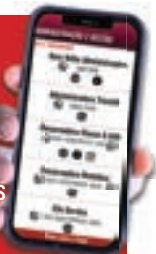


Chegou o **ClassiZap!**

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

**(31) 98481-7642**



# Jornal do Síndico



Ano XXVI - Edição 308 - FEVEREIRO/2022 - Belo Horizonte e Região Metropolitana - Distribuição gratuita - [jornaldosindico.com.br](http://jornaldosindico.com.br)

ESPECIALIZADA EM FACHADA

**PB** 22

PINHO BRAGA

REFORMA PREDIAL

CONSTRUÇÕES E REFORMAS  
PROJETOS

99312-0049

[WWW.PINHOBRAGA.COM.BR](http://WWW.PINHOBRAGA.COM.BR)  
[PINHOBRAGA@PINHOBRAGA.COM.BR](mailto:PINHOBRAGA@PINHOBRAGA.COM.BR)



## Você Pergunta

De quem é a responsabilidade pela manutenção de muro localizado em área privativa? Eis a questão!

**Página 2**



## Manutenção

Qual o momento para modernizar o elevador do condomínio? Opção traz segurança e economia para moradores.

**Página 5**



## Finanças

Declaração de quitação de débitos também passará a valer para as cotas condominiais. Fique atento à novidade.

**Página 6**

**QN**  
Queiroz & Neder  
Advogados Associados

ASSESSORIA JURÍDICA PARA CONDOMÍNIOS

- CONVECÇÕES • REGIMENTO INTERNO
- PARTICIPAÇÃO EM ASSEMBLEIAS
- COBRANÇAS

DR. CARLOS EDUARDO ALVES DE QUEIROZ  
(31) 3271-7200 / 9982-0682

### Consulte nossos Classificados

Administração de condomínios	8
Advogados	8
Bombas	8
CFTV	8
Conservação e limpeza	8
Consultoria em Engenharia	8 e 9
Construção e Reforma	9
Detetização	9
Desentupidora	10
Eletricista	10
Elevadores	10
Enceradeiras e lavadoras de alta pressão	10
Extintores	10
Gás	10
Impermeabilização	10
Individualização de água	10
Limpeza de Caixa d'água	10
Limpeza de fachadas	10
Material de limpeza	10
Portaria	10
Portaria virtual	10
Portas	10
Portas Blindex	10
Portas de segurança	10
Portões Eletrônicos	10
Rede de Proteção	10
Seguros	11
Síndico profissional	11
Telhados	11
Uniformes	11

# Morador não pode impedir manutenção necessária

Existem vários casos de condôminos que dificultam a entrada nas suas unidades para verificação de problemas de vazamentos de água, gás ou outras avarias, e que colocam o condomínio em perigo. O que fazer? **Página 3**

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



**Jornal do Síndico**  
**3337-6030**



**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**

Cátia 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**

Kênio de Souza Pereira

Simone Gonçalves

**IMPRESSÃO**

O Tempo Serviços Gráficos

**FRANQUEADOS**

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

**TELEFONES ÚTEIS**

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**

# Tudo pela segurança

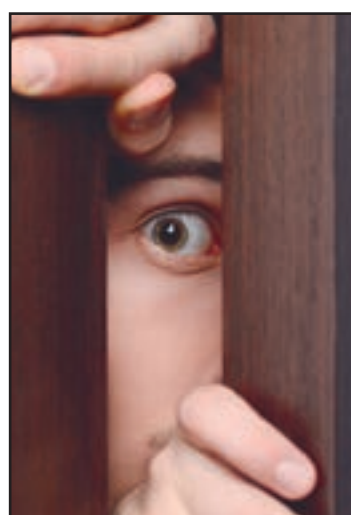
**D**e acordo com o artigo 1.348 do Código Civil, consta entre as competências e atribuições do síndico: “V - diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores”. Em palavras mais simples, cabe a ele operacionalizar o cuidado com o condomínio, com o intuito de preservar suas estruturas pensando basicamente em três fatores sua estética, funcionalidade e segurança.

Diante disso, tendo esta responsabilidade, o síndico tem também algumas prerrogativas. Ele pode, por exemplo, solicitar acesso a unidades privativas desde que haja uma finalidade coletiva para isso. Se um reparo, obra ou alguma medida de maior urgência, que coloque a segurança do condomínio em jogo e precisa ser tomada entrando na unidade de um morador, isso pode ser feito sob a justificativa de força maior.

Obviamente, na maioria das vezes o que se tem é uma recepção compreensiva quando se precisa realizar algo no interior de apartamentos ou outras unidades. No entanto, o síndico precisa também estar preparado para situações negativas, quando o condômino se recusa a permitir acesso para realização de obras ou serviços essenciais em sua propriedade privada. Reportamos um cenário que aborda esta problemática em matéria desta edição do Jornal do Síndico, na seção “Cotidiano”.

Ainda em temas judiciais trazemos aqui explicações sobre a emissão da declaração anual de quitação de débitos do condomínio, documento que até pouco tempo atrás, a legislação que regulamenta a prestação de contas (a lei 12.007/2009) não tornava obrigatória, apenas recomendava.

## No entanto, o síndico precisa também estar preparado para situações negativas



Shutterstock

Porém, agora, com a recente aprovação na Câmara dos Deputados (projeto de lei 451/20, que passou pela Comissão Nacional de Justiça - CNJ, e seguirá ao Senado) se tornará obrigatória.

Tal declaração anual de quitação de débitos do condomínio consiste em um atestado (a ser assinado pelo síndico, contador ou administradora) de “nada consta” com valor documental, o qual é emitido afirmando que tal condômino não possui débitos junto ao condomínio até a data da emissão daquele certificado. Este documento substitui os comprovantes de pagamento dos 12 meses anteriores (ano-base para o qual foi emitido), de modo que o condômino não precisa mais arquivá-los. Confira detalhes em nossa matéria de “Finanças”.

O Jornal do Síndico já está a todo vapor, em busca de atualizações para nossos leitores sobre o universo dos condomínios. Desejamos a todos um excelente fevereiro!

**INDICADORES**

2020/2021

	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
IGP-M (FGV)	0,78	0,66	-0,64	0,64	0,02	
INPC (IBGE)	1,02	0,88	1,20	1,16	0,84	
IPC (FIPE)	1,02	1,13	1,13	1,00	0,72	
CUB/MG	1,18	0,44	0,91	0,69	0,56	
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	1,100,00	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\$ 1.340,66
FAXINEIRA OU SERVENTE	R\$ 1.340,66
ASCENSORISTA	R\$ 1.344,85
GARAGISTA	R\$ 1.365,86
MANOBRISTA	R\$ 1.548,70
PORTEIRO OU VIGIA	R\$ 1.624,38
ZELADOR OU ENCARREGADO	R\$ 2.017,27

Os valores acima valem para empregados admitidos pelos condomínios a partir de 01/09/2021 segundo convenção coletiva de trabalho da categoria assinada pelo Síndico e Sindicac.

**Você Pergunta**

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



**MURO EM ÁREA PRIVATIVA**

**Pergunta** - Favor informar-me: Sou proprietário de apartamento com área privativa. O muro do condomínio, que chega a atingir uns seis metros de altura por uns 15m de comprimento, necessita de ser chapiscado e pintado. Pergunto: de quem é o ônus dos serviços? O que me diz a lei (ou o bom senso)?

**Elcio - por e-mail**

**Resposta** - Os muros de qualquer edifício fazem parte da sua estrutura, sendo caracterizados como de uso comum, pois não visa beneficiar apenas determinada unidade. Esse entendimento está baseado em duas leis que são aplicáveis aos condomínios: Código Civil que estabelece: “Art. 1.331. Pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos. § 1º As partes suscetíveis de utilização independente,

tais como apartamentos, escritórios, salas, lojas e sobrelojas, com as respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns, sujeitam-se a propriedade exclusiva, podendo ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários, exceto os abrigos para veículos, que não poderão ser alienados ou alugados a pessoas estranhas ao condomínio, salvo autorização expressa na convenção de condomínio. § 2º O solo, a estrutura do prédio, o telhado, a rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, a calefação e refrigeração centrais, e as demais partes comuns, inclusive o acesso ao logradouro público, são utilizados em comum pelos condôminos, não podendo ser alienados separadamente, ou divididos.”

Lei nº 4.591/64, que regulamenta a incorporação em condomínio, no seu artigo 3º estipula: “O terreno em que se levantam a edificação ou o conjunto de edi-



Envato

ficações e suas instalações, bem como as fundações, paredes externas, o teto, as áreas internas de ventilação, e tudo o mais que sirva a qualquer dependência de uso comum dos proprietários ou titulares de direito à aquisição de unidades ou ocupantes, constituirão condomínio de todos, e serão insuscetíveis de divisão, ou de alienação destacada da respectiva unidade. Serão, também, insuscetíveis de utilização exclusiva por qualquer condômino”.

A dúvida do leitor é rotineira, pois decorre do fato do apartamento térreo ter uma área privativa, sendo que alguns vizinhos entendem que caberia a esse proprietário arcar com a reparação do muro, como se este pertencesse somente ao referido apartamento. Ocorre que tal entendimento é incorreto, pois os muros existiriam de qualquer maneira, mesmo que o edifício não possuísse apartamentos com área privativa, o que leva à conclusão que os muros não são de determinado apartamento, mas sim, de todo o edifício, cabendo ao condomínio promover sua reforma e pintura, já que este pertence à coletividade, bem como ao prédio/casa do lote ao lado, que tem o dever de preservá-lo quanto ao lado que lhe diz respeito.

**Dr. Kênio de Souza Pereira - [kenio@keniopereiraadvogados.com.br](mailto:kenio@keniopereiraadvogados.com.br)**

> **Cotidiano** por Cecília Lima

# Moradores não podem negar realização de obras essenciais

**A convivência harmoniosa no condomínio baseia-se em três pilares fundamentais: segurança, salubridade e sossego. É em prol deste tripé que existem Regimento Interno, Convenções, leis e todas as regras que ditam condutas dentro deste espaço coletivo. Isso se faz necessário porque ações e escolhas, mesmo que individuais, podem acarretar consequências coletivas, o que deve ser sempre ponderado.**

Quem não compreende tais princípios, preferencialmente, não deve habitar um condomínio, pois a chance de se envolver em conflitos cedo ou tarde será grande. Uma situação a ser mencionada é a de condôminos que se recusam a realizar obras emergenciais ou simplesmente permitir o acesso de prestadores de serviço do prédio para realizar obras em sua unidade privativa.

Em um edifício, além de elementos estruturais – como paredes, tetos e pisos – muitos apartamentos compartilham também tubulações de água, energia, gás. Outras vezes é a fiação da internet ou TV a cabo que passa por várias unidades. Assim temos que um distúrbio em uma unidade pode acarretar prejuízos em outra, e assim por diante. Dessa forma, ninguém pode se negar a realizar obras ou reparos necessários para a segurança e bem-estar coletivo.

**VAZAMENTOS** - Não foi o que ocorreu no prédio da contadora Cátia Rigue, em Florianópolis, em 2018, quando a incorporadora que construiu o condomínio precisou revisar as saídas de gás em cada uma das unidades, por suspeita de vazamento. “Tivemos problemas com dois apartamentos. Um deles ficava a maior parte do tempo fechado, pois os proprietários não moram na cidade e não se dispunham a deixar chave. O outro foi uma negativa mesmo, o dono disse que não teria a privacidade invadida”, relata.



Envato

Cátia, que hoje já não é mais síndica, conta que no primeiro caso, após muitas tentativas amigáveis sem sucesso, a porta precisou ser aberta mesmo na ausência dos proprietários que moram fora, sob a justificativa de prezar pela segurança do prédio. Já o segundo apartamento cedeu após conversas e explicações sobre a necessidade da averiguação. “Muitas vezes precisamos esclarecer e reafirmar o óbvio, sendo até obrigados a adotar uma postura rígida, porque as pessoas são intransigentes sem pensar na coletividade”, comenta a ex-síndica.

Em síntese, moradores não podem negar realização de obras essenciais, mesmo que essas sejam em suas unidades próprias. Cada condômino ou proprietário de parte autônoma,

independentemente das obrigações estabelecidas na Convenção, obriga-se, dentre outras medidas, a permitir ao síndico, bem como à administradora e seus prepostos, se for este o caso, o ingresso em sua unidade autônoma, quando tal atitude for indispensável à inspeção e/ou realização de trabalhos necessários à manutenção ou reparo de partes comuns ou das próprias unidades.

**EM TEMPO** – É importante salientar que quando o síndico for obrigado a entrar em uma unidade, por motivo de força maior, sem o consentimento do proprietário é recomendável que ele tenha ao lado testemunhas que garantam que sua atitude foi em prol de toda a coletividade.

\*Jornalista

Muitas vezes precisamos esclarecer e reafirmar o óbvio, sendo até obrigados a adotar

## Coluna do Sindicon



### Sindicon prorroga para 28 de fevereiro prazo para pagamento da contribuição

Uma entidade sindical é de grande importância para defender os interesses do segmento que representa. E uma das formas de fortalecer os sindicatos é pagando a contribuição sindical, além de participar de reuniões e demais ações para deixar a entidade ainda mais representativa.

O Sindicon MG, entidade que defende os interesses dos condomínios de Minas Gerais, já fez a emissão das guias para o pagamento da contribuição. O prazo para quitação que venceria em 31 de janeiro foi prorrogado para 28 de fevereiro. A prorrogação foi em função da demora da homologação das guias pela Caixa Econômica Federal.

A contribuição sindical foi enviada para os condomínios, apart-hotéis e shoppings que fazem parte do Sindicon MG. O dinheiro desta contribuição é para manutenção da atividade sindical. Os recursos são investidos ainda na realização cursos de aperfeiçoamentos para os síndicos, consultoria jurídica para os condomínios, palestras gratuitas, além da promoção do Dia do Síndico.

No site do [www.sindiconmg.org.br](http://www.sindiconmg.org.br) os condomínios podem fazer a solicitação da emissão da guia do contribuição sindical. É importante que os síndicos e síndicas acessem o site do Sindicon MG para atualizar o cadastro do condomínio.

A atualização com os telefones e e-mail do síndico é importante para que o Sindicon MG envie as novidades sobre cursos, sobre as convenções coletivas, além de outras informações de interesse dos condomínios.

Carlos Eduardo Alves de Queiroz  
presidente



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



INFORMAÇÃO DE QUALIDADE  
VOCÊ ENCONTRA TAMBÉM, NO  
 **YouTube**  
Acesse o canal do Jornal do Síndico



## 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](http://controlelevadores.com.br)



> **Legislação** por Cecília Lima com STJ

# Execução de cotas condominiais vicendas

**É possível incluir as parcelas vicendas de cotas condominiais na execução de título extrajudicial relativo a contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio, desde que se trate de prestações homogêneas, contínuas e da mesma natureza, decidiu a Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) no final do ano passado.**

Inicialmente, o pedido do condomínio havia sido negado pelas instâncias ordinárias sob o fundamento de que essa inclusão inviabilizaria para o devedor a impugnação dos valores lançados unilateralmente pelo credor, sendo possível apenas no cumprimento de sentença de ação ordinária.

No STJ, o relator do recurso, ministro Luís Felipe Salomão, explicou que, em regra, o pedido da ação deve ser certo e determinado (Código de Processo Civil – CPC, artigo 322), isto é, deve ser expresso e especificar a qualidade ou quantidade do que se almeja. No entanto,

lembrou, existem exceções com relação à certeza – como acontece com juros legais, correção monetária e verbas de sucumbência (parágrafo 1º do artigo 322) – e nas hipóteses que autorizam o pedido genérico, dispostas no parágrafo 1º do artigo 324.

**CPC** - De acordo com Salomão, em se tratando de obrigações de trato sucessivo, entende-se que a inclusão de prestações vicendas durante o trâmite processual deve ser tida como pedido implícito ou presumido. O relator ressaltou que, no processo de conhecimento, o CPC estabelece expressamente que as

prestações periódicas, de trato sucessivo, independentemente de pedido expresso, serão incluídas enquanto durar a obrigação (artigo 323) – o que também ocorre na ação de consignação em pagamento (artigo 541).

O magistrado destacou que, com relação à execução decorrente de ação de cobrança de taxas condominiais – título executivo judicial –, o STJ já sedimentou o entendimento de ser possível a inclusão de parcelas vicendas. No entanto, o ministro esclareceu que o tribunal também já se posicionou no sentido de que, no caso de título executivo judicial, não constando



da sentença a condenação ao pagamento das prestações vicendas – embora passíveis de inclusão, ainda que não mencionadas no pedido inicial –, torna-se impertinente a sua cobrança na execução.

**MESMA NATUREZA** - Em relação ao processo de execução, afirmou o relator, ressalvado o crédito de alimentos, não existe dispositivo específico no mesmo sentido, tendo a possibilidade de inclusão das parcelas vicendas decorrido da extensão subsidiária das disposições do processo de conhecimento, tal como previsto no artigo 771, parágrafo único, do CPC.

De acordo com Salomão, o CPC de 2015 pôs fim à controvérsia que existia sobre ser a taxa de condomínio cobrável por ação executiva ou por procedimento sumário. Agora, afirmou, a lei distingue duas situações em que o devedor responde pelas obrigações condominiais: a do inquilino que as assume como acessório do aluguel (artigo 784, VIII); e a do condômino em sua relação com o condomínio (artigo 784, X). Em ambas, o devedor tem contra si título executivo extrajudicial.

“Estando comprovados os requisitos do título executivo extrajudicial, mostra-se possível a inclusão, na execução, das parcelas vicendas no débito exequendo, até o cumprimento integral da obrigação no curso do processo, diante da exegese do artigo 323 do CPC, aplicável subsidiariamente ao processo de execução, conforme os artigos 318 e 771, parágrafo único”, disse.

**Estando comprovados os requisitos do título executivo extrajudicial, mostra-se possível a inclusão, na execução, das parcelas vicendas**

> **Seu Condomínio** por Francisco Monteiro

# Ideias “fascinantes” de condomínio

**Algumas pessoas que residem nas comunidades condominiais, principalmente edifícios críticos, quase sempre injustamente, o síndico alegando falta de iniciativa e criatividade. Enfim, que não é capaz de criar coisas no edifício para que moradores se sintam estimulados a participar e a colaborar mais, o que não passa de um festival de demagogias.**

Geralmente essas críticas têm origem em pessoas que não participam das assembleias e, num ato de covardia, fazem grupinhos para criticar. Surpreendido com as críticas a sua pessoa, o síndico, Dr. Paciente do Saco Cheio, convocou uma assembleia onde todos pudessem opinar livremente, para que as suas ideias “fascinantes” venham transformar o condomínio num verdadeiro paraíso.

Iniciada a assembleia, o síndico, Dr. Paciente do Saco Cheio, humildemente disse a todos que estava pronto a colaborar com as renovações, solicitando que cada um expusessem suas ideias.

**IDEIAS** - A primeira a falar foi a Srª Fofquinha, que com seu vestido domingueiro, e a grossa maquiagem expôs o plano para que o edifício tivesse um jardim de vergonha, bem cuidado que chamasse a atenção dos visitantes. Finda a explanação florida, o síndico indagou se a autora da ideia estava disposta a pelo menos fiscalizar os serviços por ela proposto, mas a Srª Fofquinha afirmou que não contava com tempo para isso, pois era uma mulher que

trabalhava um expediente e outro dedicava aos três filhos menores.

Em seguida levantou-se o Dr. Economildo e falou largamente sobre o valor cobrado pela empresa de elevadores, e que deveria se achar uma solução para negociar uma redução no valor ou contratar outra empresa. Interpelado pelo síndico, Dr. Paciente do Saco Cheio, foi solicitando o seu empenho para tentar uma solução para o caso; e ele exclamou, célebre: Oh! Eu? que graça! Tenho ideias mas não tenho tempo, pois trabalho os dois expedientes e, quando posso, vou cuidar das minhas coisas particulares.

Logo após, faz uso da palavra o Dr. Pomposo, que sugeriu a construção de um salão de festas e uma sala para ginástica; contudo, o síndico lhe pediu que solicitasse propostas para a apreciação numa outra assembleia, ouviu desapontado: a ideia é minha, porém eu não disse que posso executá-la. Além disso, sou uma pessoa doente e, devido as dificuldades, tenho que estar os dois expedientes na minha empresa.

**EMPREGADOS** - Mal terminado ergueu-se a Srª Prepotência, que

lembrou ao síndico a necessidade de fiscalizar os empregados 24 horas por dia, pois já não aguenta mais circular pelas áreas comuns do prédio devido a sujeira, os empregados não trabalham, são imundos e se ela fosse a síndica as coisas seriam outras. Na oportunidade o síndico consultou-a da possibilidade de sua colaboração com a administração sendo importante a sua atuação na fiscalização dos empregados. A Srª Prepotência informou: o senhor acha que não tenho o que fazer? Sou uma mulher da sociedade e jamais vou tratar qualquer assunto com esses empregados.

Com um tom de voz alta, pediu a palavra o Sr. Recalcado e foi logo dizendo que o síndico deveria adotar providências no sentido de reduzir a cota de condomínio, que está um absurdo, sugerido, inclusive a dis-

pensa da administradora e que cada um dos presentes desempenhasse uma tarefa na administração do condomínio.

Na mesma hora, um coral, Srª Fofquinha, Dr. Economildo, Dr. Pomposo, e Srª Prepotência e o Dr. Inadimplente, em tom harmonioso, retrucaram: não contem comigo, não tenho tempo, não entendo nada de burocracia, e já basta os meus afazeres particulares. E tem mais, não trabalho de graça para ninguém.

Facultada a palavra, fez uso dela o Dr. Inadimplente dizendo aos presentes não pagar o condomínio porque existe uma infiltração do aptº superior e que o porteiro tratou mal a sua esposa, devendo o mesmo ser demitido. Tenho dinheiro, quatro carros na garagem, recentemente fiz uma excursão à Europa, e não preciso de dinheiro do condomínio. Quero alertar a todos que

não admito ser cobrado pela administradora ou quem quer que seja, sob pena de entrar na Justiça contra a pessoa.

E de cabeça a cabeça, as ideias pulavam entusiásticas e fascinantes, mas de boca em boca, todos se mostravam incompetentes e ineficientes.

Como se observou, todos se revelavam atarefados, doentes e alguns se diziam dominados por imperfeições.

Já pelas 3:30 horas, depois de tanta demagogia e conversação sem nenhum proveito, o síndico, Sr. Paciente do Saco Cheio, ao ver tanta ridicularidade ali presente, deu um sorriso e comentou: meus vizinhos, sem dúvida nosso edifício precisa de muita coisa; como poderemos fazer tudo isso se vocês se mostram inertes? Todos vocês possuem ideias providenciais, todavia, onde está a vossa coragem de torna-las realidades?

Imaginar, sonhar, sugerir e criticar às escondidas sem nenhum conhecimento de causa, procurando com essas atitudes desabafar sentimentos da vida pessoal e profissional desestimulando aqueles que defendem seus interesses é fácil, pois, fiquem sabendo e reflitam que só unidos venceremos barreiras, nos aproximaremos mais, solidificaremos as nossas amizades, valorizando o patrimônio de todos e mantendo o bom nome do nosso edifício.

**Reflitam que só unidos venceremos barreiras, nos aproximaremos mais, solidificaremos as nossas amizades, valorizando o patrimônio de todos**

> **Manutenção** por Cecília Lima

# Está na hora de modernizar o elevador?

Aliados da praticidade e do bem-estar, os elevadores são componentes frequentes em edifícios residenciais e comerciais, tendo sua quantidade variável a depender do número de usuários estimados a que visa atender. Eles são considerados meios de transporte e, como tal, devem passar por periódicas vistorias e manutenções a fim de garantir a segurança de todos. Contudo, há momentos em que só isso não basta e é necessário fazer atualizações para adequar os elevadores às tecnologias e normas mais recentes.



Modernização traz beleza e economia para o condomínio

Como e quando saber se o elevador do seu condomínio está precisando passar por um processo de modernização? É importante conhecer informações básicas sobre a máquina, bem como identificar alguns sinais que ele pode estar dando de que carece de uma “repaginada”. Além disso, ouvir a opinião dos moradores sobre críticas ou sugestões na hora de considerar o investimento também é importante, já que eles são os principais usuários e a qualidade de vida de todos é relevante na decisão.

**SINAIS** – O síndico e demais moradores devem observar algumas características que podem ajudar a indicar se o elevador está de fato precisando de uma modernização. Deve-se atentar para queixas constantes de paralisações, de desnivelamento entre o piso e o pavimento do andar, trações abruptas ou ruídos estranhos durante as viagens. Os registros de manutenções devem ser checados para verificar se as trocas de peças são frequentes.

Se o seu elevador passou neste primeiro teste e não apresenta nenhum sinal grosseiro de que algo não está completamente certo, ainda assim é importante avaliar outras características. Primeiramente, qual é a idade da máquina? Essa é uma informação relevante, pois a tecnologia evoluiu bastante nos últimos 15 anos. Isso está intimamente

relacionado ao consumo de energia, já que modelos mais antigos geralmente são menos eficientes. Por fim, avalia-se também o estado interno da cabine: quais suas condições estéticas? Atende às normas de acessibilidade?

**TIPOS** – É importante ressaltar a diferença entre manutenção e modernização. Na primeira, vai se vistoriar periodicamente o funcionamento dos componentes do elevador e eventualmente trocar uma ou outra peça, mas isso não significa modernização. Esta consiste em uma restauração mais ampla que objetiva melhorar a tecnologia da máquina, aumentando sua performance. O diagnóstico final sobre a indicação para proceder com esta etapa virá com a inspeção de equipe técnica especializada que deve também acolher as sugestões e demandas dos condôminos.

Existem basicamente três tipos de modernização possíveis. Primeiro, a mais radical, trata-se da substituição integral do equipa-

mento por um novo com tecnologia mais atual, o qual vai entregar maior eficiência e segurança. Depois, temos também a opção de fazer apenas uma modernização parcial, em que se preserva ainda alguns componentes úteis do elevador antigo, mas se realiza a troca de elementos importantes para melhorar a eficiência. Por fim, caso seja identificado que está tudo certo com o maquinário, é possível realizar apenas uma reformulação estética do interior da cabine, tornando-a mais moderna e bonita. Para isso, pode-se trocar elementos como o painel, interfone, iluminação, piso, decoração, entre outros ajustes com a finalidade de obter um espaço mais atrativo.

Lembrando que a modernização agrega, além da economia de energia, uma valorização patrimonial das unidades.

\*Jornalista

## SERVIÇO

Quer saber mais sobre modernização? Consulte nossos anunciantes:  
Control Elevadores: 3222-6684 3  
JB Elevadores 3271-6909

**Ouvir a opinião dos moradores sobre críticas ou sugestões na hora de considerar o investimento também é importante**

## Internet das Coisas: economia e sustentabilidade para seu condomínio



O ano novo chegou e com ele, uma extensa lista de metas: garantir um bom relacionamento entre os condôminos, reduzir os gastos das áreas comuns, contribuir para um condomínio sustentável, modernizar os sistemas, automatizar tarefas e muito mais. Tudo em benefício de um condomínio harmonioso, equilibrado financeiramente e preocupado com o meio ambiente.

A Internet das Coisas (do inglês Internet of Things ou IoT) ajuda a acelerar os objetivos de 2022, garantindo eficiência hídrica e energética e, conseqüentemente, economia e sustentabilidade para o seu imóvel. Com baixo custo de implantação, essa tecnologia permite a integração de diferentes dispositivos e aparelhos a partir de redes de comunicação modernas e equipamentos de última geração.

### Entre as melhorias que a Internet das Coisas possibilita estão:

- a individualização de água e de gás, com leitura remota e acompanhamento do consumo por meio de aplicativo personalizado;
- implantação de sistema fotovoltaico para a produção de energia solar para as áreas comuns;
- sistemas de segurança com monitoramento por meio de software acessível em dispositivo on-line;

- sensores para administrar as regas dos jardins, a qualidade da água das piscinas e dos reservatórios e a qualidade da energia recebida por equipamentos, como os motores dos elevadores, antecipando falhas elétricas e evitando acidentes;

- software de Gestão Inteligente do Condomínio, para facilitar a comunicação do condomínio, o agendamento de assembleias, a organização de documentos na nuvem e ainda eliminar o uso de papel.

A **IouTility** desenvolve o Plano de Gestão Sustentável com soluções de tecnologia de Internet das Coisas personalizadas para atender as metas de cada cliente. Fale conosco pelo comercial@ioutility.com.br ou pelo site www.ioutility.com.br e acelere a transformação do seu condomínio com economia e sustentabilidade.



**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;
- Adequação de convenção e regimento interno do condomínio;
- Participação em assembleia;
- Parecer e consultoria jurídica.

📞 (31) 3226-9074

www.gouveadv.com.br | contato@gouveadv.com.br



> **Finanças** por Cecília Lima

# Declaração de quitação de débitos nos condomínios

**Organização e transparência são qualidades essenciais à gestão financeira do condomínio. O síndico ou a administradora devem manter um controle rígido de quem são os moradores adimplentes ou inadimplentes. Até pouco tempo atrás, a legislação que regulamenta a prestação de contas (a lei 12.007/2009) não tornava obrigatória a emissão da declaração anual de quitação de débitos do condomínio, sendo apenas uma recomendação, porém isso tende a mudar.**

Recentemente, proposta aprovada na Câmara dos Deputados (projeto de lei 451/20, que passou pela Comissão Nacional de Justiça – CNJ) tramitou em caráter conclusivo e poderá ser encaminhada ao Senado, a menos que haja algum recurso para análise pelo Plenário. A tendência é que tal exigência passe a ser obrigatória em todos os condomínios, anualmente, como forma de dar maior transparência à gestão financeira.

**NADA CONSTA** - A declaração anual de quitação de débitos do condomínio consiste em

um atestado de “nada consta” com valor documental, o qual é emitido afirmando que tal condômino não possui débitos junto ao condomínio até a data da emissão daquele certificado. Este documento substitui os comprovantes de pagamento dos 12 meses anteriores (ano-base para o qual foi emitido), de modo que o condômino não precisa mais arquivá-los.

Mecanismo muito semelhante ocorre com as faturas de cartão de crédito que, ao fim de cada ano, enviam uma declaração de quitação de todas as faturas pagas ao longo do ano.

No caso da declaração anual de quitação de débitos do condomínio, esta pode ser emitida e assinada pelo próprio síndico, por sua equipe contábil ou pela administradora responsável.

A proposta aprovada pela CCJ da Câmara dos Deputados modifica o que está estabelecido no Código Civil com o objetivo de tornar a conservação dos documentos destinados à finalidade de comprovação de pagamento mais simples, pois a quitação relativa a cada mês dificulta a comprovação por parte dos condôminos.

**PARA QUÊ?** - Estima-se que – por exemplo – em um prazo de cinco anos, por exemplo, que é o limite para realizar a



cobrança de despesas condominiais, um condômino teria que guardar cerca de 60 comprovantes. A novidade é que, com a intervenção pretendida, esta mesma pessoa passe a arquivar apenas 5 comprovantes de pagamento (as declarações anuais).

A importância de se ter esta declaração se demonstra em algumas situações. A exemplo do momento de compra e venda de um imóvel, pois a averbação da escritura só será feita após a apresentação deste documento que comprova a quitação do condomínio. Portanto, cabe ressaltar que nem síndico, nem contador ou administradora podem se negar a conceder a declaração de quitação a um condômino que esteja de fato em dia com suas obrigações. Assim, garante meios mais eficazes de proteger o seu patrimônio em processos executivos.

\*Jornalista

**Fazer uma ilustração com a foto encaminhada com carimbo de quitado!**

> **Segurança** por Cecília Lima

# Cochilos na guarita

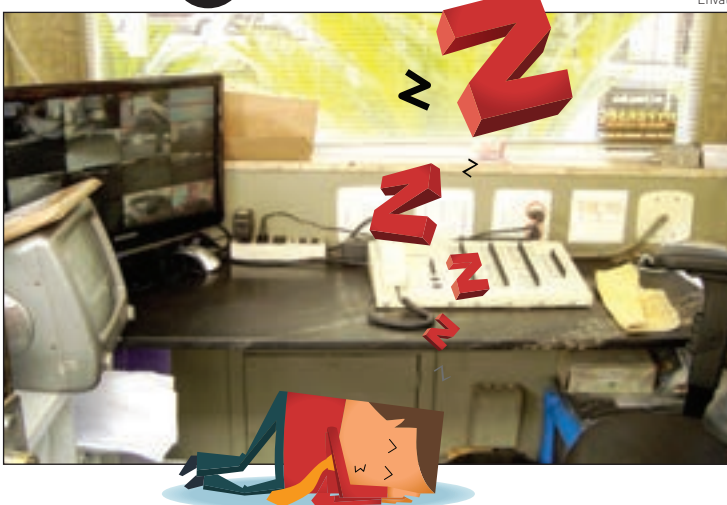
**Já é tarde da noite e você está voltando de um compromisso dirigindo seu carro. Ao parar na frente do portão da garagem, você naturalmente aguarda que o porteiro do seu prédio acione o controle remoto para abrir sua passagem, mas nada acontece. Você buzina uma vez, nada acontece. Precisa fazer barulho mais vezes para, só então, o porteiro liberar a passagem. O que será que ele estava fazendo na guarita que o impediu de abrir o portão eletrônico prontamente?**

Não raramente a resposta é: dormindo! A situação descrita ocorre com alguma frequência nos condomínios residenciais – e pode inclusive já ter acontecido com você, que está lendo este texto agora. O problema dos “cochilos” nas guaritas é um problema comum, que muitos síndicos lutam para combater, haja vista que tal prática, além de ir contra as normas do que está acordado em contrato com o funcionário, coloca em risco a segurança do prédio e de seus moradores.

**COMO PROCEDER** - Quando o empregador ou o síndico de um condomínio flagrar o por-

teiro dormindo no horário do serviço, o empregado precisa ser prontamente alertado acerca de sua conduta culposa. O síndico deve explicar que o funcionário está em horário de trabalho e por isso, não deve confundir o local com ambiente de descanso. O aviso pode ser verbal, inicialmente, porém o ideal é que sejam feitas as seguintes notificações por escrito a fim de fomentar uma futura demissão por justa causa, caso a situação persista.

O ato de dormir na hora do serviço, quando repetitivo, pode sim levar à demissão. Com fundamento no art. 482, alínea “e”



da CLT (Consolidação das Leis do Trabalho), que traz a hipótese de desídia no desempenho das funções, o contrato de trabalho pode ser encerrado por este motivo. A desídia pressu-

põe a prática reiterada de uma conduta faltosa pelo empregado, então, nesse caso, como a lei não estabelece quantas vezes a repetição de um ato configura a desídia, busca-se a razoabilidade.

**O ato de dormir na hora do serviço, quando repetitivo, pode sim levar à demissão**

**PROVA** - Obviamente não é considerada razoável, por exemplo, uma demissão por justa causa de porteiro que teve um leve cochilo duas vezes no serviço. É preciso que tal ato seja persistente e traga prejuízos ao condomínio. Para o empregador se resguardar da prova da justa causa, deve buscar, antes mesmo da demissão, que é vista como última medida para o caso, alertar verbalmente, por escrito e até suspender o empregado de suas funções por alguns dias. Dando a oportunidade de o empregado buscar corrigir suas falhas e manter o contrato de trabalho.

Além das notificações (que devem ser assinadas pelo empregado com ciência de sua falta), também podem servir de provas de que o funcionário dorme em seu posto de trabalho as filmagens do circuito interno do prédio, testemunhos de pessoas que presenciaram o porteiro dormindo reiteradamente. Vale alertar que todos os documentos escritos devem ser assinados pelo empregado, uma vez que documentos apócrifos perdem o valor probatório.

\*Jornalista

> **Administração** por Simone Gonçalves



# Na hora da mudança

A realização de mudanças em condomínios é um assunto delicado por isso o síndico deve providenciar o planejamento da logística das mudanças a fim de evitar problemas. O condomínio precisa estar preparado adequadamente e isso, às vezes, traz a necessidade de adaptar instalações facilitando o transporte e preservando as áreas do condomínio.

É de extrema importância que as regras sobre as mudanças no condomínio sejam claras e objetivas. Isso porque, atualmente, não temos legislação específica para a realização de mudanças em condomínios, logo, cada condomínio deve providenciar suas próprias normas internas.

**NORMAS** - É obrigação dos moradores respeitar as normas condominiais e isso vale para aqueles que estão chegando no prédio, assim como também para os que estão saindo. Os critérios para a realização de mudança variam de condomínio para condomínio, mas por exemplo, o sobe e desce em dia de mudança, seja pelas escadas ou elevadores, não deve atrapalhar a rotina dos demais moradores.

Realizar uma mudança não é uma tarefa simples tanto para o morador quanto para o condomínio, por isso o planejamento é fundamental. Ainda mais nestes tempos de pandemia quando então aumentou de forma expressiva a tendência ao trabalho *home office*.

Assim, é essencial que existam regras e que estas sejam bem

divulgadas a fim de serem conhecidas e seguidas por todos. Se no seu condomínio não possui regras estabelecidas sobre as mudanças, é necessário que o tema seja deliberado em assembleia, por voto da maioria, uma vez que não é exigido quórum especial.

**DICAS** - Vejamos algumas informações básicas que irão ajudar síndicos e moradores no planejamento e realização de mudanças em Condomínios:

- Entrega de cópia da Convenção e Regimento Interno ao morador;
- Informar quais dias e horários são permitidas as mudanças;
- Realizar agendamento prévio da mudança;
- Indicar o local correto para o descarte de caixas e outros;
- Esclarecer sobre as responsabilidades em caso de danos às áreas comuns;
- Indicar quem irá acompanhar a mudança no condomínio;



Condomínio deve estar preparado caso seja necessário içar algum objeto

**Realizar uma mudança não é uma tarefa simples tanto para o morador quanto para o condomínio**

- Indicar o local adequado para estacionar o caminhão/frete;

- Atualizar o Cadastro de Morador da unidade, neste caso, sugere-se que a apresentação de cópia do contrato/matricula do imóvel, RG/CPF de moradores e funcionários, indicar a placa do carro, telefone e e-mail de contato, assim como contato para casos de emergências.

Com o agendamento da mudança, é possível que o condomínio esteja preparado para recebê-la, como por exemplo preparar o elevador para receber carga. Além disso, também possibilita ao síndico saber da existência de móveis grandes que não caibam no elevador ou não passem pelas escadas, já que nestes casos devem ser içados através da fachada necessitando cuidados especiais a fim de evitar danos.

Caso o morador não possa acompanhar a mudança pessoalmente deverá indicar quem irá substituí-lo, devendo tais dados também serem registrados no cadastro do condomínio.

Como se vê, é imprescindível regras quanto a realização de mudanças a fim de organização tanto do morador quanto do condomínio.

Além disso, o planejamento evita transtornos e não compromete a segurança do condomínio!

\*Advogada

**VOCÊ GOSTARIA DE TER MAIS FACILIDADE PARA ACHAR A MELHOR EMPRESA E PROFISSIONAL PARA O SEU CONDOMÍNIO?**

**Agora você tem! Aí, na palma da sua mão!**




É o **ClassiZap!** O classificados do Jornal do Síndico, no seu celular. Um jeito prático e ágil para você resolver problemas e encontrar soluções para o seu condomínio.

**Experimente!**  
É só enviar um "oi" para o nosso número de whatsapp:  
**(31) 98481-7642**



# 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](http://www.ourovelhoadm.com.br)

**Administradora de Condomínios**

COBRANÇA  
 CONTABILIDADE  
 FINANCEIRO  
 JURÍDICO, PESSOAL  
 SÍNDICO PROFISSIONAL  
**(31)3500-2945**  
[www.administradoratriunfo.com.br](http://www.administradoratriunfo.com.br)  
 Av. do Contorno 654 7º andar Savassi



Administração de condomínios  
 Síndico profissional  
 Serviços de manutenções  
 Participação em assembleias  
 Empresa com 12 anos no mercado  
**3241-1283 / 99177-1451**  
[www.conservadoraclassea.com.br](http://www.conservadoraclassea.com.br)

CONSERVADORA  
**ETÓDICA**  
 Desde 1983 Estado Iluminado  
**39 Anos de Referência, no Mercado de Conservação e Limpeza!!!**  
**PROFISSIONAIS TREINADOS PARA REALIZAR SERVIÇOS DE CONSERVAÇÃO. TERCEIRIZE O SERVIÇO DE LIMPEZA !!**  
 Rua Malacacheta, 150 - Carlos Prates  
**3411-4727 / 31 98476-2623**  
[www.metodica.com.br](http://www.metodica.com.br)

SINDIFÁCIL  
**ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS**  
**(31) 99969-7470**  
[www.sindifacilmg.com.br](http://www.sindifacilmg.com.br)  
[sindifacil@gmail.com](mailto:sindifacil@gmail.com)

## ADVOGADOS

**QN**  
 Queiroz & Neder  
**ASSESSORIA JURÍDICA PARA CONDOMÍNIOS**  
 • Convenções • Regimento Interno  
 • Participação em Assembleias  
 • Cobranças  
 Dr. Carlos Eduardo Alves de Queiroz  
**(31) 3271-7200 / 99982-0682**  
[www.queirozneder.com.br](http://www.queirozneder.com.br) / email: carlosadv@newview.com.br

**KP**  
 KÊNIO PEREIRA  
 SOCIEDADE DE ADVOGADOS  
 Advocacia especializada em Direito Imobiliário: assessoria a condomínios, elaboração de convenção e contratos, locação, compra e venda, usucapião, Regularização de Imóveis.  
 Av. Contorno, 6.920 - 1º andar - Bairro Lourdes  
 Tel. 31 - 2516-7008 - [kenlo@kenloperelraadadvogados.com.br](mailto:kenlo@kenloperelraadadvogados.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.lv@gmail.com](mailto:advocaciafernandes.lv@gmail.com)  
**98842-6498**

## ADVOGADOS

**eld** E. Lucas Diniz  
 advocacia consultiva  
 (31) 3245-2510  
 (31) 98892-7710  
[eld@eldadvocacia.com.br](mailto:eld@eldadvocacia.com.br)  
 • Cobrança e Execução de Taxas de Condomínio;  
 • Consultorias Jurídicas;  
 • Participação em Assembleias;  
 • Alteração de Convenção e Regimento Interno.

**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](http://www.gouveaadv.com.br)  
[contate@gouveaadv.com.br](mailto:contate@gouveaadv.com.br)  
**3226-9074**

**SAVIO MARES** SA  
 ADVOCACIA TRIESTE/ELISTA  
 Rua Mato Grosso, 539/Conj. 702  
**3292-7739/98744-5766** (oi)  
**99106-1304** (tim) whatsapp  
[saviomares@hotmail.com](mailto:saviomares@hotmail.com)  
 • Assessoria a condomínios  
 • Regularização de empregados  
 • Alteração de convenção e regimento interno  
 • Participação em assembleias

## BOMBAS


  
**CONTRATO DE MANUTENÇÃO**  
 PLANTÃO 24 HORAS  
 Atendimento de urgência e especializado para condomínios  
[www.paraisodasbombas.com.br](http://www.paraisodasbombas.com.br)  
 BOMBAS D'ÁGUA - MOTORES ELÉTRICOS  
 SALINA - PRODUTOS PARA PISCINAS  
 AV. DO CONTORNO 11.434 CENTRO / BH  
**(31) 3270-9633**

**UNIVERSO DAS BOMBAS**  
 Conserto e Vendas de Bombas, Motores, Quadro de Comando e Compressores  
 Contrato de manutenção  
 Assistências Técnica em condomínio com urgência  
 Fone: **3271-2665**  
**3272-3865**  
 PLANTÃO 24 HORAS  
**31 99983-1021**

**AB ATUAL BOMBAS**  
 ASSISTÊNCIA TÉCNICA EM CONDOMÍNIOS  
 VENDA E REFORMA DE BOMBAS, QUADRO DE COMANDO, IMPERMEABILIZAÇÃO E LIMPEZA EM CX. D'ÁGUA E CONTRATO DE MANUTENÇÃO.  
**(31) 3201-2786 - Plantão 24 h - 9 8606-2154**

**BH BOMBAS HORIZONTE**  
 24h  
 9969974-4821  
 Vendas e consertos de bombas elétricas, Motores, compressores, Quadro de comando  
 ASSISTÊNCIA A CONDOMÍNIO COM URGÊNCIA  
**2526-5250 / 3201-0552**

## CFTV - CÂMERAS DE SEGURANÇA

  
[www.yescftv.com.br](http://www.yescftv.com.br)  
**Central de Negócios (31) 3377-2913**  
 Vendas e Manutenção  
 Alarques - Câmeras de Segurança  
 Cena Elétrica - Concertina - Controle de Acesso  
 Interfone - Vídeo Porteiro  
 Somos Especialistas em Condomínios  
 \*Yes CFTV - Quem conhece, confia !!!

## CFTV - CÂMERAS DE SEGURANÇA

  
**Interfones Ltda.**  
**VENDA - INSTALAÇÃO - MANUTENÇÃO**  
 • Alarmes • Serralheria  
 • Portões Eletrônicos  
 • Interfones • CFTV • Cercas Elétricas e Cerca concertina  
**3462-6867 | 3411-2797**  
[www.hlinterfones.com.br](http://www.hlinterfones.com.br)

## CONSERVAÇÃO E LIMPEZA

  
**COMINA**  
 17 anos de mercado  
 • Portaria • Limpeza  
 • Conservação • Administração de condomínio  
[www.comina.com.br](http://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](http://www.jbconservadora.com.br)  
[/jbconservadora](https://www.facebook.com/jbconservadora)  
 Av. do Contorno, 4624 - Funcionários

**ROCHE TERCEIRIZAÇÃO DE MÃO DE OBRA**  
 ALTO ÍNDICE DE SATISFAÇÃO DOS CLIENTES  
**ROCHE**  
 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](http://www.rocheservicos.com.br)

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

  
**SEVEN 7 CLEAN**  
 Há sete anos fornecendo mão de obra qualificada para seu condomínio.  
 Portaria, zeladoria, limpeza, jardinagem.  
[www.7clean.com.br](http://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](mailto:azevedopericias@gmail.com)  
 Antônio Azevedo Santos - Engenheiro Civil / Perito - Inscrição no CREA / IBAPE  
**(31) 3142-2030 / 9.9996-1955 / 9.9144-6620**



# Classíndico

## CONSULTORIA TÉCNICA EM ENGENHARIA

**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 - Santo Efigênio

**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.

**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**

## CONSTRUÇÃO E REFORMA

**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**

MC Engenharia

- Revitalização de fachadas
- Pinturas
- Impermeabilização
- Recuperação estrutural

**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

**PB** ESPECIALIZADA EM FACHADA

**PINHO BRAGA**  
REFORMA PREDIAL

CONSTRUÇÕES E REFORMAS  
IMPERMEABILIZAÇÃO  
PINTURAS EM GERAL

**99312-0049** www.pinhobraga.com.br

**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

**AGÊNESIS** Engenharia

ALVENARIA ACABAMENTO  
HIDRÁULICA E ELÉTRICA  
GESSO E PINTURA

QUALIDADE E AGILIDADE  
EQUIPE COM ACOMPANHAMENTO TÉCNICO E PROFISSIONAIS TREINADOS

**99343-0812 / 99608-0511 / 98832-6643**

**PORTO SEGURO**

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

Aperte uma visita com um nossos consultores.

**99752-6242** Porto\_seguro\_reformas

## CONSTRUÇÃO E REFORMA

**GUIMARÃES**  
SOLUÇÕES CONSTRUTIVAS

Excelência, esse é o nosso padrão  
**Reforço Estrutural e Impermeabilização**

**3263-4065 / 99998-4872**  
Av. Raja Gabaglia, 3502 / 201  
guimaraessc.com.br

**MANUTENÇÃO E REFORMA PREDIAL**

RESIDENCIAIS, COMERCIAIS E INDUSTRIAIS

**Obras e serviços com qualidade e pontualidade**

- Execução de obras com projeto Turn Key
- Planejamento e gerenciamento de obras
- Fiscalização e emissão de laudos técnicos

**(31) 3274-8700**  
**3318-8701**  
**99546-8700**

**SSS SILVANO** REFORMAS, CONSTRUÇÕES PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

- PEDREIRO -ELÉTRICA E HIDRÁULICA
- SERVIÇOS DE IMPERMEABILIZAÇÃO
- PINTURA -TRABALHAMOS COM MANTA
- TELHADOS - OBRAS EM GERAL

Faça o orçamento da obra s/compromisso!  
Email: silvanosilva2011@hotmail.com  
**4141-9953 / 99108-6801 / 98359-1843**

**ATO** FACHADAS TEXTURAS PINTURAS IMPERMEABILIZAÇÕES

Engenharia e Construções  
O mais importante é a satisfação dos nossos clientes

Experiência em lidar com todas as necessidades e exigências de um condomínio

Construções e Reformas  
Faça um orçamento  
www.atoengenharia.com.br | mucio@atoengenharia.com.br

**(31)3785-5545 / 984766515**

**CONSTRUTORA L.B.L.**

Administração de Obras, Construções e Reformas  
A mais de 15 anos de mercado

Pagamento Facilitado  
Tel de Contato **31 97129-3783**

lbleengenharia@hotmail.com  
facebook.com/construtoralbl  
Construtora\_LBL

**DEDETIZAÇÃO**

**SEMPRENA**  
DEDETIZADORA E DESINFESTADORA

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

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



# Classíndico

## DESENTUPIDORA

**DESENTUPIDORA CRISTAL**

Desentupimento de coluna predial, Esgotos, Vasos sanitários, pias e tanques  
Limpeza de caixas de gordura, Caixas D'água e Dedetização e

4102-2874/98011-9947 (11) 99241-4509 (Vivo)

**Roterlimp**  
Desentupidora

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

**ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO**  
roterlimp@gmail.com | www.roterlimp.com.br

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

## ELETRICISTA

**FHS**  
ELÉTRICA E SERVIÇOS

MANUTENÇÃO E INSTALAÇÃO ELÉTRICA

Serviços para instalações prediais e residenciais seguindo normas técnicas

31 98671-5620

## 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

## ENCERADEIRAS E LAVADORAS DE ALTA PRESSÃO

Vendas de peças e manutenção de enceradeiras industriais e lavadoras Alta Pressão.

**SUPERJATO**

31 985798258  
3504-1420

www.superjato.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

**SupergásBRAS**

LEVE PARA CASA A SEGURANÇA DO BOTIJÃO DOURADO DA SUPERGASBRAS

GÁS DE QUALIDADE TEM NOME E PROCEDÊNCIA!

**SUPERGASBRAS** 0800 031 3032  
3374-3313

## IMPERMEABILIZAÇÃO

**IMPERTECMG**

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

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

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

## INDIVIDUALIZAÇÃO DE ÁGUA

**IouTility**

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

## 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

**VOLGEN Clean**

LIMPEZA E REFORMA DE FACHADA

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

## MATERIAL DE LIMPEZA

**yan home**

PRODUTOS DE LIMPEZA, PENSOU YAN

Tudo que você precisa para limpeza do seu CONDOMÍNIO, você encontra aqui.

Entre em contato: (31) 3220-0054 e (31) 9 9937-6401

Siga-nos nas Redes Sociais: f ganhome-mg | yanhomemg

## PORTARIA

**ZELARE**

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:  
staffbrasil.com.br

## PORTAS

**PORTAS BLINDEX**

MOLAS E ELETROIMÃS

Atendimento imediato para portas batendo, estalando ou pegando.  
Seguimos as medidas de prevenção contra covid

99155-4655 | 99506-1818

## 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

## PORTAS DE SEGURANÇA

**ID INOX DOOR**

Portas em inox e vidro  
Porta segura e sofisticada  
Portas padrão e sob medida

31 9 9710-7956  
31 9 7119-8600

www.inoxdoor.com.br

## PORTÕES ELETRÔNICOS

**Peccin Junior**

MANUTENÇÃO E INSTALAÇÃO DE:  
PORTÕES ELETRÔNICOS E INTERFONES

Fazemos serviço de serralheria e troca de roldanas  
ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO

9 7534-3971 (Denis) 9 8456-8630 (Junior)

**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

## REDES DE PROTEÇÃO

**HORIZONTE**

REDES DE PROTEÇÃO  
TELAS MOSQUETEIRAS  
CONCERTINAS

(31) 3037-6676 | (31) 3143-6200  
(31) 99160-9661

@HORIZONTEREDESECONCERTINAS



# Classíndico

## SEGUROS

**VALENTIM** SEGUROS

VOUCHER DE R\$ 50,00  
NA CONTRATAÇÃO OU  
RENOVAÇÃO DO SEGURO DO  
CONDOMÍNIO

(31) 99223-3424 / 3267-2099

## SÍNDICO PROFISSIONAL

SINDIFACIL

**SÍNDICO PROFISSIONAL**

(31) 99969-7470

www.sindifacilmg.com.br  
sindifacil@gmail.com

## TELHADOS

**NEVES CALHAS**

Especializada em Construção  
e reforma de Telhados

Orçamentos sem compromisso.

**3625-1978 / 3624-2895**

www.nevescalhas.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

Procurando um  
síndico profissional?

**Pedro Serra**

99282-1895

Engenheiro Civil há 40 anos  
Responsabilidade, Método, Organização

## UNIFORMES

**CRISTINA UNIFORMES**

LINHA COMPLETA DE UNIFORMES PARA  
PRÉDIOS RESIDENCIAIS E COMERCIAIS

Uniformes de pronta entrega

(31) 3222-2250  
www.cristinauniformes.com.br

**Viver Bem**  
Síndico Profissional

A tranquilidade que seu condomínio precisa!

(31) 3789-6891 / (31) 98492-8910

centra@viverbem.com.br - @viverbem  
Avenida General Olímpio Mourão Filho, 282 - Bairro Itapagá / Belo Horizonte, MG

**PRIMORDIAL**  
GESTÃO DE PROPRIEDADES

Empresa de síndico profissional,  
especialista em prédios e grandes  
condomínios residenciais e logísticos.

31.3390.1782

contato@gestaoprimordial.com.br  
www.gestaoprimordial.com.br

# Tem panfleto ocupando espaço na sua empresa?

## Nós temos a solução!



## Encarte fácil

Jornal do Síndico

**31 3337-6030**

### > É bom saber

## Condomínio deve ser ressarcido por danos

O condomínio é um patrimônio coletivo e todo dano a ele causado, traz - por consequência - prejuízos a todos os demais que têm parte nele e contribuem para sua manutenção

Por isso, em caso de reformas em unidades individuais, o condômino pode ser responsabilizado por qualquer malefício provocado ao condomínio, desde que seja comprovado o fato de que sua ação foi nociva ao coletivo.

Exemplo disso foi o entendimento da 34ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo (TJSP) a qual manteve, com votação unânime, sentença da 8ª Vara Cível da Capital, que condenou morador a indenizar condomínio por vazamento durante reforma. Ele terá que pagar R\$ 21,4 mil pelos danos materiais causados.

**TRANSTORNO** - O incidente foi relatado nos autos do processo como um grande volume de água que vazou após rompimento de encanamento no apartamento

do morador e que atingiu o poço dos elevadores e as cabines, causando avarias no equipamento e instalações, inviabilizando o seu uso, o que trouxe transtornos aos demais moradores.

Porém, a falha no reparo do encanamento não foi o único problema verificado. A obra em si já se iniciou de maneira irregular, pois, segundo os representantes do condomínio, o morador não submeteu ao corpo diretivo do prédio a ART (Anotação de Responsabilidade Técnica), documento assinado por engenheiro ou arquiteto responsável pela intervenção, e assim violou as normas do prédio.

Para a desembargadora Maria Cristina Zucchi, a sentença deve ser mantida, uma vez que ficou caracterizada a culpa exclusiva do réu no evento danoso. “Em que



Em que pesem as alegações do réu, não restam dúvidas de que os danos causados ao condomínio somente ocorreram por imprudência dos funcionários do morador

pesem as alegações do réu, não restam dúvidas de que os danos causados ao condomínio somente ocorreram por imprudência dos funcionários do morador que, por falta de cautela, deixaram de tomar os cuidados necessários de escoramento devidos, a fim de proteger o registro de água da cozinha, bem como para evitar a queda das placas de gesso.”

**ART** - A Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) é um documento assinado pelo profissional habilitado no CREA (engenheiro) ou CAU (arquiteto), no qual ele preenche um formulário padrão constando os serviços que serão realizados e assumindo a responsabilidade da obra. Como medida de segurança, os condomínios devem exigir a ART não apenas dos serviços realizados nas áreas comuns, mas também das intervenções feitas por terceiros em unidades particulares.

\*Fonte TJSP





# Concessionária não pode recusar ligação para imóvel

**Quando um inquilino ou comprador de um imóvel comparece à Copasa ou à Cemig para solicitar a ligação de água ou de energia elétrica, essas concessionárias têm o dever de promover o fornecimento do serviço que é essencial, não podendo recusar a contratação em nome do novo consumidor sob alegação de que há dívida anterior do antigo ocupante.**

É ilegal e abusiva a atitude do atendente da Cemig ou da Copasa coagir o solicitante do serviço a pagar pelo consumo de terceiros, pois a dívida não tem relação com o imóvel, já que casa, apartamento ou loja não consomem água e luz por si só. A obrigação que adere ao imóvel é o IPTU e a quota de condomínio que têm natureza “propter rem”, sendo que o dever de pagar a água e a energia é “propter personam”, cabendo a concessionária promover a cobrança judicial no nome da pessoa física ou jurídica que fez o cadastrado como consumidor.

A jurisprudência é pacífica, tendo o Superior Tribunal de Justiça decidido que “a obrigação de pagar por serviço de natureza essencial, tal como água e energia, não é propter rem, mas pessoal, isto é, do usuário que efetivamente se utiliza do serviço.” (...) (AgRg no AREsp 45.073/MG, Rel. Ministro Napoleão Nunes Maia Filho, 1ª Turma, julg. 02/02/2017, DJe 15/02/2017).”

**COBRANÇA INJUSTA** - Resolução 414/2010, da Agência Nacional de Energia Elétrica (ANEEL), determina que é proibido a CEMIG condicionar a ligação ou alteração da titularidade do serviço de energia elétrica ao pagamento de débito pendente em nome de terceiros (art. 128, §1º).

No mesmo sentido, a Resolução da Agência Reguladora de Serviços de Abastecimento de Água e Esgotamento Sanitário de MG (ARSAE-MG) nº 313/2019, no seu art. 114, só permite que a COPASA se recuse a ligar ou religar a água se o solicitante estiver com débitos não quitados junto a prestadora de serviços. **Portanto, nenhum novo ocupante do imóvel, que venha solicitar o uso de água e esgoto pode ter seu pedido de ligação negado se não for devedor**, conforme o Parágrafo único: “O prestador de serviços não pode restringir os serviços previstos neste artigo devido a débito que não tenha sido autorizado pelo usuário”.

Por cautela, deve o locador ou vendedor encerrar a conta em seu nome ao desocupar o imóvel que pretende negociar. Logo que ocorrer nova ocupação, a imobiliária e o locador devem exigir que a conta

seja transferida para o nome do usuário, pois a este caberá pagar pelo consumo. Se o inquilino se recusar a transferir para o nome dele consistirá em má-fé e quem figurar na conta, como titular, poderá requerer o desligamento do serviço para evitar riscos decorrente de alguma dívida.

No caso da loja ou casa que teve seu inquilino despejado, o locador não tem que pagar a conta de água ou de energia do ex-ocupante, pois a prestadora de serviço tem o nome do devedor e cabe a ela cobrar dele, inclusive judicialmente. A lei garante que a COPASA e a CEMIG, se recusem a atender os pedidos de ligação desse devedor em qualquer local em que atuem em Minas Gerais, pois o seu CPF ou CNJP estará bloqueado para novos serviços, sendo esse “mecanismo de cobrança” previsto na Resolução, art. 19, parágrafo 3º.

Nos termos do art. 2º, LXIV, legalmente o usuário é aquele que requer a ligação, seja pessoa física ou jurídica, que se beneficia ou utiliza, efetiva ou potencialmente do serviço de água. Não tem esse consumidor que ser constrangido a pagar pelo que não usufruiu, basta provar ser um novo ocupante, nos termos do art. 114. Nos termos Resolução 131, art. 116 “O usuário tem o direito de comprovar quando efetivamente assumiu a ligação, eximindo-se da responsabilidade por débitos anteriores referentes ao imóvel em questão. Parágrafo único: A obrigação de pagamento de débitos de faturas de água e esgoto tem caráter pessoal”

**IMOBILIÁRIA** - A Cemig faz a ligação normalmente, mediante o pedido, sendo que a ANEEL estabelece no art. 31. “A ligação da unidade consumidora ou adequação da ligação existente deve ser efetuada de acordo com os prazos máximos a seguir fixados: 2 dias úteis para unidade consumidora do grupo B, localizada em área urbana”; 5 dias úteis em área rural.

Todavia, a COPASA tem se mostrado ineficiente ao demorar a realizar a religação da água, ferindo a norma da ARSAE, que estipula o limite de até dois dias para religar

a água. O atraso impede a ocupação do imóvel locado ou vendido, gerando transtornos para o novo ocupante, não tendo a imobiliária nenhuma culpa pela ineficiência de um serviço que é essencial à dignidade humana. O art. 118 estabelece: “Cessado o motivo da suspensão de serviço de abastecimento de água, o prestador de serviços deve restabelecer os serviços de abastecimento de água em até 2 (dois) dias corridos, a contar da solicitação pelo usuário”.

Em Belo Horizonte, tem a Copasa ainda, o dever de avisar ao usuário sobre a existência do serviço de “religação de urgência em até 12 horas”, que conforme art. 119, deve oferecê-lo mediante o aviso do valor a ser cobrado, e os prazos vigentes para as religações normais e as de urgência. Agora, caso a Copasa tenha suspenso o fornecimento de água indevidamente, esse serviço de urgência é gratuito.

**INDENIZAÇÃO** - É um direito de o proprietário do imóvel vazio solicitar à COPASA que desligue o fornecimento d’água, o que é simples, pois seu técnico faz isso em 5 minutos. Assim, o dono economiza ao evitar pagar mensalmente mais de R\$30,00 (Tarifa resd.) ou mais de R\$50,00 (Tarifa comercial), enquanto o imóvel está vazio. Com a pandemia há imóveis vagos há mais de dois anos, gerando prejuízo para o proprietário.

Ocorre que, há notícia da COPASA – como se fosse uma “represália” por não ter deixado o imóvel ligado pagando Tarifa Fixa sem nada gastar – “sabotando” a religação d’água, por vários meses. Há locador e inquilino, apesar de vários pedidos, sendo prejudicados, por não conseguirem a ligação d’água para dar início à locação. Sem água não há como a pessoa morar e nem a empresa funcionar ou fazer obras de adaptação para se instalar.

Conforme, algumas decisões dos Tribunais, cabe ao inquilino ou ao proprietário, juntar provas da falta de prestação de serviços

e entrar na Justiça requerendo a indenização por perdas e danos da COPASA, diante do atraso exagerado em cumprir sua obrigação injustificadamente.

**CEMIG** - As imobiliárias são grandes parceiras das concessionárias por combaterem a inadimplência e as ligações clandestinas, pois visam proteger seus clientes e agilizar as novas ocupações com lisura. Por isso, as imobiliárias geralmente solicitam o consumo final da conta de luz, encerrando assim qualquer pendência do ex-ocupante, sendo que a CEMIG cumpre normalmente a Resolução 414/2010 da ANEEL, que estipula:

“art. 70. “O encerramento da relação contratual entre a distribuidora

Envato



e o consumidor deve ocorrer nas seguintes circunstâncias: I – solicitação do consumidor para encerramento da relação contratual; e II – ação da distribuidora, quando houver solicitação de fornecimento formulado por novo interessado referente à mesma unidade consumidora...”

Caso a concessionária se recuse encerrar/cortar a energia elétrica do imóvel, sob a alegação de que só o fará após quitar a dívida pendente, ferirá o §7º, do art. 70, o que será ilógico. O locador ou a imobiliária solicitam o desligamento do serviço de água ou energia elétrica do imóvel no qual o inquilino foi despejado ou abandonou, justamente para evitar prejuízos para a concessionária com o aumento da dívida.

**LEGISLAÇÃO** - A dívida em nome de terceiro é considerada pessoal e não admite transferência automática para quem não a tenha dado causa. Dessa forma, independen-

temente do tipo de serviço, negar a prestação do serviço devido à existência de um débito em nome de terceiro trata-se de prática abusiva e viola o art., 39, V, do Código de Defesa do Consumidor (CDC).

Conforme a Lei nº8.987/95 que regulamenta os Serviços Públicos, (artigos 6º e 7º, inciso III), consiste em direito do consumidor obter e utilizar o serviço com pleno atendimento às suas necessidades. Nessa situação é aplicado também o CDC, que no art. 39, IX, proíbe a concessionária se recusar a prestação de serviços de saneamento e de energia elétrica a quem se disponha a contratá-la.

**CULPA** - Caso a concessionária crie obstáculos excessivos, a ponto de deixar imóvel sem condições de ser utilizado (impedindo sua reforma ou adaptações para nova atividade do inquilino ou do comprador), tendo em vista ser impossível morar ou trabalhar sem água e energia elétrica, poderá vir a ser configurado abusos que podem motivar uma indenização por danos materiais e morais, pois fere a dignidade humana a ausência de tais serviços.

Não é necessária a comprovação de culpa da companhia, eis que responde de forma objetiva pelos danos causados em decorrência da má prestação do seu serviço. Basta a demonstração dos fatos e o nexos causal, conforme disciplina o art. 37, §6º, da Constituição Federal.

É fundamental, a pessoa ou empresa prejudicada, em especial, por estar enfrentando dificuldade de obter a água e a energia em seu nome, por causa de grandes dívidas deixadas por empresas que faliram, fizeram ligações clandestinas ou que lesaram o atual proprietário do imóvel, agir com assessoria jurídica desde o primeiro momento para evitar o agravamento de prejuízos e obter provas do seu Direito para viabilizar alguma indenização em juízo.

\* Presidente da Comissão de Direito Imobiliário da OAB-MG - Vice-presidente da Comissão Especial de Direito Imobiliário da OAB Federal - Conselheiro da Câmara do Mercado Imobiliário de MG e do Secovi-MG - kenio@keniopereiraadvogados.com.br

**“Não é necessária a comprovação de culpa da companhia, eis que responde de forma objetiva pelos danos causados em decorrência da má prestação do seu serviço”**