão em primeira instância também determinou que o reajuste da taxa fosse anulado

Legislação - “A aprovação do orçamento, a prestação de contas e, notadamente, a alteração da taxa condominial, são atos que, por sua relevância, exigem deliberação coletiva. Com efeito, a Lei nº 4.591/64, que dispõe sobre o condomínio em edificações, também estabelece em seu art. 24 que a aprovação das despesas do condomínio deve ser feita em assembleia geral, por

maioria dos presentes”, explicou o juiz Luciano Nunes Maia Freire, titular da unidade, em sua decisão.

De acordo com os autos, o morador foi surpreendido com a mudança no valor da taxa condominial de R\$ 500 para R\$ 600, 20% a mais. Segundo ele, o aumento foi realizado sem qualquer justificativa ou realização de assembleia para deliberar sobre a questão. Ainda afirmou que o aumento foi noticiado na véspera do vencimento da taxa.

Inconformado, o morador entrou com ação na Justiça contra o condomínio e a construtora, solicitando a anulação do aumento da taxa e a devolução dos valores pagos indevidamente, além de danos morais no valor de R\$ 5 mil. Na contestação, o condomínio e a construtora alegaram que a majoração seria válida, ainda que realizada sem aprovação em assembleia, em virtude da necessidade emergencial de quitar as despesas do condomínio.

Falhas em instalações são responsáveis por 40% dos incêndios urbanos

A segurança elétrica nos condomínios brasileiros tem se tornado uma preocupação crescente diante do aumento de incêndios urbanos causados por instalações irregulares. Dados do Sindicato da Indústria de Condutores Elétricos, Trefilação e Laminação de Metais não Ferrosos do Estado de São Paulo (Sindicel) apontam que aproximadamente 40% desses incêndios têm origem em fios e cabos fora das especificações, evidenciando a necessidade de medidas preventivas rigorosas em áreas comuns e unidades residenciais.

Além do risco de incêndios, instalações elétricas inadequadas podem gerar desperdício de energia e elevar os custos na conta de luz, impactando diretamente o orçamento dos condomínios e dos

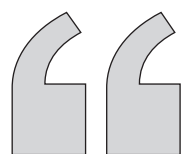
moradores. “A qualidade dos fios e cabos é fundamental para garantir a segurança dos edifícios e prevenir acidentes que podem colocar em risco vidas e patrimônios”, alerta Carlos Alberto Cordeiro, presidente do Sindicel.



Escolha dos cabos é fundamental para garantir a segurança nos condomínios

Fiscalização - Diante desse cenário, o sindicato tem intensificado a fiscalização e conscientização junto a administradoras.

síndicos e empresas do setor, incentivando o uso exclusivo de produtos certificados e de alta qualidade. Para auxiliar os condomínios na adoção de boas práticas, o Sindicel também oferece suporte técnico, orientando na escolha de fornecedores e materiais dentro das normas regulamentares. Inspeções periódicas, realizadas em parceria com órgãos reguladores, buscam identificar irregularidades e



Além do risco de incêndios, instalações elétricas inadequadas podem gerar desperdício de energia e elevar os custos

capacitar gestores condominiais na prevenção de incidentes.

Uma das iniciativas inovadoras do sindicato é o Laboratório Móvel, que percorre obras e projetos de condomínios em todo o país para avaliar a conformidade dos materiais elétricos. “Com essa ferramenta, conseguimos identificar fios e cabos fora dos padrões antes que representem riscos sérios”, explica um porta-voz do Sindicel. A medida busca atender à crescente demanda por segurança e conformidade no setor elétrico residencial.

Dados - O Anuário Estatístico Sindicel 2024 reforça a importância da regulação do setor. O levantamento destaca um crescimento de 7,3% na produção de condutores de cobre em 2022, enquanto o consumo de condutores de alumínio apresentou uma queda de 13,1%. Esses números evidenciam a relevância do uso de produtos certificados e a necessidade de uma postura ativa dos condomínios na escolha de materiais elétricos seguros.

Diante desse panorama, especialistas reforçam a necessidade de ações preventivas e investimentos em infraestrutura elétrica de qualidade para garantir a segurança e o bem-estar dos moradores.

Trabalho em altura requer mão de obra especializada

As quedas são responsáveis por grande número de acidentes no ambiente de trabalho, ocasionando lesões que resultam em afastamento temporário ou permanente, invalidez ou até mesmo óbito. Entre as ocupações mais vulneráveis a esses acontecimentos estão aquelas que exercem “trabalho em altura”: serventes de obras, pedreiros, pintores, vidraceiros, higienizadores de fachadas, técnicos de climatização, etc.



Trabalho em altura requer profissionais especializados

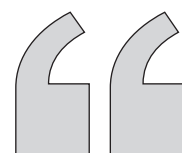
Sabemos que este tipo de trabalho não é incomum no contexto dos condomínios, uma vez que sua manutenção engloba uma série de atividades com o intuito de vistoriar, higienizar ou reparar estruturas importantes e algumas delas se situam

acima do nível do solo, requerendo, portanto, que o prestador de serviço encarregado da função suba a uma certa altura para executá-la.

O síndico jamais deve recorrer a “gambiarras” ou ao profissional “faz tudo” do condomínio quando se trata de realizar reformas, serviços elétricos, instalação de telas, limpeza de fachadas e varandas, lavagem de janelas, pastilhamento ou pintura de fachadas, vistorias e

outros reparos na parte externa do prédio, pois essas atividades geralmente exigem que um funcionário fique suspenso no ar por alguns minutos ou horas. Há implicações legais para a grave infração de se expor um trabalhador inapto a este tipo de situação.

Profissional - Para tal tarefa, contrate uma empresa especializada e de confiança. Todo trabalho em altura deverá ser planejado, organizado e executado por trabalhador capacitado e autorizado.



O síndico jamais deve recorrer a “gambiarras” ou ao profissional “faz tudo” do condomínio quando se trata de realizar reformas

Considera-se trabalhador autônomo para trabalho em altura aquele capacitado, cujo estado de saúde foi avaliado, tendo sido considerado apto para executar essa atividade e que possua anuência formal da empresa. A empresa contratada deverá proceder uma visita técnica para avaliar o que é que o prédio necessita e quais as condições ambientais do local e assim poder elaborar uma Análise Preliminar de Risco (APR) que será entregue ao síndico juntamente ao cronograma do serviço.

A obediência às normas de segurança não é uma responsabilidade única da empresa terceirizada e seus funcionários, o síndico compartilha desta obrigação e pode ser solidariamente responsabilizado caso algum acidente de trabalho venha a ocorrer dentro das dependências do condomínio. Portanto, cabe a ele fiscalizar de perto o andamento desse serviço, estando atento se tudo está caminhando conforme o planejado, fiscalizar também se a empresa forneceu os Equipamentos de Proteção Individual (EPI) e Equipamentos de Proteção Coletiva (EPC) aos trabalhadores.

Existe, no Brasil, a Norma Regulamentadora nº 35 (NR 35), a qual deve ser conhecida por todos os síndicos. Ela se aplica aos serviços executados a mais de 2,0 m de altura onde haja risco de queda.

Obrigação - Estar desobrigado de aplicar a NR-35 nessas situações não significa que nada precisa ser feito. Existindo o risco de queda, este deve ser controlado, como obrigação primeira do empregador, mas não necessariamente da forma como prescreve a NR-35.



Acidentes no condomínio e a guarda das áreas comuns

Os acidentes ocorridos em dois condomínios agora no início de março não só chamaram a atenção dada a proximidade entre eles, como o fato de terem ocorrido com crianças que simplesmente estavam brincando nas áreas comuns.

No primeiro caso, Maria Luísa, de 7 anos, foi atingida por uma pilastra de concreto que se soltou de um balanço enquanto brincava no parquinho do condomínio onde morava, no Recreio dos Bandeirantes, Rio de Janeiro. Já no outro caso, que aconteceu em Jundiá (SP), Geovanna Rodrigues da Silva, de 12 anos, brincava nas áreas comuns e entrou em contato com fios desencapados, sofrendo uma forte descarga elétrica. Nos dois casos, infelizmente, as menores acabaram falecendo.

Quando casos assim surgem, além da revolta que acaba causando, muitas questões são levantadas, tendo como foco principal: qual a responsabilidade do condomínio?

Ainda que investigações estejam sendo feitas nos dois casos, o que preliminarmente se sabe é que no caso do balanço, a obra foi feita sem o acompanhamento de um engenheiro, o que, por si só, faz com que a responsabilidade caia sobre o síndico que ficou como o responsável dessa obra. Já no outro caso, moradores relataram que no grupo do condomínio

essa questão já vinha sendo alertada há algum tempo e a gestão acabou não “resolvendo” o problema.

Responsabilidade - Para além dos casos terem acontecido com menores de idade e acabado em fatalidade, é preciso se entender que compete ao síndico “V - diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores;” (Art. 1348. CC). Portanto, é ele que deve zelar pelo bom funcionamento e manutenção dessas áreas comuns, sendo que a ação ou omissão desse irá afetar diretamente a responsabilidade dele em relação às situações, já que cabe a ele: “II - representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns” (Art. 1348. CC).

Por responsabilidade civil, entendemos aquela que se caracteriza por uma ação ou omissão, intencional (dolosa) ou por negligência, imprudência ou imperícia (culposa), e que venha a causar danos a terceiros (ato ilícito), sejam estes danos materiais ou morais (Art. 186 c/c 927do Código Civil).



O caso Maria Luisa chamou atenção para manutenções no condomínio

A responsabilidade civil tem o objetivo de reparação do prejuízo causado a terceiros, além do caráter punitivo da medida para que se evite que casos assim se repitam. Para que se caracterize a responsabilidade civil e a obrigação de se reparar um dano é imprescindível que exista: a) uma ação ou omissão culposa, b) um dano, c) e a relação entre essa ação ou omissão e o resultado (nexo causal).

Sendo assim, é possível perceber que sendo constatada ação intencional ou não do síndico ao não contratar um engenheiro no primeiro caso e negligência do outro síndico no segundo, que

estes estarão implicados diretamente como responsáveis.

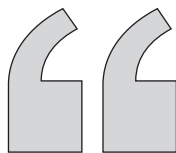
Crime - Para além da responsabilidade civil, no âmbito criminal a responsabilidade ocorre de forma bem parecida. Basta que o caso ocorrido, independente da esfera civil, esteja tipificado no Código Penal como “crime”, por exemplo: uma área externa do prédio está em más condições e o síndico não faz os reparos corretivos necessários e alguém acaba caindo neste local pelo fato do piso estar quebrado ou escorregadio.

Neste caso, existirá uma responsabilidade civil do condomínio em indenizar os danos materiais sofridos, tais como remédios, curativos, cuidados médicos e dano moral se comprovado, mas também a responsabilidade criminal, pois o acidente no caso hipotético

deu causa também a uma lesão corporal (Art. 129 do Código Penal). Nos dois casos corridos neste mês, é flagrante essa questão, já que, tristemente, as duas situações levaram a óbito.

Conclusão - Conclui-se que, tanto os danos causados a terceiros em áreas comuns, oriundos de ações ou omissões do síndico no exercício das suas funções, atos de terceiros, geram consequentemente dever de indenizar no exercício das suas funções, atos de terceiros, geram consequentemente dever de indenizar no âmbito civil, bem como as omissões podem ser penalmente relevantes e imputando ao gestor em casos concretos o crime tipificado em Lei.

Os síndicos precisam entender que não cabe o “jeitinho”, “vou ver isso depois” etc., principalmente quando falamos na segurança de todos aqueles que circulam pelas áreas comuns, de moradores a funcionários. Portanto, além de ter um plano de manutenções periódicas para todas as áreas e componentes comuns, é essencial que se faça tudo isso seguindo a legislação e normas da ABNT, além de trabalhar com empresas e profissionais de reputação, até porque, muitos acidentes ocorrem visando economia, se contrata um “faz tudo” ou alguém para “quebrar o galho”. O resultado? Acidentes e, dessa vez, vidas que se perderam.



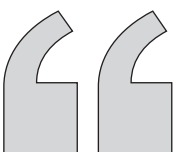
A responsabilidade civil tem o objetivo de reparação do prejuízo causado a terceiros

É BOM SABER Por André Resende | Jornalista

Plantas harmonizam ambientes

Tem se tornado cada vez mais comum aos moradores de apartamentos, e de condomínios consequentemente, a adoção de jardins em suas varandas ou espaços no lar dedicados às plantas em geral. É consenso entre os decoradores que jardins oferecem uma série de benefícios. Confira algumas dicas para ampliar o verde das plantas no seu espaço.

Plantas maiores dispostas em grandes vasos ocupam o ambiente de forma harmoniosa e elegante. Alguns locais estratégicos para colocar esses elementos são os cantos do cômodo, ao lado de quadros ou janelas, e também sobre suportes baixos, como



Alguns locais estratégicos para colocar esses elementos são os cantos do cômodo



pequenas mesas. Uma iluminação moderada e regas semanais são suficientes para manter a planta saudável e a sala mais bonita.

Prateleiras - Com destaque nos tons de verde, o uso de prateleiras para acomodar as plantas deixa as folhagens mais visíveis, além de integrar a decoração da parede. Outra opção para manter as plantas suspensas é utilizar suportes no teto. No caso de várias, a ideia de um jardim vertical se torna ainda mais vantajosa.

Uma outra maneira de integrar mais plantas aos móveis da casa é utilizando estantes como suporte para elas. Para algo mais diversificado, a sugestão é considerar tons amadeirados, metálicos e acinzentados. Para quem deseja algo mais ousado, cores como rosa, azul e amarelo podem conferir personalidade ao cômodo.

Síndico:

os limites da responsabilidade da função

A função do síndico é repleta de responsabilidades que vão desde a administração dos recursos provenientes das contribuições dos condôminos até a mediação de conflitos. Porém, muitas vezes algumas dessas atribuições acabam sendo confundidas por alguns moradores, como se o síndico tivesse que dar conta de tudo que acontece no condomínio, ou tivesse responsabilidade por qualquer imprevisto.

Advogada especialista em direito imobiliário, Anna Cristina e Souza, detalha que as atribuições do síndico precisam estar claras na convenção do condomínio em questão. Ela explica que, obviamente, o síndico não precisa saber de absolutamente tudo que acontece no condomínio, porém, precisa estar a par das questões que forem de interesse dos condôminos.

“O síndico tem a responsabilidade de gerir o condomínio de maneira eficiente e transparente, sendo essencial que tenha pleno conhecimento sobre aspectos fundamentais da administração condominial, mas sua atuação vai muito além da simples administração burocrática. Ele deve ser um gestor atento, que equilibra responsabilidades financeiras, jurídicas, operacionais e de segurança, sempre visando o bom funcionamento do condomínio e o bem-estar dos condôminos, moradores, funcionários e prestadores de serviços”, explica a advogada.

Coletivo - Logo, diante de uma vasta lista de responsabilidades, fica mais fácil de entender o papel do síndico a partir de questões que não são suas atribuições. A advogada Anna Cristina de Souza acrescenta que o síndico deve diferenciar, diante de uma situação, se a intervenção é por uma questão coletiva, ou seja por interesse

do condomínio, ou se é um caso isolado, que diz respeito apenas a um condômino.

A advogada listou situações em que a intervenção não é uma atribuição do síndico: questões internas das unidades autônomas, como vazamentos internos (exceto se atingirem áreas comuns ou terceiros); mediação de conflitos pessoais entre moradores que não envolvam normas condominiais; serviços individuais aos condôminos (por exemplo, ajudar com reparos dentro dos apartamentos); controle sobre a forma como cada morador utiliza sua unidade, desde que respeite as normas do condomínio.

“A atuação do síndico deve ser pautada pela distinção clara entre as questões que afetam a coletividade e aquelas que dizem respeito exclusivamente aos interesses individuais dos condôminos. Sua função não é a de resolver problemas particulares dos moradores, mas sim garantir o cumprimento das



Demandas individuais de condôminos acabam tirando o foco do síndico para as atividades coletivas

normas condominiais, a manutenção adequada das áreas comuns e a preservação da segurança e do equilíbrio financeiro do condomínio”, explica Anna Cristina.

Desgaste - Ainda de acordo com a especialista, a intervenção do síndico em situações que, teoricamente, não seriam da sua responsabilidade pode gerar desgastes desnecessário e desviar o foco de suas reais responsabilidades. Segundo a advogada, os síndicos moradores sofrem mais com esse tipo de situação por estarem mais disponíveis aos demais condôminos.

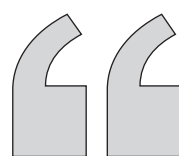
“A proximidade física e social faz com que muitos moradores o procurem diretamente, trazendo um volume maior de demandas informais e não oficiais, que muitas vezes fogem do escopo da administração condominial. Esse contato direto pode resultar em pedidos individuais que, em muitos casos, não dizem respeito à coletividade, mas sim a

interesses particulares, colocando o síndico em uma posição delicada ao ter que equilibrar suas funções administrativas com as expectativas dos vizinhos”, acrescenta a advogada.

Renúncia - Em alguns casos, as demandas excessivas que não dizem respeito às atribuições dos síndicos fazem com que muitos decidam pela renúncia

do cargo. A advogada explica que o primeiro passo nesse caso é emitir um comunicado oficial informando o condomínio sobre a decisão da renúncia, citando os motivos que levaram à medida e estabelecendo um prazo razoável para que outro síndico assumira.

“A gestão de um condomínio envolve não apenas a administração financeira e operacional, mas também a complexa tarefa de equilibrar as expectativas dos condôminos em relação ao papel do síndico. Muitas vezes, os moradores tendem a atribuir ao síndico uma responsabilidade que vai além de suas funções legais e institucionais, esperando que ele resolva problemas particulares ou atue como uma espécie de “faz-tudo” do condomínio. Esse cenário pode gerar desgastes e sobrecarga, tornando a sindicatura uma função desafiadora e, em muitos casos, exaustiva”, conclui.



Muitas vezes, os moradores tendem a atribuir ao síndico uma responsabilidade que vai além de suas funções legais

ADVOCACIA ESPECIALIZADA EM DIREITO CONDOMINIAL

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

GOUVÊA
SOCIETAR DE ADVOGADOS

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

Um mediador de crises

Ser síndico de um condomínio pode parecer uma tarefa burocrática e administrativa, mas a realidade da função vai muito além disso. A sindicatura é uma atividade repleta de desafios, pressões e, muitas vezes, frustrações, que exigem jogo de cintura, conhecimento técnico e habilidades interpessoais. Roger Próspero é síndico profissional e conta que as frustrações são parte do trabalho.

“Uma delas é quando a gestão fica engessada porque o condomínio está em conflito. O conflito tem que ser administrado da melhor maneira, é para isso que um síndico existe, mas às vezes foge do controle. A gente se vê precisando administrar situações de conflito entre os próprios moradores. Tem situações em que a gente não consegue, por mais experiência que tenha, interferir no

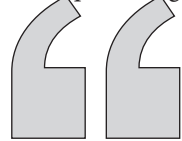
bom sentido e resolvê-lo de maneira pacífica”, relata.

Mediador de crises - Divergências sobre barulho, uso das áreas comuns, obras nas unidades e disputas entre vizinhos transformam o síndico em um verdadeiro mediador de crises. Muitas vezes, as decisões tomadas desagradam uma parte dos moradores, gerando queixas e reclamações constantes. O desafio está em equilibrar os

interesses individuais e coletivos, garantindo um ambiente harmonioso no condomínio.

“A gente se sente frustrado porque entende que um condomínio por mais que tenham diferenças e divergências as pessoas tem que entender que todo mundo deve pensar no coletivo”, acrescenta Roger.

Outro obstáculo significativo é a falta de participação dos condôminos nas decisões coletivas. Muitos moradores se mantêm distantes das assembleias e das deliberações importantes, mas não hesitam em criticar gestões ou questionar medidas quando algo os desagrada.



A gente se vê precisando administrar situações de conflito entre os próprios moradores



Roger Próspero acredita que apesar das dificuldades se sente realizado com a “profissão”

Essa apatia dificulta a implantação de melhorias e pode levar a situações em que o síndico precisa tomar decisões impopulares em prol do bem comum.

Realização - Ser síndico é, acima de tudo, um trabalho de equilíbrio. Entre burocracias, cobranças e mediação de conflitos, esses profissionais desempenham um papel essencial na organização e na qualidade de vida dos moradores. Apesar dos obstáculos, uma gestão eficiente e participativa pode transformar a experiência condominial em algo mais harmônico e funcional para todos.

“No ofício de sindicatura, a gente se sente realizado, principalmente quando vê o patrimônio se valorizando, uma obra, seja ela de pequeno ou grande porte que é entregue, quando faz a gestão de pessoas, reverter uma situação, explicar no dia a dia algo que um condômino desconheça, tudo isso faz parte da realização”, comenta o síndico profissional.

Um alerta sobre a saúde nos condomínios

Você sabia que as duas doenças que mais matam no Brasil agora são totalmente possíveis de serem evitadas? No Brasil, o infarto e o AVC matam mais do que doenças infecciosas, uso de drogas, mais do que assassinatos. É importante a conscientização para que as pessoas busquem a prevenção e esses índices possam ser reduzidos.

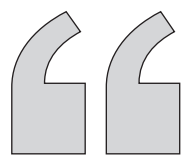
Para que o infarto ou AVC aconteçam, é preciso ter uma obstrução de uma artéria, ou na cabeça ou no coração. A artéria pode levar até 2 anos para ser obstruída e a qualquer momento isso pode acontecer. Esse espaço de tempo é o período para identificar alterações antes de fato surgirem o AVC e o Infarto. Essas e outras doenças como trombose, diabetes, estresse, câncer, baixa imunidade e alterações hormonais podem e devem ser evitadas.

Prevenção - Os exames de sangue são a melhor forma de

identificar riscos para as principais doenças, analisando indicadores relacionados aos fatores de risco. O indicado é que sejam realizados ao menos uma vez ao ano. Nessa linha da prevenção devem ser normalizados os marcadores que levam às doenças, que são: colesterol alto, homocisteína, proteína c reativa ultrasensível (que mostra a inflamação crônica e é a vilã das doenças da idade), fibrinogênio (mede a tendência a ter trombose). A partir dos resultados é possível analisar os marcadores eliminando o risco de infarto e AVC.

Fique atento! O fato da pessoa não sentir nenhum sintoma, ser aparentemente saudável, fazer atividade física com frequência, ter uma boa musculatura; não significa falta de risco para infarto e AVC, reforçando a necessidade de exames de checkup anuais.

A medicina hoje consegue dar uma segurança a partir da prevenção com padrões e marcadores que permitem determinar o nível de risco de cada organismo. Dessa forma, é possível colocar o organismo numa condição de equilíbrio, com uso de suplementos



A medicina hoje consegue dar uma segurança a partir da prevenção



naturais; lembrando que a doença aparece justamente no desequilíbrio.

Estresse - Cuidado com o estresse, ele pode trazer diversos efeitos na saúde mental como a ansiedade e/ou depressão, e também prejuízos no desempenho e produtividade. Mas o principal efeito é o aumento do risco de doenças cardiovasculares, hipertensão, problemas digestivos e enfraquecimento do sistema imunológico.

O estresse crônico também pode afetar a qualidade do sono e levar a falta de descanso adequado, afetando a saúde cardiovascular. Hábitos como o fumo, consumo excessivo de álcool e/ou alimentação inadequada acabam sendo resultados do estresse e podem agravar o risco de infarto.

Energia - O equilíbrio entre a vida pessoal e profissional é essencial para a saúde. A energia deve ser equacionada entre as diversas áreas da vida no dia a dia, entendendo que ela é só uma e precisa ser bem “dividida”. Mantenha cuidados com a saúde e bem-estar e tempo para atividades relaxantes. Não se descuide, o futuro depende das decisões e cuidados do presente.

Tudo isso que estamos relatando afeta diretamente quem ocupa a função de síndico de condomínio. Por isso, que a Climlife decidiu firmar junto com o Sindicon MG um convênio no sentido de oferecer aos síndicos conveniados ao Sindicon MG condições especiais para a realização de um checkup para verificar o estado da sua saúde.

Então lembre-se, fazendo um checkup por ano é totalmente possível evitar e erradicar o infarto e o AVC, que são doenças temidas e que precisam ser observadas. Em saúde não se deixa para depois. Pode ser tarde. Procure seu médico.

Gerenciar funcionários é um dos desafios do síndico

Entre as atribuições destinadas ao cargo de síndico está a obrigação de gerir o quadro de funcionários, desde honrar a folha de pagamento mensal à organização das escalas semanais e fiscalização da adequada execução do trabalho. Um fato é indiscutível: a complexidade dessa função é diretamente proporcional à dimensão do condomínio, ou seja, quanto mais funcionários ele tiver, maior será o desafio de gerenciá-los.

Lidar com recursos humanos acrescenta um grau a mais de dificuldade, pois inexiste exatidão. O ser humano não é uma máquina, ele é imprevisível, pode adoecer, pode perder um parente e faltar o trabalho, pode se desentender com a equipe e gerar um conflito interno que precisa ser mediado. Todas essas questões requerem uma certa dose de sensibilidade e percepção por parte do síndico para serem solucionadas.

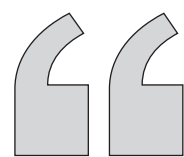
Faltas - Um dos problemas que vários síndicos de condomínios enfrentam é lidar com os funcionários que faltam ao trabalho. Não se trata daqueles cujas ausências são esporádicas, mas

dos que sistematicamente faltam ao serviço de maneira contumaz – pelo menos uma vez ao mês - sempre apresentando justificativas pouco críveis.

Sabendo que as atividades do condomínio são organizadas sob a forma de escalas de serviços, cada vez que um funcionário falta gera-se uma lacuna que terá de ser preenchida por outro, desequilibrando um sistema, visto que há postos de trabalho que não podem ficar vazios, como a portaria, por exemplo.

Tais considerações não implicam dizer, de nenhuma maneira, que não é legítimo o trabalhador se ausentar do seu emprego. É correto,

desde que o faça de forma justificada e é direito do empregador requerer explicações que comprovem o motivo da ausência. Essa exigência se faz necessária inclusive para coibir pessoas que desejem faltar ao trabalho de forma leviana, injustificável.



Um dos problemas que vários síndicos de condomínios enfrentam é lidar com os funcionários que faltam ao trabalho



Freepik

Sobre a ausência por motivos de saúde, é importante frisar que o acompanhamento de familiares a consultas e outros procedimentos pelo empregado, não obriga o empregador a abonar a falta, mesmo com atestado, ou seja, poderá ocorrer o desconto da remuneração a critério do empregador.

Crise - Essa questão das faltas tem preocupado tanto síndicos quanto empresas que terceirizam serviços para condomínios. Para o empresário Daniel de Pinho Matos, sócio proprietário da DMX Terceirização de Serviços, o mercado está mudando muito nos últimos anos. Segundo ele, os profissionais que atuam na área de terceirização estão optando por realizar serviços temporários. “Temos uma grande quantidade de profissionais interessados em trabalhar por períodos mais curtos. Esse tipo de profissional não falta no mercado. Porém, o índice de faltas ao serviço, entre eles, é altíssimo. Já aqueles que optam por um trabalho “fixo” e que em sua maioria estão na faixa etária entre os 40 e 65 anos, as faltas caem bastante” afirma.

Como tornar o condomínio mais eficiente

1. Comunicação Clara e Eficaz

A comunicação é a base de uma boa gestão condominial. Utilize grupos em aplicativos de mensagens e e-mails para manter os moradores informados sobre decisões, reuniões e eventos. Isso garante que todos estejam atualizados e se sintam parte do processo.

2. Transparência nas Contas

Apresentar relatórios financeiros de forma clara e acessível é fundamental. Realize reuniões periódicas para discutir as finanças do condomínio, permitindo que os moradores expressem suas opiniões e preocupações.

3. Práticas Sustentáveis

Incentivar a reciclagem e a economia de recursos é essencial. Promova campanhas educativas sobre sustentabilidade e considere a criação de uma horta comunitária, que pode unir os moradores em torno de um objetivo comum.

4. Manutenção Preventiva

Invista em serviços de manutenção regular para as áreas comuns. Um calendário de manutenção preventiva pode evitar problemas maiores e garantir um ambiente seguro e agradável para todos.

5. Atividades Sociais e Recreativas

Organize eventos e atividades para

os moradores, como festas, jogos e workshops. Essas iniciativas fortalecem os laços entre os condôminos e promovem um espírito de comunidade.

6. Uso da Tecnologia

Aproveite ferramentas de gestão online para facilitar o controle de despesas e agendamentos. Aplicativos que permitem o registro de ocorrências e sugestões podem tornar a administração mais ágil e eficiente.

7. Educação sobre Comportamento Coletivo

Promova campanhas internas que incentivem o respeito às normas do condomínio e a convivência

harmoniosa. A conscientização sobre o comportamento coletivo é essencial para um ambiente agradável.

8. Criação de Comissões

Formar comissões de moradores para tratar de assuntos específicos, como segurança, eventos e manutenção, pode aumentar a participação e o engajamento da comunidade na gestão do condomínio.

9. Incentivo à Participação nas Reuniões

Estimule a presença dos moradores nas reuniões condominiais, tornando-as mais atrativas com a inclusão de temas relevantes e a possibilidade de interação. Isso ajuda a criar um ambiente participativo.

10. Feedback Contínuo

Estabeleça um canal de feedback onde os moradores possam expressar suas opiniões e sugestões sobre a gestão do condomínio. Ouvir a comunidade é fundamental para implementar melhorias e garantir a satisfação de todos.

Ao adotar essas dicas, os síndicos podem não apenas melhorar a administração do condomínio, mas também criar um espaço mais harmonioso e eficiente para todos os moradores.



Síndico pode ser responsabilizado em casos de assédio no condomínio?

Assédio no condomínio é um tema delicado e polêmico no mundo condominial. Infelizmente, a ocorrência deste tipo de situação é mais comum do que se pensa.

A prática de assédio pode se manifestar de diversas formas, como por exemplo, o assédio moral, assédio sexual e *cyberbullying*, ou seja, intimidações e perseguições no ambiente virtual. Cada caso possui suas peculiaridades e é necessário analisá-las de forma minuciosa.

E como o Síndico deve lidar com essa questão? Em situações envolvendo assédio, temos dois pontos importantes a serem destacados: em primeiro lugar, o Síndico deve ter conhecimento sobre quando realmente há configuração de assédio e, caso não tenha, buscar uma assessoria especializada; em segundo, para combater essa prática dentro dos condomínios, é vital o Síndico promover a conscientização de todos, não só dos condôminos, mas também funcionários.

Conscientização - Este trabalho de conscientização em conjunto facilita um ambiente para que todos se sintam seguros para denunciar e serem apoiados caso precisem de ajuda. Inclusive, muitos condomínios têm bons resultados com a criação de um canal de denúncias.

Porém, é preciso atentar para que este canal seja seguro e confidencial,

para que os moradores ou funcionários se sintam encorajados a relatar casos de assédio sem medo de represálias. O trabalho em conjunto propicia um ambiente no qual todos se sintam seguros para denunciar e serem apoiados quando precisam de ajuda.

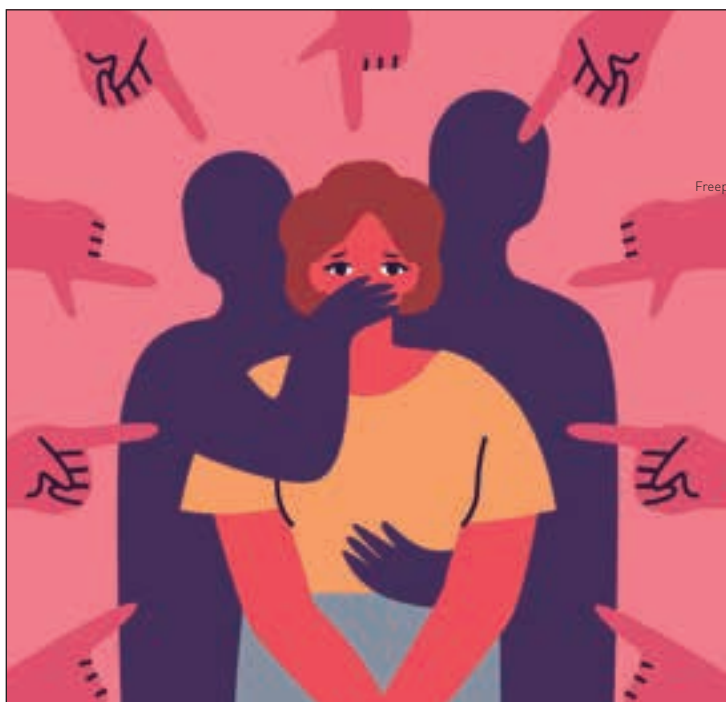
Casos - De fato há muitos casos de assédio em condomínios, sendo que o Síndico pode tanto ser a parte assediada, bem como o praticante de assédio.

É cada dia mais comum crimes de *stalking*, assédio moral, calúnia e difamação contra os Síndicos, principalmente por meio dos grupos de *WhatsApp*. Mas também pode ocorrer por ligação, e-mail, interfone, chamadas no site ou App, redes sociais e tantos outros meios.

Aqui é importante fazermos uma distinção entre os crimes de *stalking*, assédio moral, calúnia e difamação, pois existe uma linha muito tênue entre eles, gerando dúvidas.

De forma prática, podemos assim caracterizar:

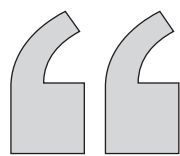
Stalking é quando há a perseguição reiterada, ameaçando a integridade física ou psicológica, restringindo a capacidade de locomoção



ou, de qualquer forma, invadindo ou perturbando sua esfera de liberdade ou privacidade. Lei nº 14.132/21; Assédio Moral é quando existe ofensa a honra e dignidade da pessoa, causando sofrimento; Calúnia é quando há imputação de fato criminoso a alguém, por exemplo, chamar o síndico de ladrão (sem comprovação); Difamação é quando se imputa um fato, que não é crime, a

alguém, por exemplo, chamar o síndico de incompetente.

Quando o Síndico sofrer qualquer ataque, não deve aceitar e se calar, deve buscar os meios adequados para se proteger. Claro que os condôminos tem direito de reclamar, sugerir, requerer informações e documentos, mas há limites que devem ser observados para não configurar ato criminoso.



Quando o Síndico sofrer qualquer ataque, não deve aceitar e se calar

O Síndico pode ser responsabilizado por casos de Assédio no Condomínio? Quanto a responsabilização do Síndico, importante destacar três questões primordiais:

Assédio contra Funcionários: o assédio praticado por um ou vários condôminos e até mesmo pelo próprio Síndico, contra funcionários pode gerar grave prejuízo ao condomínio. Conforme legislação, como empregador, o condomínio responde pela integridade física e moral de seus funcionários no ambiente de trabalho;

Responsabilidade do Síndico: Em casos do Síndico não ser o praticante do assédio, não será responsabilizado como pessoa física, quem responderá pelo dano/indenização é o condomínio. O Síndico é apenas o representante legal, porém, é seu dever enquanto ocupar a função apurar casos e coibir este tipo de prática no condomínio;

Síndico que pratica Assédio: Se o Síndico extrapolar suas funções legais ou convencionais, agindo com excesso, responderá civil, e até criminalmente em alguns casos, além de poder ser destituído da função, nos termos do artigo 1.349 CC, em razão de não administrar convenientemente o condomínio.

Como podemos observar, há diferentes casos de assédio no condomínio e o Síndico pode ser tanto a vítima quanto o responsável.

Síndico, valorize quem valoriza você!

O Jornal do Síndico chega gratuitamente ao seu condomínio há 28 anos, mas isso só é possível graças aos nossos anunciantes.

Precisa de um serviço?

Consulte nosso guia de prestadores!

Ao contratar quem anuncia aqui, você ajuda a manter essa informação sempre ao seu alcance.

Jornal do Síndico

- há 28 anos ao lado da boa gestão condominial!

Garantidoras de Condomínio: uma análise crítica de seus benefícios e riscos

A inadimplência condominial é um dos maiores desafios para síndicos e administradoras, impactando diretamente o equilíbrio financeiro do condomínio. Para mitigar esses efeitos e garantir previsibilidade financeira, muitos condomínios recorrem a empresas especializadas na antecipação de receitas condominiais, que asseguram o recebimento das taxas mensais. No entanto, a contratação desse tipo de serviço é uma decisão complexa que exige uma análise cuidadosa dos benefícios e riscos envolvidos.

Como funcionam as empresas que antecipam receitas condominiais? Essas instituições antecipam ao condomínio o valor integral das taxas condominiais mensais, aplicando um deságio para cobrir riscos financeiros, custos administrativos e garantir sua margem de lucro. A decisão de contratar esse serviço depende do índice de inadimplência do condomínio; se o risco for considerado elevado, a empresa pode optar por não firmar o contrato.

Deságio - O deságio aplicado geralmente varia entre 3% e 9% da arrecadação mensal, conforme o nível de inadimplência existente. Além de antecipar o crédito do mês atual, algumas dessas empresas adquirem dívidas passadas, aplicando um deságio ainda maior, que pode atingir 20% ou mais sobre o valor total devido. Existe, também, a possibilidade delas adquirirem créditos já em disputa judicial, assumindo todos os riscos e custos associados ao processo, com um deságio que pode variar entre 30% e 50%.

As taxas condominiais são classificadas como obrigações *propter rem*, vinculadas ao imóvel. Isso significa que, mesmo que a propriedade mude de mãos, a dívida continua atrelada ao imóvel. Se a inadimplência for comprovada judicialmente, os tribunais frequentemente favorecem os condomínios, permitindo que estes penhem o imóvel para quitar a dívida. Tal contexto confere uma segurança adicional às empresas de antecipação de recebíveis condominiais, que raramente enfrentam insucessos na recuperação dessas dívidas.

Contrato - Muitas dessas organizações estabelecem um teto de inadimplência que, se ultrapassado, pode resultar na rescisão do contrato e na exigência de devolução dos valores já antecipados. Para garantir segurança jurídica e transparência, a contratação desses serviços deve ser aprovada em assembleia condominial. Além disso, é essencial que o condomínio monitore continuamente a atuação da empresa contratada para evitar surpresas desagradáveis. Um advogado deve revisar o contrato cuidadosamente, a fim de evitar cláusulas abusivas e assegurar que o condomínio não seja prejudicado.

Embora a contratação desse tipo de serviço possa parecer uma solução atraente para resolver o problema da inadimplência, é fundamental analisar criticamente os custos envolvidos, as alternativas disponíveis e o momento certo para tomar essa decisão.

O deságio aplicado pelas garantidoras, embora possa parecer pequeno à primeira vista, representa uma perda significativa de receita a longo prazo. Um deságio de 5%, por exemplo, pode resultar em uma perda de dezenas de milhares de reais ao longo de um ano, dependendo do tamanho do condomínio. É crucial que os síndicos e condôminos avaliem se essa perda de receita é justificável em relação aos benefícios oferecidos. Adicionalmente, é fundamental que o valor total do deságio mensal, pago à empresa contratada, seja devidamente incluído na projeção orçamentária anual do condomínio. Esse valor representa, na prática,



Síndico deve dar transparência às contas

mais uma despesa fixa para o condomínio, e sua omissão no orçamento pode comprometer a saúde financeira do empreendimento e dificultar a realização de outras despesas essenciais.

Além disso, a contratação de um serviço de antecipação de receitas pode impactar negativamente o relacionamento entre o condomínio e os condôminos inadimplentes. Essas empresas, em geral, adotam uma postura mais agressiva na cobrança, o que pode gerar conflitos e ressentimentos. É importante lembrar que muitos condôminos inadimplentes enfrentam dificuldades financeiras genuínas e que uma abordagem mais humana e compreensiva pode ser mais eficaz na recuperação dos créditos.

Alternativa - Felizmente, existem alternativas à contratação de uma garantidora que podem ser mais vantajosas para o condomínio. Uma delas é a contratação de um escritório de advocacia especializado em cobrança condominial. Essa opção oferece diversas vantagens, como uma abordagem mais personalizada e flexível, a possibilidade de negociação de acordos amigáveis e

Por Anna Cristina Souza
Advogada especializada em direito condominial,
sócia no escritório Souza & Cita Advogados associados
e Colaboradora do Jornal do Síndico.

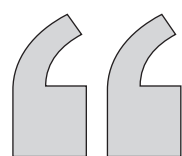


antecipação de receitas pode proporcionar um alívio financeiro imediato, assegurando a estabilidade do condomínio enquanto se implementam estratégias mais eficazes para mitigar a inadimplência a longo prazo.

A adesão a esse tipo de serviço envolve diversos aspectos legais que demandam análise cuidadosa. É fundamental que o contrato seja claro e transparente, especificando os direitos e obrigações de ambas as partes. O documento deve prever, por exemplo, a responsabilidade da empresa contratada em caso de cobranças abusivas ou a possibilidade de rescisão contratual em caso de descumprimento das obrigações.

Cuidados! - Ademais, é crucial que o condomínio monitore continuamente a atuação da prestadora de serviço, assegurando que as cobranças sejam realizadas de forma ética e legal. A identificação de qualquer irregularidade deve levar à notificação imediata da empresa responsável e, se necessário, à rescisão do contrato. É importante estar ciente de que, dependendo das circunstâncias, pode haver responsabilidade solidária entre a garantidora e o condomínio, enquanto contratante.

A contratação de uma empresa para antecipação de receitas condominiais – Garantidoras – pode ser uma solução viável para condomínios que enfrentam altos índices de inadimplência e precisam de previsibilidade financeira. No entanto, é fundamental analisar criticamente os custos envolvidos, as alternativas disponíveis e os aspectos legais da contratação. A decisão de firmar esse tipo de contrato deve ser tomada de forma consciente e informada, levando em consideração os interesses de todos os condôminos, e somente quando a situação financeira do condomínio estiver seriamente comprometida pela inadimplência. A contratação de um escritório de advocacia especializado em cobrança condominial, por outro lado, apresenta-se como uma alternativa mais vantajosa na maioria dos casos, oferecendo uma abordagem mais personalizada, flexível e econômica para a recuperação dos créditos condominiais.



Optar pela contratação de uma garantidora deve ser encarado como uma medida extrema

CLASSIFICADOS

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



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

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



44 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 98476-2624
www.metodica.com.br



GESTÃO CONDOMINIAL IDEAL PARA SEU CONDOMÍNIO

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


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

PROSPERA
ADMINISTRAÇÃO E SERVIÇOS

MAIS DE 30 ANOS DE EXPERIÊNCIA EM ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

LIGUE PRA GENTE
Fone (WhatsApp) 31-99756-7512
prospera@admprospera.com.br

ADVOGADOS



ASSESSORIA JURÍDICA PARA CONDOMÍNIOS

- Convenções - Regimento Interno
- Participação em Assembleias
- Cobranças

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



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

KÊNIO PEREIRA
SOCIEDADE DE ADVOGADOS

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




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



SOUZA & CITA

CONSULTORIA E ASSESSORIA JURÍDICA ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS 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



TURCI
ENGENHARIA CONTRA INCÊNDIO

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

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



MUP
Projetos Contra Incêndio

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

AVCB



A ÚNICA FÁBRICA DE EXTINTORES DA GRANDE BH

31 3357 1000 **31 97529 0700**

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

Rua Híscido, 352 - Arvoredo Contagem

BOMBAS



CONTRATO DE MANUTENÇÃO PLANTÃO 24 HORAS

Atendimento de urgência e especializado para condomínios
www.paraisodasbombas.com.br
BOMBAS D'ÁGUA - MOTORES ELÉTRICOS
SALINA - PRODUTOS PARA PISCINAS


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



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

Contrato de manutenção
Assistências Técnica em condomínio com urgência

Fone: **3271-2665** **3272-3865**
PLANTÃO 24 HORAS
31 99983-1021



ATUAL BOMBAS
ASSISTÊNCIA TÉCNICA EM CONDOMÍNIOS

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

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

CFTV



HL Interfones Ltda.

VENDA - INSTALAÇÃO - MANUTENÇÃO

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

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

CONSERVAÇÃO E LIMPEZA



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**

CLASSIFICADOS

CONSERVAÇÃO E LIMPEZA

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

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 7 engenharia
Assessoria Técnica Especializada a Condomínios
(31) 3995-0657
(31) 98892-7710
septem@septem.eng.br | www.septemengenharia.com.br

- Inspeção Predial Total
- Plano de Manutenção
- Laudos e Pareceres
- Administração de Obras
- Fiscalização de Obras
- Projetos de AVCB
- Assistência Judicial

EDAP
Inspeção e Vistoria Predial
Recuperação Estrutural
Ensaio para diagnósticos
Engenharia Consultiva
Perícias de Engenharia
INSPEÇÃO PREDIAL
CONSULTORIA ESTRUTURAL
WWW.EDAP.ENG.BR (31) 97101-0134 (31) 2010-0266

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

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

CONSTRUÇÃO E REFORMA

PACTO ENGENHARIA 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
• Revitalização de fachadas
• Pinturas
• Impermeabilização
• Recuperação estrutural
3296-8683 www.mc.eng.br

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

ATO Engenharia e Construções
• FACHADAS • TEXTURAS
• PINTURAS
• IMPERMEABILIZAÇÕES
Experiência em lidar com todas as necessidades e exigências de um condomínio
CONSTRUÇÕES E REFORMAS
Mucio@atoengenharia.com (31) 98476-6515

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

SONDIM construtora ltda Desde 1986
Construção e Reforma
Recuperação e Reforço Estrutural - Diagnóstico, Vistoria e Inspeção
31 99974 9709

LALM ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES
Nossa competência sempre a seu lado
• REFORMAS
• CONSTRUÇÕES
• PERÍCIAS
• REFORÇO E RECUPERAÇÃO DE ESTRUTURAS
• MANUTENÇÕES EM CONDOMÍNIOS, RESIDÊNCIAS, LOJAS, SALAS COMERCIAIS, PRÉDIOS E INDÚSTRIAS.
(31) 9 9963-6411 @lalm_engenharia
lalmengenharia.com.br contato@lalmengenharia.com.br

LACO ENGENHARIA REFORMA PREDIAL
3422-4411
FINANCIAMOS SUA OBRA

KAIROS REFORMAS PREDIAIS LTDA
MANUTENÇÃO E PINTURA DE FACHADAS
IMPERMEABILIZAÇÃO EM GERAL
FACILITAMOS O PAGAMENTO COM PARCELAMENTOS
REGISTRO JUNTO AO CREA MG
(31) 99317-0204 CREA N° 0001175173

NESTOR CONSTRUÇÕES E REFORMAS.
ALVENARIA, ACABAMENTO HIDRÁULICA E ELÉTRICA
GESSO, SANCAS E PINTURA
REVITALIZAÇÃO DE FACHADAS, CADEIRINHA DE RAPEL, IMPERMEABILIZAÇÃO, ANDAIMES
3199343-0812

REFORMAS PREDIAIS SERVIÇOS EM FACHADA LAUDOS E PERÍCIAS RECUPERAÇÃO ESTRUTURAL
(31) 99888-6188

CLASSIFICADOS

CONSTRUÇÃO E REFORMA

PHS ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO

- 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
- HIDRÁULICA

Orçamentos: (31) 9821-2211

REFORMA GERAL

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

NARCISIO OLIVEIRA
31 99830-1642

EXCELÊNCIA EM REFORMA PREDIAL

A preferida dos síndicos profissionais

Executamos todos os serviços para o seu condomínio.

BRASIL ALL SERVICE CONSTRUTORA

30 anos de experiência

FINANCIAMENTO PRÓPRIO PAGAMENTO AO FINAL DA OBRA

Solicite um orçamento: (31) 98399-8696

REFORMAS PREDIAIS

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

Consulte-nos e peça seu orçamento sem compromisso

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

DESENTUPIDORA

Roterlimp Desentupidores

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.roterlimp.com.br

(31) 3278-3828 | (31) 98487-5067

ELEVADORES

MANUTENÇÃO PREVENTIVA E CORRETIVA, MODERNIZAÇÃO E REFORMAS EM ELEVADORES

Desde 1995

CONTROL ELEVADORES

3222-6685

EXTINTORES

RIVAL DO FOGO

PROTEÇÃO CONTRA INCÊNDIO

Manutenção e recarga em extintores de incêndio

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

3357-1000

comercial@rivaldofogo.com.br / www.rivaldofogo.com.br

GÁS

PRIMEGAS

GÁS CONFIÁVEL (COM A) SUPERGASBRAS

QUALIDADE, AGILIDADE E SEGURANÇA

QUE SÓ A LÍDER MUNDIAL TEM

- RAPIDEZ NA ENTREGA
- SEGURANÇA
- EXCELÊNCIA EM ATENDIMENTO
- QUALIDADE DO BOTOÃO

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

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

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 do seu condomínio

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

R. Malacacheta, 150 - Carlos Prates

3411-4727 / 31 98476-2624

www.zelareservicos.com

PORTÃO ELETRÔNICO

CHAVEIRO GONTIJO

Plantão 24hs 99953-6239

R. Montes Claros, 975 - Anchieta

3 2 2 7 - 6 2 3 9

Consertos e instalações de Portões Eletrônicos, Interfones, Alarmes e Controle p/portões

Instalações de Fechaduras Digitais e Eletromagnéticas

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

PORTAS BLINDEX

Blindex, Portas e Molas

MOLAS E FECHADURAS P/BLINDEX

CONCERTOS, MANUTENÇÃO E PEÇAS

SERVIÇO RÁPIDO E GARANTIDO

(31) 3392-9667 | 98895-8610 / 99692-9667

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, 2408 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

CLASSIFICADOS

SÍNDICO PROFISSIONAL

S **Sétima Alves**
Gestora de Patrimônio Condominial

Graduada em: Gestão de Negócios Imobiliários e mediação e conflitos;
MBA em liderança Coaching na Gestão de Pessoas;
Pós graduada em Gestão condominial

(31) 98791-7258



SOLUÇÕES P/ VEÍCULOS ELÉTRICOS

CARREGAR

CARREGAR, referência em soluções para recarga de veículos elétricos!

31 3500-7900 | www.carregar.net | @carregaroficial



TELHADOS

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

Panfletos acumulando espaço na sua empresa?

SOMOS A SOLUÇÃO: ENCARTE FÁCIL.



Encarte fácil

31 3337-6030

FIQUE SABENDO Por André Resende | *Jornalista

Condomínio não pode ser omissos com violência a animais

Você sabia que aproximadamente 30 milhões de animais domésticos vivem em situação de abandono no Brasil (cerca de 20 milhões de cães e 10 milhões de gatos), segundo estimativas da OMS (Organização Mundial de Saúde)? Estima-se que haja um cachorro para cada cinco habitantes de uma cidade grande e, destes animais, 10% estão abandonados.

Além do abandono, a questão dos maus tratos também consiste num problema sério. De acordo com um balanço do IPB (Instituto Pet Brasil), realizado com 400 ONGs que atuam com o acolhimento de animais em todo o país, o Brasil possui cerca de 184.960 mil animais resgatados após maus-tratos sob a responsabilidade de protetores e entidades. Destes, 177.562 (96%) são cães e 7.398 (4%) são gatos.

Crime - Diante desse cenário preocupante, é preciso lembrar dois pontos. O primeiro é que

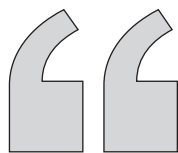
abandono ou maus tratos a animais configuram crime ambiental no Brasil. Em segundo plano, ressalta-se que, em ocorrendo algum desses crimes no âmbito do condomínio, este não poderá ser omissos, sob o risco de ser considerado conivente.

Devemos recordar que em setembro de 2020, foi sancionada aquela que ficou conhecida como “Lei Sansão”, a qual reforça a punição a quem maltratar animais domésticos, especialmente cães e gatos. A referida lei (Lei 14.064) aumentou a pena de reclusão, de



2 a 5 anos, multa e proibição da guarda para quem maltratar pets.

Há atualmente em curso projetos de lei que pretendem tornar



As denúncias podem e devem ser feitas por todo vizinho que testemunhar casos de sofrimento de animais

obrigatória a denúncia de violência animal nos condomínios (assim como já foi aprovado em relação à casos de agressão a mulheres). As denúncias podem e devem ser feitas por todo vizinho que testemunhar casos de sofrimento de animais. Elas podem ser realizadas por meio de contato com órgão ambiental do município, Corpo de Bombeiros, Polícia Militar e Civil.

No estado de São Paulo há as Delegacias Especializadas em Proteção Animal (DEPA) e os registros podem ser feitos pela

internet. O centro de controle de zoonoses também pode ajudar. Em São Paulo, quem comprovadamente cometer maus tratos aos animais, fica impedido de obter guarda por 5 anos (Lei 16.308/ 13 de setembro de 2016)”. Em outros municípios brasileiros, esses canais também podem ser procurados caso seja identificada uma situação de abuso no condomínio.

Tipos - A concepção de “maus tratos” vai muito além de bater no animal, há outros tipos de violência às quais vizinhos e funcionários do condomínio devem estar também vigilantes. Abandonar o animal; deixá-lo em local insalubre, sem condições adequadas de higiene ou alimentação; mutilar o corpo; promover rinhas e competições; bem como utilizar métodos punitivos baseados em dor e sofrimento com a finalidade de treinamento, exibição ou entretenimento são práticas consideradas abusivas e que devem ser prontamente denunciadas.



Quem paga a multa? Inquilino ou proprietário?

Uma das questões mais polêmicas nos condomínios é a aplicação de multa contra o inquilino ou comodatário de um apartamento, sendo racional que não seja direcionada ao proprietário. Isso porque o ocupante do apartamento é o sujeito do ato que gerou a multa, configurando uma injustiça multar o locador ou comodante, que não têm como impedir a atitude irregular do possuidor, especialmente porque, muitas vezes, sequer tem ciência do ocorrido.

Nos casos em que o síndico comunica os atos do inquilino de perturbação de sossego, como festas ruidosas, ou a utilização irregular da garagem e das áreas de lazer à imobiliária ou ao locador, estes tomam providências, advertindo ao inquilino de que o contrato poderá ser rompido por meio de ação de despejo. Quando o locador fica ciente da situação, na maioria das vezes, toma as devidas providências que estão ao seu alcance, sendo impossível exigir que ele aja fisicamente contra o inquilino, pois isso seria ilegal.

Código Civil - Diante desse cenário, aplicar a multa ao locador por ato praticado pelo inquilino é injusto, pois o locador não contribui para a infração. O artigo 1.337 do Código Civil (CC), que regulamenta as multas nos condomínios prevê que essa deve ser imposta a quem afronta a convenção tendo caráter pessoal: "Art. 1.337. O condômino, ou possuidor, que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio poderá, por deliberação de três quartos dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até ao quádruplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem.

Parágrafo único. O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento antissocial, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembleia."

A multa, portanto, tem caráter de sanção, sendo importante para coibir condutas antissociais. É necessário conhecimento jurídico especializado para a sua aplicação correta, a fim de evitar erros que podem resultar em sua nulidade ou até mesmo em uma ação indenizatória.

Confusão - Embora a lei seja expressa, ainda existem diversas decisões judiciais que confirmam o dever de o locador pagar a multa aplicada ao inquilino, indicando que este deverá propor ação regressiva contra o infrator. Ao analisarmos esses processos, percebe-se erros de conceituação e falhas na argumentação do advogado do locador, que deixa de utilizar o art.1.337 do Código Civil (CC) e o parágrafo 1º do art. 23 da Lei nº 8.245/91 (Lei do Inquilinato).

Esses artigos preveem que a multa tem caráter sancionatório e não se trata de despesa condominial ordinária ou extraordinária que, por serem essenciais ao funcionamento e manutenção do edifício, estão ligadas ao patrimônio e tem caráter *propter rem*.

A unidade condominial não comete ato de infração, mas sim o possuidor, que pode ser o proprietário ou o inquilino. Assim, por ser a multa personalíssima, não pode ser aplicada a quem não a praticou efetivamente.

Imputar ao locador a responsabilidade por atos do inquilino é equiparar a relação locatícia com a responsabilidade de um pai por atos de seu filho menor de idade por força do art.932, I, CC. Não se mostra racional tentar atribuir ao locador responsabilidade com base



nos artigos 935, 936, 938 ou 942 do CC pois nenhum locador tem o poder de controlar o comportamento do inquilino, sendo este autônomo, independente, não estando sujeito a imposição disciplinar do locador, pois este não é seu genitor ou tutor.

Ato irregular - Entretanto, quando

fica evidente que o locador orientou o inquilino a praticar atos antissociais e abusivos como estacionar o carro no local de manobra, provocar vazamento/infiltração, realizar festas ou praticar danos aos vizinhos, se mostra correto aplicar a multa a ambos, bem como processar o locador no caso de o inquilino não ter como pagar a multa. Nesse sentido, a aplicação da solidariedade decorrente do direito de vizinhança se justifica, pois o locador não pode estimular atos que causem danos aos demais condôminos.

É lamentável, mas existem casos em que proprietários, insatisfeitos com o condomínio ou determinado condômino se mudam e, ao alugar o apartamento, induzem o inquilino a realizar atos prejudiciais para criar conflitos com vizinhos. Neste caso,



Há imobiliária que age como parceira do síndico, pois visa proteger o condomínio de problemas

há responsabilidade do locador, cabendo ao condomínio fundamentar essa particularidade para não cometer injustiça e ter a multa anulada.

O mais sensato é o síndico compreender que a ocupação do inquilino é provisória e que deve prevalecer o interesse em manter uma boa relação com o condômino/locador. Cabe também ao locador agir com vigor na busca de uma solução, já que em muitos casos o infrator prejudica a segurança e a saúde dos vizinhos.

Unidos e com o auxílio de um advogado especializado, o condomínio terá maior margem de sucesso na solução dos problemas, evitando erros e desgastes que se agravam quando mais de um profissional age de forma diferente, gerando confusão. A despesa com essa contratação, que pode ter diversos desdobramentos, é investimento, pois a paz não tem preço.

Agir com racionalidade - Exis-

tem atualmente 84 milhões de processos em tramitação no Brasil, conforme dados do Relatório Justiça em Números do CNJ. Parte desses, poderiam ser evitados com uma orientação adequada dos autores. Para facilitar a compreensão sobre o tema, citamos algumas ementas do Superior Tribunal do Justiça (STJ) e

do Tribunal de Justiça de São Paulo (TJSP) bem fundamentadas:

CONDÔMÍNIO - MULTA POR INFRAÇÃO ÀS NORMAS DA CONVENÇÃO CONDOMINIAL - NATUREZA PESSOAL DA OBRIGAÇÃO - ILEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM DO PROPRIETÁRIO - RECURSO PROVIDO. As despesas comuns de condomínio, posto que geradas pelas próprias unidades que o compõem, têm caráter *propter rem* e se atrelam ao imóvel. Inadmissível estender tal entendimento à multa gerada por conduta daquele que desatende as regras prevista na convenção condominial, ocupante ou ex-proprietário do imóvel". (AI nº 1.377.366/SP. Rel. Min. Raul Araújo, 4ª turma do STJ. J. 27.04.2011)

APELAÇÃO - CONDÔMÍNIO - COBRANÇA DE MULTA - PROPRIETÁRIO QUE NÃO PODE SER RESPONSABILIZADO POR INFRAÇÃO COMETIDA POR LOCATÁRIA - DÍVIDA QUE NÃO TEM CARÁTER PROPTER REM E SIM PESSOAL - ILEGITIMIDADE PASSIVA MANTIDA RECURSO NÃO PROVIDO. (TJSP. Apelação Cível 1001769-40.2023.8.26.0642; Relator (a): Maria Lúcia Pizzotti; Órgão Julgador: 30ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ubatuba - 3ª Vara; Data do Julgamento: 06/09/2024; Data de Registro: 06/09/2024)

Convenção - Abordamos nesse artigo apenas um dos vários aspectos que envolvem o dever do síndico de aplicar multas, pois conforme o art. 1.348 CC ele não pode se omitir. Porém, muitas convenções condominiais são precárias e omissas quanto aos procedimentos, graduações e forma de aplicação da multa, direito de defesa, o que gera confusões e nulidades.

Diante disso, é imperioso que os condomínios atualizem sua convenção com o auxílio de um advogado especializado, já que a postura de elaborar esse documento com base em modelos genéricos pode levar a problemas jurídicos e prejuízos financeiros. A assessoria jurídica adequada para redação de uma convenção bem estruturada, pode evitar o fracasso de processos e melhorar as relações de convivência entre os condôminos.