



Fala com a gente pelo WhatsApp
(31) 98481-7642

ESPECIALIZADA EM FACHADA



PINHO BRAGA
REFORMA PREDIAL

CONSTRUÇÕES E REFORMAS
PROJETOS

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



Queiroz & Neder
Advogados Associados

ASSESSORIA JURÍDICA PARA CONDOMÍNIOS

- CONVECÇÕES • REGIMENTO INTERNO
- PARTICIPAÇÃO EM ASSEMBLEIAS
- COBRANÇAS

DR. CARLOS EDUARDO ALVES DE QUEIROZ
(31) 3271-7200 / 9982-0682
www.queirozneder.com.br | e-mail: carlosadv@queiroz.com.br

Consulte nossos Classificados

Administração de condomínios	8
Advogados	8
Alarme	8
AVCB	8
Bombas	8
CFTV	8
Conservação e limpeza	8 e 9
Consultoria em Engenharia	9
Construção e Reforma	9 e 10
Dedetização	10
Desentupidora	10
Elevadores	10
Extintores	10
Gás	10
Impermeabilização	10
Individualização de água	10
Interfones	10
Limpeza de Caixa d'água	10
Limpeza de fachadas	10
Muro de vidro	10
Portaria	10
Portaria virtual	10
Portas Blindex	10
Portões Eletrônicos	11
Síndico profissional	11
Telhados	11
Uniformes	11
Vistoria predial	11



Você pergunta
Condomínio tem que pagar multa de 40% do fundo de garantia para herdeiros de funcionário morto por Covid? Legalmente isso é possível? **Página 2**

Finanças
A escalada no aumento das tarifas de energia elétrica traz preocupação e desafios para a administração condominial. Mas há alternativas. **Página 6**



Observatório
STJ publica mais uma decisão em favor de proprietários de coberturas, no que se refere à cobrança da taxa condominial pela fração ideal. **Página 12**

Prestação de contas

É uma das tarefas e uma obrigação das mais delicadas da administração condominial. Por isso, elencamos algumas dicas para você se sair bem nesse momento. **Página 4**

Foto de Anna Nekrashevich no Pexels

Tem panfleto ocupando espaço na sua empresa? Nós temos a solução!



Encarte **fácil**
Jornal do Síndico
31 98481-7642

JORNAL DO SÍNDICO

GRANDE BELO HORIZONTE

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

Facebook.com/jornaldosindico

FUNDADOR

Aroldo de Lima Marcelo

EDITOR

Márcio Paranhos

COMERCIAL

Catía Maria

ADMINISTRATIVO

Rose Marques

ARTE

José Afonso César

JORNALISTA RESPONSÁVEL

Cecília Lima - RP: 3268/DRT/PB

ASSESSORIA JURÍDICA

Sávio Brant Mares

OAB/MG 128.280

COLABORADORES

Aldemir Jorge

Christiana Oliveira

Kênio de Souza Pereira

Simone Gonçalves

IMPRESSÃO

O Tempo Serviços Gráficos

CIDADES/EST. EXEMPLARES FONE/FAX

Baixada Santista/SP 13.500(13) 3251-7906

Campinas/SP 8.000(19) 3233-1652

Curitiba/PR 8.000(41) 3029-9802

Fortaleza/CE 6.000(85) 3214-4972

Niterói/RJ 5.000(21) 2622-5312

Recife/PE 10.000(81) 3053-9894

Rio de Janeiro/RJ 20.000(21) 2210-2902

São Paulo/SP 20.000(11) 5572-5250

Corpo de Bombeiros 193

Cemig (plantão) 0800.310196

Copasa 195

Defesa Civil 199

Delegacia da Qualidade de Vida 3201-1568

Polícia Militar 190

Pronto-Socorro 192

Procon 1512

Prefeitura 156

Disque Limpeza (SLU) 3277-9388

Sindeac (31) 2104-5899

Sinduscon 3275-1666

Seac 3278-3008

Sindicon 3225-4768

Receita Federal 0300.780300

INSS 0800-780191

PBH (Geral) 3277-5070

Inmetro 3356-6684

BHTrans 156

Os conceitos emitidos em matérias assinadas ou pagas não refletem, necessariamente, a opinião do Jornal do Síndico.

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.

Valor do exemplar avulso: R\$ 1,50

> **Editorial**

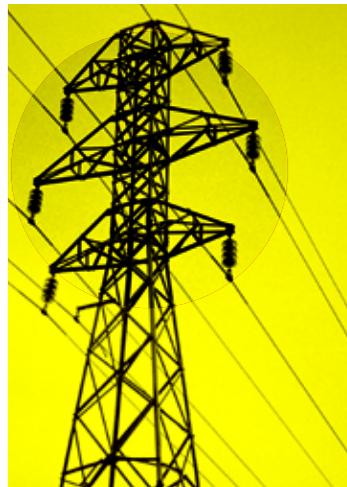
Conta de luz aperta orçamento

O planejamento financeiro é essencial para nortear as ações do condomínio e estabelecê-lo ao início de cada ano é uma obrigação do síndico. Assim como um navegador, o gestor necessita deste plano para conduzir a administração dentro da rota prevista, já que o equilíbrio entre despesas e receitas não costuma ser muito folgado na maioria dos condomínios e, portanto, desvios imprevistos podem causar transtornos a resolver e possíveis endividamentos.

Nos últimos anos e, especialmente, a partir de 2020, com a pandemia que se abate sobre o país, a população brasileira sofre com alta de preços que prejudica o orçamento de milhões de famílias. Não apenas nos custos domésticos, as finanças dos condomínios também estão sendo fortemente impactadas pelo aumento de preços em insumos e serviços, o que é facilmente detectado pela impressão geral dos síndicos.

Aumento no valor da água, gás, maior consumo de produtos de limpeza, contratação de serviços de sanitização são alguns exemplos de adicionais sentidos no orçamento condominial nos últimos tempos. Agora, mais recentemente, é preciso lidar com outro impacto que também promete elevar os boletos: o reajuste nas contas de luz!

A Aneel (Agência Nacional de Energia Elétrica) autorizou a elevação de 52% no valor da bandeira vermelha pata-mar 2 e, com essa medida, a cobrança adicional foi de R\$ 6,24 para R\$ 9,49 a cada 100 kWh (quilowatt-hora) consumidos. A mudança entrou em vigor em julho e os síndicos já puderam começar a sentir



a diferença no valor cobrado mais recentemente.

Se por um lado há aqueles condomínios com todas as finanças em ordem, por outro

lado é válido lembrar que a realidade da maioria, sobretudo os de pequeno porte, não é nada confortável e não possuem larga flexibilidade para acrescentar custos ao planejamento financeiro inicial. Além disso, uma outra situação enfrentada por muitos – e que piorou durante a pandemia – é a alta da inadimplência, o que agrava ainda mais a gestão das contas.

Portanto, a conclusão que tiramos é de que talvez este seja o momento de reunir o conselho fiscal ou mesmo a assembleia geral e discutir os gastos do condomínio e avaliar alternativas, a fim de debater onde é possível fazer cortes estratégicos, ainda que temporários. A hora é de apertar os cintos. No entanto, vale ressaltar que só se pode economizar com aquilo que não é essencial. Manutenções obrigatórias, pagamento de funcionários e tudo o que diz respeito à segurança patrimonial deve ser priorizado e mantido.

Vale ressaltar que só se pode economizar com aquilo que não é essencial

INDICADORES

2020/2021

	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN
IGP-M (FGV)	2,58	2,53	2,94	1,51	4,10	0,60
INPC (IBGE)	0,27	0,82	0,86	0,38	0,96	0,60
IPC (FIPE)	0,86	0,23	0,71	0,44	0,41	0,81
CUB/MG	4,33	1,23	2,05	1,23	1,64	1,35
TR	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
POUPANÇA	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000
SAL. MÍNIMO	1,045,00	1,145,00	1,100,00	1,100,00	1,100,00	1,100,00

IMPOSTO DE RENDA

Base Cálculo	Alíquota a deduzir
Até R\$ 1.903,98	ISENTO
De R\$ 1.903,99 até 2.826,65	7,5% R\$ 142,80
De R\$ 2.826,66 até 3.751,05	15% R\$ 354,80
De R\$ 3.751,06 até 4.664,68	22,5% R\$ 636,13
Acima de R\$ 4.664,68	27,5% R\$ 869,36

SALÁRIO DA CATEGORIA

PISO SALARIAL MÍNIMO	R\$ 1.202,39
FAXINEIRA OU SERVENTE	R\$ 1.202,39
ASCENSORISTA	R\$ 1.206,15
GARAGISTA	R\$ 1.224,99
MANOBRISTA	R\$ 1.388,97
PORTEIRO OU VIGIA	R\$ 1.456,85
ZELADOR OU ENCARREGADO	R\$ 1.543,52

Os valores acima valem para empregados admitidos pelos condomínios a partir de 01/09/2020 segundo convenção coletiva de trabalho da categoria assinada pelo Sindicon e Sindiac.

Você Pergunta

encaminhe suas dúvidas para jornaldosindicobh@gmail.com ou [WhatsApp \(31\) 98481-7642](https://api.whatsapp.com/send?phone=31984817642)

Dr. Sávio Mares



Óbito por covid-19

Pergunta - Gostaria de saber: Quando um funcionário (porteiro) do condomínio falece em razão da COVID-19, ele tem ou não direito de receber a multa de 40% do FGTS, que seria devida no caso de uma demissão desse funcionário pelo Condomínio. Estou passando por essa situação e gostaria de saber como proceder ao realizar o acerto trabalhista com os herdeiros. Muito obrigada.

Maria – pelo YouTube

Resposta - Independentemente se em decorrência de COVID, ou outro fato que gerou o óbito, não há o que se falar em multa de 40% sobre os depósitos do

FGTS se a relação contratual terminou em consequência do falecimento do empregado. Ainda, em mesmo passo, não se aplica o aviso prévio por óbito. Ainda, em caso de rescisão do contrato de trabalho por falecimento do empregado, não se aplica a multa prevista no § 8º do art. 477 da CLT.

Dr. Sávio Mares – advogado trabalhista - saviomares@hotmail.com

Compra de motor

Pergunta - Solicitamos seu valoroso préstimo em nos esclarecer se a aquisição de MOTOR NOVO para portão de garagem de condomínio é despesa ordinária ou extraordinária e, se o pagamento é de responsabilidade de INQUI-

LINO ou do PROPRIETÁRIO da unidade alocada?

Resposta - Muito bom esclarecer essas dúvidas para deixar os condôminos mais informados.

É importante destacar que toda aquisição em condomínio que possui a característica de "perpetuidade" deve ser custeada por despesas extraordinárias. Então, o novo motor do portão da garagem deve ser custeado por despesa extraordinária, enquanto a manutenção do mesmo será despesa ordinária.

Dra. Juliana Miranda – HYPERLINK "mailto:juridico@sindiconimoveis.com.br" juridico@sindiconimoveis.com.br

NOVOS ANUNCIANTES

Bombas

>ALC Bombas

CFTV

>ProtecTI

Construção e Reforma

>ALC Reformas

>J&L Engenharia

>Confiar Reformas

>Jota Muniz Construtora

FIQUE ATUALIZADO COM NOSSAS INFORMAÇÕES!



CURTA NOSSA PÁGINA NO FACEBOOK: facebook/jornaldosindico

> **Cotidiano** por Cecília Lima

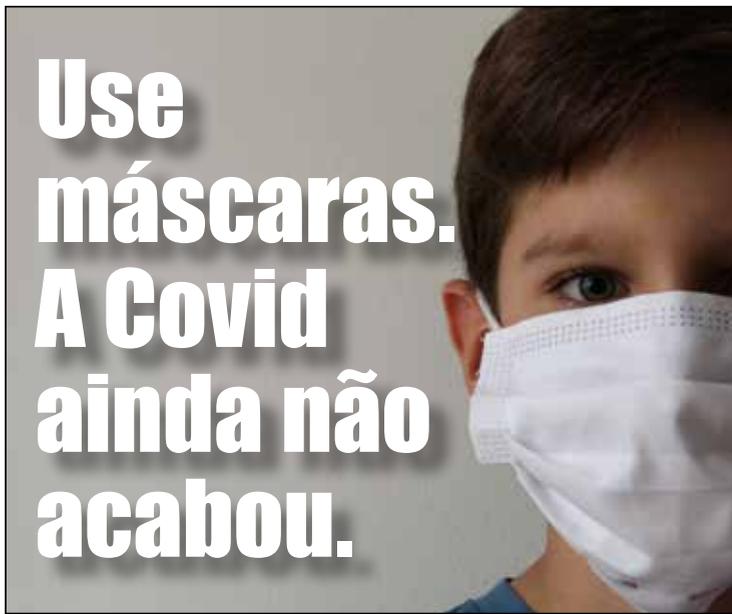
Recomendação para uso de máscaras permanece

O Brasil avança a passos lentos na caminhada pela vacinação para o vírus da Covid-19, tendo apenas cerca de 18% da população brasileira efetivamente imunizada (indivíduos que tomaram doses completas do imunizante). Em contrapartida, embora nas últimas semanas as estatísticas felizmente apresentem uma tendência de queda no número de casos novos e óbitos, faz-se necessário lembrar que os níveis de transmissão do coronavírus permanecem altos, o que ainda mantém o país em alerta para a pandemia.

Em razão dessa alta transmissibilidade e também ao fato de haver uma grande parcela da população ainda não vacinada, a recomendação atual das autoridades médicas é de que os protocolos sanitários sejam mantidos, especialmente o uso de máscara facial. Essa exigência de proteção se aplica também àqueles indivíduos que já foram vacinados. Portanto, é importante reforçar que os ambientes públicos, incluindo os condomínios, devem seguir cobrando o cumprimento das medidas de distanciamento, higienização de mãos e uso de máscara em áreas comuns.

CUIDADOS - De acordo com a Sociedade Brasileira de Infectologia (SBI), a máscara facial deve ser usada mesmo após tomar as duas doses de imunizante. Primeiramente, porque nenhuma vacina é 100% eficaz, elas não impedem completamente a contaminação, mas reduzem a chance de contrair a doença, diminuem os sintomas graves e o risco de morte. Então, mesmo vacinado, o indivíduo pode contrair a doença, visto que a transmissibilidade do vírus segue altíssima no Brasil, até que um percentual maior da população consiga ser também vacinada.

Outro fator relevante é a chance de a pessoa vacinada contrair o vírus e manifestar uma forma muito leve ou assintomática da Covid-19, ou seja, não saberá que está doente. Mesmo assim, suas partículas eliminadas por vias aéreas são contaminantes e, sem máscara, ela será capaz de contaminar várias outras pessoas. Portanto, eis mais uma razão para seguir usando a máscara, mesmo vacinado, enquanto as taxas de transmissão da doença não reduzem no país.



De acordo com a SBI, a vacinação é a estratégia de saúde coletiva mais eficaz contra a pandemia de coronavírus e a transmissibilidade do vírus só reduzirá efetivamente no país quando os índices de imunização (completa), no Brasil, atingirem percentuais significativos da população, isto é, pelo menos 80% da população acima de 18 anos.

NO CONDOMÍNIO - Passados tantos meses de pandemia, isolamento social, restrições e drásticas mudanças no cotidiano de todos é natural que as pessoas de modo geral apresentem um certo “cansaço” em relação à obediência aos protocolos de segurança sanitária. Contudo, diante do

contexto apresentado, cabe ao síndico reforçar a conscientização dentro do condomínio e zelar por boas práticas, dando ele próprio bons exemplos. Para tanto, é importante reforçar as orientações junto aos funcionários quanto às medidas de proteção, bem como à abordagem que eles devem fazer junto aos condôminos “desobedientes”. Outro ponto a ser informado e esclarecido é a necessidade do uso de máscaras mesmo entre os vacinados, pois muitas vezes essa justificativa é usada para burlar regras. O uso de material informativo pelos canais de comunicação, bem como fixação de cartazes ajudam a manter os moradores adequadamente esclarecidos.

*Jornalista

O uso de material informativo pelos canais de comunicação, bem como fixação de cartazes ajudam a manter os moradores adequadamente esclarecidos

Coluna do Sindicon



Condomínios devem reforçar a segurança para evitar a ação de criminosos

Alguns cuidados podem fazer a diferença para evitar a ação dos criminosos. Com a volta gradual do trabalho presencial, mais pessoas estão saindo e entrando pelos condomínios. É importante ficar atento para não deixar os portões de acesso abertos. Em um piscar de olhos os marginais aproveitam essas situações para cometer crimes. Recentemente foram duas ocorrências registradas na Região Oeste de Belo Horizonte.

Nos condomínios onde não há um porteiro físico esses cuidados devem ser redobrados. É importante ativar os alarmes, verificar se os portões estão trancados. Sugiro ainda que os condomínios estabeleçam regras para o acesso de prestadores de serviços e de entregadores. Em alguns condomínios o acesso não é permitido. Cada condômino deve descer até a portaria para receber essas mercadorias.

É importante que o porteiro sempre seja informado que uma determinada entrega está agendada para aquele dia. Não apenas no caso de entrega do entregador, mas também em caso de remessa grande.

É importante identificar esses profissionais na portaria. Se for um motociclista, é importante pedir para que retire o capacete. Muitos marginais se passam por entregadores e usam capacetes para não serem flagrados pelas câmeras de vigilância.

Outra sugestão é incentivar que participação dos moradores na Rede de Vizinhos Protegidos da Polícia Militar. Os responsáveis pela segurança onde o condomínio está localizado sempre dão dicas importantes de formas de aumentar a segurança das casas e dos estabelecimentos comerciais.

Carlos Eduardo Alves de Queiroz
presidente



Rua Guajajaras, 715 sala 603 - Lourdes - BH/MG - Tel: 3281-8779

Praticidade e Segurança

SEM COMPARAÇÃO

CONTROLE DE ACESSO LIGHT
PARA SEU CONDOMÍNIO.

Com o acesso light da Portaria Virtual Khronos você pode abrir e fechar acessos sociais e garagens através do celular. Tudo muito rápido e prático para facilitar a sua vida e dar mais segurança para você e seu condomínio



APLICATIVO EXCLUSIVO

Ligue pra K e fique tranquilo!

31 4062.5348
grupokhronos.com.br

Khronos

Av. Dom Orione, 180 - Pampulha, Belo Horizonte - MG, 31310-020.



ESTAMOS PREPARADOS PARA SURPREENDER VOCÊ

Manutenção preventiva e corretiva
Modernização de cabinas e modernização técnica
Reparos em geral



Agende uma vista ☎ 3222-6685 | Visite nosso site 🌐 controlelevadores.com.br

> **Legislação** por Simone Gonçalves

Prestação de Contas é uma obrigação

Dentre as diversas obrigações legais do Síndico está a de prestar contas de sua gestão, devendo os conselheiros analisar pastas e documentos, emitindo parecer. O Código Civil dispõe no artigo 1348, VIII que compete ao síndico "prestar contas à assembleia, anualmente e quando exigidas".

As assembleias são reuniões indispensáveis, pois nelas proprietários, moradores e síndico tratam sobre assuntos de interesse comum, tais como gestão das contas, previsão orçamentária e despesas. A Assembleia Geral Ordinária (AGO) será realizada no período estipulado na Convenção Condominial, por isso é importante todos conhecerem as normas internas do condomínio.

Ao realizar o edital de convocação da sua assembleia condominial seja claro e objetivo quanto aos assuntos que serão discutidos. Além disso, todos os condôminos devem ser convocados a participar da reunião marcada, sob pena de nulidade.

5 DICAS - Para realizar a prestação de contas da gestão é preciso planejar a fim de demonstrar a eficiência e qualidade da gestão. A assembleia anual é uma ótima oportunidade para demonstrar os resultados positivos e negativos, bem como metas conquistadas e a conquistar.

É importante dedicar tempo para análise e elaboração do orçamento anual, assim a apresentação será mais objetiva e transparente a todos. A assembleia é a única instância com poder de aprovar, rejeitar ou aprovar com ressalvas as contas da gestão do síndico. Não existe modelo para a realização de prestação de contas, mas seguindo as dicas abaixo, a administração aumentará sua chance de sucesso na busca pela aprovação em assembleia.

RECURSOS VISUAIS - a importância da utilização de tais recursos ocorre em razão de que estes proporcionam um melhor entendimento sobre a informação a ser passada, como por exemplo, fotos do antes e depois, gráficos, slides, etc;

RESUMOS - entregar aos condôminos um resumo da prestação de contas apresentada na assembleia demonstrará a transparência da sua gestão.

Cópias Impressas - sempre organizar documentos essenciais a serem apresentados, como



por exemplo, as inspeções legais realizadas, dentre elas limpeza de caixa d'água, recarga extintores, elevadores, seguro, PPCI, LTIP, dentre outros;

Certidões Negativas - é importante demonstrar aos condôminos o cumprimento de exigências trabalhistas, bem como se não há pendências junto aos órgãos federal, estadual e municipal por parte do síndico, caso seja profissio-

nal, condomínio e, também, prestadores de serviços, inclusive a imobiliária, se houver;

Situação Financeira - é o ponto delicado da prestação de contas, logo, deve-se apresentar de forma detalhada, porém objetiva, os saldos da conta principal, fundo de reserva e/ou fundo de obras, através de extratos, além da inadimplência, ações e/ou acordos judiciais e extrajudiciais e, ainda,

demonstrar compromissos já firmados com fornecedores.

Mesmo utilizando as dicas sugeridas, ainda assim poderá haver objeções e/ou críticas a sua gestão. Mantenha a calma, escute e seja claro em suas respostas e argumentos sobre a situação. Lembre-se! Os conselheiros não aprovam suas contas e sim analisam os balancetes e documentos assinando o Termo de Verificação da Pasta, recomendando à assembleia geral a aprovação, rejeição, ou aprovação com ressalva das contas.

Caso sua prestação de contas não seja aprovada, deverá ficar definida a data da nova assembleia para apresentar as correções e/ou esclarecimentos necessários, uma alternativa é sugerir auditar as contas.

É essencial os condôminos compreenderem as informações e dados da prestação de contas, aumentando assim a satisfação com sua gestão e, conseqüentemente, a aprovação de sua prestação de contas.

Planeje-se em tempo hábil e boa sorte!

*Advogada e consultora especialista em direito imobiliário e condominial - contato@simonegoncalves.com.br

É essencial os condôminos compreenderem as informações e dados da prestação de contas

> **Seu condomínio** por Cecília Lima

"Ordinária" e "Extraordinária": qual o significado?

Ao adentrar o universo dos condomínios, é comum nos depararmos com uma gama de novas palavras e expressões que permeiam as práticas que dizem respeito à rotina desses espaços. Buscar entender e diferenciar os significados de alguns termos pode ajudar na familiarização com toda a burocracia que envolve a gestão condominial e, por consequência, contribuir para uma administração mais segura.

Você sabe qual o significado de "ordinário" e "extraordinário"? A primeira palavra, no linguajar comum, significa algo banal e é usada às vezes até em tom pejorativo. Já a segunda palavra, por outro lado, tem um valor positivo, de algo excepcional. No contexto da administração dos condomínios, o sentido desses termos é um pouco distinto e merece uma análise, pois há uma imensa quantidade de síndicos que confundem seus significados.

CONCEITO - Ordinário pode ser considerado tudo aquilo que é fixo e previsível. Assim, temos, portanto, as "despesas ordinárias", bem como a "assembleia ordinária". Primeiramente, as despesas tidas como ordinárias são aquelas que contemplam custos previstos todos os meses (despesas de custeio), tais como manutenção dos elevadores, funcionários, consumo de água, luz, internet, seguros, insumos de higienização de áreas comuns, administradora, tributos, ou seja,

tudo o que for de valor fixo relacionado à manutenção e administração do condomínio.

De igual modo, "assembleia ordinária" segue a mesma lógica: tem data estabelecida pela convenção para ser realizada, é prevista por lei, ou seja, é um evento fixo. Essa reunião anual, geralmente é utilizada para três finalidades: deve aprovar o novo orçamento do condomínio, as contas do exercício anterior e nela pode-se eleger o novo síndico e conselho fiscal. Se o síndico não convocar a assembleia, um quarto dos condôminos pode convocar.

EXTRAORDINÁRIA - Em contrapartida, a palavra "extraordinária" remete a tudo que está fora das previsões. As "despesas extraordinárias" são, portanto, aquelas com as quais não contamos todos os meses, não compõe os gastos de custeio para conservar o condomínio, mas que eventualmente precisam ser feitas, seja por uma questão de segurança ou por interesse em investir em alguma benfeitoria no patrimônio.

Consertos em sistemas hidráulicos e elétricos, reparos em equipamentos como geradores ou bombas d'água, obras

de reformas em áreas comuns, aquisição de equipamentos, contratação de algum profissional, investimentos na área de lazer ou serviços. Todos esses são exemplos de atividades que podem surgir ao longo do ano gerando despesas que não foram inicialmente calculadas no orçamento ordinário do condomínio, sendo então chamadas de despesas extraordinárias.

As "assembleias extraordinárias" servem para abordar junto à comunidade de moradores temas diversos (que podem ser inclusive aqueles já contemplados na assembleia ordinária). Isto é, de acordo com que forem surgindo novas pautas, reuniões extras podem ser convocadas. Por exemplo: apresentar projetos de reformas ou aquisições, discutir conflitos internos, etc. Essas assembleias, ao contrário das ordinárias, não são obrigatórias por lei, nem têm data fixa, ocorrem apenas se houver demanda.

*Jornalista

No contexto da administração dos condomínios, o sentido desses termos é um pouco distinto

> **Manutenção** por Cecília Lima

Como fazer um controle efetivo de pragas urbanas

No mês de maio uma notícia chamou a atenção dos moradores de Belo Horizonte e foi disseminada nas redes sociais em todo o Brasil: a infestação de aranhas em casas e apartamentos do bairro Buritis. O assunto chamou a atenção para o cuidado com o controle de pragas nos condomínios.

Devido ao contexto atual de crise sanitária global em decorrência da pandemia de Covid-19, as questões relativas à saúde se tornaram prioridade. De certo modo, essa preocupação tem seu lado positivo, pois atraiu a atenção para diversas situações que podem colocar em risco a segurança e integridade dos indivíduos, muito além do coronavírus.

No âmbito dos condomínios, um ponto relevante a ser abordado diz respeito ao manejo das chamadas “pragas urbanas”. Trata-se daquele grupo de bichinhos indesejáveis que habitam prédios onde há grande circulação de pessoas, tais como estabelecimentos comerciais, hospitais, supermercados, hotéis, restaurantes, bares e também os edifícios residenciais.

LISTA - Com suas mordidas ou picadas eles podem causar prejuízos materiais (danificando móveis, portas, forros, pisos, paredes, fiação, etc.), mas o mais preocupante é que muitos animais podem também ser vetores de doenças para seres humanos e para animais domésticos. São consideradas pragas urbanas: baratas, formigas, cupins, pulgas,

aranhas, escorpiões, carrapatos, moscas, mosquitos, vespas, traças, percevejos, grilos, pombos, morcegos, roedores, caramujos.

De acordo com a bióloga Cristina Duarte, a exterminação total dessas pragas é difícil, mas é possível fazer um controle. “É complicado falar em um extermínio, pois entendemos que esses animais já estão muito bem adaptados ao ambiente urbano e também é preciso considerar que o condomínio não é uma ilha, ele está inserido em uma rua, num bairro... e às vezes mesmo tomando as medidas necessárias, os animais chegam ao perímetro”, comenta. Ela explica que o ideal é manter um controle populacional, evitando que as espécies se proliferem além do tolerável, causando uma infestação. “A dedetização periódica é indicada para condomínios, como

forma de fazer o controle de pragas e assegurar a salubridade do prédio. Contudo, é importante ressaltar que são necessárias medidas comportamentais por parte dos habitantes de modo a evitar fornecer alimento e abrigo aos animais indesejáveis”, alerta Cristina. “Manter o condomínio limpo de lixo e entulhos é fundamental, pois assim os animais precisarão buscar fontes de alimento fora e também ficarão sem esconderijos”, complementa a bióloga.



PERIODICIDADE - Não há um consenso sobre a periodicidade das dedetizações em condomínios, haja vista que não há atualmente lei federal que verse especificamente sobre isso. O que temos são legislações locais, municipais ou estaduais, sobre o assunto. De modo geral, o recomendável pelos especialistas técnicos é de que o processo de dedetização seja realizado em intervalos de 3 a 6 meses, a depender do porte e características do imóvel. Por exemplo, se ele for próximo a áreas de vegetação essa periodicidade pode ter que ser encurtada pela presença de insetos.

Dedetização é coisa séria, não deve ser tarefa delegada ao zelador ou ao “faz-tudo” do condomínio. Esse procedimento deve sempre ser feito por uma empresa especializada, que tenha responsável técnico e devido registro legal junto à Anvisa (Agência Nacional de Vigilância Sanitária).

*Jornalista

É complicado falar em um extermínio, pois entendemos que esses animais já estão muito bem adaptados ao ambiente urbano

> **Finanças** por Aldemir Jorge Pinto

Energia elétrica: seus custos e disponibilidade

A geração de energia hidráulica representa 67% do total da oferta de energia do país e depende do volume das chuvas dos anos anteriores, que abastece os reservatórios das represas de unidades geradoras. A "estocagem de água" garante a oferta de energia durante todos os anos seguintes, nos períodos úmido e seco. E o Sistema Elétrico Brasileiro (SEB) é constituído de unidades de geração de energia hidráulica, térmica e novas alternativas sustentáveis, com tecnologias modernas que estão em implantação atualmente.

Infelizmente, nos últimos sete anos, o regime de chuvas não foi favorável e os reservatórios das represas estão em condições lastimáveis e, com certeza, haverá um racionamento de energia ainda este ano, como aconteceu em 2001.

CUSTO - O aumento do custo da energia já começou. A Bandeira Tarifária vermelha 2, foi majorada de R\$ 0,06423/KWh para R\$ 0,09492/KWh (47,8% maior), em julho 2021 e serão inevitáveis outros aumentos para coibir e desestimular o consumo. Isto ocorre porque a geração térmica à óleo diesel (10x mais cara) ou a Gás Natural (5x mais cara), exigirão correções significativas nas

revisões anuais das tarifas das concessionárias de energia elétrica. A previsão da CEMIG, para maio de 2022, é de uma revisão maior que 20%, a ser aplicada às tarifas das contas de energia.

Além do preço, a preocupação com a disponibilidade de energia para as indústrias e consumidores em geral é um fator real e incidirá fortemente na redução da recuperação da economia pós Covid-19.

ALTERNATIVAS - Existem soluções apresentadas pelos órgãos competentes, mas elas serão paliativas, caso medidas estruturais não sejam implantadas. A principal delas é a implantação de gerações

térmicas, mais caras e demoradas e novas gerações de energia eólicas e fotovoltaicas. Em Minas Gerais, a solução eólica não é tão viável técnica e economicamente. Resta então, a solução das gerações fotovoltaicas, como uma alternativa econômica e técnica excelente e comprovada.

Uma alternativa que está disponível no mercado para síndicos e administradores de condomínios, verticais ou horizontais, urbanos ou de campo, é a aquisição de projetos fotovoltaicos construídos no próprio telhado ou mesmo em áreas externas, que deverão estar dentro da área da concessionária local, ou seja, dentro do estado de Minas Gerais. A compra e instalação do projeto de placas fotovoltaicas é, sem dúvida, uma das alternativas, técnica e econômica, que está disponível no mercado.

Foto de Eneida Nieves no Pexels



Alternativa pode ser uma ótima solução para os condomínios

Existem empresas ofertando projetos que, além de garantir a disponibilidade de energia, oferecem economia significativa para os consumidores. É possível locar ou comprar os projetos, mas os ganhos serão garantidos quando fornecedores e consultores idôneos forem contratados.

INCENTIVOS - Os incentivos disponibilizados pelo Sistema Elétrico

O fornecedor oferece ao consumidor garantia do funcionamento da usina e de seu rendimento e eficiência durante os

permitem sucesso neste empreendimento e devem ser aproveitados rapidamente, porque serão diminuídos no futuro, como ocorreu em outros países que utilizaram este sistema. Aqueles projetos já aprovados e em operação manterão os benefícios adquiridos, pois as Resoluções Normativas da ANEEL de números 414 /2010, 482/2012 e 687/2015 não podem mudar contratos já assinados.

A compra de um projeto fotovoltaico de geração de energia proporciona aos consumidores economias maiores que variam de 26% até 95% da conta de energia elétrica ao longo de cinco anos quando, após esse período, o consumidor será proprietário da usina e só pagará uma taxa mínima para a concessionária e pequenas taxas de manutenção e monitoramento da eficiência da usina.

O fornecedor oferece ao consumidor garantia do funcionamento da usina e de seu rendimento e eficiência durante os 25 anos de vida da usina. Além disso, os fornecedores garantem a substituição gratuita dos equipamentos, quanto a defeitos de fabricação e perda de rendimento dentro dos prazos estabelecidos, através de registro em contrato, o que pode ser medido e aferido pelo monitoramento à distância, pelo consumidor e fornecedor.

É uma alternativa possível, com vantagens econômicas e técnicas no atendimento às necessidades de energia elétrica para economizar nas despesas, com insumo sustentável e indispensável à vida moderna e ao futuro do planeta.

*Engenheiro mecânico

> por Cecília Lima

Alta na energia elétrica

Em decorrência do reajuste sobre as tarifas de energia elétrica, o qual entrou em vigor em julho, os brasileiros já experimentam o amargo sabor de verem as contas de luz em números crescentes. A Aneel (Agência Nacional de Energia Elétrica) autorizou a elevação de 52% no valor da bandeira vermelha patamar 2 e, com essa medida, a cobrança adicional foi de R\$ 6,24 para R\$ 9,49 a cada 100 kWh (quilowatt-hora) consumidos.

Tal aumento vem na esteira de outros reajustes que também foram praticados nos últimos meses e estão encarecendo muito o custo de vida da população: água, gás, alimentos e, não menos importante, os gastos com produtos de limpeza que tiveram seu consumo acrescido devido à atual situação de emergência sanitária. Todo esse contexto impacta consideravelmente as contas do condomínio, que geralmente são orçadas na transição de um ano para outro, ou seja, em um cenário econômico o qual não corresponde mais ao atual.

RISCOS - Nesse sentido, o desequilíbrio entre a projeção inicial de despesas e receitas para o ano e os gastos ordinários com os quais o condomínio efetivamente está precisando arcar constituem um grande desafio com o qual os síndicos precisam lidar atualmente. Soma-se a isso os índices crescentes de inadimplência. Com isso, temos um perigoso ciclo vicioso: a falta de pagamento gera aumento das taxas condominiais e esse valor aumentado, por sua vez, dificulta o pagamento. Assim, corremos o risco de ter mais inadimplentes.

E agora, como contornar o problema? Primeiramente, é preciso ter consciência de que talvez o momento atual não seja propício a gastos "supérfluos" e isso deve ser conversado junto aos moradores. O caixa do condomínio deve ser priorizado para despesas de custeio, ou seja, aquelas que não podem deixar de ser pagas mensalmente (e aí se inclui a temida conta de energia). Investir em melhora-

mentos, reformas ou aquisições de equipamentos que não sejam absolutamente indispensáveis deve ficar para outra hora.

No tocante ao consumo de energia elétrica, algumas atitudes também podem vir a ser necessárias pelo menos por um tempo determinado, como um meio de "acionamento forçado". Restringir o número de horas em que a bomba d'água da piscina

fica ligada, desligar os refletores da fachada do prédio, desativar temporariamente um dos elevadores, reduzir o número de lâmpadas do estacionamento ou trocá-las por modelos mais econômicos e com sensor de presença caso ainda não sejam assim. Todas essas medidas são exemplos de atitudes que podem ser colocadas em prática na tentativa de evitar aumento na cota condominial. Para aqueles condomínios que possuem dinheiro em caixa, uma opção é estudar formas alternativas de consumo.

Mesmo com síndicos fazendo apelos pela conscientização e até adotando práticas por vezes impopulares entre os moradores com o objetivo de economizar, muitas vezes os custos superam as receitas e a conta não fecha. O resultado é o saldo no vermelho. Em decorrência de todos os reajustes já mencionados, muitos condomínios já precisaram aumentar o valor de suas taxas de 10% a 20% neste ano.

*Jornalista

Caso a convenção nada diga sobre a forma de utilização, é determinante que o síndico realize uma assembleia para tratar do tema

> **Administração** por **Christiana Oliveira**



Quem é responsável pelo pagamento perante o condomínio?

Essa é uma dúvida muito comum entre síndicos e síndicas em todo o Brasil. Quem? O proprietário registrado no cartório ou o comprador que ainda não registrou a propriedade?

A pessoa comprou um imóvel de outra, que é o vendedor; pagou o preço integralmente, mas ainda não transferiu a propriedade no registro de imóveis, seja porque não possui condições financeiras para arcar com as despesas, seja por comodidade.

Ocorre que o vendedor, anos depois da venda, recebe a citação para responder perante o condomínio por débitos acumulados após a venda. Ora, quem é parte legítima para responder pelo débito se o compromisso de compra e venda nem sequer foi registrado?

STJ - A situação é mais comum do que se imagina, e por serem muitos os processos que abordam o tema, o Superior Tribunal de Justiça (STJ) pacificou a questão com o julgamento de um recurso em que o Condomínio tentava receber o que lhe era devido.

Conforme o entendimento do STJ, o que determina a responsabilidade pelo pagamento das obrigações perante o condomínio (cotas condominiais, taxas extras e tudo que se refere ao imóvel) não é o registro do compromisso de compra e venda, mas a relação jurídica material com o imóvel, que é aferida pela imissão na posse pelo promissário comprador e pela ciência inequívoca do condomínio sobre a transação de compra e venda realizada.

Assim, havendo compromisso de compra e venda não levado a registro, a responsabilidade pelas despesas de condomínio pode recair tanto sobre o promitente vendedor (que permanece figurando como proprietário no cartório de registro de imóveis) quanto sobre o promissário comprador (que apesar de ter pago integralmente o preço ainda não registrou o ato).

Tudo vai depender das circunstâncias de cada caso concreto! Se ficar comprovado: (i) que o promissário comprador se imitiu na posse; e (ii) o condomínio teve ciência inequívoca da transação, afasta-se a legitimidade



passiva do promitente vendedor para responder por despesas condominiais relativas a período em que a posse foi exercida pelo promissário comprador.

DEFINIÇÃO - Mas o que seria essa “ciência inequívoca”? Ora, quem participa das assembleias condominiais, assina as atas, recebe e-mails com informações, conversa com o síndico, recebe as correspondências, ou, ainda que aluga a unidade, e se apresenta como locador, é quem deve responder pelo pagamento de débitos perante o condomínio.

Portanto, a situação de fato é que determina o responsável

pelo pagamento de débitos condominiais, sendo indiferente se o compromisso de compra e venda foi ou não registrado.

O ideal, portanto, é que o compromisso de compra e venda seja formalizado mediante contrato escrito e registrado no cartório competente, o que visa à proteção de todos os envolvidos, podendo, até mesmo, postergar-se, mas não tanto, o registro efetivo da escritura de compra e venda quando a situação financeira se mostrar favorável.

*Sócia de Carlos de Souza Advogados, aluna especial do curso de mestrado em Processo Civil da Universidade Federal do Espírito Santo.

Tudo vai depender das circunstâncias de cada caso

5 coisas que você não sabia sobre energia solar



O Brasil enfrenta uma das maiores secas de sua história. Além dos riscos de racionamento de água, uma vez que 63,8% da energia produzida têm origem nas hidrelétricas, cresce no país a preocupação sobre os riscos de um apagão. Para reduzir a dependência dessas usinas na matriz energética, um investimento inteligente é na produção de energia fotovoltaica.

Saiba mais sobre a produção de eletricidade limpa e renovável, a partir da radiação do sol:

1. O Brasil tem um dos maiores potenciais solares do mundo

Graças à localização entre os trópicos e a consequente incidência constante de raios solares durante o ano inteiro, o país pode se tornar um dos maiores produtores de energia solar do planeta.

2. É possível armazenar energia

Embora os painéis fotovoltaicos só produzam eletricidade antes do pôr do sol, o sistema pode ser conectado a baterias que concentram a energia produzida durante o dia, garantindo que o imóvel seja abastecido mesmo à noite.

3. O sistema funciona em dias nublados e chuvosos

Mesmo que nuvens e chuvas impeçam a captação dos raios solares em intensidade regular, nesses dias, a produção de energia solar é reduzida, mas não interrompida. Além de manter o fornecimento

de eletricidade por meio das mencionadas baterias, os painéis solares de última geração são cada vez menos impactados por intempéries.

4. A produção de energia solar é silenciosa

Bem diferente dos geradores movidos a combustíveis fósseis, o sistema fotovoltaico não causa poluição sonora.

5. A manutenção é barata

Painéis solares tem em média duração de 25 anos e podem ser mantidos com limpezas periódicas para a remoção de poeira e resíduos que atrapalham o bom funcionamento do sistema. Seguindo as recomendações do fabricante, os cuidados preventivos não precisam de mão-de-obra especializada.

Para garantir o melhor aproveitamento do potencial de energia solar do seu imóvel, contrate uma empresa com uma equipe técnica especializada, que desenvolva soluções personalizadas com equipamentos de última geração. Conheça a IouTility.



IouTility
Internet of Things Solutions

✉ comercial@ioutility.com.br 🌐 www.ioutility.com.br

☎ (031) 98658-5986 📷 @ioutility

Atendimento em todo Brasil



GOUVÊA SOCIEDADE DE ADVOGADOS

OAB/MG nº 3.932
Advocacia Especializada em Direito Condominial

• **COBRANÇAS EXTRAJUDICIAIS E JUDICIAIS**

• **AÇÕES E DEFESAS JUDICIAIS**

• **ELABORAÇÃO E ATUALIZAÇÃO DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO E REGIMENTO INTERNO**

• **PARTICIPAÇÃO EM ASSEMBLEIA**

• **PARECER E CONSULTORIA JURÍDICA**

(31) 3226-9074

www.gouveaadv.com.br | contato@gouveaadv.com.br

Classíndico

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

Administradora de Condomínios

COBRANÇA
 CONTABILIDADE
 FINANCEIRO
 JURÍDICO, PESSOAL
 SÍNDICO PROFISSIONAL

Triunfo

Mais de 20 anos no mercado

www.administradoratriunfo.com.br
Av. do Contorno 6594 7º andar Savassi

(31)3500-2945



Administração de condomínios
 Síndico profissional
 Serviços de manutenções
 Participação em assembleias
 Empresa com 12 anos no mercado

CLASSE A
administradora e conservadora

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

CONSERVADORA



39 Anos de Referência, no Mercado de Conservação e Limpeza!!!

Desde 1981 fazendo História.

PROFISSIONAIS TREINADOS PARA REALIZAR SERVIÇOS DE CONSERVAÇÃO. TERCEIRIZE O SERVIÇO DE LIMPEZA !!

Rua Malacacheta, 150 - Carlos Prates
3411-4727 / 31 98476-2623
www.metodica.com.br

Não coloque seu condomínio em risco

GESTÃO DE DOCUMENTOS • ORGANIZAÇÃO DE ARQUIVOS • DIGITALIZAÇÃO

ORGANIZAÇÃO
EFICAZ DE ARQUIVOS LTDA

(31) 3272-5899 / 9.9956-1630 / 9.9557-9382
www.organiz.com.br / organiz@organiz.com.br



ADMINISTRADORA DE CONDOMÍNIO

- CONSERVADORA • PORTARIA
- PORTARIA REMOTA • ZELADORIA
- SÍNDICO PROFISSIONAL
- VIGILÂNCIA ELETRÔNICA

www.elloservice.com.br
3032-8207 / 99932-2681

ADVOGADOS



ASSESSORIA JURÍDICA PARA CONDOMÍNIOS

- Convenções • Regimento Interno
- Participação em Assembleias
- Cobranças

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



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

KÊNIO PEREIRA
SOCIEDADE DE ADVOGADOS

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

Dra. Irene

ADVOGADA ESPECIALISTA EM CONDOMÍNIOS

ASSESSORIA A CONDOMÍNIOS • COBRANÇAS
ELABORAÇÃO DE CONVENÇÃO E REGIMENTO INTERNO

Av. Augusto de Lima, 407, sala 507, Centro-BH - advocaciafernandes.iv@gmail.com
98842-6498

ADVOGADOS



E. Lucas Diniz
advocacia consultiva

(31) 3245-2510
(31) 98892-7710
eld@eldadvocacia.com.br

- Cobrança e Execução de Taxas de Condomínio;
- Consultorias Jurídicas;
- Participação em Assembleias;
- Alteração de Convenção e Regimento Interno.



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

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



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.gouveadv.com.br
contato@gouveadv.com.br

3226-9074

AVCB - PROJETO COMBATE A INCÊNDIO



Previna Segurança contra incêndio

12 anos de experiência

- Obtenção de AVCB • Elaboração de laudos
- Treinamento de Brigadas • Teste de estanqueidade
- Elaboração e aprovação de projetos junto ao CBMMG

9 9 6 0 0 - 1 1 3 3
3 5 1 5 - 2 0 8 7
andre@previnaprojetos.com

BOMBAS



CONTRATO DE MANUTENÇÃO
PLANTÃO 24 HORAS

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

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

AV. DO CONTORNO 11.434 CENTRO / BH

(31) 3270-9633



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

Contrato de manutenção
Assistências Técnica em condomínio com urgência

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



ATUAL BOMBAS

ASSISTÊNCIA TÉCNICA EM CONDOMÍNIOS

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

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



ALC BOMBAS

VENDAS E CONSERTOS EM CONJUNTOS MOTOR BOMBAS E COMPRESSORES

ATENDIMENTO COM URGÊNCIA

24H PLANTÃO
98817-7648 **4141-1261**
4104-1271

BOMBAS



PLANTÃO 24 HORAS

mult BOMBAS

MANUTENÇÃO PREVENTIVA E CORRETIVA DE BOMBAS D'ÁGUA

(31) 2576-0300
(31) 97543-0123

CFTV - CÂMERAS DE SEGURANÇA



www.yescftv.com.br

Central de Negócios (31) 3377-2913

Vendas e Manutenção
Alarques - Câmeras de Segurança
Cerca Elétrica - Concertina - Controle de Acesso
Interfone - Vídeo Porteiro

Somos Especialistas em Condomínios
Yes CFTV - Quem conhece, confia !!!



PROTECTI

Sistema de Segurança de Informática

- CÂMERAS DE VIGILÂNCIA
- PORTÃO ELETRÔNICO • INTERFONES
- INFORMÁTICA • ALARMES
- CERCA ELÉTRICA • CONSERTINA

www.protectserv.com.br
3638-3193 / 3161-2680



HL Interfones Ltda.

VENDA - INSTALAÇÃO - MANUTENÇÃO

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

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

CONSERVAÇÃO E LIMPEZA



COMINA

17 anos de mercado

- Portaria • Limpeza
- Conservação • Administração de condomínio

www.comina.com.br

(31) 3463.2399 / 99982.1353



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



ROCHE

ROCHE TERCEIRIZAÇÃO DE MÃO DE OBRA

ALTO ÍNDICE DE SATISFAÇÃO DOS CLIENTES

SOLUÇÕES EM MÃO DE OBRA

Limpeza e conservação • Portaria, Vigia • Jardinagem
Zeladoria • Mão de obra especializada para empresas e condomínios

(31) 3283-4646
www.rocheservicos.com.br

Classíndico

CONSERVAÇÃO E LIMPEZA

DMX LIMPEZA E CONSERVAÇÃO
 Terceirização de Serviços
 PORTARIA / ZELADORIA / JARDINAGEM
 ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIO
 NOVO FORMATO DE ATENDIMENTO, FOCADO NO MELHOR CUSTO BENEFÍCO.
 BUSCANDO INOVAÇÃO NA EXECUÇÃO DO TRABALHO E PROXIMIDADE COM CLIENTE.
www.grupodmx.com.br 31-3657-5861

SEVEN CLEAN
 Há sete anos fornecendo mão de obra qualificada para seu condomínio.
 Portaria, zeladoria, limpeza, jardinagem.
www.7clean.com.br
(31) 3072-1086 (31) 99184-1008

CONSULTORIA TÉCNICA EM ENGENHARIA

AZEVEDO PERÍCIAS - ESPECIALIZADA EM CONSULTORIA PARA CONDOMÍNIOS
 Atua nos Segmentos: Laudos e Vistorias; Manutenção e Reforma Predial
 - Vistoria de Inspeção e Diagnóstico do Estado de Conservação da Estrutura
 - Definir Prioridades na Reforma / Plano de Obra / Supervisão, Acompanhamento e Fiscalização de Obra com ART - Regularização: Aprovação / Certidão de Baixa
 - Laudo de Estabilidade e Risco junto à PBH / Defesa Civil - Vícios Construtivos
azevedopericias@gmail.com
 Antônio Azevedo Santos - Engenheiro Civil / Perito - Inscrito no CREA / IBAPE
(31) 3142-2030 / 9.9996-1955 / 9.9144-6620

Evandro Lucas Diniz
 Engenheiro Civil
 Perícias de Engenharia Civil
 Laudos de Inspeção Predial
 Plano de Manutenção Predial
 Projetos de Reforma Predial
 Assessoria na Contratação de Obras
 Acompanhamento Técnico de Obras
 Vistorias em Obras Executadas
(31) 3245-2510 | 98892-7710
eldiniz.pericias@yahoo.com.br

CONSTRUÇÃO E REFORMA

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

CONSTRUÇÃO E REFORMA PREDIAL
 Engenharia de avaliação e perícia
(31) 3241.1047
rimoura@rimoura.com.br
ribeiro e moura engenharia
 Rua Domingos Vieira, 587 Sl. 1013 - Santa Efigênia

LACO
ENGENHARIA
REFORMA PREDIAL
3422-4411
FINANCIAMOS SUA OBRA

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

CONSTRUÇÃO E REFORMA

PACTO CONSTRUTORA Desde 2004
CONSTRUÇÕES E REFORMAS EM GERAL
3337-4427
contato@pactoconstrutora.com.br
www.pactoconstrutora.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

REFORMA PREDIAL
 DIAGNÓSTICO DE FACHADAS DANIFICADAS
 •LIMPEZA DE FACHADA •PINTURA •MURO DE VIDRO
 •PASTILHAMENTO-IMPERMEABILIZAÇÃO
(31) 98712-2106/99471-1393

CONSTRUTORA LINHARES DE CASTRO REFORMAS PREDIAIS
 25 anos
3222-6500
www.linharesdecastro.com.br

REFORMA PREDIAL
 •Revitalização de fachadas
 •Pinturas
 •Impermeabilização
 •Recuperação estrutural
MC Engenharia 23
3296-8683 **www.mc.eng.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.
98386-7233/99937-1715
vigengenharia@gmail.com

OBRAS JÁ Engenharia e Reformas Prediais
Reforma, pintura e limpeza de fachada; Laudos periciais estrutural de fachada
Soluções Financeira para obras em condomínios
 Financiamento, sem fiador, sem burocracia e com as melhores taxas do mercado!!!!
 15 anos no mercado
 Conheça mais em: **2510-1447**
www.obrasjabh.com.br

CONSTRUÇÃO E REFORMA

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

JR Pinturas e Reformas
 * REVESTIMENTO DE FACHADAS
 * PINTURAS E LAVAÇÃO DE FACHADAS
 * TEXTURA E GRAFIATO
 * SERVIÇOS DE ACABAMENTO EM GERAL.
 * FINANCIAMOS EM ATÉ 6 PAGAMENTOS.
CONTATO - (031) 3021-9466 / 98973-1561
HELTON JÚNIOR - jrspinturas@gmail.com

ATO FACHADAS TEXTURAS PINTURAS
 Engenharia e Construções IMPERMEABILIZAÇÕES
 O mais importante é a satisfação dos nossos clientes
 Experiência em lidar com todas as necessidades e exigências de um condomínio
 Construções e Reformas
 Faça um orçamento **www.atoengenharia.com.br** | **mucio@atoengenharia.com.br**
(31) 3785-5545 / 984766515

GUIMARÃES SOLUÇÕES CONSTRUTIVAS
Excelência, esse é o nosso padrão
 Impermeabilização, Reforço Estrutural, Reformas de Condomínio
3263-4065 / 99998-4872
 Av. Raja Gabaglia, 3502 / 201
guimaraessc.com.br

REFORMAS PREDIAIS
 REFORMAS EM GERAL INTERNA E EXTERNA
31 3393-7234 **99915-9081-99618-2752**
www.jdreformasprediais.com.br / jdreformasprediais@live.com
 Dividimos o valor total da obra pra cada apt.
 Deus é fiel.

REFORMAS E ACABAMENTOS
 Pinturas, Serralheria, Câmeras, Alarme, Portões Eletrônicos, Bombas, Eletricista, Bombeiro Hidráulico, Impermeabilização, Limpeza pós Obras
4104-1271 / 4141-1261

Obras Residenciais e Comerciais
J&L ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA
 Luciana Gomes | Engenheira Civil
 CREA-MG 0400002558993
 José Egidio | Mestre de Obras
 • Projetos Estruturais e Complementares
 • Construção e Reformas
 • Acompanhamentos e Gerenciamento de obras
9 7567-5547 **9 91675190**

Classíndico

CONSTRUÇÃO E REFORMAS

CONFIAR
REFORMAS E PINTURAS

TRABALHAMOS COM SEGURANÇA, TRANSPARÊNCIA E QUALIDADE EM REFORMAS E MANUTENÇÃO PREDIAL. VALORIZAMOS AINDA MAIS O SEU EMPREENDIMENTO

FINANCIAMOS A SUA OBRA

3624-6157 | 31 9 9941-8122
VISITE NOSSO SITE: WWW.CONFIARRP.COM.BR

CONHEÇA NOSSOS SERVIÇOS

- REFORMAS PREDIAIS
- ACOMPANHAMENTO DE OBRAS
- PLANEJAMENTO E ORÇAMENTOS
- CONSULTORIA
- ENERGIA FOTOVOLTAICA
- PROJETOS ELÉTRICOS, HIDRÁULICOS, ARQUITETÔNICO E ESTRUTURAL

JOTA MUNIZ CONSTRUTORA

FAÇA SEU ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO

JOÃO MUNIZ (31) 99875-6208
PEDRO SOUZA (31) 97400-6058
JOTAMUNIZCONSTRUTORA

Engtech
Engenharia e Perícias

REFORMAS PREDIAIS
INSPEÇÃO PREDIAL
LAUDOS DE PATOLOGIAS
LAUDOS PERICIAIS
PROJETO ESTRUTURAL

31 999499649

DEDETIZAÇÃO

DUTRA
DESENTUPIDORA E DEDETIZADORA

PLANTÃO 24 HORAS
98483-7648

- DESENTUPIMENTO EM GERAL
- DEDETIZAÇÃO CONTRA PRAGAS
- LIMPEZA DE CAIXA D'ÁGUA, GORDURA, ESGOTO, FOSSAS E REDE PLUVIAL
- IMPERMEABILIZAÇÃO EM CAIXA D'ÁGUA, LAJES E CAIXA DE GORDURA
- BOMBEIRO HIDRÁULICO
- LIMPEZA DE FACHADAS E ACABAMENTO EM GERAL

(31) 3088-5467 / 3354-1614
dulradesentupidora@gmail.com

SUPREMA
Controle de Pragas Urbanas Ltda.
DEDETIZADORA E DESINTUPIDORA

CONTROLE DE PRAGAS - CAPINA QUÍMICA - LIMPEZA DE CAIXA D'ÁGUA E GORDURA - REPELENÇA DE POMBOS E PARDAIS
DESENTUPIMENTOS - HIDROJATEAMENTOS
EXCELÊNCIA EM QUALIDADE E ATENDIMENTO

3352-4577 - 2564-0511 - 2567-4577 - 99222-4394

DesentopBH
DESENTUPIDORA E DEDETIZADORA

Limpeza de caixa d'água / Limpeza de caixa de gordura c/ caminhão de sucção

Orçamento grátis

4111-2000 | 99123-9635
www.desentopbh.com.br

ELEVADORES

MANUTENÇÃO PREVENTIVA E CORRETIVA, MODERNIZAÇÃO E REFORMAS EM ELEVADORES

CONTROL
ELEVADORES

Desde 1995

3222-6685

ELEVADORES

Manutenção preventiva e corretiva em elevadores
Modernização e reformas em geral

elevadoresjb@gmail.com
3271-6909 / 3271-1803

EXTINTORES

RIVAL DO FOGO
Desde 1989

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

SUPERGASBRAS

LEVE PARA CASA A SEGURANÇA DO BOTIJÃO DOURADO DA SUPERGASBRAS

GÁS DE QUALIDADE TEM NOME E PROCEDÊNCIA!

0800 031 3032
3374-3313

IMPERMEABILIZAÇÃO

IMPERTECMG
MANUTENÇÃO EM CONSTRUÇÃO CIVIL

REFORMAS E IMPERMEABILIZAÇÃO EM GERAL
LIMPEZA E REPARO DE CAIXAS D'ÁGUA E RESERVATÓRIOS.

www.imper tecmg.com / imper tecmg@gmail.com

(31) 3637-3822
9 8585 5285
Eng. Ivan de Souza

INDIVIDUALIZAÇÃO DE ÁGUA

IouTility
Internet of Things Solutions

comercial@ioutility.com.br
www.ioutility.com.br
@ioutility
(031) 98658-5986

AMBIENTES INTELIGENTES E SUSTENTÁVEIS EM TODO BRASIL

Soluções tecnológicas de:

- Individualização de Água
- Individualização de Gás
- Implementação de Painéis Solares

INTERFONES

ADAIR
INTERFONES

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

(31) 3072-4400/99105-4219
adairricardo@hotmail.com

CONTROLE DE ACESSO

LIMPEZA DE CAIXA D'ÁGUA E GORDURA

Cláudio Limpeza em Geral

Limpeza de: Caixa d'água segundo normas da Copasa, Piscinas, Limpeza de passeio, Garagens etc...

3141-6271 / 99859-5639

Se Deus é por nós, quem será contra nós

LIMPEZA DE FACHADAS

PLANTÃO 24 HORAS

mult BOMBAS

MULT LIMPEZA DE CAIXA D'ÁGUA - LIMPEZA E HIGIENIZAÇÃO DE CAIXAS D'ÁGUA, COM TESTE NA HORA DA QUALIDADE DA ÁGUA + CERTIFICAÇÃO

(31) 2576-0300
(31) 97543-0123

VOLGEN
Clean

LIMPEZA E REFORMA DE FACHADA

www.volgen clean.com.br
3332-6361 / 98429-3234

MURO DE VIDRO

MURO DE VIDRO

Sua fachada moderna e com segurança

FERREIRA ULHOA
ARTE EM METAIS

3 4 6 2 - 4 5 0 2

PORTARIA

ZELARE
PORTARIA E SERVIÇOS

Zelando pela segurança dos seu Condomínio

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

R. Malacacheta, 150 - Carlos Prates
31 34622033 / 31 99304-2086
www.zelareservicos.com

PORTARIA VIRTUAL

Reduza em até 70%
o custo do seu condomínio

Portaria Monitorada e Portaria Autônoma
+ segurança + economia e aumento de padrão tecnológico para o condomínio.

(31) 3327-4400 | 3327-5500
99282-1446

Saiba mais em:
staffbrasilsocoes.com.br

Khronos

BH MAIS SEGURA COM KHRONOS

31 4062.5348

Av. Dom Orione, 180 - Pampulha, Belo Horizonte

PORTAS BLINDEX

PORTAS BLINDEX

MOLAS E FECHADURAS P/BLINDEX
CONSERTOS, MANUTENÇÃO E PEÇAS
SERVIÇO RÁPIDO E GARANTIDO

DORMA

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

Classíndico

PORTÕES ELETRÔNICOS

QUALITRON
 QUALIDADE E TECNOLOGIA EM SEGURANÇA ELETRÔNICA
 FAZEMOS CONTRATO DE MANUTENÇÃO COM PLANTÃO 24H
SERVIÇOS DE SERRALHERIA E SOLDA ELÉTRICA
 A SATISFAÇÃO TOTAL DE NOSSOS CLIENTES É O NOSSO PRINCIPAL OBJETIVO! **3 4 4 7 - 8 2 3 8**

VENDA INSTALAÇÃO E ASSISTENCIA TÉCNICA EM:
 • CFTV HD 1080P- ACESSO REMOTO
 • INTERFONIA DIGITAL
 • PORTÃO ELETRÔNICO JET-FLEX
 • CERCAS ELÉTRICAS E 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

SÍNDICO PROFISSIONAL

● SÍNDICOS PROFISSIONAIS
 ● 5 ANOS DE EXPERIÊNCIA
 ● EMPRESA REFERENCIADA

GestPro
 Serviços Prediais

Comunicação, Qualificação e Atendimento ao morador são os pilares da nossa empresa! **31 3517-1175**

VB VIVERbem
 Síndico Profissional

A tranquilidade que seu condomínio precisa!

(31) 3789-6891 / (31) 98492-8910
 contato@vbsindico.com.br @sindicomucio
 Avenida General Olímpio Mourão Filho, 202 - Bairro Itapoa / Belo Horizonte/MG

TELHADOS

NEVES CALHAS
 Especializada em Construção e reforma de Telhados

Orçamentos sem compromisso.
3625-1978 / 3624-2895
 www.nevescalhas.com.br

LIGUE TELHADOS:
3432-7162/99705-5731
 FORTE CARAJAS
 construindo com tecnologia, segurança e alto padrão de qualidade

UNIFORMES

CRISTINA UNIFORMES
 LINHA COMPLETA DE UNIFORMES PARA PRÉDIOS RESIDENCIAIS E COMERCIAIS

Uniformes de pronta entrega **(31) 3 2 2 2 - 2 2 5 0**
 www.cristinauniformes.com.br

VISTORIA PREDIAL

Soluções em vistorias

integrando uma plataforma digital com vistoriadores especializados para trazer agilidade, transparência e segurança às transações imobiliárias.

assinatura eletrônica vistoria fotos visita seguro

(31) 98297-0645
 @redvistorias_bh
 https://www.redvistorias.com.br/belo Horizonte

> **Área Comum** por Cecília Lima

O que fazer com "entulhos" de moradores em áreas comuns

Existe um princípio básico que rege – ou pelo menos deveria reger – a convivência dentro dos condomínios: cada indivíduo saber respeitar o espaço que lhe é cabido. A desarmonia, na maioria das vezes, acontece quando limites são ultrapassados, sejam eles físicos (como uma vaga de garagem) ou mesmo abstratos (como o barulho de uma música alta que transpõe paredes).

Se cada um se limitasse a ocupar o seu próprio espaço, muitos conflitos entre vizinhos ou entre moradores e síndicos/funcionários sequer existiriam. Um exemplo problemático disso é quando condôminos utilizam áreas fora de suas unidades privativas para armazenar objetos pessoais.

COISAS - As situações são variadas: é uma sobra da mudança que ainda não foi transferida para dentro de casa, aquele móvel que está para vender e ninguém veio buscar, uma caixa com livros quase abandonada, aquela bicicleta que o dono quer que esteja mais "acessível", o carrinho de bebê que não cabe em lugar nenhum, os brinquedos das crianças... E a lista se estende por diversos itens que se situam em um status de coisas que não são necessárias o suficiente para ficar dentro de casa, mas também não são tão inúteis que mereçam ser relegadas ao descarte.

Assim, aos poucos, áreas comuns do condomínio vão sendo preenchidas por objetos que não deveriam estar ali, afinal, se o espaço é de uso coletivo não deve ser monopolizado: *hall* dos andares, corredores, estacionamento, escadarias, etc. É importante que o síndico tome uma atitude e que, de preferência, ela seja bem no início do problema, impedindo que a "ocupação" se estabeleça.



Oleg Magni no Pexels

LIMITES - Primeiramente, é necessário esclarecer os riscos que tal prática oferece ao condomínio. Além da óbvia apropriação indevida de um espaço que não lhe pertence, o condômino que acumula entulhos em áreas comuns dificulta a limpeza e contribui para proliferação de pragas urbanas, como insetos e ratos, muito comuns quando há acúmulo de caixas e móveis em garagens, por exemplo.

Outro fator relevante é a necessidade de se ter vias livres para uma

possível rota de fuga em caso de incêndio. O hábito de acumular coisas em escadarias é absolutamente proibido justamente por servir de obstáculo. Tudo isso é avaliado pelo Corpo de Bombeiros na vistoria do edifício para emissão de auto de vistoria.

Por fim, há ainda a questão estética, a qual não deixa de ser relevante. É muito feio transitar pelos andares de um prédio e ver o *hall* e corredores atulhados de objetos, às vezes são brinquedos de crianças espalhados, caixas armazenadas, etc. Os limites entre o coletivo e o privativo devem ser respeitados em nome do bem comum.

Feitos os devidos esclarecimentos, com suas justificativas, é pertinente que o síndico notifique o condômino sobre sua atitude tão logo seja identificada a conduta faltosa. Não se deve postergar este aviso, pois quanto mais tempo instalado, mais relutante para sair. Após notificação amigável e advertência, persistindo a infração, uma multa deve ser aplicada.

*Jornalista

Tudo isso é avaliado pelo Corpo de Bombeiros na vistoria do edifício para emissão de auto de vistoria

Informação de qualidade você encontra também, no



Acesse o canal do Jornal do Síndico

> **Observatório** por **Kênio de Souza Pereira**

STJ afirma que fração ideal é injusta

O Ministro Marco Buzzi do Superior Tribunal de Justiça (STJ) ao julgar o Agravo em Recurso Especial nº1837019, negou a pretensão do Condomínio do Ed. Murano, que insistia em utilizar a fração ideal para cobrar quota de rateio em valor maior da cobertura, apesar dela utilizar os serviços e as áreas comuns da mesma maneira que os demais apartamentos.

Na sua sábia decisão, publicada no dia 1º/07/21, o Ministro do STJ deixou claro ser indiscutivelmente injusta a cobrança da quota de condomínio calculada com base na fração ideal do terreno que força o proprietário da cobertura pagar a mais que os apartamentos, pois se revela abusiva. Essa decisão do STJ vem a confirmar o acerto da tese que defendemos no processo julgado em março de 2021, pela 16ª Câmara Cível do TJMG, no qual nove coberturas que pagavam 148% a mais que os apartamentos tipo, ganharam o direito de pagar o mesmo valor que os demais 372 apartamentos localizados num grande empreendimento em Belo Horizonte-MG.

TESE - Essas duas recentes decisões confirmam a tese que defendemos há 26 anos, que procura elucidar os equívocos decorrentes da falta de aprofundamento na matéria, pois a fração ideal foi implantada na Lei de Incorporação em Condomínios (Lei 4.591/64) para dividir despesas de construção. É inadequado tratar o rateio de despesas de conservação e manutenção das áreas comuns (que estão localizadas fora dos apartamentos) como se fosse um imposto (IPTU e ITBI). O fato da cobertura ter valor venal maior que o de um apartamento tipo não justifica que seu proprietário pague quota de condomínio, em percentuais que variam de 50 a 150%, a mais do que é cobrado do apartamento tipo.

DECISÃO - Vejamos parte da decisão do STJ, publicada no dia 1º/07/21, que merece reflexão diante da sua clareza:

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1837019 - AL (2021/0039364-3)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DESPESAS CONDOMINIAIS. DECISÃO DE PRIMEIRA INSTÂNCIA QUE CONSIDEROU A IMPOSSIBILIDADE DE PAGAMENTO DA TAXA ATRAVÉS DE CÁLCULO REALIZADO COM BASE NA FRAÇÃO IDEAL DE CADA UNIDADE AUTÔNOMA. [...] DESCABIMENTO DE COBRANÇA A MAIOR DA TAXA CONDOMINIAL ÀS UNIDADES COM MAIOR FRAÇÃO IDEAL. MANUTENÇÃO DA DECISÃO AGRAVADA.

RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO.”

Nas razões de recurso especial (fls. 84-100, e-STJ), a recorrente apontou, além de dissídio jurisprudencial, violação ao art. 1.336, I, do CC e art. 12, §1º da Lei 4.591/64, sustentando que a convenção condominial prevê expressamente a divisão das taxas condominiais em fração ideal.

[...]

Decido.

9. É que, de fato, ao se considerar que a taxa de condomínio possui o condão de arcar apenas com serviços relativos às áreas comuns do edifício, os quais são prestados de forma igualitária para todos os condôminos (a exemplo de asseio, limpeza, conservação, reparação de dependências comuns, assim como pagamento de funcionários e administrador), tem-se que a cobrança da taxa condominial



Decisão do STJ favorece donos de unidades maiores

calculada com base na fração ideal do terreno de cada unidade se revela abusiva e, indiscutivelmente, injusta, posto que onera em demasia o condômino que reside em apartamento de maior proporção e, em contraponto, beneficia indevidamente os demais moradores do condomínio edilício que possuem unidades de menor área”.

ISONOMIA - Princípios da isonomia e proporcionalidade se sobrepõem aos artigos 12 da lei 4.519/6 e 1.336, I do cc. Gera satisfação aos advogados que atuam no Direito Imobiliário a expectativa dos magistrados estarem observando a prova pericial que possibilita decisões com maior acerto, que prestigiam os princípios da isonomia e da proporcionalidade, à função social do contrato e à boa-fé. O que se paga na quota de condomínio decorre do que está disponível e passível se ser utilizado de forma igual nas áreas externas aos apartamentos. Portanto, seja qual for a unidade (apartamento ou cobertura) estando ocupada ou vazia, cabe

ao seu proprietário pagar o mesmo valor pela conservação e manutenção.

Ninguém questiona ser ilegal a fração ideal nos condomínios, pois ela é prevista na lei, sendo correta sua aplicação quando se trata dos custos da construção. O que contestamos é sua utilização equivocada, em alguns casos onde há unidades de tamanhos diferentes, pois a regra do inciso I, do art.1336 não pode se sobrepor aos artigos 157, 422, 884, 2.035 do mesmo diploma legal.

SEM LÓGICA - Basta vermos que no caso de uma loja térrea com 600 m², com frente para a via pública, localizada sob o edifício composto por 20 apartamentos de 100 m² cada. Tendo a loja fração ideal 500% maior que um apartamento, consistiria num absurdo cobrar da loja 5 vezes o valor da quota do apartamento para pagar os custos com porteiros, faxineiras, elevadores, garagem, áreas de lazer, água e luz que são usufruídos apenas por quem reside nos 20 apartamentos.

Essa decisão do STJ vem a confirmar o acerto da tese que defendemos no processo julgado em março de 2021

Basta ser racional, honesto e fazer contas para perceber ser ilógico o uso da fração ideal para cobrar a mais da loja que não tem qualquer benefício. Cobrar a mais de quem não gasta a mais é abusivo e injusto, tendo isso ficado expresso em várias decisões, dentre elas a do TJMG e a do STJ de 1º/07/21.

A brilhante decisão do TJMG que igualou a quota das coberturas à dos apartamentos, esclareceu que foi ignorado por décadas que rateio de obra, prevista na Lei de Incorporação, que prevê a venda na planta (art. 12), não tem qualquer relação com o art. 24, que prevê as despesas após a entrega do prédio pronto e sua efetiva ocupação, pois essas consistem em despesas de serviços conservação e manutenção das áreas comuns.

Art. 24. Haverá, anualmente, uma assembleia geral ordinária dos condôminos, convocada pelo síndico na forma prevista na Convenção, à qual compete, além das demais matérias inscritas na ordem do dia, aprovar, por maioria dos presentes, as verbas para as despesas de condomínio, compreendendo as de conservação da edificação ou conjunto de edificações, manutenção de seus serviços e correlatas.

Essas despesas das áreas comuns não podem ser tratadas como se fossem o IPTU, pois tais áreas não são utilizadas a mais por qualquer unidade. Imputar à cobertura pagamento maior consiste em enriquecimento sem causa dos donos dos apartamentos, conforme consta em vários acórdãos dos Tribunais que aprofundaram nas perícias judiciais, pois os engenheiros elucidaram as dúvidas quanto a real finalidade da fração ideal.

*Vice-presidente da Comissão Especial de Direito Imobiliário da OAB Federal - Presidente da Comissão de Direito Imobiliário da OAB-MG - Advogado e Diretor da Caixa Imobiliária Netimóveis - kenio@keniopeiraadvogados.com.br

> Dicas

Elevadores: vendas diretas aos condomínios

Guaíba, 22 de junho de 2021 - A TK Elevator quer impulsionar as vendas diretas ao consumidor, como síndicos e administradoras de condomínios, a partir de sua loja oficial, que oferece mais de 3.000 itens originais de fábrica. Primeiro e-commerce do setor de elevadores, a TKE Loja Digital foi redeseenhada, ganhando novo visual da marca TKE, lançada no início do ano, e adotando o conceito mobile first, direcionado para a experiência em dispositivos móveis.

A partir de design responsivo, é possível comprar peças e componentes de reposição, além de solicitar suporte durante o processo para uma tomada de decisão mais assertiva. Na loja oficial podem ser encontradas as peças de reposição para o quadro de comando do elevador, como módulos e placas; para o pavimento, como botoeiras e indicadores; além de uma linha completa de peças para escadas rolantes. Com o pedido finalizado, a empresa gerencia a entrega

para todo o Brasil, a partir do centro de distribuição, localizado em Guaíba (RS), onde os produtos são fabricados.

Calçadas

Muitos síndicos se preocupam exclusivamente com o que é limitado no espaço que vai dos muros do condomínio “para dentro”, entretanto não devemos esquecer que – por lei – o perímetro o qual está sob sua responsabilidade vai além. As calçadas, embora constituam passeio público, são sim uma responsabilidade do condomínio e cabe a ele zelar pela sua

segurança e viabilidade. O Código de Trânsito Brasileiro (CTB) traz a definição de calçada como “parte da via, normalmente segregada e em nível diferente, não destinada à circulação de veículos, reservada ao trânsito de pedestres e, quando possível, à implantação de mobiliário urbano, sinalização, vegetação e outros fins”.

A boa estruturação e conservação das calçadas beneficia não apenas os moradores do imóvel, como também os transeuntes que



passam pelo lado de fora. A manutenção desses espaços é indispensável, sobretudo, às pessoas que possuem alguma dificuldade de locomoção, como idosos, cadeirantes ou pessoas com deficiência visual, por exemplo. Afora tudo isso, além de calçadas danificadas oferecerem riscos sérios à integridade daqueles que nela transitam (podendo o condomínio ser responsabilizado por isso), não é exagero lembrar que elas são também a porta de entrada do prédio e um cartão de visitas dele. O bom cuidado contará pontos na valorização do imóvel.