

**VOCÊ SABE COMO FAZER UMA ASSEMBLEIA VIRTUAL?**

**ORIENTAÇÕES DOS ESPECIALISTAS:** Confira algumas dicas de como os condomínios podem realizar reuniões de maneira virtual e, assim, manter a sua dinâmica administrativa do espaço em funcionamento.

**Implementação** – Com a sanção da Lei n. 14.010/2020, os síndicos têm autonomia de realizar assembleias virtuais até o dia 30 de outubro deste ano. Depois disso, para evitar o risco de impugnações futuras, é obrigatório que a modalidade esteja prevista na Convenção Condominial.

Outra questão que deve ser observada é a disponibilidade de recursos tecnológicos para a sua realização. Caso um condômino alegue que não participou por esse motivo, o condomínio poderá enfrentar problemas judiciais, uma vez que a participação e o voto são direitos garantidos no inciso III do artigo 1.335, do Código Civil.

**Identificação** - A plataforma escolhida deverá garantir a segurança administrativa, digital e jurídica necessária ao condomínio acerca da identificação dos condôminos habilitados a participar e votar na assembleia. Além disso, o síndico deve coletar de maneira antecipada os documentos de representação dos condôminos, visando imprimir maior eficiência ao ato.

É importante disponibilizar logins e senhas aos condôminos previamente à realização da assembleia virtual, por um período limitado de tempo e com antecedência suficiente para a validação dos dados.

**Convocação** – O condomínio deverá realizar a convocação de todos os condôminos, sempre respeitando o que determina a convenção, sob pena de nulidade das deliberações. Os meios digitais de comunicação deverão ser utilizados em paralelo aos meios tradicionais, sendo que o edital de convocação deverá ser abrangente em seu teor e informar, de forma resumida, todo o procedimento que o condômino deverá seguir para participar do ato virtual.

**Votação** - A votação dos temas apresentados na reunião deve ocorrer somente após os debates, de acordo com o que determinar o edital de convocação e a previsão do Código Civil. Para que não haja confusão, é importante que o regulamento determine, além dos pontos acima expostos, o tempo para a votação, discussão ou debate de cada item da pauta do edital de convocação, ou seja, o cumprimento das deliberações de cada tema proposto na ordem do dia.

**Plataforma** - A ferramenta ou aplicativo que será utilizado para a realização das assembleias deve garantir a todos os condôminos o direito e a oportunidade de participar, de se manifestar e de votar, sob pena de invalidação do ato. O condomínio tem a obrigação de fornecer auxílio ou treinamento àqueles que não possuam capacidade para o manuseio de equipamentos ou da plataforma.

**Coordenador digital** - As assembleias devem seguir todas as regras previstas no seu regulamento, desta forma, é importante verificar seu quórum, os votos, a ordem das deliberações e os pedidos de manifestação, entre outros itens. No caso das presenciais, o presidente e o secretário podem desempenhar essas atividades, mas nas virtuais é necessária a presença de uma pessoa que entenda da plataforma utilizada e de tecnologia. Nos edifícios sem síndico morador, o ideal é que seja um representante da administradora.

**Duração** – O tempo total da assembleia virtual depende do ambiente escolhido. Se permitir o acesso a todas as informações e a todos os debates realizados a qualquer momento, a realização da reunião poderá ser mais longa, podendo durar até dias. Entretanto, para as em formato de videoconferência, ao vivo, a sugestão é de no máximo 1h30.

Fontes: ABBIC, Gustavo Camacho e Walter Jorge Jr

**ATENÇÃO:** "SOLICITAMOS AOS SRS.(AS) SÍNDICOS(AS) QUE NOS ENVIEM RELATOS DAS EXPERIÊNCIAS DE SUCESSO DOS SEUS CONDOMÍNIOS, SOBRE ESTE MOMENTO DE PANDEMIA, PARA QUE POSSAMOS DIVULGÁ-LAS"

**EXPEDIENTE**

(32) 3017-4545

Av. dos Andradas, 547 - sala 915 - Centro

sindicodominiospatronal@hotmail.com

www.sindiconjf.com.br

Instagram: sindicodominiosjf

Horário de atendimento ao público: de 2ª à 6ª, das 13h às 18h

Jornalista responsável: Rafael Rezende

TIRAGEM 2000 EXEMPLARES



**IUNG & ASSIS**  
Consultoria em Seguros

**A VIDA É IMPREVISÍVEL  
E ISSO É MUITO BOM**

*Mais segurança em seu condomínio  
para você ficar tranquilo.*

**Quem tem a responsabilidade de administrar um patrimônio que pertence a muitos, precisa de um seguro na medida certa.**

**Conte conosco para contratar o seu Seguro Condomínio, você irá contar com a cobertura em caso de incêndio, queda de raios, explosão, fumaça, queda de aeronaves, além do Plano de Assistência 24 Horas que oferece serviços como chaveiro, limpeza, transporte e guarda de móveis, eletricista, encanador, segurança e vigilância, zelador substituto etc.**

**Você também pode incluir em seu pacote até 20 coberturas adicionais.**

**Desconto especial para associados**  
Entre em contato conosco  
e solicite uma proposta.

Rua Oscar Vidal, 71/801 - CEP.: 36010-060  
Centro - Juiz de Fora - MG  
e-mail: admiungeassis@acessa.com  
www.iungeassis.com.br  
Telefax: (32) 3216-4980 - Tel: (32) 3082-6919

**INFORME SÍNDICO****SINDICON**

SINDICATO DOS CONDOMÍNIOS DE  
JUIZ DE FORA E ZONA DA MATA MINEIRA

ANO 3 - Nº 9 - JULHO DE 2020

**5 DICAS DE COMO SER SOLIDÁRIO DURANTE A PANDEMIA DE COVID-19**

Praticar a solidariedade não é um bem apenas para o destinatário beneficiado, mas também gera benefícios para quem age solidariamente. Quem é solidário com o outro fortalece características como a empatia, o altruísmo e a benevolência.

No contexto em que vivemos hoje, com a pandemia provocada pela **Covid-19**, a solidariedade assume ainda mais um papel fundamental para a sociedade.

Diante disso, O SINDICON – Sindicato dos Condomínios de Juiz de Fora - traz sugestões sobre ações solidárias para que os síndicos e condôminos possam realizar em seus condomínios. Confira as dicas:

**1. Divulgar campanhas das instituições sociais:** neste momento, as instituições tiveram as suas atividades presenciais adaptadas ou totalmente restringidas, mas não deixaram de prestar assistência, principalmente para as famílias mais vulneráveis. Muitas instituições, inclusive, lançaram campanhas para distribuição de cestas básicas, produtos de limpeza e de higiene pessoal. Você pode ser um grande incentivador e divulgador destas campanhas através das suas redes sociais ou com seus amigos, familiares e vizinhos. Incentive que as pessoas também sejam parceiras das instituições.

**2. Confeccionar máscaras:** uma das necessidades mais urgentes neste momento é com os cuidados pessoais e de higiene. A máscara se tornou parte fundamental neste processo. Se você sabe costurar ou possui alguém da família que faça isso, você pode organizar esta produção. Caso não possa confeccionar, é possível doar os materiais para que outras pessoas que possam fazer a produção. Muitas instituições sociais estão recebendo este material de suma importância.

Nos últimos meses, surgiram na mídia vários exemplos de pessoas que penduraram as máscaras em árvores ou nas suas janelas, para que quem precisasse pudesse pegar. Outra dica legal, que pode acompanhar a doação de máscaras, é colocar junto cartões que expliquem como fazer o descarte

ou a higienização deste material. Além de informações importantes, o carinho faz muito bem para todos.

**3. Ser um voluntário:** apesar de muitas instituições estarem com suas atividades presenciais suspensas, a atuação de voluntários pode se adaptar, pois sempre há espaço para contribuição. Uma das formas de ajudar é ser voluntário no auxílio aos educadores, organizando o material de atividades e tarefas que são entregues para as crianças e adolescentes atendidos pelas instituições de ensino. Outra forma é realizar a montagem de cestas básicas para as famílias. Muitas vezes os itens chegam separados e a montagem destas cestas é um esforço bem importante neste fluxo.

Mas vale ressaltar: todas as atividades devem ser feitas seguindo os protocolos de prevenção da Covid-19.

**4. Ser o ajudante do dia:** muitas pessoas estão nos grupos de risco, e, para elas, não é aconselhável ir ao supermercado, à padaria ou à farmácia, rotinas do dia a dia da maioria das pessoas. Que tal descobrir se algum vizinho ou familiar precisa desta ajuda e se colocar à disposição para colaborar com esta logística, fazendo as compras e entregando na porta de casa (sem entrar, claro), com toda a segurança para estas pessoas? Depois da entrega, se você sabe que a pessoa que ajudou mora sozinha, ligue para ela e converse um pouco. A companhia (mesmo que distante) e um pouco de bom humor também são ajudas bem valiosas neste momento.

**5. Colaborar com algum estudante da rede pública:** a maioria das escolas públicas ainda está se adaptando ao formato online. Se você é da área da educação ou tem domínio sobre algum conteúdo que possa ajudar um estudante, coloque o seu conhecimento (com um pouco de paciência) a serviço. Muitos estudantes estão com dificuldades de entender os conteúdos ensinados neste momento. Isso pode ser realizado na modalidade online ou com todas as medidas de segurança e higiene, você pode receber ou ir ao encontro destas pessoas.

**VITAL**  
Administradora de  
Condomínios

Instagram: vitaladmcondominios

**ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS  
E SÍNDICO PROFISSIONAL**

(32) 3211-0221  
(32) 98456-8416

**SOLICITE SEU ORÇAMENTO**

WWW.VITALADMCONDOMINIOS.COM  
vitaladmcondominios@gmail.com

Rua Santo Antônio, 1500 | 1203 - Centro - Juiz de Fora - MG



**DO CARMO**  
PINTURAS

*Tá sentindo  
cheiro de tinta?*

**é porque tá  
pintando um clima...**

...clima perfeito para  
você dar uma cara  
nova ao seu prédio!



**DO CARMO**  
PINTURAS

contato@docarmopinturapredial.com.br  
32 9153-2820  
@DOCARMOPINTURAPREDIAL  
@DOCARMOPINTURAS  
32 9153-2820  
WWW.DOCARMOPINTURAPREDIAL.COM.BR

**+30 anos  
de experiência.**



## Pandemia: Isolamento social potencializa problemas em condomínios

O isolamento social, recomendado como forma de conter a pandemia da COVID-19 tem colocado à prova as habilidades de relacionamento, moderação e de conciliação dos síndicos. Precisamos ter em mente que vivemos uma época na qual a colaboração, a empatia e o bom senso precisam prevalecer.

A falta do uso de máscaras em áreas comuns é um dos problemas que tem ficado evidente nas conversas com os demais síndicos, pois há moradores que acabam não entendendo a necessidade da utilização ao sair pela porta de seu apartamento. Se há necessidade do uso de elevador, por exemplo, as autoridades sanitárias reforçam que este é um local de extremo perigo de infecção. Logo, é impraticável não se ter esse tipo de cuidado, lembrando ainda que é indicado que o mesmo seja utilizado por um morador de cada vez, evitando assim a aglomeração.

Os síndicos têm relatado a pressão pela abertura de áreas comuns como as academias dos condomínios.

O fato das pessoas estarem trabalhando em home office e as crianças afastadas das escolas, bem como a insistência da realização de melhorias em apartamentos, também gerou animosidade. Recomenda-se aos síndicos que conversem ao máximo com os moradores para que todos entendam a situação de cada um e a relação possa ser harmoniosa.

Há pais que ainda deixam crianças e adolescentes praticamente soltos e isso causa um certo barulho, assim como, também, as obras em unidades. Em contraponto, há aqueles que estão trabalhando em casa e precisam que o ambiente seja propício e todos precisamos lembrar que neste momento o que mais precisamos é de respeito mútuo.

Sobre as reclamações de falta de uso de máscara em ambientes comuns e fechados, o síndico deve, inicialmente, orientar sobre a necessidade e importância da utilização. Ocorrendo o descumprimento disso mais de uma vez e colocando em risco a saúde dos outros condôminos, o síndico poderá aplicar a multa prevista no regimento interno e/ou convenção condominial. Lembrando que um dos deveres do condômino é adotar um comportamento que não prejudique a saúde dos demais, seja pelo olhar do direito condominial ou pelo olhar do direito de vizinhança.

Os Decretos Estaduais e Municipais adotam medidas no regime de cooperação para o enfrentamento da emergência de saúde pública, em decorrência da infecção humana pelo COVID-19, bem como poderão ser reavaliadas a qualquer tempo de acordo com a evolução da pandemia.

Essas normas sinalizam a proibição de aglomerações de pessoas, e essa demanda exige do representante legal do condomínio, o síndico, a tomada de medidas para que a coletividade condominial não seja atingida.

Ações assim têm como objetivo evitar responsabilização do condomínio por causa das ações ou omissões dos seus atos, seja em relação aos condôminos seja em relação aos empregados ou trabalhadores terceirizados. Nesses casos, a responsabilidade é ainda maior, decorrente das obrigações trabalhistas impostas como empregador ou tomador de serviços.

**OS PRODUTOS QUE VOCÊ PRECISA!**

PÁ DE LIXO BETTANIN COLETORA C/CABO

FIBRA LIMPEZA BETTANIN C/10 UN

DISCO ENCRADERA BETTANIN

VASSOURA BETTANIN NOVA C/CABO

flaire SuperPro

## QUEM PAGA O QUÊ? PROPRIETÁRIO X INQUILINO

Uma dúvida muito recorrente, que muitas vezes são apresentadas aos síndicos, é sobre o fundo de reserva: quem paga? Depende! Quando a reposição do fundo de reserva alude despesas ordinárias, este pode ser arcado pelo inquilino se tais despesas surgirem na vigência do seu contrato de locação. Porém, se a reposição do fundo de reserva está sendo constituída para despesas extraordinárias, este será obrigação do proprietário locador.



### Quem paga o quê? Proprietário x Inquilino

#### Proprietário Despesas extraordinárias

- Reformas que atingem a estrutura do imóvel;
- Pintura das fachadas;
- Equipamento de intercomunicação;
- Equipamentos para a prática de esportes (quando o condomínio tiver um espaço para a prática esportiva);
- Equipamento para área de lazer (por exemplo: piscina);
- Decoração de áreas comuns de passagem, ou salão de festas, entre outros.

#### Inquilino Despesas Ordinárias

- Salário de empregados do condomínio;
- Despesas pelo consumo comum do condomínio e individual da unidade pelo consumo de água e esgoto, gás, luz;
- Limpeza e conservação das dependências de uso comum.

Fonte: CondomínioSC

**COBRANÇAS PARA  
CONDOMÍNIOS  
EXTRA JUDICIAIS  
E JUDICIAIS**

**ATIVA**  
COBRANÇA E RECUPERAÇÃO DE CRÉDITO.

Ativacred@gmail.com  
Av. Barão de Rio Branco, 2001  
sala 1208 - Ed. Century XXI  
(ao lado do supermercado Bretas da Rio Branco)  
(32) 3025-0270 3213-2008 98848-5526

**POSITIVA**  
Desde 1999

**NOSSO TRABALHO É  
FACILITAR A SUA VIDA**

A POSITIVA SERVIÇOS possui mais de **20 anos** terceirizando soluções para Condomínios, Empresas, Indústria e demais áreas comerciais.

Fale conosco  
**32 3017-5008**  
Solicite uma visita sem compromisso...

**Conservação e Limpeza.**

**Portaria, Vigia e Segurança.**

**Zeladoria, Jardinagem e muito mais...**

[www.conservadorapositiva.com.br](http://www.conservadorapositiva.com.br)