

Comercial DESAFIO

PRODUTOS DE LIMPEZA PARA CONDOMÍNIOS

Entrega rápida em BH

(31) 3314-3200
(31) 9 9968-9366

Av. Dom João VI, 1760, Palmeiras - BH

Ano XXXI
Edição 363
SETEMBRO | 2022

Jornal do Síndico

37 ANOS
1989
Jornal do Síndico

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

QN
Queiroz & Neder
Advogados Associados

ASSESSORIA JURÍDICA PARA CONDOMÍNIOS

- CONVEÇÕES • REGIMENTO INTERNO
- PARTICIPAÇÃO EM ASSEMBLEIAS
- COBRANÇAS

DR. CARLOS EDUARDO ALVES DE QUEIROZ
(31) 3271-7200 / 9982-0682
www.queirozneder.com.br | email: carlosad@queirozneder.com.br

ESPECIALIZADA EM FACHADA

CONSTRUÇÕES E REFORMAS
PROJETOS

P+B 22
PINHO BRAGA
REFORMA PREDIAL

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

Edição Março 2022 JS

ClassiZap

Prestação de Serviço na palma da sua mão

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

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

(31) 98481-7642

Bombeiros editam Instrução Técnica para instalação de carregadores

O Corpo de Bombeiros Militar de Minas Gerais editou, no último mês, Norma Técnica para a instalação de pontos de recarga de veículos elétricos nos condomínios. A Instrução Técnica nº 30 não proíbe, mas cria parâmetros de segurança para a instalação dos equipamentos.

Página 8

Legislação

Desvio e acúmulo de funções de funcionários podem gerar um passivo alto para os condomínios. Síndicos devem ficar atentos

Página 4

Manutenção

As redes hidráulicas de ferro galvanizado escondem perigos silenciosos que os síndicos não podem postergar.

Página 5



Gestão

Síndicos devem ficar atentos e saber como a Justiça está julgando os processos que tratam do aluguel por curta temporada.

Páginas 9



Estamos atualizando nosso cadastro.

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

(31) 9 8481-7642

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

Group Day BH reforça o protagonismo dos síndicos na transformação da gestão condominial

Belo Horizonte voltou a ser o centro das discussões sobre o futuro da gestão de propriedades com a realização do Group Day BH 2026. Promovido pela Group Software, o encontro reuniu milhares de profissionais no BeFly Minas-centro e evidenciou um movimento cada vez mais forte no mercado: o síndico deixou de ser apenas o responsável pela administração cotidiana dos condomínios para assumir o papel de gestor estratégico, líder de equipes e agente de transformação das comunidades onde atua.

Durante todo o evento, a presença maciça de síndicos — moradores, profissionais e gestores de grandes empreendimentos residenciais e comerciais — chamou a atenção. Além de acompanhar palestras e painéis técnicos, eles participaram ativamente de debates sobre inovação, segurança, inteligência artificial e eficiência operacional, temas que hoje fazem parte da rotina de quem administra condomínios.

A programação foi construída justamente para atender aos novos desafios da gestão de propriedades. Especialistas em economia, direito, tecnologia e liderança dividiram o palco com referências nacionais do setor, demonstrando que administrar um condomínio exige, cada vez mais, conhecimento multidisciplinar e atualização constante. Entre os convidados estiveram nomes

como Márcio Rachkorsky, Julio Paim, Bernard Appy e o ex-capitão da Seleção Brasileira, Cafu, que abordou liderança e trabalho em equipe sob a ótica do líder.

Síndicos - Mais do que um congresso, o Group Day consolidou-se como um grande ambiente de troca de experiências. Nos corredores, estandes e áreas de convivência, síndicos encontraram empresas de tecnologia, fornecedores de serviços, especialistas em mobilidade elétrica, segurança patrimonial, controle de acesso e soluções para eficiência energética.

Esse contato direto permitiu que gestores conhecessem novas ferramentas capazes de otimizar processos administrativos, reduzir custos e melhorar a experiência dos moradores. Para muitos participantes, o networking tornou-se



Cafu foi um dos destaques do evento apresentando uma palestra sobre liderança

tão importante quanto o conteúdo apresentado nos auditórios, fortalecendo parcerias e ampliando a rede de contatos profissionais.

A evolução do perfil do síndico também ficou evidente. Se há alguns anos o foco estava concentrado em questões burocráticas, hoje o mercado exige competências relacionadas à gestão de pessoas, mediação de conflitos, planejamento financeiro, análise de dados

e utilização de plataformas digitais para tomada de decisões. É o que afirmou o CEO da Group Software, Rodrigo Monteiro. Para ele o evento confirmou uma tendência que é a profissionalização do mercado de propriedades e, dentro dele, destaca-se o condomínio.

Tecnologia - A transformação digital foi um dos principais assuntos do encontro. Diversas empresas apresentaram soluções baseadas em inteligência artificial, automação de processos e integração de sistemas, mostrando como a tecnologia pode reduzir tarefas repetitivas e permitir que o síndico dedique mais tempo às

decisões estratégicas e ao relacionamento com os moradores.

Outro destaque foi a crescente digitalização das rotinas condominiais, incluindo assembleias híbridas, gestão documental eletrônica, comunicação integrada com condôminos e ferramentas para acompanhamento de indicadores financeiros e operacionais em tempo real. Essas inovações apontam para um modelo de administração mais transparente, eficiente e participativo.

O crescimento dos condomínios residenciais, comerciais e de uso misto elevou significativamente a responsabilidade dos síndicos, que passaram a administrar verdadeiras organizações com orçamentos milionários, centenas de moradores e equipes multidisciplinares.

Nesse cenário, eventos como o Group Day cumprem um papel importante ao estimular a capacitação contínua e aproximar profissionais das principais tendências do mercado. Para os síndicos presentes, a mensagem foi clara: conhecimento deixou de ser um diferencial e passou a ser uma necessidade para quem deseja oferecer uma gestão moderna, segura e eficiente.

O encontro reafirmou Belo Horizonte como uma das principais referências nacionais no segmento condominial e demonstrou que o protagonismo dos síndicos continuará sendo o principal motor da inovação na administração de propriedades

“**Destaque: conhecimento deixou de ser um diferencial e passou a ser uma necessidade para quem deseja oferecer uma gestão modernay**”

VOCÊ PERGUNTA

Pergunta

Gostaria de obter resposta a seguinte questão: sou síndica de um prédio e lido com a seguinte situação: decidimos que os halls das escadas não devem ter plantas e/ou quaisquer objetos que impeçam a circulação. Um dos condôminos insiste em manter

as plantas no andar. Gostaria de saber qual medida devo tomar nesta situação. Obrigada!

Maria – por WhatsApp

Resposta

Normalmente as regras de um condomínio estão dispostas na Convenção e no Regimento. Sempre que um condômino pratica um ato contrário à regra, ele está sujeito a uma penalidade também disposta em Con-

venção ou Regimento. Uma medida inicial pode ser aplicação de advertência antes da multa. Caso a advertência não gere o efeito desejado, a multa poderá ser aplicada com o destaque para a possibilidade de retirada do objeto pela administração.

Dr. Vinícius Costa – Costa e Tavares Advocacia - atendimento@costaetavarescom.br

Pergunta

Eu desejo saber o que uma pessoa com idade superior a 85 anos deve fazer para solicitar ao Condomínio onde reside, a isenção do cargo de síndico?

Virgínia – por WhatsApp

Resposta

O cargo de síndico é uma faculdade conferida ao condômino ou terceiro alheio ao condo-

mínio. Não existe em regra uma solicitação, porque o síndico ele tem de se candidatar ao cargo em assembleia e somente pode ser eleito após a candidatura. A melhor alternativa aqui é não se candidatar ao cargo.

Dr. Vinícius Costa – Costa e Tavares Advocacia - atendimento@costaetavarescom.br

JORNAL DO SÍNDICO

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

Uma publicação

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

TELEFONE: (31) 3337.6030 / 98481-7642

www.jornaldosindico.com.br

jornaldosindicobh@gmail.com

FUNDADOR

Aroldo de Lima Marcelo

EDITOR

Márcio Paranhos

ARTE

José Afonso César

JORNALISTA RESPONSÁVEL

André Resende - DRT 3468/PB

ASSESSORIA JURÍDICA

Sávio Brant Mares

OAB/MG 128.280

COLABORADORES

Anna Cristina Souza

Isabela Fabricia Costa

Humberto Lopes

Jordânia Epifância

Kenio Pereira

Rodrigo Karpát

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\$ 1.793,72
FAXINEIRA OU SERVENTE	R\$ 1.793,72
ASCENSORISTA	R\$ 1.799,33
GARAGISTA	R\$ 1.827,43
MANOBRISTA	R\$ 2.072,07
PORTEIRO OU VIGIA	R\$ 2.173,93
ZELADOR OU ENCARREGADO	R\$ 2.698,98

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 Síndea.

Como regularizar e garantir mais segurança para o dinheiro dos moradores

A conta bancária é uma das estruturas mais importantes para a transparência financeira de um condomínio. É por ela que passam receitas de taxas condominiais, pagamentos de fornecedores, salários, tributos, obras e recursos do fundo de reserva. Quando o dinheiro é movimentado em conta de terceiros ou sem documentação atualizada, porém, a administração perde rastreabilidade e aumenta a exposição do condomínio, do síndico e da administradora a problemas financeiros e jurídicos.

A regularização começa pela verificação da situação cadastral. O síndico deve conferir se o condomínio possui CNPJ ativo e se a convenção, a ata de eleição do síndico e os demais documentos necessários estão atualizados. Os bancos podem exigir documentos adicionais, mas instituições financeiras indicam entre os principais a convenção registrada, a ata vigente que elegeu o síndico e os documentos de identificação do representante legal.

O segundo passo é conferir quem aparece formalmente como titular da conta e quem tem autorização para movimentá-la. A conta deve estar vinculada ao CNPJ do próprio condomínio, e não ao CPF do síndico ou ao CNPJ da administradora. Essa separação permite identificar com maior precisão as receitas, despesas e saldos do empreendimento e facilita a prestação de contas.

Autorizações - Quando a administradora participa da operação financeira, isso não significa necessariamente que ela precise ser titular dos recursos. O condomínio pode manter uma conta própria e conceder à empresa as autorizações necessárias para executar pagamentos,

convenção ou quando a mudança representar alteração relevante na forma de administração. Mesmo quando a convocação de assembleia não for expressamente exigida, apresentar a proposta aos moradores ajuda a documentar a decisão, esclarecer responsabilidades e evitar questionamentos posteriores.

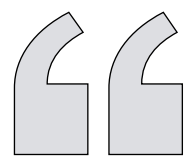
A conciliação bancária é outro ponto essencial. Cada entrada precisa corresponder ao respectivo recebimento e cada saída deve ter documentação que demonstre sua finalidade. Sistemas de gestão con-

dominial utilizam justamente a conta bancária como referência para conciliar pagamentos e recebimentos e produzir relatórios financeiros.

Também é importante separar contabilmente os recursos destinados a finalidades diferentes. O dinheiro da movimentação ordinária não deve ser confundido com o fundo de reserva ou com valo-

res arrecadados para uma obra. A separação pode ser feita por contas específicas, aplicações ou mecanismos internos de controle, desde que o balancete permita identificar claramente a origem e a finalidade de cada recurso.

Para o síndico, a regularização não termina com a abertura da conta. É preciso atualizar os cadastros sempre que houver mudança de gestão, revisar os poderes concedidos à administradora, acompanhar extratos, conferir a conciliação e verificar se os pagamentos correspondem às despesas aprovadas. A



Cada entrada precisa corresponder ao respectivo recebimento e cada saída deve ter documentação que demonstre sua finalidade



Síndico deve manter dados atualizados na Receita Federal do Brasil

cobranças e demais serviços previstos no contrato. O banco deve registrar os representantes e poderes de movimentação conforme a documentação apresentada e as regras da instituição.

Antes de abrir ou migrar a conta, o síndico deve levar o assunto aos condôminos sempre que houver necessidade de deliberação conforme a

Coluna do Sindicon



Dia do Síndico 2026 terá palestras sobre reforma tributária e prevenção de acidentes em condomínios

Os síndicos e gestores condominiais já podem se preparar para uma das principais agendas do setor em Minas Gerais. O 22º Dia do Síndico será realizado em 28 de novembro de 2026, em Belo Horizonte, reunindo profissionais da gestão condominial para um dia de atualização técnica, networking e debates sobre os desafios atuais da administração de condomínios.

“Como a Reforma Tributária afeta o condomínio” é uma das palestras confirmadas. Ela será ministrada por Gilcimar Conceição, especialista em Contabilidade Condominial, pós-graduado em Gestão de Negócios, Finanças e Controladoria. Diretor Nacional de Contabilidade Condominial da ANACON, ele abordará os impactos das mudanças tributárias na rotina dos condomínios, apresentando orientações para que síndicos e administradores possam se adequar às novas exigências e planejar a gestão financeira de forma mais eficiente.

A programação também contará com a participação da engenheira civil Jordana Epifânio, que apresentará a palestra “Acidentes não acontecem por acaso: os riscos invisíveis nas áreas comuns dos condomínios”. Especialista em Engenharia Diagnóstica, Inspeção Predial e Recuperação Estrutural, a profissional destacará a importância da prevenção, da manutenção e das inspeções técnicas para reduzir riscos e evitar acidentes envolvendo moradores, colaboradores e visitantes.

Promovido pelo Jornal do Síndico, e com apoio do Sindicon MG, e parceiros do segmento, o evento tem como objetivo proporcionar conhecimento prático e atualizado aos profissionais que atuam na gestão condominial. A expectativa é reunir síndicos, subsíndicos, conselheiros, administradores e fornecedores em um ambiente de troca de experiências e discussão de temas estratégicos para o setor.

As inscrições para o Dia do Síndico 2026 já estão abertas, mas a organização alerta que as vagas são limitadas. Os interessados devem garantir participação antecipadamente para acompanhar a programação e aproveitar a oportunidade de capacitação oferecida pelo encontro.

Para saber mais novidades sobre o Dia do Síndico, siga nossas redes sociais @sindiconmg. Você também pode obter informações em nosso site, Sindicon MG, e pelo WhatsApp (31) 99611-4400.

Carlos Eduardo Alves de Queiroz
presidente



documentação deve permanecer organizada para permitir auditoria e prestação de contas.

Se o condomínio ainda utiliza conta em nome do síndico, da administradora ou outra estrutura que não permita identificar claramente a titularidade dos recursos, o primeiro passo é levantar a situação documental e consultar o banco sobre os requisitos para abertura de uma conta própria. A partir daí, o síndico

deve apresentar aos moradores o plano de regularização, estabelecer um cronograma de migração e registrar as decisões tomadas.

O objetivo não é apenas atender a uma formalidade bancária. Ter uma conta própria significa criar uma barreira entre o patrimônio do condomínio e o patrimônio de terceiros, além de melhorar o controle sobre cada real arrecadado e cada despesa paga.



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



Quando a gentileza vira processo: acúmulo e desvio de função

A cena é comum em qualquer condomínio: um morador pede ao porteiro que suba com as compras, solicita ao zelador que dê uma olhada num cano pingando dentro do apartamento, ou pede ao auxiliar de limpeza que ajude a montar um móvel.

A primeira vista, trata-se apenas de uma gentileza, um favor rápido prestado com boa vontade. Mas o que poucos síndicos sabem, e muitos descobrem da pior forma, é que essa prática pode gerar passivos trabalhistas expressivos para o condomínio.

Em outras palavras, um pedido aparentemente simples de um único morador pode se transformar em prova de que o trabalhador exercia atividades além daquelas para as quais foi contratado.

Desvio e acúmulo - A Consolidação das Leis do Trabalho (CLT), em seu artigo 456, parágrafo único, estabelece que, à falta de prova ou inexistindo cláusula expressa a tal respeito, entender-se-á que o empregado se obrigou a todo e qualquer serviço compatível com a sua condição pessoal. Quando passa a realizar, de forma habitual, tarefas incompatíveis com essa condição e com as atribuições para as quais foi contratado, pode haver desvio ou acúmulo de função.

Quando o empregado é contratado para uma determinada função, mas passa a exercer outra completamente diversa, caracteriza-se o desvio de função. Exemplo: o trabalhador é contratado como porteiro, porém exerce, na prática, apenas as atividades de zelador.

Já o acúmulo de função ocorre quando o empregado, além das atribuições do cargo para o qual foi contratado, passa a desempenhar também atividades de outra função, de forma habitual. Exemplo: o trabalhador é contratado como porteiro, mas exerce simultaneamente as funções de porteiro e zelador.

Em ambos os casos, a consequência jurídica é a mesma: o empregado adquire o direito de requerer, na Justiça do Trabalho, o pagamento de diferenças salariais referentes ao acúmulo ou desvio de função e seus reflexos em todas as verbas

trabalhistas, como férias + 1/3 constitucional, 13º salário, FGTS, Multa de 40% do FGTS, aviso prévio, horas extras e outras verbas rescisórias.

O aspecto mais relevante para a gestão condominial, é que o fato de o serviço ter sido solicitado por um condômino específico, e não pelo síndico ou pela administração, não exime o condomínio de sua responsabilidade como empregador principal.

Assim, como empregador, o condomínio responde pelos atos praticados no contexto da relação de trabalho e poderá ser condenado ao pagamento das verbas decorrentes do exercício de funções além daquelas previstas no contrato do empregado.

Fora do horário - E se o serviço for prestado fora do horário de trabalho? Esse é o ponto em que a maioria dos síndicos acredita estar protegida, e onde mora um dos maiores equívocos da gestão condominial.

É verdade que, se o colaborador presta um serviço particular ao morador em seu período de folga, sem uniforme do condomínio e sem utilizar qualquer ferramenta ou equipamento do prédio, a tendência é que a relação seja considerada particular entre o morador e o trabalhador, reduzindo a responsabilidade do condomínio.

O problema é que essa linha raramente é respeitada na prática. Se o funcionário realiza o serviço ao morador ainda uniformizado, ou utiliza a caixa de ferramentas do condomínio, ou simplesmente realiza a tarefa nas dependências do prédio, a Justiça do Trabalho pode interpretar que ele ainda estava no exercício de suas atividades profissionais, ou ao menos agindo sob a aparência de atuação em nome do empregador.



Administração deve deixar bem claro qual a função de cada funcionário

Nessas hipóteses, podem surgir discussões sobre o risco de condenação por horas extras não registradas, acidente de trabalho ou até mesmo responsabilidade do condomínio pelos atos praticados durante a prestação do serviço. Por isso, a orientação mais segura é evitar que empregados realizem serviços particulares para moradores utilizando estrutura, equipamentos ou identificação do condomínio.

Seguro - Há uma dimensão do problema que vai além da esfera trabalhista e que costuma ser completamente ignorada: o risco de acidente. Imagine que o zelador, atendendo a um pedido informal de um morador, sobe numa escada dentro do apartamento para trocar uma lâmpada ou verificar um problema no forro. E escorrega e se machuca.

Nessa situação, o condomínio pode ser acionado tanto na Justiça do Trabalho quanto na esfera cível. E a apólice de seguro do condomínio, ainda que eventualmente contratada com coberturas adicionais de responsabilidade civil, pode recusar a cobertura do sinistro, com o argumento de que o acidente ocorreu fora do escopo profissional contratado,

sobretudo porque o seguro obrigatório previsto no artigo 1.346 do Código Civil cobre apenas o risco de incêndio ou destruição da edificação, não se estendendo, por definição legal, a acidentes pessoais decorrentes da prestação de serviços fora das atribuições do funcionário.

O resultado pode ser um passivo financeiro significativo suportado pelo condomínio e, consequentemente, por todos os condôminos, muitas vezes sem que a coletividade sequer tivesse conhecimento de que o serviço estava sendo prestado.

Regimento interno - A boa notícia é que a proteção jurídica existe e é relativamente simples de implementar. O regimento interno do condomínio, documento de caráter normativo com força vinculante para moradores e funcionários, é o instrumento mais eficaz para criar essa barreira.

Uma cláusula expressa proibindo que os colaboradores prestem serviços de natureza particular aos condôminos, dentro das unidades ou nas dependências do condomínio, durante ou fora do expediente, funciona como elemento de defesa em eventual processo. Ela demonstra que o condomínio não autorizou, não incentivou e não se beneficiou do serviço prestado, o que pode ser determinante para afastar ou reduzir a responsabilidade do empregador.

Além disso, é recomendável que o regimento contenha orientações claras sobre o uso de ferramentas e equipamentos do condomínio, vedando sua utilização para finalidades particulares. Essa medida complementa a proteção e elimina um dos principais argumentos usados pelo trabalhador para vincular o serviço informal ao empregador.

Conscientização - Regimento interno bem redigido é necessário, mas não suficiente. Boa parte das situações de desvio de função ou acúmulo de função se instala não por má-fé do morador ou do funcionário, mas pela falta de orientação clara sobre quais atividades podem, e quais não podem, ser solicitadas aos colaboradores do condomínio.

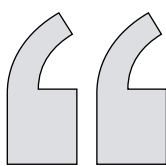
O morador não sabe que o pedido aparentemente inocente pode gerar uma ação trabalhista. O funcionário, muitas vezes querendo agradar e com receio de parecer pouco prestativo, não se sente à vontade para recusar o pedido com educação. E o síndico, tomado pelas demandas do dia a dia, não percebe que uma prática informal foi se tornando rotineira.

Por isso, campanhas informativas periódicas com os moradores, por comunicado em circulares, nos murais ou no grupo de mensagens do condomínio, são tão importantes quanto as cláusulas do regimento. A orientação formal à equipe de colaboradores, documentada em ata de reunião ou em comunicado assinado pelos funcionários, fecha o ciclo de proteção e demonstra que a gestão agiu de forma diligente.

Revisão - O gestor deve revisar o regimento interno e verificar se existe cláusula específica sobre desvio de função ou acúmulo de função. Se não houver, deve incluir o tema na pauta da próxima assembleia.

É preciso comunicar formalmente os moradores sobre a vigência da norma, explicando os motivos não como imposição, mas como proteção coletiva. Também cabe orientar os colaboradores sobre como recusar os pedidos particulares sem constrangimento. E, diante de qualquer situação já instalada, buscar orientação jurídica antes que ela se transforme em passivo trabalhista.

A prevenção é sempre mais barata do que a defesa. E contar com o suporte de um escritório de advocacia especializado em Direito Condominial não é um custo, é uma das decisões mais estratégicas que um síndico pode tomar para proteger o patrimônio e a tranquilidade de todos os condôminos.



O gestor deve revisar o regimento interno e verificar se existe cláusula específica sobre desvio de função ou acúmulo de função.



Prumadas galvanizadas: o risco invisível que envelhece junto com o edifício

Como o envelhecimento das prumadas galvanizadas pode comprometer o abastecimento, gerar prejuízos e colocar o patrimônio em risco?

Durante décadas, as tubulações galvanizadas foram amplamente empregadas nas instalações hidráulicas de edifícios residenciais e comerciais. Ainda hoje, grande parte das edificações construídas há mais de três décadas utiliza as prumadas originais, que podem apresentar elevado grau de deterioração em decorrência do tempo de serviço, das condições de exposição, da qualidade da água e do histórico de manutenção.

O grande desafio é que esse processo de envelhecimento ocorre de forma silenciosa. Como as prumadas permanecem ocultas no interior de paredes, shafts e lajes, os primeiros sinais de deterioração dificilmente são percebidos. Na maioria das vezes, o condomínio só toma conhecimento do problema quando surgem vazamentos, rompimentos, manchas de umidade, redução da pressão da água ou infiltrações que já provocaram danos à edificação.

Corrosão - A galvanização consiste na aplicação de uma camada de zinco sobre o aço, cuja função é protegê-lo contra a corrosão. Com o passar do tempo, essa camada protetora é naturalmente consumida, deixando o metal exposto à ação da água, do oxigênio e dos sais presentes na própria rede hidráulica. A partir desse momento, inicia-se um processo progressivo de corrosão que compromete a integridade da tubulação e reduz sua vida útil.

À medida que a corrosão avança no interior da tubulação, ocorre o acúmulo de produtos de corrosão (óxidos) em suas paredes, reduzindo gradativamente o diâmetro útil para a passagem da água. Como consequência, diminuem a vazão e a pressão nos pontos de consumo, comprometendo o desempenho do

sistema hidráulico e aumentando a probabilidade de obstruções.

A redução da seção útil compromete diretamente a capacidade de abastecimento, reduz a eficiência do sistema hidráulico e evidencia o avanço do processo de deterioração.

A presença de óxidos em suspensão pode indicar o avanço do processo de corrosão interna das tubulações galvanizadas, especialmente em edificações mais antigas, devendo ser objeto de avaliação técnica.

Vazamentos - À medida que esse processo evolui, o problema deixa de se restringir ao interior da tubulação. A parede metálica perde espessura progressivamente, tornando-se mais suscetível ao surgimento de perfurações e vazamentos ocultos.

Esses vazamentos, muitas vezes imperceptíveis, podem permanecer ativos durante meses ou até anos, provocando infiltrações em paredes, pisos, lajes e elementos estruturais antes mesmo de serem identificados pelos moradores.

Os prejuízos decorrentes do envelhecimento das prumadas vão muito além da simples substituição de um trecho de tubulação. Quando ocorre um rompimento, normalmente são necessárias demolições de revestimentos, interrupção do abastecimento de água, reparos em unidades privativas e áreas comuns, recuperação de acabamentos e elevados custos operacionais, além dos transtornos causados aos moradores.

Em muitos casos, a substituição de pequenos trechos da rede não soluciona o problema. Pelo contrário, pode gerar incompatibilidades entre materiais, aumentar a complexidade das futuras manutenções e

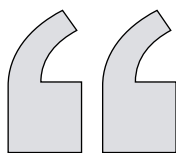


Comparativo entre uma tubulação preservada e outra severamente deteriorada pela corrosão

prolongar a deterioração das partes remanescentes do sistema.

Diagnóstico - É justamente nesse contexto que a Engenharia Diagnóstica se torna fundamental. Por meio de inspeções técnicas, análise documental, avaliação do histórico de manutenção e investigação das manifestações patológicas, é possível identificar pontos críticos, estabelecer prioridades e planejar intervenções com maior segurança técnica, previsibilidade e eficiência econômica.

A ABNT NBR 5674, que trata da gestão da manutenção das edificações, estabelece que a manutenção deve ser planejada de forma a preservar o desempenho dos sistemas ao longo de sua vida útil. Da mesma forma, a ABNT NBR 16747, que disciplina os procedimentos para inspeção predial, orienta que a tomada de decisão seja fundamentada na avaliação técnica das condições de conservação, do desempenho e dos riscos existentes.



Os prejuízos decorrentes do envelhecimento das prumadas vão muito além da simples substituição de um trecho de tubulação

A deterioração das tubulações nem sempre permanece oculta. Em muitos casos, os sinais tornam-se visíveis na superfície dos tubos, conexões e uniões, evidenciando a perda da camada de galvanização e o avanço do processo corrosivo. A perda da camada protetora favorece o avanço da corrosão, reduzindo progressivamente a espessura da parede do tubo.

Sem um diagnóstico técnico adequado, esse processo continua avançando de forma silenciosa até comprometer significativamente a integridade da tubulação.

Nesse estágio, pequenas perfurações podem evoluir para rompimentos, interrompendo o abastecimento de água e exigindo intervenções emergenciais que, na maioria das vezes, apresentam custos muito superiores aos de uma manutenção planejada.

Esse tipo de falha representa o estágio final de um processo de deterioração que, na maioria dos casos, evolui de forma silenciosa ao longo de muitos anos.

Sinais de alerta - Embora as prumadas permaneçam ocultas, alguns indícios podem sinalizar que o sistema hidráulico está passando por um processo de deterioração e merece uma avaliação técnica especializada: redução da pressão da água nos apartamentos; água com coloração amarelada ou ferruginosa; vazamentos recorrentes; manchas de umidade sem causa aparente; tubulações antigas sem histórico de avaliação técnica ou substituição programada e; aumento frequente dos custos com manutenção hidráulica.

A presença de um ou mais desses indícios não significa, necessariamente, que as prumadas precisem ser substituídas. Entretanto, constitui um importante sinal de alerta para a realização de uma inspeção técnica, permitindo avaliar as condições do sistema e definir, com base em critérios técnicos, a necessidade e o momento adequado para uma eventual intervenção.

As prumadas galvanizadas não deixam de funcionar de um dia para o outro. Antes do primeiro vazamento, existe um longo período de deterioração silenciosa, durante o qual a corrosão compromete progressivamente o desempenho do sistema hidráulico.

Quando o rompimento finalmente acontece, ele raramente representa o início do problema. Na realidade, é apenas a manifestação de um processo de deterioração que vem evoluindo ao longo de muitos anos.

Por isso, a gestão eficiente de um condomínio não deve esperar que ocorram falhas para agir. A avaliação técnica permite identificar os sinais de envelhecimento, planejar intervenções e preservar o desempenho do sistema antes que os danos se tornem mais graves e onerosos.

Edifícios não adoecem de repente. Eles apenas revelam, com o tempo, as consequências da manutenção que deixou de ser realizada no momento certo.

Panfletos acumulando espaço na sua empresa?
Somos a solução:



Encarte **fácil**
31 3337-6030

O síndico não faz milagres

É muito comum que os condôminos cobrem do síndico uma administração eficiente, a manutenção das áreas comuns, a segurança do prédio, o funcionamento dos elevadores, a limpeza, a conservação, o pagamento dos funcionários e a solução imediata de qualquer problema. Tudo deve funcionar perfeitamente, mas, quando chega o momento de aprovar o orçamento, ninguém quer aumentar a taxa condominial.

Na prática, espera-se que o síndico faça verdadeiros milagres com um orçamento cada vez mais apertado. O problema é que os preços dos contratos aumentam, os salários são reajustados, os encargos permanecem, os equipamentos precisam de manutenção e as despesas com água e energia não param de subir. A taxa condominial, entretanto, muitas vezes permanece congelada durante anos, como se os custos do condomínio também tivessem parado no tempo.

Como economizar? - O síndico deve negociar contratos, pesquisar preços, evitar desperdícios e administrar os recursos com responsabilidade. Mas existe uma grande diferença entre economia e falta de investimento. Quando a busca pela menor taxa possível compromete serviços essenciais, adia manutenções ou impede o cumprimento das obrigações do condomínio, aquilo que parecia economia pode se transformar em um prejuízo muito maior.

A manutenção que não é realizada no momento correto costuma custar mais caro depois. Um pequeno vazamento pode provocar infiltrações em várias unidades. A

falta de manutenção de um equipamento pode causar sua paralisação. Um problema estrutural ignorado pode exigir uma obra emergencial. A redução inadequada da segurança pode facilitar a ocorrência de furtos ou invasões. Além disso, o descumprimento de obrigações trabalhistas, fiscais, contratuais ou relacionadas à prevenção contra incêndio pode gerar multas, ações judiciais e responsabilização do próprio condomínio.

Nenhum síndico consegue administrar adequadamente sem os recursos necessários. Também não é razoável exigir que ele mantenha todos os serviços, resolva todos os problemas e preserve o patrimônio sem autorizar a receita correspondente. A conta simplesmente não fecha.

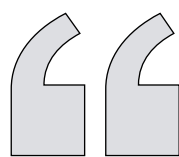
Rateio - A taxa condominial não é o preço de um serviço oferecido aos moradores. Ela representa o rateio das despesas comuns. Cada condômino deve contribuir com a parte que lhe cabe para que o condomínio consiga cumprir suas obrigações. Assim, quando a arrecadação mensal não é suficiente para pagar as despesas necessárias, o problema não desaparece. O condomínio continua devendo aos funcionários, fornecedores, prestadores de serviços e demais credores.



Equilibrar receitas e despesas é fundamental para uma boa administração

É importante compreender que a assembleia pode discutir o orçamento apresentado pelo síndico, questionar valores, pedir esclarecimentos, sugerir cortes e exigir maior eficiência. Esse é um direito dos condôminos e faz parte da boa administração. Entretanto, a assembleia não pode rejeitar a própria realidade financeira do condomínio.

Se o orçamento apresentado não for aprovado e o valor arrecadado mensalmente for insuficiente para o pagamento das despesas comuns, caberá ao síndico apurar o excedente e promover o seu rateio entre os condôminos, de acordo com o critério estabelecido na convenção. Não se trata de criar uma cobrança aleatória nem de conceder ao síndico liberdade para gastar como quiser. Trata-se de dividir despesas reais, necessárias e comprováveis, que pertencem a toda a coletividade.



O síndico deve negociar contratos, pesquisar preços, evitar desperdícios e administrar os recursos com responsabilidade

Obrigação - O condomínio não pode ficar inadimplente com seus credores apenas porque os condôminos não aceitaram aumentar a taxa mensal. A rejeição do orçamento não elimina o dever de contribuir para as despesas comuns, assim como não transfere ao síndico a responsabilidade de financiar o funcionamento do prédio com recursos próprios.

Naturalmente, o síndico deve agir com transparência. O déficit precisa ser demonstrado, as despesas devem ser comprovadas e os condôminos precisam ser informados sobre a situação financeira. Também é recomendável que o assunto seja levado novamente à assembleia, para que todos compreendam os riscos e as consequências da manutenção de um orçamento insuficiente.

O que não se pode admitir é que a administração seja colocada diante de uma escolha impossível: deixar de pagar as contas ou manter todos os serviços sem dinheiro. Se a assembleia decide preservar uma taxa incompatível com as despesas



do condomínio, o déficit inevitavelmente aparecerá. E, quando isso acontecer, terá de ser suportado pelos próprios condôminos.

Custos - A falsa economia costuma apenas adiar o pagamento e aumentar o valor da conta. Despesas vencidas geram juros e multas. Manutenções adiadas tornam-se emergenciais. Contratos descumpridos podem resultar em processos. Equipamentos sem conservação perdem vida útil. No final, o valor que se tentou economizar retorna em forma de rateios maiores, obras urgentes e prejuízos que poderiam ter sido evitados.

Uma boa administração não é necessariamente aquela que mantém a menor taxa condominial. É aquela que consegue equilibrar receitas e despesas, conservar o patrimônio, cumprir as obrigações e planejar o futuro do condomínio. Taxa baixa não significa eficiência quando as contas estão atrasadas, os equipamentos estão deteriorados e as manutenções necessárias são constantemente adiadas.

O síndico tem o dever de administrar com responsabilidade, mas os condôminos também precisam assumir a responsabilidade pelas decisões tomadas em assembleia. Não é possível exigir serviços de qualidade, segurança, conservação e valorização do patrimônio sem disponibilizar os recursos necessários.

A assembleia pode rejeitar o orçamento apresentado pelo síndico. O que ela não pode fazer é rejeitar a realidade das despesas. Afinal, o síndico administra recursos, contratos, pessoas e problemas. Milagres ainda não fazem parte de suas atribuições.

Classizap novo

Síndico também precisa cuidar da própria reputação

A função de síndico coloca o gestor no centro de decisões que afetam diretamente a rotina dos moradores. Cobranças de inadimplentes, aplicação de multas, contratação de fornecedores, prestação de contas, obras e conflitos de convivência podem transformar uma decisão administrativa em motivo de críticas pessoais. Em grupos de WhatsApp e redes sociais, o problema pode ganhar proporções ainda maiores quando informações são divulgadas sem contexto ou acusações são feitas sem comprovação.

A proteção da reputação, portanto, não significa impedir críticas à administração. O síndico precisa aceitar questionamentos e prestar contas de suas decisões. O cuidado está em estabelecer uma diferença clara entre a fiscalização legítima da gestão e ataques à honra ou à imagem do responsável pelo condomínio. A Constituição assegura a liberdade de expressão, mas também protege a honra, a intimidade, a vida privada e a imagem, com possibilidade de indenização quando esses direitos são violados.

Cautela - A própria atuação do síndico exige cautela. O artigo 1.348 do Código Civil atribui ao ocupante do cargo funções como representar o condomínio, cumprir e fazer cumprir a convenção e o regimento interno, elaborar o orçamento, cobrar as contribuições, prestar contas e zelar pela conservação das áreas comuns. A autoridade do cargo, porém, não significa autorização para expor moradores, funcionários ou fornecedores além do necessário para cumprir essas atribuições.

A postura é importante porque críticas públicas podem ultrapassar o campo da divergência e alcançar a esfera judicial. O Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, por exemplo, destaca que publicações ofensivas e difamatórias em redes sociais podem configurar ato ilícito e gerar indenização por danos morais. A corte também diferencia a crítica legítima da imputação pública de condutas ofensivas ou criminosas.

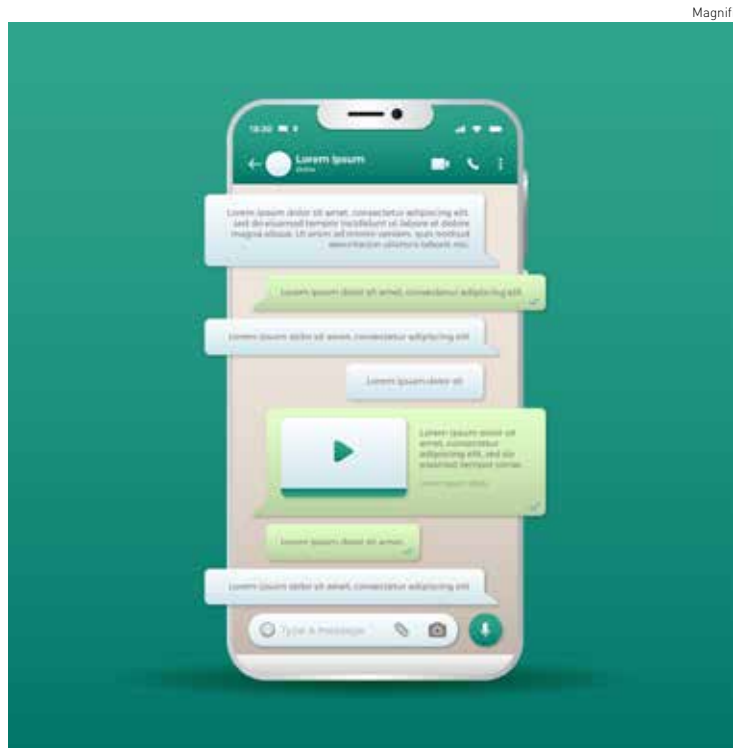
TJSP - Há precedentes envolvendo especificamente disputas

condominiais. Em decisão do Tribunal de Justiça de São Paulo, uma discussão sobre a atuação de um síndico resultou em condenação por danos morais após moradores divulgarem mensagens que lhe atribuíam má gestão de forma considerada ofensiva. O caso mostra que o direito de questionar a administração não elimina os limites impostos à forma de fazer a crítica.

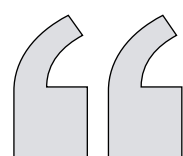
Mão dupla - O caminho inverso também exige atenção. O síndico não deve utilizar comunicados, grupos de mensagens, murais ou assembleias para constranger moradores. A divulgação de nomes de inadimplentes, imagens de câmeras ou acusações de comportamento irregular precisa ser tratada com critério. Por exemplo, em 2025, uma decisão judicial manteve a indenização contra um síndico que divulgou a imagem de um morador em grupo de WhatsApp. Segundo o entendimento divulgado pelo tribunal, a intenção de informar ou prevenir novos problemas não autorizava a exposição pública da pessoa.

A proteção da reputação também passa pela maneira como o síndico documenta sua gestão. Orçamentos, notas fiscais, contratos, atas, notificações, comprovantes de pagamento e registros de manutenção formam uma espécie de histórico administrativo. Quando surge uma contestação, documentos objetivos são mais eficientes do que justificativas pessoais.

A prestação de contas merece atenção especial. O síndico deve evitar respostas genéricas quando questionado sobre uma despesa. Informar o fornecedor,



grupos de whatsapp são fontes de atritos entre o gestor e condôminos



Para quem exerce a sindicatura, preservar a reputação não significa buscar uma gestão livre de críticas

apresentar a documentação correspondente e explicar a finalidade do gasto reduz espaço para interpretações equivocadas. A transparência, nesse caso, funciona tanto como instrumento de governança quanto como proteção para o próprio gestor.

Dados - Outro cuidado envolve a proteção de dados. Condomínios lidam diariamente com imagens de câmeras, informações de moradores, documentos pessoais, dados de visitantes e registros de acesso. O Serpro destaca que a aplicação da Lei Geral de Proteção de Dados aos condomínios exige a definição das responsabilidades de quem participa do tratamento dessas informações.

Isso significa que o síndico deve evitar a divulgação informal de informações obtidas em razão do cargo. Uma imagem captada pelo sistema de segurança, por exemplo, não deve ser encaminhada para grupos de moradores simplesmente porque existe curiosidade sobre determinado episódio. O acesso precisa estar relacionado à finalidade legítima do tratamento e seguir os procedimentos definidos pelo condomínio.

uma ofensa pessoal. Da mesma forma, o gestor não deve interpretar toda discordância como ataque à sua reputação. A existência de mecanismos formais de contestação, assembleias e prestação de contas permite que conflitos sejam tratados institucionalmente.

A jurisprudência mostra ainda que a proteção da honra pode alcançar o próprio síndico como pessoa física. Em 2020, o Superior Tribunal de Justiça analisou caso envolvendo dano moral em contexto condominial e ressaltou que, por sua natureza jurídica, o condomínio não possui honra objetiva própria como uma pessoa jurídica. A reputação juridicamente protegida, naquele contexto, está ligada aos condôminos individualmente considerados.

Para quem exerce a sindicatura, preservar a reputação não significa buscar uma gestão livre de críticas. Significa construir uma administração na qual decisões possam ser verificadas, documentos possam ser apresentados e conflitos tenham canais adequados para discussão. Quanto menos a gestão depender de opiniões pessoais e conversas informais, menor será o espaço para que uma divergência administrativa se transforme em disputa pessoal.

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





Síndico não faz milagres

Em 19 de novembro de 2025, à 11ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça de Minas Gerais, em caso da comarca de Belo Horizonte (Agravado de Instrumento nº 1.0000.25.091973-5/001), determinou a suspensão do uso de um ponto de recarga instalado em área comum de condomínio até que houvesse estudo técnico e parecer de segurança elétrica emitidos por profissional habilitado. O equipamento funcionava. O problema reconhecido pela Justiça não era o carregador, era a ausência de avaliação da rede do prédio.

Nove meses depois, o que era decisão de um caso virou regra em todo o estado. Em 14 de agosto de 2026, o Corpo de Bombeiros de Minas Gerais publicou a Portaria nº 84, que aprovou a 3ª edição da Instrução Técnica nº 30 e passou a tratar do Sistema de Alimentação de Veículos Elétricos, o SAVE. A exigência entra em vigor em 13 de outubro de 2026, e os prédios com processo aprovado, AVCB ou CLCB têm até 13 de outubro de 2027 para se adequar.

Carregador engana - O primeiro carregador quase sempre cabe na sobra de capacidade do prédio, e é isso que cria a falsa sensação de assunto resolvido. O risco aparece no segundo, no terceiro e no décimo pedido, quando a soma das potências passa a disputar espaço com bombas, elevadores e

iluminação das áreas comuns. Autorizar caso a caso, sem critério único, é decidir o décimo pedido com a régua do primeiro.

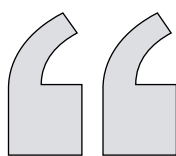
A conta de luz mede kWh, a energia consumida ao longo do mês. A viabilidade de um carregador se decide em kW, a potência exigida da instalação enquanto ele opera. Um carregador pode pesar pouco na conta e ainda assim não caber na capacidade do prédio. A imagem que uso com síndicos é a da caixa d'água: uma coisa é o volume que entra no mês, outra é o diâmetro do cano na hora de maior consumo. A recarga de um carro é um consumo de várias horas seguidas, repetido todos os dias.

Nova Norma - O edifício passa a ser tratado como uma unidade



A questão da implantação de pontos de carregamento de veículos elétricos no condomínio passa pela apresentação de um projeto técnico

técnica única. Antes de qualquer instalação, é obrigatório um projeto elétrico único para o prédio inteiro, com estudo de carga global, e cada interessado executa a sua instalação dentro dos limites ali definidos. Surgem dois documentos: o memorial do SAVE, que declara quantas estações a edificação suporta, e o laudo de



Antes de qualquer instalação, é obrigatório um projeto elétrico único para o prédio inteiro

conformidade, apresentado a cada instalação. O formulário oficial do memorial pede a folga elétrica real medida no prédio em horário de pico, não uma estimativa.

A norma também fechou portas conhecidas: recarga em tomada comum, adaptador e extensão estão proibidos, e cada ponto exige circuito exclusivo, proteções próprias e desligamento de emergência.

E o síndico? - Antes de autorizar, o síndico deve pedir por escrito quatro coisas: a potência do equipamento pretendido, em kW; o ponto de conexão e o trajeto até a vaga; a definição de quem assume os custos e; o estudo de viabilidade assinado por engenheiro.

Guarde um ponto que a própria instrução técnica registra: o Corpo de Bombeiros não fiscaliza o dimensionamento dos componentes elétricos, cuja responsabilidade é integral do responsável técnico. Processo aprovado, portanto, não é atestado de que o prédio aguenta. E o Código Civil já dava a base para exigir, ao tratar as redes de distribuição como partes comuns mesmo quando

a vaga é de uso exclusivo (art. 1.331, § 2º). Exigir estudo prévio não é implicância: é dever de conservar o prédio.

Novo processo - Essa é a parte que costuma assustar sem motivo. Para o condomínio já regularizado, instalar carregador não exige modificar nem substituir o processo aprovado no Corpo de Bombeiros. A inserção pode ser feita por atualização de dados cadastrais, apresentando o memorial e o laudo, e a escolha é do próprio condomínio. Um cuidado apenas: se o processo vier a ser modificado por outro motivo, uma obra, por exemplo, os carregadores terão de constar do projeto.

Nada disso pede a proibição de carregadores. Pede método: avaliar a capacidade do prédio uma vez, com medição, e decidir todos os pedidos com o mesmo critério. Com projeto e documentos em mãos, o morador instala com segurança e o síndico decide documentado.

Quem chega com parecer técnico costuma resolver na administração; quem chega sem documento é que vira pauta de assembleia. E há mais de um ano até o prazo final, tempo para

COMPORTAMENTO — Por Leo Perez

Pacto pela Savassi busca dignidade humana e revitalização urbana

O auditório do Colégio Santo Antônio, em Belo Horizonte, ficou lotado no dia 29 de julho para o lançamento do “Pacto pela Savassi”, evento estratégico organizado pela Associação de Moradores da Savassi (AMOSAVASSI).

O encontro reuniu moradores, lideranças sociais e autoridades públicas para debater soluções conjuntas voltadas para a requalificação urbana e o amparo à população em situação de rua.

O coordenador do Movimento Nacional da População em Situação de Rua de Minas Gerais, Rafael Fonseca, compartilhou sua trajetória de vida. Ele relatou como sua família, inicialmente detentora de recursos financeiros, enfrentou graves dificuldades que o levaram a viver nas ruas. Hoje, reinserido na

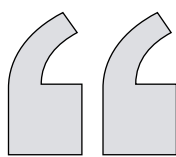
sociedade, Fonseca celebrou a conquista de um lar e de sua própria família, simbolizando a possibilidade real de transformação social

O ponto central do evento foi o painel: “População em situação de rua: caminhos para a dignidade humana, a recuperação social e a requalificação dos espaços públicos”.

Mediado pelo jornalista Carlini, o debate abriu espaço para diferentes pontos de vista e contou com a participação de: Irmã Cristina, da Pastoral de Rua de BH; Kaká Meneses, fundador do projeto Visão



Ponto alto do evento foi o painel que abordou a situação dos moradores de rua com a presença de vários especialistas no assunto



Um dos resultados mais relevantes do encontro foi o reconhecimento dos síndicos como lideranças estratégicas dos bairros

Ele Clama; Bráulio Lara, vereador; Dra. Cláudia Xavier, procuradora do Ministério Público e; André Reis, Secretário Municipal de Direitos Humanos.

Já o presidente da AMOSAVASSI, Helênio Soares, apresentou as diretrizes do programa permanente, que contará com estratégias de mobilização de recursos e parcerias divididas em três pilares fundamentais: Centro da Esperança: focado no atendimento social; Caminhos da Esperança: Dedicado à promoção da dignidade humana; Projeto Coração da Savassi: voltado para a requalificação permanente dos espaços públicos.

Um dos resultados mais relevantes do encontro foi o reconhecimento dos síndicos como lideranças estratégicas dos bairros. A proposta da AMOSAVASSI é criar uma rede permanente de diálogo entre os condomínios e as autoridades, permitindo que as demandas de segurança, zeladoria urbana e convivência sejam encaminhadas de forma organizada e representativa.



Airbnb em condomínios: STJ caminha para consolidar decisão

A discussão sobre a utilização de plataformas digitais como Airbnb em condomínios residenciais se aproxima de um momento decisivo. Recentemente, a Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça afetou recursos especiais ao rito dos repetitivos, no Tema 1.443, determinando a suspensão nacional dos processos que tramam da matéria até a fixação de uma tese vinculante.

Embora a tese definitiva ainda esteja pendente de julgamento, a orientação da Corte Superior já foi fortemente sinalizada no julgamento do Recurso Especial 2.121.055, relatado pela ministra Nancy Andrighi. Na oportunidade, prevaleceu o entendimento de que a exploração reiterada de unidades residenciais para hospedagens de curta duração, intermediadas por plataformas digitais, configura modalidade de hospedagem atípica e não simples locação por temporada. Além disso, foi reconhecido que tal atividade pode descaracterizar a destinação residencial do empreendimento, exigindo autorização da coletividade condominial, mediante quórum qualificado de dois terços dos condôminos, nos termos do artigo 1.351 do Código Civil.

Paradigma - A decisão representa uma importante mudança de paradigma. Por muito tempo, sustentou-se que, inexistindo proibição expressa na convenção condominial, o proprietário poderia livremente disponibilizar sua unidade em plataformas digitais. O STJ, entretanto, passou a adotar raciocínio diverso: não é a ausência de proibição que autoriza a prática, mas sim a existência de autorização coletiva quando a atividade altera a destinação originalmente residencial do condomínio. O que nos parece mais lógico

e respeita a supremacia do interesse coletivo sobre o privado.

A distinção entre locação por temporada e hospedagem atípica é fundamental. A locação por temporada continua plenamente disciplinada pela Lei nº 8.245/1991 no seu artigo 48 e seguintes e permanece válida. O que está sob análise é a utilização profissional e reiterada do imóvel, marcada por alta rotatividade de ocupantes, ausência de vínculo pessoal entre proprietário e usuário e dinâmica semelhante à atividade hoteleira. Nessas hipóteses, a realidade dos fatos demonstra verdadeira exploração econômica da unidade, incompatível com a finalidade estritamente residencial prevista na maioria das convenções condominiais.

Embora exista uma zona de interseção entre a locação por temporada — cujo prazo legal pode alcançar até 90 dias — e a hospedagem atípica, frequentemente contratada por diárias, o elemento distintivo não reside apenas na duração da ocupação, mas, sobretudo, na finalidade e na forma de exploração da atividade.

A locação por temporada possui natureza transitória e sazonal, destinando-se ao atendimento de necessidades temporárias do locatário, sem implicar a prestação organizada de serviços típicos de hospedagem. Já a hospedagem



Judiciário entende que para permitir a locação por aplicativos em condomínio, é necessário a aprovação em Convenção

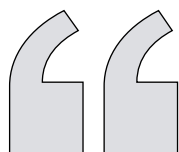
atípica caracteriza-se pela exploração comercial contínua e organizada da unidade, mediante sucessivas locações de curtíssima duração, elevada rotatividade de usuários e utilização do imóvel como fonte permanente de atividade econômica, desvirtuando sua finalidade residencial e aproximando-a de um meio de hospedagem, ainda que informal.

Segurança - A preocupação não é apenas jurídica. A intensa circulação de pessoas estranhas ao condomínio impacta diretamente a segurança, o controle

de acesso, a privacidade dos moradores e o próprio sossego da coletividade. O condomínio deixa de conviver com vizinhos permanentes para conviver com ocupantes transitórios, muitas vezes diferentes a cada semana ou até a cada dia. Foi justamente essa alteração da dinâmica residencial que levou o STJ a reconhecer a necessidade de participação da coletividade na tomada de decisão.

Sob a ótica condominial, prevalece o princípio de que o direito individual de propriedade não é absoluto. O exercício da propriedade em condomínio está sujeito às limitações decorrentes da convivência coletiva e da destinação do empreendimento.

Assim como um condômino não



Sob a ótica condominial, prevalece o princípio de que o direito individual de propriedade não é absoluto

pode transformar sua unidade residencial em restaurante, escritório de grande circulação ou atividade comercial incompatível com a convenção, também não pode impor unilateralmente aos demais moradores uma atividade de hospedagem permanente sem a anuência da coletividade. Nesse sentido: (STJ - REsp: 00000000000001958752 SP 2021/0069855-4, Relator.: Ministro MOURA RIBEIRO, Data de Julgamento: 13/10/2025, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJEN 16/10/2025); (STJ - EDcl no AREsp: 1907864, Relator.: Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Data de Publicação: Data da Publicação DJ 06/08/2024); (STJ - AREsp: 2676938, Relator.: Ministra NANCY ANDRIGHI, Data de Publicação: DJ 04/12/2024)

A tendência é que o julgamento do Tema 1.443 consolide esse entendimento, trazendo maior segurança jurídica para síndicos, administradoras, proprietários e investidores. Caso a tese seja confirmada, a simples previsão de destinação residencial constante da convenção poderá ser considerada suficiente para impedir a exploração de hospedagem atípica, salvo se houver autorização expressa da assembleia ou alteração convencional aprovada por quórum de dois terços.

Mais do que uma discussão sobre tecnologia ou novas formas de locação, o debate envolve a preservação da identidade dos condomínios residenciais. A questão central não é o Airbnb, mas sim a compatibilização entre o legítimo interesse econômico do proprietário e o direito coletivo dos moradores à manutenção da finalidade residencial do empreendimento. E, no condomínio, quando esses interesses entram em conflito, a tendência cada vez mais evidente é a prevalência da vontade coletiva sobre a pretensão individual.



Acompanhe a gente no YouTube

Vídeos novos toda semana

Muito conteúdo para o dia a dia da sua administração

Busque por **jornaldosindicobh**

INSCREVA-SE - COMPARTILHE - ATIVE O SININHO

Proximidade, organização e limites são a chave para uma boa gestão

Em condomínios pequenos, a administração costuma estar mais próxima da vida cotidiana dos moradores. É comum que um dos próprios condôminos assuma a sindicatura, muitas vezes sem remuneração ou com uma compensação definida em assembleia. Conhecido no mercado como síndico morador ou síndico orgânico, esse gestor conhece pessoalmente os vizinhos, acompanha de perto os problemas do edifício e costuma ter acesso rápido às demandas. A proximidade, porém, não elimina as responsabilidades legais do cargo nem substitui a necessidade de organização.

O Código Civil estabelece que cabe ao síndico representar o condomínio, cumprir e fazer cumprir a convenção e o regimento interno, zelar pela conservação das áreas comuns, elaborar o orçamento, cobrar contribuições e prestar contas à assembleia. A legislação também permite que o síndico seja um condômino ou uma pessoa externa ao condomínio.

Nos empreendimentos menores, uma das principais vantagens do síndico morador é justamente a presença. Ele percebe com rapidez uma lâmpada queimada, um vazamento, um problema no portão ou uma falha na limpeza. O risco aparece quando essa disponibilidade transforma o gestor em uma espécie de plantonista permanente e faz com que demandas sejam tratadas informalmente, sem registro ou prioridade definida.

Fim de semana - O síndico morador Lucas Andrade, de Campinas em São Paulo, percebeu esse limite quando começou a receber solicitações diretamente pelo celular, inclusive durante fins de semana. O problema se agravou quando uma mesma questão era comunicada por diferentes moradores e não havia registro centralizado para acompanhar a solução. “Eu conhecia praticamente todos os moradores e achava que isso facilitava a gestão.

Na prática, comecei a receber mensagens sobre qualquer assunto, desde uma lâmpada queimada até reclamações entre vizinhos. Cheguei a ter mais de 20 mensagens sobre o condomínio em um único sábado”, relata.

A mudança veio quando Lucas estabeleceu canais e horários para as solicitações. Questões urgentes passaram a ser comunicadas diretamente a um contato específico, enquanto demandas administrativas passaram a ser registradas por e-mail ou aplicativo. O livro de ocorrências também continuou sendo utilizado para situações que exigiam formalização.

“Foi importante separar o morador Lucas do síndico Lucas. Quando alguém me aborda no elevador, eu posso ouvir o problema, mas peço que a solicitação seja registrada pelo canal correto. Isso evita que uma conversa informal seja confundida com uma decisão da administração”, explica.

Processos - A experiência evidencia uma das principais boas práticas para quem exerce a sindicatura no próprio prédio: estabelecer processos mesmo quando o condomínio é pequeno. A comunicação pode ser simples, mas precisa ter finalidade definida. Materiais recentes voltados à gestão condominial destacam que canais oficiais ajudam a organizar



Síndico deve se cercar de bons profissionais para auxiliar na manutenção da edificação

solicitações, reduzir conflitos e evitar que assuntos importantes se percam em conversas informais.

O controle financeiro também merece atenção. Ser um condomínio pequeno não significa que o síndico possa administrar as receitas e despesas sem documentação. Notas fiscais, comprovantes, contratos, orçamentos e extratos devem ser organizados e apresentados na prestação de contas. O acompanhamento mensal das despesas também é uma boa prática, inclusive quando existe administradora contratada.

Outro ponto fundamental é não confundir conhecimento pessoal do prédio, enquanto morador, com conhecimento técnico. O síndico pode identificar uma infiltração, perceber uma alteração na instalação elétrica ou observar um defeito no elevador, mas

não deve substituir profissionais habilitados na avaliação e execução de serviços especializados. A manutenção preventiva está entre os principais desafios apontados por síndicos orgânicos, justamente porque muitos acumulam a função administrativa sem formação técnica específica.

Menor preço - A contratação de fornecedores também deve seguir critérios objetivos. Mesmo em um edifício com poucas unidades, comparar propostas, verificar referências, analisar documentação e registrar as decisões ajuda a evitar questionamentos posteriores. A escolha baseada exclusivamente em amizade, indicação de vizinhos ou menor preço pode gerar problemas quando o serviço apresenta falhas.

O mesmo vale para a relação com os moradores. A

proximidade pode ser uma vantagem para construir confiança, mas não deve produzir tratamento desigual. Regras sobre barulho, utilização das áreas comuns, obras, animais ou inadiplência precisam ser aplicadas conforme a convenção e o regimento, independentemente de quem esteja envolvido. A Lei nº 4.591/1964 atribui ao síndico o dever de cumprir e fazer cumprir essas normas e prevê a aplicação das penalidades nelas estabelecidas.

A profissionalização da gestão não significa necessariamente transformar todo condomínio pequeno em uma operação complexa. Significa criar controles compatíveis com a realidade do empreendimento. Uma planilha financeira bem organizada, um calendário de manutenção, um canal oficial de atendimento e uma rotina de prestação de contas podem ser suficientes para elevar significativamente o padrão administrativo.

Pesquisa divulgada recentemente mostrou que manutenção, transparência, planejamento e qualidade da gestão aparecem entre os atributos mais valorizados pelos moradores, enquanto a presença física do síndico deixou de ser, isoladamente, o principal diferencial.



Condomínio fechado: convenção pode limitar direito de construir e de utilizar o imóvel

No momento em que o proprietário de um lote situado em um empreendimento fechado resolve construir, deve verificar se a convenção, o regulamento ou o estatuto da associação estabelece restrições em relação a edificação. Em muitos casos, essas regras podem ser mais rigorosas que as exigências municipais, devendo ser conhecidas pelos adquirentes e compatíveis com a legislação urbanística aplicável.

Assim ainda que a Lei do Uso do Solo, o Plano Diretor ou o Código de Obras do município permita, por exemplo, construir casa com três andares e muro com 2,5 metros de altura, o proprietário deverá respeitar a restrição da convenção que limite a construção a dois andares e o muro a 1,80 metro de altura.

Em vários condomínios prevalece a regra que proíbe muros entre os lotes, admitindo-se apenas cercas vivas nas laterais. Essas limitações não ferem o direito de propriedade, pois o comprador, ao adquirir o imóvel adere às normas que disciplinam aquele empreendimento. Entretanto, se a convenção estipular cláusula mais permissa que as leis municipais, essa se torna nula, pois prevalecerá a lei por ser mais restritiva.

Finalidade da convenção - O Código Civil permite que o loteador, ao criar a convenção ou o estatuto, estabeleça restrições que visem criar um padrão estético e construtivo, além de disciplinar a utilização dos imóveis, visando manter um perfil de moradores. O objetivo é garantir uma harmonia entre os vizinhos e impedir que intervenções isoladas descaracterizem o projeto aprovado.

Dessa maneira, os compradores têm maior segurança de que as características que os motivaram a investir naquele local serão preservadas, mantendo a tranquilidade, o equilíbrio entre os proprietários e a valorização dos imóveis.

Cabe a quem pretende comprar ou alugar um imóvel verificar previamente os regulamentos do condomínio. A convenção pode restringir os tipos de construção e de atividades permitidos, impor padrões de conservação

e disciplinar os acessos. Se o empreendimento foi projetado para que o acesso de todas as residências ocorra por meio da portaria, a abertura unilateral de passagem no muro externo pode comprometer a segurança coletiva, descaracterizar o conjunto e gerar desvalorização, sendo, portanto, ilegal.

Limitações - A ninguém é dado o direito de utilizar a sua propriedade como bem entender, pois o direito de vizinhança expresso no Código Civil (art. 1.336) e na Lei nº 4.591/64 (art. 19) veda qualquer atitude que venha a colocar em risco a segurança, sossego e a saúde dos vizinhos. Até os comércios, restaurantes e demais atividades não residenciais, mesmo tendo um alvará de funcionamento, não podem emitir fumaça, gordura ou resíduos, nem produzir ruídos por meio de som, aparelhos de ar condicionado ou exaustores que causem incômodos à vizinhança.

O alvará concedido pela Prefeitura autoriza o exercício da atividade, mas não legitima interferências prejudiciais aos imóveis vizinhos.

O art. 1.277 do Código Civil assegura ao proprietário ou ao possuidor "o direito de fazer cessar as interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde dos que o habitam, provocadas pela utilização de propriedade vizinha", especialmente em relação a qualquer imóvel fora dos condomínios. Portanto, o direito de construir e de utilizar um imóvel não pode ser avaliado isoladamente. É indispensável verificar as diversas leis, o registro imobiliário e as normas particulares aplicáveis ao caso concreto.

Condomínio Fechado - Embora



Antes de construir, condômino deve observar as leis municipais e as Normas do empreendimento

sejam popularmente chamados de "condomínios fechados", alguns empreendimentos são juridicamente loteamentos de acesso controlado, eventualmente administrados por associações de moradores. A distinção é relevante, pois cada estrutura possui regras próprias para administração, cobrança e imposição de penalidades.

Há inúmeros casos de loteamentos fechados que perdem a condição de cobrar a quota associativa por falha documental, resultando a inviabilidade de custear as despesas da portaria e demais serviços que mantinham as casas mais valorizadas.

Durante muitos anos, a ausência de disciplina legal específica e as dificuldades registrares fizeram com que diversos loteamentos fossem vinculados ao estatuto de uma associação, encarregada de custear a portaria e os demais serviços coletivos. A falta de documentação adequada, porém, tornou-se fonte de conflitos e de insegurança jurídica, sendo

fundamental que os proprietários procurem atualizar a convenção por meio de assessoria jurídica especializada, gerando mais segurança jurídica e a redução da inadimplência.

Somente em 2017, com a Lei 13.465, foi inserido no Código Civil o "Condomínio de Lotes, por meio do art. 1.358-A. "Pode haver, em terrenos, partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos", facilitando assim aos loteadores a registrem a convenção, deixando de lado a criação de associação. A alteração representou importante avanço, mas não regularizou automaticamente empreendimentos criados sob estruturas precárias ou com documentos contraditórios.

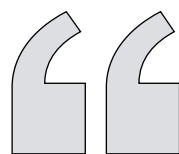
Diante das diversas decisões judiciais recentes, especialmente do STJ, tornou-se imperativo os condomínios fechados atualizarem sua situação documental para garantir a ordem e a harmonia entre os moradores. Muitos conflitos são evitados por meio de uma convenção bem elaborada. Infelizmente,

ainda existem convenções e estatutos copiados de modelos ultrapassados, elaborados por leigos que desconhecem conceitos jurídicos e particularidades do local que resultam em regras confusas e no insucesso de processos de cobrança das quotas condominiais e taxas associativas.

Combate à infração - É fundamental que o síndico ou o presidente da associação seja apoiado nas deliberações que visam inibir condutas irregulares. A orientação jurídica deve assegurar o respeito aos procedimentos, ao direito de defesa e às formalidades necessárias para que as medidas adotadas sejam validadas pelo Poder Judiciário.

A boa-fé, a função social da propriedade e a honestidade devem nortear a administração. Muitos empreendimentos têm perdido o controle sobre atividades, obras e cobranças porque falhas documentais que poderiam ter sido corrigidas há anos, foram ignoradas.

Agir de maneira amadora ou deixar de tomar as providências no momento adequado estimula o desrespeito à coletividade. A omissão agrava os prejuízos, favorece a desordem e motiva várias pessoas a colocarem sua propriedade à venda. Uma convenção bem elaborada é indispensável para preservar a segurança, a harmonia e o valor do empreendimento.



Uma convenção bem elaborada é indispensável para preservar a segurança, a harmonia e o valor do empreendimento

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
Sindico profissional
Serviços de manutenções
Participação em assembleias
Empresa com 22 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



Mineira Serviços

32 anos de história, credibilidade e excelência

- ✓ Administração
- ✓ Assessoria Fiscal
- ✓ Gestão Administrativa
- ✓ Gestão Contábil e Financeira
- ✓ Limpeza e Conservação
- ✓ Portaria e Zeladoria

(31)3333-4007 / 98652-4951
Rua Avelino Camargos, 216 - Inconfidentes
www.mineiraservicos.com

ADVOGADOS



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@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



Queiroz & Neder
Advogados Associados

ASSESSORIA JURÍDICA PARA CONDOMÍNIOS

- CONVEÇÕES • REGIMENTO INTERNO
- PARTICIPAÇÃO EM ASSEMBLEIAS
- COBRANÇAS

DR. CARLOS EDUARDO ALVES DE QUEIROZ
(31) 3271-7200 / 9982-0682
www.queirozeneder.com.br | email: carlosadv@new.com.br



COLEM & ROCHA
SOCIEDADE DE ADVOGADOS

Cobranças de débitos condominiais, ações cíveis, condominiais, trabalhistas, assessoria jurídica para condomínios e participação em assembleias.

(31) 99979-5580 / 99141-9161 | colemrocha.adv@gmail.com



SOUZA & CITA
ADVOGADOS ASSOCIADOS

SEU PARCEIRO JURÍDICO PARA UMA GESTÃO CONDOMINIAL EFICIENTE

- Cobrança extrajudicial e judicial
- Elaboração de Convenção e de Regimento
- Regularização de condomínios e CNPJ
- Participação em assembleias
- Elaboração de edital de convocação, eleição de síndico, multas e advertências
- Ações Judiciais
- Atendimento estratégico e personalizado

Visite nosso site: www.souzaecitaadvogados.com.br

(31) 2551-5355
(31) 9 9948-8442

ANDERSON FERNANDES DE OLIVEIRA | Advogado

ASSESSORIA JURÍDICA PREVENTIVA E CONTENCIOSA PARA SÍNDICOS E ADMINISTRADORES DE CONDOMÍNIO

- Atualização de convenção e regimento interno;
- Ação de cobrança de cota condominial;
- Elaboração e análise de contratos
- Contestação trabalhista;
- Ação de indenização;

(31) 98567-2868 (31)3292-2775
andersonoliveira@adv.oabmg.org.br | andersonoliveiraadv.com



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



ASSESSORIA JURÍDICA COMPLETA PARA SEU CONDOMÍNIO

Assembleias Seguras • Convenções e Regimes • Processos contra terceiros

Defesa em geral do condomínio

(31) 3337-8846 R. Maranhão, 166, 10º and.- BH

Aponte a câmera para o QR Code.



RECUPERE A TAXA DO SEU CONDOMÍNIO A CUSTO ZERO!

Cobrança Judicial e Extrajudicial com alta taxa de retorno.

Braço jurídico da LLZ Solução e Cobrança

(31) 2523-0909

R. Espírito Santo, 616, 9º and. Centro/BH

Aponte a câmera para o QR Code.

ALARMES



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

AUTOMAÇÃO DE SISTEMAS



ADVCC

CRESÇA SEM AUMENTAR A EQUIPE.

Automações, sistemas e Inteligência Artificial para condomínios.

AGENDE SEU DIAGNÓSTICO GRATUITO
(31) 98781-7359 www.advcccompany.com

AVCB



TURCI
ENGENHARIA CONTRA INCÊNDIO

- Elaboração e Atualização de Projetos de Prevenção contra Incêndio e Pânico.
- Execução de Projetos de Prevenção contra Incêndio e Pânico;
- Elaboração e Renovação de AVCB;
- Venda, Instalação e Manutenção de Extintores;
- Venda, Instalação e Manutenção de Luminárias de incêndio;
- Venda, Instalação e Manutenção de sistema de alarme;
- Venda, Instalação e Manutenção de Bomba de Incêndio;
- Venda, Instalação e Manutenção de Porta Corta Fogo;
- ART e Laudo para Prefeitura;
- Treinamento de Brigada Contra Incêndio.
- Plano de Ação de Emergência - PAE

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



RIVAL DO FOGO
DESE DE 1985

A PRIMEIRA FÁBRICA DE EXTINTORES DA GRANDE BH!

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

(31) 97529-0700
(31) 3357-1000

BOMBAS



Paraíso das Bombas
-45 ANOS

CONTRATO DE MANUTENÇÃO PLANTÃO 24 HORAS

Atendimento de urgência e especializado para condomínios
www.paraisdasbombas.com.br

BOMBAS D'ÁGUA - MOTORES ELÉTRICOS
SAUNA - PRODUTOS PARA PISCINAS

AV. DO CONTORNO 11.434 CENTRO / BH

(31) 3270-9633



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

CLASSIFICADOS

BOMBAS

UNIVERSO DAS BOMBAS

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

Contrato de manutenção
Assistência Técnica em condomínio com urgência

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

PLANTÃO 24 HORAS
31 99983-1021

CONSERVAÇÃO E LIMPEZA

Portaria Social 24h | Limpeza e Conservação
Vigia de Obra | Vigia Patrimonial | Manobrista
Recepcionista | Mão de obra especializada
À frente em Facility Service

31 3503-1212

www.jbconservadora.com.br
/jbconservadora

Av. do Contorno, 4624 - Funcionários

DMX LIMPEZA E CONSERVAÇÃO
Terceirização de Serviços
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**

CONSERVADORA CARVALHO

CLÁUDIO - (31) 9 8466 1992
dinhocarvalho300@gmail.com

Predialservice Express

Chame o zelador para sua área comum:

- Jateamento de piso
- Limpeza de área comum/diária
- Limpeza de caixa de gordura e água
- Conserto de portões, interfonos, alarmes
- Dedetização e desratização

31 99815-3456

CONSULTORIA TÉCNICA EM ENGENHARIA

AZEVEDO PERÍCIAS - LAUDOS E VISTÓRIAS PREDIAIS

Consultoria Técnica de Engenharia especializada em Laudos para Condomínios
- Supervisão e Acompanhamento de Obras de Reforma - Assistente Técnico Judicial
- Estudo para Individualização de Água - Laudo de Risco e Regularização junto a PBH

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

septem 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

EXPERTISE ENGENHARIA DIAGNÓSTICA

PERÍCIAS
INSPEÇÃO PREDIAL
PROGRAMA DE MANUTENÇÃO
INSPEÇÃO DE OBRAS EM GARANTIA
VISTÓRIA DE RECEBIMENTO DE OBRA

31 99721-4997

expertiseengdig.com.br - periciaseexpertise@gmail.com

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.ribeiroemoura.com.br

CONSTRUTORA JATO CLEAN

3273-8048
99982-0947

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

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

PB PINHO BRAGA 22 anos

ESPECIALIZADA EM FACHADA
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

BMS Engenharia

31 99908-1144

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

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

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](https://www.instagram.com/lalm_engenharia)
lalmengenharia.com.br contato@lalmengenharia.com.br

SONBIM 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 / 97581-5473

N Narcisio Joint CONSTRUTORA

REFORMAS PREDIAIS

FACHADA - LAUDOS PERICIAIS - RECUPERAÇÃO ESTRUTURAL - PINTURAS - MANUTENÇÃO DE PISCINAS - IMPERMEABILIZAÇÃO

(31) 9 9888-6188
WWW.NARCISIOJOINT.COM.BR

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.

99893 0004 Guilherme

NOVAIS engenharia

30 ANOS NO MERCADO

ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO

SERVIÇOS EM FACHADAS
CONSTRUÇÕES em GERAL
IMPERMEABILIZAÇÕES
TELHADOS

(31) 99972 6191

JMB ENGENHARIA CONSTRUÇÕES E REFORMAS

REFORMA E MANUTENÇÃO PREDIAL:
REFORMAS DE FACHADAS
REVESTIMENTO EM FACHADA
APARAFUSAMENTO DE GRANITO EM FACHADAS - VISTÓRIA EM FACHADA
PINTURA - ELÉTRICA - HIDRÁULICA

CONTATO: 99569-9344

CLASSIFICADOS

CONSTRUÇÃO E REFORMA

ML7 CONSTRUÇÕES

- ✓ Reformas de Fachadas
- ✓ Reformas de Garagem
- ✓ Impermeabilização de Lajes
- ✓ Obras em Geral

Excelência em reformas e obras

FINANCIAMOS SUA OBRA

(31) 3995-0657 (31) 99000-5455

ml7@ml7.eng.br

REFORMAS PREDIAIS

- Limpeza de fachadas com hidrojateamento
- Fazemos grafiato e textura e eco granito em fachada
- Revestimento em geral na fachada
- Impermeabilização de fachada
- Aplicação de manta
- Aplicação de manta através do aquecimento em massarico
- Envolvimento de telhado com manta aluminizada de 4mm a massarico
- Impermeabilização de laje com manta com aquecimento em massarico

Consulte-nos e peça seu orçamento sem compromisso

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

dp TRABALHOS em ALTURA

E MANUTENÇÃO INDUSTRIAL

- REFORMA E LIMPEZA DE FACHADAS
- MANUTENÇÃO TELHADO
- PINTURA EXTERNA EM ALTURA

CONTATO@DPTRABALHOEMALTURA.COM.BR

(31) 3309-4151 OU (31) 98517-1742

MR MARGUIROL PINTURAS E REFORMAS

CONDIÇÕES ESPECIAIS PARA REFORMAR SEU CONDOMÍNIO

- FACHADAS
- IMPERMEABILIZAÇÃO
- PINTURA PREDIAL
- LAVAGEM DE FACHADAS
- PINTURA DE GARAGENS E ÁREAS COMUNS

✓ VALORIZAÇÃO DO PATRIMÔNIO, PROTEÇÃO DA EDIFICAÇÃO E ACABAMENTO PROFISSIONAL.

PARCELAMOS

(31) 99875-5903 @marguirolpinturas

ISOCON ENGENHARIA

MANUTENÇÃO E REFORMA PREDIAL

- Execução de obras
- Gerenciamento
- Emissão de laudos técnicos
- Fiscalização

PONTUALIDADE E QUALIDADE

(31) 3274-8700 | 99960-8700

Rua Salinas, 1187 - Santa Tereza

comercial@isoconengenharia.com.br

CONSTRUÇÃO E REFORMA

BRAD EMPREENDIMENTOS & CONSTRUÇÕES

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

RESPONSÁVEL TÉCNICO: FERNANDO

9 8 9 8 2 - 7 6 6 8

REFORMA GERAL

Limpeza de caixa de água
Caixa de passagem e gordura

31 99830-1642

CONTROLE DE ACESSO

GESTÃO INTELIGENTE DO SEU CONDOMÍNIO ONDE VOCÊ ESTIVER!

Acesso pelo computador ou celular. Mais praticidade, controle e resultados.

SEGURO, COMPLETO E FÁCIL DE USAR!

CONTROLE DE ACESSO: SEGURANÇA E TECNOLOGIA PARA PROTEGER O QUE IMPORTA.

RECONHECIMENTO FACIAL
CANCELAS AUTOMÁTICAS
CATACAS INTELIGENTES
LEITORES, TAGS E MUITO MAIS!

TESTE E COMPROVE A DIFERENÇA!

Task MAXIS

FALE COM A GENTE! **31 3064-5656**

DESENTUPIDORA

Roterlimp Desentupidora

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

ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO

roterlimp@gmail.com | www.roterlimpmg.com.br

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

ELEVADORES

MANUTENÇÃO PREVENTIVA E CORRETIVA, MODERNIZAÇÃO E REFORMAS EM ELEVADORES

CONTROL ELEVADORES

Desde 1995

3222-6685

VEHMONTE ELEVADORES

MANUTENÇÃO CORRETIVA E PREVENTIVA
REFORMAS E MODERNIZAÇÃO
INSTALAÇÃO DE ELEVADORES

www.vehmontelevadores.com.br

(31) 99754-2712
(31) 99244-5171

ENERGIA POR ASSINATURA

DESCONTOS NA CONTA DE LUZ
Até 25% ao CONDOMÍNIO - 20% ao CONDÔMINO

Fazenda Solar
Energia por assinatura

Sem obras, fidelidade ou multas por cancelamento

MG Energia

31.9.9881.5398 / www.mgenergia.com.br
eduardo_moreira@mgenergia.com.br

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
EXCELENÇA EM ATENDIMENTO
QUALIDADE DO BOTTLEJO

LIGUE E PEÇA O SEU!

31 3374-3313

SUPERGASBRAS

IMPERMEABILIZAÇÃO

IMPERTECMG

Caixa d'água e reservatório precisando de reparos?

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

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

(31) 98585-5285 impertecmg@gmail.com

INDIVIDUALIZAÇÃO DE ÁGUA

INDIVIDUALIZAÇÃO DE ÁGUA

Solicite um orçamento:

(31) 98730-4020
(31) 3164-7964
(31) 3100-4146

COMPACTA

Individualizadora de Água e Água de Condomínios

Leve justiça para a cobrança do consumo de água no seu condomínio.

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

HL Interfones Ltda.

VENDA - INSTALAÇÃO - MANUTENÇÃO

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

3462-6867 | 3411-2797

www.hlintefones.com.br

CLASSIFICADOS

LAVANDEIRA PARA CONDOMÍNIOS

SIMPLES LAVANDERIA DE AUTOSSERVIÇO
LAVANDERIA SELF SERVICE
MAIS COMODIDADE PARA OS MORADORES,
MAIS VALOR PARA O SEU CONDOMÍNIO!
Uma solução moderna, prática e econômica que
facilita a vida e valoriza o seu empreendimento.
PARTICULAR PARA O SEU DIA
SOLUÇÃO ECONÔMICA
SEGURANÇA E MANUTENÇÃO DE QUALIDADE
SUSTENTÁVEL E ECOLÓGICA
VALORIZE SEU CONDOMÍNIO
A melhor opção para o seu condomínio
@simpleslavanderia Tel: 31 97257-4430

LIMPEZA DE FACHADA

VOLGEN Clean
LIMPEZA E REFORMA DE FACHADA
www.volgenclean.com.br
3332-6361/98429-3234

MATERIAL DE LIMPEZA

Comercial DESAFIO
PRODUTOS DE LIMPEZA PARA CONDOMÍNIOS
Entrega rápida em BH
(31) 3314-3200
(31) 9 9968-9366
Av. Dom João VI, 1760, Palmeiras - BH

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

POLIMENTO E TRATAMENTO DE PISOS

TOTAL LIMPEZA
LIMPEZA & POLIMENTOS DE PEDRAS EM GERAL
31 9152-1594
NOSSOS SERVIÇOS:
• POLIMENTO DE MÁRMORE E GRANITO
• REMOÇÃO DE CERA E APLICAÇÃO DE CERA ACRÍLICA
• LIMPEZA DE PEDRAS EM GERAL
• ESTACIONAMENTO
• REMOÇÃO DE TINTA E APLICAÇÃO DE RESINA

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

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

SEGUROS

TEMPO CORRETORA DE SEGUROS
@tempo.seguros (31) 9 9136-2431
Seguros para condomínio
CNPJ: 53.007.337/0001-97 | SUJEP: 232152445
Porto Allianz HDI Bradesco Unibanco

SÍNDICO PROFISSIONAL

SINDIFÁCIL Administração Imobiliária e Condomínios
SÍNDICO PROFISSIONAL
(31) 99969-7470
www.sindifacilmg.com.br
sindifacil@gmail.com

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

SUPER SÍNDICO BH
Seu condomínio em boas mãos!
Gestão eficiente, ética e transparência para seu condomínio!
REDUZA CUSTOS E EVITE CONFLITOS!
31 9 9967 3837
instagram @supersindicobh

SOLUÇÕES P/ VEÍCULOS ELÉTRICOS

CARREGAR
CARREGAR, referência em soluções para recarga de veículos elétricos!
31 3500-7900 www.carregar.net @carregaroficial

Seu condomínio está preparado para carro elétrico?
Instalações elétricas em geral
Laudos técnicos
INSTALAMOS O CARREGADOR SEM CUSTO INICIAL
SAIBA MAIS
(31) 99548-4228
guilhermepereiraeto@gmail.com
NOVA ENERGIA

TELHADOS

TELHADOS E CAIXAS D'ÁGUA
Consultoria Técnica: Vistoria representada por Laudo, contendo a Especificação das Intervenções de Reparação, seja Manutenção/Reforma. A Vistoria viabiliza homogeneizar as propostas para execução - Fazemos a Supervisão e Acompanhamento Técnico das obras
Antônio Azevedo Santos: Engenheiro Civil / Perito - Especialista em Condomínios
WhatsApp: (31) 99472-9050 - Email: azevedopericias@gmail.com

NEVES CALHAS
Especializada em Construção e reforma de Telhados
Orçamentos sem compromisso.
3624-2895 98886-2895
@neves_calhas

UNIFORMES

CRISTINA UNIFORMES
LINHA COMPLETA DE UNIFORMES PARA PRÉDIOS RESIDENCIAIS E COMERCIAIS
Uniformes de pronta entrega (31) 3 222-2250
uniformescristina.com.br

RBS UNIFORMES
ATENDIMENTO NO LOCAL SEM CUSTO!
ATENDIMENTO EXCLUSIVO A CONDOMÍNIOS
3653-9241 3586-0793 99249-6669
CONHEÇA TUDO EM UMA VISITA GRATUITA E SEM COMPROMISSO!

Síndico, valorize quem valoriza você!
O Jornal do Síndico chega gratuitamente ao seu condomínio há 30 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 31 3337-6030

22º DIA DO SÍNDICO

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

 COMEMORAÇÃO
 CONHECIMENTO
 NETWORKING



28/11/2026



De 8h às 18h



Hotel Mercure

Av. do Contorno, 7315 – Lourdes

FAÇA SUA
INSCRIÇÃO
GRATUITA



CAFÉ DA MANHÃ



PALESTRAS



ALMOÇO DE
CONFRATERNIZAÇÃO



SORTEIO
DE BRINDES

VOCÊ SÍNDICO, **NÃO PODE FICAR DE FORA** DESTE EVENTO.

PALESTRAS CONFIRMADAS



**COMO A REFORMA
TRIBUTÁRIA AFETA O
CONDOMÍNIO**



GILCIMAR CONCEIÇÃO

Especialista em Contabilidade Condominial - Pós-Graduado em Gestão de Negócios, Finanças e Controladoria.



**COMO EVITAR VÍCIOS EM
EDITAIS, DELIBERAÇÕES
E A ANULAÇÃO DE
ASSEMBLEIAS**



FRANCISCO EGITO

Empreendedor na área imobiliária e condominial, profissional com formação multidisciplinar, palestrante e professor.



**VOCÊ PODE SER
DESTITUÍDO E É BOM
SABER O POR QUÊ**



CAROLINE PIO

Advogada especialista em Direito Condominial, professora e parecerista.



**ACIDENTES NÃO
ACONTECEM POR ACASO:
OS RISCOS INVISÍVEIS
NAS ÁREAS COMUNS DOS
CONDOMÍNIOS**



JORDANA EPIFÂNIO

Engenheira Civil, especialista em Engenharia Diagnóstica, Inspeção Predial e Recuperação Estrutural.



**A DIFERENÇA ENTRE
UMA BOA OU MÁ
GESTÃO ESTÁ NA
COMUNICAÇÃO**



CLEUZANY LOTT

Advogada, com especialização em Direito Condominial, MBA em Administração de Condomínios e Síndica Profissional.



TIRA DÚVIDAS



**CARLOS EDUARDO
QUEIROZ**

Advogado, presidente do Sindicon MG, vice-presidente da Comissão de Direito Condominial Seccional da OAB-MG e diretor estadual da ANACON

Realização:

Jornal do Síndico



SINDICON MG
Sindicato do Condomínio Comercial,
Residencial e Misto de Minas Gerais

CONHECIMENTO QUE TRANSFORMA. RELAÇÕES QUE FORTALECEM.

Juntos por condomínios melhores!

Colaborador Ouro:



Colaborador Prata:



Colaborador Bronze:



Pillar Condomínios