

ClassiZap!
 Nossa lista de prestadores de serviços na palma de sua mão. Solicite o seu!
(31) 98481-7642

Jornal do Síndico

Ano XXVII - Edição 319 - JANEIRO/2023 - Belo Horizonte e Região Metropolitana - Distribuição gratuita - jornaldosindico.com.br

ESPECIALIZADA EM FACHADA



PINHO BRAGA
REFORMA PREDIAL

CONSTRUÇÕES E REFORMAS
PROJETOS

99312-0049

WWW.PINHOBRAGA.COM.BR
PINHOBRAGA@PINHOBRAGA.COM.BR

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
www.queirozneder.com.br | carlosoadfr@queiroz.com.br

Consulte nossos Classificados

Administração de condomínios	8
Advogados	8
Alarme	8
Arquitetura/projetos/paisagismos	8
Bombas	8
CFTV Câmera de segurança	8
Cobrança / Crédito	8
Conservação e limpeza	8 e 9
Consultoria em Engenharia	9
Construção e Reforma	9 e 10
Corrimão	10
Desentupidora	10
Elevadores	10
Extintores	10
Gás/instalações	10
Impermeabilização	10
Interfones	10
Limpeza de Caixa d'água	10
Limpeza de fachadas	10
Material de limpeza	10
Portaria	10
Portão eletrônicos	10
Portaria virtual	10
Portas Blindex	10
Portas de segurança	11
Rede de Proteção	11
Seguros	11
Síndico profissional	11
Telhados	11

e Você pergunta

Quem arca com as despesas de manutenção do telhado quando, no condomínio, existem coberturas? Condomínio ou proprietário?

Página 2



Legislação

No condomínio existem tipos de obras que demandam quórum diverso. E existe um tipo de obra que pode ser realizada sem assembleia.

Página 3



Observatório

Denúncias de irregularidades entre moradores de condomínio podem acabar prejudicando a toda a coletividade.

Página 12

Envato

Assembleias virtuais

Depois da experiência, no período mais crítico da pandemia, no qual as pessoas tiveram que permanecer em suas casas, as assembleias virtuais entraram na rotina de vários condomínios. **Páginas 3**



Atenção síndicos e síndicas!

Estamos atualizando nosso cadastro.

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

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

(31) 9 8481-7642

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

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

Rodrigo Karpat

Simone Gonçalves

Eliza Novaes

IMPRESSÃO

O Tempo Serviços Gráficos

Quem é quem?

2023 começou e com ele se abrem novas portas e possibilidades. Olhe para este ano como uma folha em branco, na qual poderemos escrever uma nova história, com desfechos diferentes dos que obtivemos nesses dois anos anteriores. Serão doze meses e 365 dias para colocar em prática aquelas “resoluções de fim de ano” que todos nós fazemos, ainda que mentalmente, para projetar nossas expectativas para o novo ano.

Otimismo deve ser a palavra de ordem para esse novo ciclo. Economia, trabalho, relações afetivas... Tentemos olhar para o futuro com mais boa vontade e força para conquistar nossos objetivos. No condomínio, o ano novo começa com mudança de gestão para muitos e continuidade para outros e, independentemente de ser um síndico estreante ou veterano, o Jornal do Síndico deseja a todos um excelente e produtivo ano de trabalho.

Nessa primeira edição de 2023 trazemos uma matéria sobre um assunto pouco abordado nos



condomínios: o teste de estanqueidade. Trata-se de um item fundamental no calendário de manutenções e vistorias, o qual

deve ser executado regularmente a fim de detectar possíveis vazamentos e assim evitar acidentes.

No condomínio, o ano novo começa com mudança de gestão para muitos e continuidade para outros

Outro tema abordado nessa edição é o que define, claramente, quem são os personagens do condomínio. Morador, condômino e inquilino, quem é quem no condomínio? Isso faz toda a diferença quando, por exemplo, a administração necessita notificar o proprietário de uma unidade. Entenda quem são esses habitantes em nossa matéria na seção, Seu Condomínio.

Nossa equipe segue firme em 2023, trabalhando com empenho e dedicação em um projeto editorial o qual vem sendo bem sucedido há mais de 30 anos, o que nos orgulha verdadeiramente. E você, caro leitor, é parte fundamental desse sucesso e também o que nos motiva a estarmos sempre nos aperfeiçoando, em busca de oferecer um material informativo de qualidade e efetivamente útil para auxiliar na rotina condominial.

A todos os nossos fieis leitores - e aos novos que se agregam a cada dia - desejamos um feliz ano novo!

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	115
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

	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV
IGP-M (FGV)	0,59	0,21	-0,70	-0,95	-0,97	-0,56
INPC (IBGE)	0,62	-0,60	-0,31	-0,32	0,47	0,38
IPC (FIPE)	0,28	0,16	0,12	0,12	0,45	0,47
CUB/MG	1,31	0,65	0,04	0,13	0,06	0,10
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	1,212,00	1,212,00	1,212,00	1,212,00	1,212,00	1,212,00

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\$ 1.459,04
FAXINEIRA OU SERVENTE	R\$ 1.459,04
ASCENSORISTA	R\$ 1.463,60
GARAGISTA	R\$ 1.486,46
MANOBRISTA	R\$ 1.685,45
PORTEIRO OU VIGIA	R\$ 1.767,81
ZELADOR OU ENCARREGADO	R\$ 2.195,39

Os valores acima valem para empregados admitidos pelos condomínios a partir de 01/09/2022 segundo convenção coletiva de trabalho da categoria assinada pelo Sindicon e Sindesc.

Você Pergunta

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

por **Dr. Kênio de Souza Pereira**

**DESPESAS COM O TELhado**

Pergunta - Estou no exercício da função síndico de um condomínio. São 5 aptos, sendo um por andar e uma cobertura. A proprietária do 5º andar quer que o condomínio arque com as despesas de manutenção do telhado dela. Ela usa a cobertura como área de lazer, tem churrasqueira, piscina etc. No telhado foi colocado por ela um sistema de aquecimento solar somente para ela, sem avisar aos demais moradores. Caso quisermos colocar também um sistema de aquecimento, não temos condições, pois não há lugar devido ao já instalado. Ela paga uma importância a mais no condomínio devido a diferença de fração ideal. Neste caso o condomínio é responsável pela manutenção do mesmo?

Carlos - por e-mail

Resposta - Quanto ao questionamento relativo aos reparos do telhado, esclareço que este ou o terraço de qualquer edifício deve ser consertado mediante a contribuição financeira de todos os coproprietários, em quotas iguais, pois se trata de área comum, pelo fato de nenhuma das unidades (sejam aptos tipo ou de cobertura, bem como, loja térrea ou salas num prédio comercial) ser proprietária a mais ou a menos do que a outra em relação ao telhado.



Na realidade, quando existe um apartamento de cobertura num edifício residencial, acaba que os proprietários dos apartamentos tipo são beneficiados com a redução dos reparos do telhado, pois essa área se torna bem menor do que seria caso o prédio tivesse todo o teto ocupado somente por um telhado. Para facilitar a compreensão, cito um exemplo. Caso um edifício possua a projeção de 700 m², se nele exista um apartamento de cobertura que tenha 300 m² de área de lazer ou de terraço privativo, caberá ao proprietário da cobertura arcar com o pagamento exclusivo da troca da manta de impermeabilização (o que ocorre entre 15 a 25 anos) e o refazimento desse piso, obra essa de custo elevado que não terá a participação dos proprietários dos apartamentos tipo. Diante disso, os apartamentos tipo são beneficiados, pois pagarão pelo conserto do telhado que se limita a apenas 400 m², cabendo as todas as unidades ratear

seu custo, que por uma questão de bom senso deve ser dividido de forma igualitária.

Quanto a instalação de placas solares, caso essas não tenham danificado o telhado, não há qualquer irregularidade. Geralmente, tal obra é realizada com a anuência do condomínio, sendo comum ocorrer a prescrição quanto à possibilidade de reclamar quanto a possível falta de autorização prévia. Quanto a não existir um telhado maior, que comporte a instalação de placas para todas as unidades, não há como solucionar essa limitação e em relação a qualquer outra questão é necessário analisar as particularidades do caso concreto para opinar.

Quanto ao rateio de despesas pela fração ideal, o qual acarreta o pagamento da quota de condomínio do apartamento de cobertura em valor mais elevado, entendo que se trata de uma forma de rateio equivocada, pois o que gera as despesas do rateio é o uso das áreas comuns (portaria, corredores, energia elétrica, empregados, áreas de lazer, limpeza, etc) que na prática são utilizadas de forma semelhantes por todos os moradores, independentemente se esses ocupam apartamentos tipo ou de cobertura. Todas as perícias judiciais de processos que atuei como advogado de proprietário de cobertura foram unânimes em determinar ser incorreto o uso da fração ideal, tendo essa sido criada para dividir despesas de construção de prédio negociadas na

planta. Basta ler a lei 4.591/64, que trata em especial da incorporação, ou seja, o custeio de obras das unidades vendidas em construção. Somente se for provado que a cobertura gasta efetivamente algo a mais que os apartamentos tipo em relação a determinado item, se torna correta a cobrança a mais, na medida da efetiva proporção do que é utilizado do referido item, devendo os demais itens serem rateados igualmente por uma questão de lógica matemática. Quando o apartamento possui piscina, há perícias que apontam ser justo cobrar 20% a mais do que é pago pelo apartamento tipo em relação a água. Entretanto, utilizar esse item para onerar os demais consiste numa atitude abusiva, que fere o bom senso.

Em geral, há um enorme desconhecimento do que seja quota de condomínio, pois ela não é imposto. Consiste em um equívoco confundir o IPTU, que decorre do valor de venda do imóvel com a quota, também chamada erroneamente de taxa de condomínio, a qual não tem qualquer ligação com o tamanho do apartamento que possui a parte superior, ou seja, a cobertura. Se esta utiliza igualmente os serviços, os empregados (que consiste na maior despesa do prédio) na mesma dimensão que os apartamentos tipo não tem sentido que venha a pagar mais.

Kênio de Souza Pereira
kenio@keniopereiraadvogados.com.br

> **Cotidiano** Por Cecília Lima

Assembleias virtuais oferecem facilidades aos condomínios

Há males que vêm para um bem. Sim, o dito popular é muito antigo e traz consigo um certo teor de verdade! Um exemplo prático da aplicabilidade dele é o sucesso que muitos condomínios têm obtido com a realização de assembleias virtuais. Em decorrência da pandemia de Covid-19, muitos prédios foram obrigados a adotar esse método como alternativa às reuniões presenciais e hoje, já percebem mais benefícios na versão digital.

Adaptação precisou ser muito rápida e até um pouco “improvisada” para a maioria. Esse foi o caso da síndica Camila Leão, professora universitária que gerencia um flat no bairro de Parnamirim em Recife (PE). “Apesar de ter sido de uma hora para outra, os condôminos aderiram rapidamente, porque hoje em dia a maioria das pessoas têm familiaridade com internet, celular, computador e isso ajuda”, relata. Ela acrescenta que o interesse pelas reuniões aumentou durante a pandemia.

“Nesse período, eu pude perceber duas coisas: a primeira é que os moradores passaram a se interessar mais por assuntos do próprio condomínio como controle de acesso, higienização. A outra é que mesmo os proprietários que não moram no prédio e que nunca vinham às assembleias começaram a querer participar”, comenta. Camila confirma que pelo fato de ser uma reunião remota, isso ajudou a atrair mais presentes, pois até os condôminos que moram em outras cidades participavam.

QUÓRUM - Se antes o quórum para votações ficava comprometido por justificativas como “falta de tempo” para ir às reuniões ou porque o proprietário do imóvel não reside no prédio, as reuniões virtuais ajudaram a sanar de certo modo alguns desses entraves. O aumento no quórum participativo tem sido observado em vários condomínios que aderiram a essa modalidade de assembleia.

É o que foi observado pelo Grupo Graiche – empresa que administra quase 800 empreendimentos em São Paulo com 90 mil unidades de apartamentos – que contabilizou, nos primeiros meses do ano, mais de 200 assembleias, nas quais foram convocadas mais de 25 mil unidades. Em



Envato

98% dos casos, o número de inscritos para participação foi maior do que nas ocasiões de assembleia física, antes da pandemia. A média geral de público é maior que 40% do total de unidades do condomínio.

PRODUTIVIDADE - Além de aumentar a participação, percebe-se também que as assembleias virtuais ajudam a resolver outras dificuldades que os síndicos têm para realizar esses eventos, tais como gerenciamento do espaço e do tempo. Enquanto a reunião presencial demanda um espaço real do condomínio, a exemplo de um salão de festas, a virtual dispensa uma logística mais complexa. Também se ressalta a organização das discussões, já que é mais difícil haver bate-boca e confusão virtualmente, é possível ordenar as falas com ferramentas de fala, de modo que cada condômino use a palavra na sua vez.

Contudo, nem tudo é perfeito. É preciso ter muita atenção em relação à validação da reunião: para garantir mais segurança à assembleia virtual, a vice-presidente do Grupo Graiche, Luciana Graiche, lista alguns pressupostos que precisam ser seguidos: “É fundamental contar com uma plataforma segura e à prova de fraudes para que cada condômino tenha uma assinatura e um registro eletrônico ou forma de comprovação segura do participante; é preciso também contar com um sistema seguro e confiável que audite os votos; e a manutenção e coleta antecipada de documentos de representação, tudo feito com antecedência para possibilitar a participação de todos; além de treinamento, capacitação e adesão de todos os envolvidos, já que uma nova modalidade exige adaptação de todos os participantes”, pontua.

*Jornalista

Além de aumentar a participação, percebe-se também que as assembleias virtuais ajudam a resolver outras dificuldades que os síndicos têm para realizar esses eventos

Coluna do Sindicon



Saiba quando e como devem ser feitas as cobranças aos condôminos inadimplentes

Como proceder quando o pagamento da taxa de condomínio está atrasada? Como deve ser feita a cobrança? Essas são algumas dúvidas comuns que surgem e que serão esclarecidas na coluna deste mês. A dica é enviar carta para o inquilino, proprietário ou imobiliária responsável pelo imóvel 5 dias após a data do vencimento da taxa de condomínio.

Nesta mesma carta o condomínio deve dar um prazo de 3 dias para que a taxa em atraso seja paga. Se isso não for feito o setor jurídico deve ser informado para que sejam tomadas as providências legais. Para evitar constrangimentos, o síndico não deve jamais ir até o devedor para fazer cobranças.

O nome do devedor não deve ser colocado em avisos em espaços comuns e em grupos de whatsapp. O que pode ser feito nas assembleias de prestação de contas é um informe de quais unidades estão inadimplentes, sem citar os nomes dos responsáveis. Esses cuidados evitam a exposição do condômino.

É importante ressaltar que o condomínio não pode conceder descontos ou retirar multas das parcelas atrasadas. A taxa é um rateio e ao fazer isso o síndico vai penalizar quem paga em dia as suas obrigações condominiais.

Para receber orientações sobre esses assuntos e de outros temas relacionados aos condomínios é importante se associar ao Sindicon MG. Além de ter um corpo jurídico, o nosso sindicato promove cursos e palestras que ajudam na gestão dos condomínios. Para ficar bem-informado sobre essas oportunidades é importante seguir as nossas redes sociais. Elas são atualizadas sobre essas novidades.

Carlos Eduardo Alves de Queiroz
presidente

SINDICON MG
Sindicato dos Condomínios Comerciais,
Residenciais e Mistos de Minas Gerais

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

> **Legislação** por Eliza Novaes

Obras necessárias independem da aprovação em assembleia

É natural que os edifícios sofram desgastes com o passar dos anos e, por isso, é fundamental que o Condomínio promova a manutenção periódica para evitar que o bem se deteriore a ponto de gerar danos e conflitos entre os condôminos.

As obras necessárias são aquelas que têm a finalidade de promover a conservação da coisa ou impedir sua deterioração. Os reparos elétricos ou hidráulicos, a impermeabilização do telhado, os reparos em um muro que apresenta inconsistências e as obras de acessibilidade, dentre outras, são consideradas necessárias. Portanto, são obras que não podem aguardar um longo prazo para serem realizadas, sob pena de deterioração do imóvel.

PROVIDÊNCIAS - O síndico, muitas vezes, se depara com a necessidade de execução de reparos ou obras consideradas necessárias e imprescindíveis, tais como o caso de infiltração que atinge as unidades localizadas abaixo do telhado, problemas de esgoto e caixa de gordura que afetam as unidades do térreo, porém, ao

invés de providenciar a solução imediata do problema, optam por convocar uma assembleia geral para que os condôminos possam deliberar sobre o assunto.

Entretanto, essa situação pode causar diversos outros transtornos para os síndicos, haja vista que durante as assembleias, há condôminos que tratam este tipo de assunto, apesar de urgente, de forma displicente e tentam, a todo custo, postergar a realização dos reparos. Como exemplo desta situação, podemos citar os casos de infiltração de fachada que atinge apenas algumas unidades, sendo que há condôminos que tratam o assunto de forma irrelevante, pelo fato de o problema não atingir diretamente a sua unidade.

DESCULPAS - São várias as des-



Infiltrações estão entre os exemplos de obras necessárias

culpadas que alegam para adiar a realização da execução da obra reparadora, dentre as quais: “iremos pensar melhor; poucos condôminos compareceram na assembleia para decidir; melhor deixar para discutir o assunto na próxima assembleia; a contratação de

uma construtora ou engenheiro especializado aumentará muito o custo; não temos dinheiro agora; entendemos que o condomínio tem outras prioridades; o custo da obra para solução do problema deve ser arcado pelo proprietário da unidade danificada; entre outras”. Com isso, passam-se meses e anos, e nada é feito, acarretando o agravamento dos danos e consequentemente o aumento dos custos para a sua reparação.

O artigo 1.341 do Código Civil, nos parágrafos 1º ao 4º, determina que a realização das obras de caráter necessário pode ser executada pelo síndico independente de aprovação em assembleia, haja vista que as obras necessárias são aquelas que têm a finalidade de conservar ou evitar que a edificação se deteriore.

Portanto, quando a obra for de caráter necessário, não pode o síndico ficar à mercê do capricho de um ou outro proprietário para que sejam feitos os reparos necessários, pois o que está em jogo é a conservação do patrimônio da coletividade sendo que o tratamento displicente dado pela maioria dos coproprietários que não sofre com os problemas, também dificulta uma solução ágil ao caso.

Desta forma, é necessário que o síndico adote uma postura firme para que o problema seja solucionado, sendo que para a execução de uma obra necessária, sem que haja a aprovação prévia da assembleia, o ideal é que síndico defina exatamente o escopo da obra e verifique a idoneidade e especialidade técnica da empresa antes de promover a contratação efetivamente, mantendo assim a transparência na gestão do condomínio.

*Presidente da Associação Mineira dos Advogados do Direito Imobiliário - AMADI
Vice-Presidente da Comissão de Direito Imobiliário da OAB/MG - Diretora Adjunta da Associação Nacional da Advocacia Condominial - ANACON MG
elizanovaes@gmail.com

São várias as desculpas para adiar a realização da execução da obra reparadora

> **Seu Condomínio** por Cecília Lima

Morador, condômino ou inquilino: saiba as diferenças

A lei 4.591/64 – a qual dispõe sobre o condomínio em edificações e incorporações imobiliárias – traz, em seu artigo primeiro, a seguinte conceituação: “As edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não-residenciais, poderão ser alienados, no todo ou em parte, objetivamente considerados, e constituirá, cada unidade, propriedade autônoma sujeita às limitações desta Lei”.

Desse modo, compreendemos que o condomínio nada mais é, como o próprio termo sugere, um “domínio compartilhado”, ou seja, há várias unidades autônomas entre si que, juntas, constituem um território maior, que as engloba, e inclui também áreas de uso comum. Em se tratando de uma modalidade de habitação, pressupõe-se a existência de habitantes no condomínio, por óbvio.

SINÔNIMOS - A esses “habitantes” podemos dar diferentes nomenclaturas: moradores, condôminos, inquilinos. Seriam essas palavras todas sinônimos umas das outras? Em uma leitura rápida, talvez seja

essa a ideia transmitida, mas ao analisarmos em detalhe cada uma, veremos que os termos designam categorias diferentes de habitantes, com prerrogativas diferentes.

Primeiramente, quem são os “condôminos”? Trata-se daqueles que detêm a propriedade do condomínio, sendo efetivamente donos dos imóveis (unidades residenciais) que compõem o condomínio. Se falarmos de um edifício vertical, o condômino será o proprietário do(s) apartamento(s), independentemente de morar ou não no prédio. Todos os donos de apartamento, salas e lojas, neste caso, são co-pro-



prietários do condomínio edilício.

Se o imóvel estiver no nome de 2 pessoas, como a exemplo de cônjuges, ambos são considerados condôminos. Informação relevante é registrar que ao condômino é dado o direito de voto válido em assembleias, in-

clusive para eleição de síndico. Outro fato é que o condômino pode também ser votado, disponibilizando-se ao cargo de síndico, mesmo sem morar no condomínio.

INQUILINO - Muitas vezes o proprietário do imóvel o tem apenas para gerar renda, preferindo colocá-lo para locação. Assim temos a figura do “inquilino”, que é a pessoa que obtém a posse da unidade residencial por meio de contrato de aluguel, passando a caber a ela a obrigação de arcar com taxas condominiais e conservação do imóvel.

O inquilino usufrui dos benefícios de áreas comuns do prédio, mas tem poder limitado quanto a

deliberações. Não é proibida sua participação em assembleias, porém sem o poder de voto. Exceção é dada quando o inquilino é portador de procuração dada pelo condômino, legitimando-o como representante apto a votar.

Por fim, temos o “morador”, termo mais genérico de todos, o qual engloba todas as pessoas que vivem naquele condomínio. Aqui também estão incluídos os condôminos que de fato residem no imóvel mais seus cônjuges, filhos e outros agregados. Os inquilinos (aqueles que têm seu nome no contrato de locação) juntamente com suas famílias e agregados também são “moradores”. Até mesmo os funcionários que residem no condomínio não deixam de ser outra coisa senão “moradores” do condomínio.

E a todos cabe o dever de obedecer à Convenção e o Regimento Interno do condomínio.

Informação relevante é registrar que ao condômino é dado o direito de voto válido em assembleias, inclusive para eleição de síndico

*Jornalista

> **Manutenção** por Cecília Lima

Teste de estanqueidade previne acidentes com gás

É fato que o gás encanado proporciona mais segurança e praticidade aos condomínios quando comparado ao gás envasado em botijões, uma vez que esses últimos são dispositivos considerados inseguros, pois o gás é armazenado sob forte pressão e os botijões precisam ser regularmente transportados e nem sempre têm uma manutenção adequada em suas mangueiras, conexões e válvulas, o que propicia vazamentos.

O gás encanado, por outro lado, oferece um fornecimento perene e contínuo a exemplo do abastecimento de água, direto do gasoduto existente na rua para dentro dos condomínios, ou seja, não falta e não acaba. Outro ponto prático é a facilidade de pagar após o uso apenas o que consumiu no mês anterior. O condomínio ganha em segurança, pois não tem mais os cilindros e botijões de alta pressão guardados dentro das unidades sob condições desconhecidas.

É por essas razões que muitas cidades estão ampliando a distribuição desse recurso, o qual chega aos domicílios por meio de uma rede própria, provida

por uma concessionária, tal como se faz com a água e a energia elétrica. Embora possua vantagens e seja considerado mais seguro, o modelo de gás encanado não está isento da obrigação de executar cuidados periódicos.

SEGURANÇA - A manutenção deve ser feita para preservar a funcionalidade e seguridade do sistema. Um dos principais passos desse cuidado é proceder o chamado Teste de Estanqueidade, o qual deve ser feito pelo menos a cada dois anos. Ele consiste basicamente em um método para checar se não há nenhum vazamento na superfície de contato das



Divulgação Gasmec

Testes são feitos por empresas especializadas

tubulações que conduzem o gás, evitando assim possíveis acidentes.

É executada uma metodologia específica para identificar falhas no sistema, sendo realizados para tanto um teste primário e outro secundário. Durante o Teste de Estanqueidade são fechados simultaneamente todos os registros e a empresa contratada vai testar a rede de distribuição com o intuito de detectar vazamentos, os quais, quando identificados, já são imediatamente reparados.

NORMA - De acordo com a Norma NBR 15526 (Redes de distribuição interna para gases combustíveis em instalações residenciais e comerciais) da ABNT na seção que versa sobre a inspeção periódica para esta-

belecimentos residenciais está disposto que “recomenda-se que sejam realizadas inspeções periódicas na rede de distribuição internas em períodos máximos de cinco anos, ou de acordo com definição da autoridade competente, podendo variar para menos em função de riscos decorrentes das situações construtivas e das condições ambientais.”

O condomínio não pode negligenciar a periodicidade do Teste de Estanqueidade, muito menos a credibilidade e competência dos profissionais que irão procedê-lo, pois vazamento de gás é algo muito sério que pode colocar não apenas a estrutura do prédio como também vidas humanas em risco.

*Jornalista

A manutenção deve ser feita para preservar a funcionalidade e seguridade do sistema

SERVIÇO

Para realizar o teste de estanqueidade, consulte nosso anunciante parceiro, a Gasmec: 3318-9527

Portão eletrônico: cuidados prolongam a vida útil

A segurança é um dos motivos pelos quais muitas pessoas optam por viver em condomínios. Nesse sentido, vale destacar que as vias de acesso ao interior do prédio – seja de pedestres ou veículos – devem ser rigorosamente controlados para que se preserve a seguridade local, assim, possuir portões eletrônicos é fundamental para o controle da garagem, sobretudo.

Existem no mercado basicamente três tipos de portão automático: portão do tipo basculante (ideal para locais com pouco espaço disponível, gastam menos energia); portões automáticos deslizantes (rola sobre trilhos e é bastante procurado por ser de fácil instalação e necessitar menos manutenção) e, por último, os portões do tipo pivotante (geralmente visto em grandes construções, pois tem o maior custo de instalação entre os três e requer manutenção recorrente).

Para garantir o pleno funcionamento desses equipamentos, é necessário, portanto, primeiramente fazer instalação de produtos de qualidade e, posteriormente, proceder as devidas manutenções. Fora isso, alguns cuidados preventivos podem ser tomados a fim de prolongar e a vida útil do portão eletrônico, minimizar as chances de defeito e, conseqüentemente, diminuir os incidentes em que é preciso recorrer ao modo manual, o que diminui a eficiência e segurança do portão.



Envato

Manutenção dos portões deve ser periódica

LIMPEZA - A primeira recomendação diz respeito à limpeza: deve-se manter o local próximo ao automatizador (motor) sempre limpo e arejado, visando a evitar a proliferação de insetos, bem como o acúmulo de umidade. Uma atenção especial deve ser dada quanto à aproximação de cães, especialmente os machos, que podem vir a urinar no equipamento e provocar a oxidação de peças.

É fundamental manter os trilhos limpos e realizar a lubrificação das engrenagens do sistema. As condições das roldanas dos por-

tões deslizantes devem ser constantemente vistoriadas, pois se o sistema de rolamento quebra, o portão fica pesado, o que sobrecarrega o automatizador, podendo ocasionar o colapso.

Uma preocupação de quem mora em regiões úmidas – principalmente nas zonas litorâneas – é a ferrugem. Outro problema que também leva a essa consequência é o xixi de cachorros. Uma maneira de lidar com isso é recorrendo ao processo de galvanização, também chamado galvanoplastia.

Ele consiste no tratamento de materiais no qual se deposita um metal sobre um substrato que pode ser de metal ou não, por meio da redução química ou eletrolítica para proteção da superfície tratada. Isso serve para proteger os materiais do portão contra as ações do tempo ou de causas externas. Outras maneiras de prevenir a ferrugem são a pintura com zarcão e a tinta de fundo, porém menos eficientes que a galvanização.

*Jornalista

Para garantir o pleno funcionamento desses equipamentos, é necessário, portanto, primeiramente fazer instalação de produtos de qualidade

Segurança Por Simone Gonçalves

O que o síndico precisa saber sobre Seguro contra Incêndio?

O mercado imobiliário oferece inúmeros imóveis para locação e, diante de tantas opções, muitos Locatários têm dúvidas quanto às suas reais responsabilidades frente ao Locador, ou seja, o proprietário do imóvel locado. E dentre as principais dúvidas daqueles que optam por alugar imóveis em condomínios está a responsabilidade quanto ao pagamento do seguro contra incêndio.

A ocorrência de um incêndio é uma das últimas coisas que esperamos que aconteça com nossa casa, porém acidentes deste tipo são mais comuns do que se imagina. Assim, diante da grande demanda, as seguradoras disponibilizam diversos tipos de cobertura contra incêndio, muitas vezes através de “pacotes”.

No momento da contratação, você deve ficar atento quanto às coberturas oferecidas, devendo esclarecer principalmente o que o seguro não cobre. Isso pelo simples motivo de que a limitação dos riscos acobertados é da essência do contrato de seguro, sendo a possibilidade de recusa de indenização, para eventos não cobertos, prevista em lei.

LEGISLAÇÃO - Os contratos de seguro são regidos pelo Código de Defesa do Consumidor, com menção expressa aos serviços de natureza securitária:

“(…) Art. 3º Fornecedor é toda pessoa física ou jurídica, pública ou privada, nacional ou estrangeira, bem como os entes despersonalizados, que desenvolvem atividade de produção, montagem, criação, construção, transformação, importação, exportação, distribuição ou comercialização de produtos ou prestação de serviços.

§ 2º Serviço é qualquer atividade fornecida no mercado de consumo, mediante remuneração, in-

clusive as de natureza bancária, financeira, de crédito e securitária, salvo as decorrentes das relações de caráter trabalhista.(…)”.

E nos termos do Código Civil, temos que “*pelo contrato de seguro, o segurador se obriga, mediante pagamento do prêmio, a garantir interesse legítimo do segurado, relativo a pessoa ou coisa, contra riscos predeterminados*”.

OBRIGAÇÃO - Tratando-se de apartamentos, o condomínio tem a obrigação de contratar um seguro condominial o qual conterá cobertura para caso de incêndio. Mas atenção, a cobertura contratada pelo condomínio só cobre as áreas comuns do prédio. Desse modo, para proteger a parte interna do apartamento, é necessária a contratação de seguro residencial com cobertura específica para essa área.

A indenização securitária, pela ocorrência de incêndio em residência segurada, observa os limites da apólice, excetuando-se da cobertura os bens claramente excluídos no contrato celebrado!

Se houver destruição total ou parcial em razão de incêndio no condomínio, sendo comprovado que não teve origem em determinado imóvel, o seguro condominial vai cobrir os imóveis particulares, tendo cobertura para os apartamentos.



O seguro obrigatório não abrange a unidade autônoma

O seguro condominial não cobre fogo causado por problema na rede elétrica dos apartamentos, mas deverá cobrir se o fogo ocorrer na rede elétrica do condomínio.

QUEM PAGA? - E quem deve pagar o Seguro? Proprietário ou Inquilino?

Ao alugar um imóvel, dificilmente se considera a possibilidade do imóvel locado ser atingido por um incêndio. Mas infelizmente acontece!

O contrato de locação geralmente é extenso mas é essencial ser lido com atenção, esclarecendo bem cada cláusula, principalmente, as que tratam dos seguros.

Isso porque, a Lei de Locações, conhecida como “Lei do Inquilinato”, dispõe que é responsabilidade do proprietário do imóvel o pagamento de seguro complementar contra fogo, salvo disposição expressa em contrário no contrato. Assim, a própria legislação permite que

os contratos de aluguel possuam cláusulas que responsabilizam o locatário do imóvel pelo pagamento de seguro contra incêndio.

Veja que tanto o seguro residencial quanto o condominial pode ser legalmente cobrado do locatário enquanto ele residir no imóvel. Resumindo, o seguro contra incêndio é responsabilidade do proprietário do imóvel, porém ele poderá exigir, legalmente, em contrato, que o locatário faça essa contratação.

*Advogada Especialista em Direito Imobiliário e Condominial - contato@simonegoncalves.com.br

A indenização securitária, pela ocorrência de incêndio em residência segurada, observa os limites da apólice

SERVIÇO

Está precisando renovar ou contratar um seguro? Entre em contato com a Valentim Seguros: 99223-3424



CLICOU, ACHOU! ClassiZap!

A melhor empresa e profissional para o seu condomínio.

0 classificados do Jornal do Síndico, no seu celular.

É Um jeito prático e ágil para você resolver problemas e encontrar soluções para o seu condomínio.

Experimente, é gratuito
É só enviar um “oi” para o nosso número de whatsapp:

(31) 98481-7642

Administração Por Rodrigo Karpat



Taxa condominial em atraso e a cobrança de juros

A questão da falta de pagamento da taxa condominial ou o pagamento em atraso é uma questão recorrente na vida condominial, ainda mais em períodos como este em que vivemos, onde a economia e o custo de vida estão altos, fazendo com que muitos não consigam arcar com as suas responsabilidades.

Nesse sentido, segundo o artigo 1.336, parágrafo 1º do Código Civil, define que as multas condominiais só podem chegar até 2% sobre o débito. Além disso, conforme prevê o Código Civil, é possível fixar na convenção do condomínio juros moratórios acima de 1% (um por cento) ao mês em caso de inadimplemento das taxas condominiais caso exista previsão na Convenção.

Assim, a gestão, mesmo através de assembleia condominial, não pode reduzir a multa e muito menos aumentar, pois essa é uma norma cogente e que deve ser seguida à risca. Sendo assim, essa é uma questão que não pode ser convencionada pelo condomínio. Diverso dos juros que podem ser acima de 1% ao mês e a correção monetária que pode ser pactuado.

STJ - Considerando que os juros são a compensação pela demora no pagamento do valor pelo devedor, podem ser legais ou convencionais. No caso os legais são os de 1% ao mês pactuado em lei e os convencionais podem superar esse percentual, desde que previsto em convenção.

A decisão do STJ - Respe: 1002525 DF 2007/0257646-5, proferida pela Ministra Nancy Andrihgi vem no sentido de possibilidade de majoração de juros. Porém, existem algumas decisões que defendem que esses não podem ser abusivos, caso, por exemplo, de decisão recente também do STJ - REsp: 1933088 DF 2020/0112722-7, proferida pelo Ministro Paulo de Tarso Sanseverino que considerou em que 8% ao mês se configura como cobrança abusiva. Em outro caso o TJ-DF 07035471420198070020 DF 0703547-14.2019.8.07.0020, 03/06/2020, 1ª Turma Cível, o Relator Carlos Rodrigues, aduz que seria abusiva a fixação de juros moratórios estabelecidos na convenção no percentual de 5% (cinco por cento) ao mês mesmo o STJ já ter se manifestado no sentido de que é possível a fixação dos juros de mora condominial em percentual acima de 1% ao mês sem que exista precedentes acerca do limite máximo a ser praticado. Quanto a correção monetária,



Envato

que é a atualização do dinheiro em função da sua desvalorização da moeda, a qual é prevista por lei para regular a sua incidência nos débitos decorrentes de processos judiciais (Lei 6.899/81), no caso do condomínio o índice pode ser ajustado em convenção e na sua falta deverá ser aplicado o índice INPC conforme já se manifestou o STJ (REsp: 1198479, Ministra Nancy Andrihgi, 06/08/2013, Terceira Turma, STJ)

DESCONTO - Uma questão que paira na vida condominial é a possibilidade de desconto nas cotas condominiais. Entendo que o síndico não pode dispor de valores de multa e juros trazidos em lei, ou de juros e correção monetária tratados em convenção. E tão pouco tem esse poder a assembleia, que por maioria simples não poderia alterar ou suprimir os índices e percentuais dispostos em convenção, tal situação seria em detrimento dos demais condôminos.

Assim, não é possível renunciar à multa e/ou juros, tratados em lei, nem abrir mão de valores de correção monetária e/ou de juros tratados em convenção, nem mesmo o quórum qualificado de 2/3 teria esse poder quanto aos valores em discussão pretéritos, dispostos em convenção. A deliberação no

sentido de redução ou alteração de percentuais de valores convencionados somente se aplicariam aos valores futuros, e no caso de deliberação pela isenção de cotas, por isonomia e respeito à fração ideal, devem ser aplicados da mesma forma a todos os demais condôminos.

Tendo isso em vista, é importante que o condomínio defina em convenção os índices de cobrança de valor dos juros e correção monetária, no sentido de esses serem razoáveis e respeitem a lei. Via de regra sobre a cota em atraso podem recair multa, juros, correção monetária e honorários advocatícios e não são passíveis de desconto.

De qualquer forma, é importante que se faça uma assembleia com o objetivo de alterar a convenção do condomínio, o que requer quórum de 2/3, a fim de que essa questão esteja disposta ou ajustada na convenção, o que trará maior segurança jurídica e ficará de forma definitiva como deverá ser a cobrança de juros e correção das cotas em atraso.

**Rodrigo Karpat, especialista em direito imobiliário e questões condominiais. É Presidente da Comissão de Advocacia Condominial da OAB-SP.*

é importante que o condomínio defina em convenção os índices de cobrança de valor dos juros e correção monetária, no sentido de esses serem razoáveis e respeitem a lei

COMO REDUZIR A CONTA DE ÁGUA DO SEU CONDOMÍNIO?

A CNT AMBIENTAL é especialista em tratamento de água e efluentes para residências, condomínios, indústrias e demais empreendimentos .

A economia de água em condomínios é um assunto que vem ganhando cada vez mais relevância. Em alguns edifícios, a conta de água é a segunda mais alta, perdendo apenas para a folha de pagamentos dos funcionários. De acordo com pesquisas, o consumo de água pode representar até 15% das despesas do condomínio. Somado aos recentes problemas de abastecimento de água causados pela escassez hídrica, cada vez mais se procura formas alternativas de abastecimento como por exemplo a instalação de poços artesianos em condomínios. Para conseguir utilizar a captação da água do poço artesianos com segurança e qualidade é indispensável executar o tratamento da água. A CNT Ambiental é especialista em tratamento de água, inclusive para indústrias e comércios. Possui mais de 23 anos de experiência, proporcionando soluções inovadoras e personalizadas para nossos clientes.



Há mais de 23 anos no mercado, a CNT traz soluções eficientes e inovadoras nos segmentos de tratamento de água e engenharia ambiental. Nossos trabalhos são executados por uma equipe técnica especializada que segue padrões rigorosos de qualidade atendendo aos protocolos e normas vigentes de cada município.



ENTRE EM CONTATO CONOSCO

(31) 3486-3300

(31) 98400-3471

www.cntambiental.com.br



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

ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS



- Administração personalizada
- Assistência jurídica
- Contratação de pessoal
- Participação em assembleias
- Planejamento anual

DR. JAIRO RIBEIRO COSTA
Advogado especialista em condomínios

3287-2015

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



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

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



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



GESTÃO CONDOMINIAL IDEAL PARA SEU CONDOMÍNIO

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

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

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.

Av. Contorno, 6.920 - 1º andar - Bairro Lourdes
Tel. **31 - 2516-7008** - kenio@keniopereiraadvogados.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



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

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

ADVOGADOS



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.gouveeadv.com.br
contato@gouveeadv.com.br
3226-9074



COMO FAZER DO SEU CONDOMÍNIO UMA COMUNIDADE SOLIDÁRIA E AMIGA

- Assembleias • Assessoria Jurídica
- Convenção e Regimento Interno
- Inadimplência • Relações Trabalhistas

(31) 3526-0706 / 99738-5456
Filizolaadvogados.com.br | filizolaadvogados
RUA BERNARDO GUIMARÃES, 2957 | BARRO PRETO



Gestão Organizada, Caixa Positivo, Inadimplência Zero e Muito mais...

- 100% Da Receita todo Mês - Uma Conta Bancária sem Taxas mensais
- Crédito para o seu Condomínio junto ao Banco

No mercado Condominial a mais de 30 anos, nosso time está pronto para ajudar em todo processo de gestão condominial.

Agende uma visita **31 3383-2029** **31 9982-9673 / 9303-1488**



ADEQUAÇÃO À LGPD
CONVENÇÕES DE CONDOMÍNIO
ASSEMBLEIAS
COBRANÇA

31 98846-0803
www.ricardomendesadvocacia.com.br



Colem & Rocha
Sociedade de Advogados

Dr. Fernando: (31) 99979-5580
Dr. Rodrigo: (31) 99141-9161
colemrocha.adv@gmail.com

- Cobranças judicial e extrajudicial
- Elaboração e adequação de convenção e regimento interno
- Participação em assembleias
- Ações trabalhistas e relações condominiais
- Consultoria e assessoria jurídica condominial

ALARME



VENDA - INSTALAÇÃO - MANUTENÇÃO

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

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

ARQUITETURA/ PROJETOS/ PAISAGISMO



Harmonize seu condomínio

Regina Elizabeth Ferraz Penedo
Arquitetura e Paisagismo
99666.3286
reginaferraz.arq@gmail.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
(31) 3270-9633
AV. DO CONTORNO 11.434 CENTRO / BH



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

Contrato de manutenção
Assistências Técnica em condomínio com urgência

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



ATUAL BOMBAS
ASSISTÊNCIA TÉCNICA EM CONDOMÍNIOS

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

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

CFTV - CÂMERAS DE SEGURANÇA



www.yescftv.com.br
Central de Negócios (31) 3377-2913

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

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

COBRANÇA / CRÉDITO



(31) 99817-0859
www.credcrim.com.br
credcrim

Garantidora de Condomínios

Taxas reduzidas para garantia, parcelamento de dívidas e adiantamento para OBRAS !

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

CONSERVAÇÃO E LIMPEZA

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

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

EMPRESERV Empresa de Prestação de Serviços
 Há 30 anos excelência em prestação de serviços em BH e região.
 • Conservação e Limpeza • Portaria e Vigia (Obra, Rua, Patrimonial)
 • Manutenção Predial • Administração de Condomínios
 • Serviços de Apoio (Manobrista, Ascensorista, Recepcionista, etc)
(31) 3295-1060 (31) 98209-5268
www.empreservbh.com.br | Rua Descalvado, 740 - Renascença BH/MG

CONTRATE Terceirização de Serviços
 Conservação e Limpeza
 Síndico Profissional
 Portaria Física
 Limpeza pós Obra
(31)3284-0406 **www.contrateadm.com.br**

CONSULTORIA TÉCNICA EM ENGENHARIA

AZEVEDO PERÍCIAS
 CONSULTORIA TÉCNICA ESPECIALIZADA PARA CONDOMÍNIOS
 - Laudos e Vistorias de Inspeção Predial - Diagnóstico do Estado de Conservação
 - Prioridades na Reforma - Plano de Obras - Supervisão e Acompanhamento de Obras
 - Laudo de Estabilidade e Risco junto à PBH e Defesa Civil - Vícios Construtivos
 - Regularização: Aprovação e Certidão de Baixa - Individualização de Água e Gás
azevedopericias@gmail.com
 Antônio Azevedo Santos - Engenheiro Civil / Perito / Mediador - Inscrito no CREA / IBAPE
(31) 99996-1955 Whatsapp: 99472-9050

Evandro Lucas Diniz Perícias de Engenharia Civil
 Engenheiro 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

FRP ENGENHARIA
 Avaliações e Perícias
Frederico Rodrigues de Paiva
(31) 99138-6771 **contato@frpeng.com.br | www.frpeng.com.br**
 Assistências Técnicas e Perícias Judiciais; Laudos de Vistoria Cautelar, de Inspeção Predial, de Estabilidade e Risco; Acompanhamento de Obras; Recebimento e Entrega de Obras

CONSTRUÇÃO E REFORMA

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

ribeiro e moura
 Engenharia Empreendimentos e Construções Ltda.
 • CONSTRUÇÃO EM GERAL
 • CONSTRUÇÃO POR ADMINISTRAÇÃO
 • ENGENHARIA DE AVALIAÇÃO E PERÍCIA
 • REFORMAS PREDIAIS E RESIDENCIAIS
 Fachadas; Impermeabilizações; Telhados; Pisos de Garagem; Elétrica; Hidráulica.
(31) 3241-1047 / (31) 99897-9056
rimoura@rimoura.com.br / www.ribeiromoura.com.br

CONSTRUÇÃO E REFORMA

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.

LACO
ENGENHARIA
REFORMA PREDIAL
3422-4411
FINANCIAMOS SUA OBRA

PACTO CONSTRUÇÕES E REFORMAS EM GERAL
 CONSTRUTORA Desde 2004
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

VERTICAL ALPINISMO
CHÃO
Reforma Predial
Diagnóstico de fachadas
 • Impermeabilização de fachada
 • Limpeza • Pintura • Pastilhamento
(31) 98712-2106
99471-1393

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

CONSTRUÇÃO E REFORMA

REFORMA PREDIAL
MC Engenharia
 25 anos
 • Revitalização de fachadas
 • Pinturas
 • Impermeabilização
 • Recuperação estrutural
3296-8683 **www.mc.eng.br**

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

OBRAS JÁ
 Reformas Prediais
 Reformas em fachadas
 Projetos e construções
FINANCIAMOS SUA OBRA
 Financiamento sem burocracia
 15 anos no mercado
 Conheça mais em: **www.obrasjabh.com.br**
2510-1447

GUIMARÃES SOLUÇÕES CONSTRUTIVAS
 • Recuperação Estrutural
 • Impermeabilizações
 • Reformas de condomínio
Excelência, esse é o nosso padrão
3263-4065
31 99868-6241
 Av. Raja Gabaglia, 3502 / 201
guimaraessc.com.br

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
LBLENGHARIA@HOTMAIL.COM
Facebook.com/construtoralbl
Construtora_LBL

CONSTRUÇÕES E REFORMAS
 PINTURAS E REVITALIZAÇÃO EM FACHADAS
 • Acabamentos finos • Serralheria em geral (Galpões/ metalúrgica)
99343-0812 NESTOR / 99464-1098 IRON

CONSTRUÇÃO E REFORMA

CENTRAL SERVIÇOS
Reformas em geral
• Lavagem de fachadas • Gadeirinha
• Pintura em geral • Manta asfáltica
• Obra convencional • Elétrica predial
centralservicos46@gmail.com (31) 98606-6544

REFORMA GERAL
Especializada em manutenção, construção, impermeabilização de fachadas e pintura geral.
31 99529-8607

AQUARELA ENGENHARIA
REFORMA PREDIAL
• Impermeabilização de caixa d'água
• Laudos periciais
• Reforço estrutural
• Reforma em geral
3 6 5 6 - 0 3 6 6

BMS Engenharia
31 99908-1144
• Limpeza de fachada • Construção e reforma • Impermeabilização
• Laudo pericial • Reforço estrutura

LALM
ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES
Nossa competência sempre a seu lado.
www.lalmengenharia.com.br
(31) 99963-6411 (35) 99962-6410

CORRIMÃO

ID INOX DOOR
Corrimão em aço inox
Portas em inox e vidro
Portas padrão e sob medida
31 9 9710-7956
31 9 7119-8600
www.inoxdoor.com.br

DESENTUPIDORA

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.roterlimpmg.com.br
(31) 3278-3828 | (31) 98487-5067

• Desentupidora • Dedetizadora
• Sanitização • Hidrojateamento
Limpeza de caixa d'água
LS DESENTUPIDORA
INFINITAS SOLUÇÕES
3656-4195
PLANTÃO 24 HORAS

ELEVADORES

MANUTENÇÃO PREVENTIVA E CORRETIVA, MODERNIZAÇÃO E REFORMAS EM ELEVADORES
CONTROL
ELEVADORES
3222-6685

ELEVADORES

ELEVADORES
Manutenção preventiva e corretiva em elevadores
Modernização e reformas em geral
elevadoresjb@gmail.com
3271-6909 / 3271-1803

EXTINTORES

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

GÁS / INSTALAÇÕES

GASMEC
Soluções em Gás GLP e GN
EMPRESA REGISTRADA NO CREA-MG 46.001
CORPO DE BOMBEIROS MG - INFOSCIP
• TESTE DE ESTANQUEIDADE E RENOVAÇÃO DE AVCB
• MANUTENÇÃO PREVENTIVA EM SISTEMA DE GÁS
• INSTALAÇÃO PREDIAL - GÁS GLP E GÁS NATURAL
• LAUDOS TÉCNICOS DE ENGENHARIA
(31) 3318-9527 / 97327-0088

IMPERMEABILIZAÇÃO

IMPERTECMG
REFORMAS E IMPERMEABILIZAÇÃO EM GERAL
LIMPEZA E REPARO DE CAIXAS D'ÁGUA E RESERVATÓRIOS.
www.imperotecmg.com / imperotecmg@gmail.com
(31) 3637-3822
9 8585 5285
Eng. Ivan de Souza

INTERFONES

ADAIR ANTENAS
- Antenas - CFTV
- Interfonia sem fio via celular
- Intelbras - HDL
- Segurança Eletrônica
(31) 3072-4400/99105-4219
adairricardo@hotmail.com adair_ricardo
CONTROLE DE ACESSO

INTERFONES

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

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.volgenclean.com.br
3332-6361 / 98429-3234

MATERIAL DE LIMPEZA

yan home
PRODUTOS DE LIMPEZA
PENSOU EM 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: yanhomemg yanhomemg

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.
3327-4400 | 3327-5500
(31) 99282-1446
Saiba mais em: staffbrasilsocoes.com.br

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

SÍNDICO PROFISSIONAL

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 Itapoã / Belo Horizonte/MG

TELHADOS

NEVES CALHAS
Especializada em Construção e reforma de Telhados
Orçamentos sem compromisso.
3625-1978 / 3624-2895
www.nevescalhas.com.br

REDES DE PROTEÇÃO

HORIZONTE
REDES DE PROTEÇÃO
TELAS MOSQUITEIRAS
CONCERTINAS
(31) 3037-6676
(31) 3143-6200
(31) 99160-9661
@HORIZONTEREDESECONCERTINAS

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

AGILIZE REFORMAS DE TELHADOS
REFORMAS PREDIAIS
PINTE SEU PRÉDIO, SUA RESIDÊNCIA, SEU ESCRITÓRIO E SUA LOJA.
NÃO COBRAMOS VISITA
4102-7910 / 99913-5735
confiancareformas@outlook.com

SEGUROS

VAI CONTRATAR OU RENOVAR O SEU SEGURO?
VALENTIM SEGUROS (31) 99223-3424 / 3267-2099

PRIMORDIAL
SÍNDICO PROFISSIONAL
Empresa de síndico profissional,
especialista em médios e grandes
condomínios residenciais e logísticos.
31.3390.1782
contato@gestaoprimal.com.br
www.gestaoprimal.com.br

CSN Especializada em:
Fabricação e instalação de calhas e rufos
Reforma e manutenção de telhados
CLEMENTE S. NETO
(31) 99197-7712 Orçamento sem compromisso

SÍNDICO PROFISSIONAL

● SÍNDICOS PROFISSIONAIS
● 7 ANOS DE EXPERIÊNCIA
● EMPRESA REFERENCIADA
GestPro
Serviços Prediais
Comunicação, Qualificação e Atendimento
ao morador são os pilares da nossa empresa!
31 3517-1175

Síndico Profissional
Gabriel Andrade
(31) 9 8519-8678
administrativo@ggestaocondominial.com
QUALIDADE E
PROFISSIONALISMO
CUIDANDO DO SEU LAR
Escaneie o QR code ao lado para falar direto conosco!

UNIFORMES

CRISTINA UNIFORMES
LINHA COMPLETA DE UNIFORMES PARA
PRÉDIOS RESIDENCIAIS E COMERCIAIS
Uniformes de pronta entrega (31) 3222-2250
www.cristinauniformes.com.br

Informação DIRETA
Jornal do Síndico
3337-6030

É bom saber Cecília Lima - Redação com TJDFT

Barulho produzido em área comum pode gerar indenização

Um ponto de discussão sempre sensível na convivência entre síndico e condôminos diz respeito aos ruídos produzidos dentro do prédio e no seu entorno. Todo mundo quer fazer de sua casa um local de paz e relaxamento e quando isso é perturbado por barulhos feitos por vizinhos ou por funcionários conflitos podem iniciar.

Quais são os limites de tolerância para os ruídos no condomínio? A NBR 10.152 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) ajuda a dar orientações nesse sentido. Ela estabelece os procedimentos técnicos a serem adotados na execução de medições de níveis de pressão sonora em ambientes internos das edificações, bem como os valores de referência para avaliação dos resultados em função da finalidade de uso do ambiente.

SAÚDE - A norma técnica determina que em residências o nível de ruído não deve ser maior do que 35 a 45 decibéis nos dormitórios, e 40 a 50 decibéis na sala de estar. É importante ressaltar que um barulho superior a isso,

principalmente se for constante, traz comprovadamente prejuízos a saúde dos moradores, incluindo elevação da pressão arterial!

Nos condomínios, os horários em que é possível produzir barulho devem ser determinados no regimento interno e na convenção condominial. Mesmo assim, não é qualquer nível de barulho permitido. Há de se ter o bom senso do que é suportável. A poluição sonora aumenta o estresse e diminui a qualidade de vida e, portanto, não pode ser tolerada.

CONSEQUÊNCIAS - O assunto é coisa séria e, com frequência, moradores que se sentem lesados levam seus conflitos ao âm-

bito da Justiça. O condomínio, por sua vez, pode ser chamado a tomar providências em casos específicos.

É o que nos ilustra exemplo ocorrido no Condomínio East Side Residence I localizado no Distrito Federal, onde moradora relatou em processo que, ao se mudar para o 11º andar, foi informada que havia uma piscina na cobertura, que fica no 12º andar, e que estava sendo construída uma churrasqueira. Ela conta que nos primeiros finais de semana foi surpreendida com barulho intenso, pois o espaço é usado para festa e eventos com bandas, motivo pelo qual realizou diversas reclamações.

Embora haja limitação de horá-

rio para o uso do espaço gourmet, a condômina afirmou que continua a ter que suportar os barulhos intensos de arrastos e pancadas de móveis juntamente com passos e som alto. A moradora precisou comprar janelas e cortina antirruído e protetores auriculares, mas continua ouvindo os barulhos oriundos do espaço gourmet. Nos autos do processo, pediu que o condomínio seja condenado a indenizá-la pelos danos morais e materiais e a instalar piso emborrachado, com vedação acústica.

DECISÃO - O 2º Juizado Especial Cível e Criminal de Samambaia julgou procedente o pedido. O condomínio recorreu com o argumento de que colocou avi-

mentos proibindo o uso de aparelhos sonoros e o arrastamento de cadeiras após as 22h. Alega, ainda, que os barulhos oriundos do uso e ocupação do espaço gourmet são importunações do dia a dia que são suportados pelos demais moradores do 11º andar. Diz também ser impossível a instalação do piso.

Ao analisar o recurso, a 3ª Turma Recursal dos Juizados Especiais do DF observou que as provas mostram que a autora passou por transtornos em seu apartamento por conta dos ruídos excessivos vindos da área gourmet. Dessa forma, a Turma manteve, por maioria, a sentença que condenou o condomínio a ressarcir o valor de R\$3.747,74 e a pagar a quantia de R\$ 3 mil pelos danos morais. O condomínio deve ainda suspender, até a instalação de piso emborrachado com vedação acústica, as atividades na área de churrasqueira/espaço gourmet, bem como instalar piso emborrachado.

Nos condomínios, os horários em que é possível produzir barulho devem ser determinados no regimento interno e na convenção condominial

> **Observatório** por Kênio de Souza Pereira

Denunciar vizinho no condomínio pode gerar danos ao denunciante

A convivência mais próxima entre as pessoas em decorrência do compartilhamento de espaços nos edifícios aumenta a possibilidade de conflitos. Isso é natural diante da enorme diversidade cultural, de valores e padrões entre as pessoas. O problema é que algumas pessoas, por se sentirem contrariadas, ao invés de buscar uma solução racional, optam por denunciar o vizinho ou o condomínio perante os mais diversos órgãos, buscando incomodar ou até se vingar de algo que o aborreceu. Ocorre que, muitas vezes, essa denúncia além de prejudicar o denunciado se volta contra o denunciante, já que o agente público, ao comparecer no condomínio poderá fiscalizar outros pontos resultando numa notificação que exigirá a regularização ou multa, o que o atingirá também.

Dessa forma, vemos muitos denunciantes se arrependendo por agir de forma impensada ao acionar órgãos da Prefeitura, o Corpo de Bombeiros, Defesa Civil, o Ministério Público, a CEMIG, a Copasa, dentre outros, que nunca iriam ao condomínio para fiscalizar, mas que acabaram sendo forçados a comparecer ao serem provocados a tomar alguma providência.

OBRAS - Um dos maiores problemas que os condomínios enfrentam é a realidade de que muitos construtores e proprietários de apartamentos de cobertura e térreos realizar obras após a concessão da Certidão de Baixa de Construção, antigamente denominada Habite-se. Certamente, se a nova obra prejudica o vizinho, acarreta risco de segurança ou dano à harmonia visual da fachada, se justifica a denúncia inclusive no início da obra, pois ninguém pode agir numa propriedade coletiva como se residisse numa casa, pois nesta a propriedade é única, não é compartilhada como outros coproprietários.

Entretanto, há inúmeros casos em que a obra realizada na cobertura ou no térreo não incomoda a ninguém. Mas o vizinho, às vezes movido por inveja ou por desejar prejudicar alguém em especial, promove a denúncia, forçando o fiscal a constatar outras irregularidades em todo o prédio, como as varandas que foram fechadas, aumento de área construída para vagas extras de garagem, pilotis, recuo do prédio, construção de churrasqueira, academia, espaço gourmet, etc.

Ao receber uma notificação para regularizar o prédio, isso implica, em alguns casos, no pagamento de verdadeiras fortunas pela construção que superou Coeficiente de Aproveitamento, tendo como consequência a ordem de demolir caso não seja possível a regularização. Haverá ainda a alternativa de contratar um advogado especializado em Direito Imobiliário para contestar a multa ou as exigências, pois em alguns casos o Poder Público extrapola, podendo ser mais barato investir num processo judicial do que arcar com valores astronômicos.

AVCB - O mesmo ocorre com as denúncias, muitas vezes anônimas, para o Corpo de Bombeiros Militar. Uma vez concedido o AVCB (Auto de Vistoria do CBM) a uma edificação, após alguma nova construção, reforma ou ampliação, é raro o imóvel ser novamente fiscalizado espontaneamente. A concessão do AVCB significa que a edificação está de acordo com o projeto técnico aprovado e certifica a segurança da edificação.

Há centenas de edifícios plenamente regulares, pois obtiveram a Baixa de Construção, que sempre foi precedida, há décadas, de prévia anuência do Corpo de Bombeiros. Portanto, esses edifícios antigos estavam regulares, mas diante das novas normas do Corpo de Bombeiros, vemos condomínios tendo problemas com a fiscalização, que de forma exagerada, exige obras e novos investimentos que acarretam despesas expressivas, que às vezes prejudica até a utilização de espaços na garagem.



Padrão de acabamento da fachada altera valor do IPTU

Isso poderá resultar na contratação de advogado para se defender das exigências descabidas, que afrontam a lógica jurídica ou a contratação de engenheiro para fazer o novo AVCB e as obras de alto custo, as quais poderiam ser evitadas.

IPTU - Poucos são os profissionais que entendem as regras e os cálculos que compõem as guias do IPTU, sendo comum os proprietários reclamarem sem constatar que o valor do imposto está dentro da realidade. A Prefeitura de BH afirma que de cada 100 reclamações, metade é deferida e, da outra parte, a maioria se reflete em redução de IPTU, mas em aproximadamente 20% dos casos o IPTU pode até aumentar. Isso porque, quando for atender ao pedido, a PBH irá pesquisar não só o item reclamado, mas todas as características do imóvel. Se, além do que o contribuinte re-

clamou existir algo errado que não constava no cadastro, o cadastrista tem obrigação de atualizar esse acerto, o que pode fazer o imposto ficar maior que o originalmente lançado.

O risco para os condomínios consiste no fato de que há proprietário de apartamento, sala ou loja que compõe um condomínio, que comete o erro de reclamar por mero capricho, provocando a ida do auditor fiscal no edifício.

Quando for atender ao pedido, o auditor da PBH irá pesquisar não só o item reclamado, mas todas as características do imóvel, sendo fator determinante para a apuração da avaliação do valor venal o padrão de acabamento que leva em conta a fachada e as características externas do edifício. Se esse foi modernizado, tendo trocado o revestimento

externo de tijolinho por mármore/granito, substituído as grades externas por vidros laminados, dentre outros itens de luxo, o valor de cada apartamento será majorado com a elevação do padrão de acabamento.

Dessa forma, o proprietário de um apartamento que reclama do IPTU poderá afetar todos os demais apartamentos, conforme §7º, do art. 17, do Decreto nº 15.828 de 29-12-2014.

PENSE BEM - É preciso entender que uma denúncia por irregularidade de edificação é irreversível e pode gerar muitas complicações para os demais proprietários, que não têm qualquer relação com a briga entre dois vizinhos.

Portanto, para não se arrepender, pense bem antes de denunciar, procure um especialista, pois o amadorismo custa caro. Dialogar, buscar uma composição e deixar de se importar com a vida alheia é mais inteligente, pois pode evitar desgastes e angústias.

É preciso entender que uma denúncia por irregularidade de edificação é irreversível e pode gerar muitas complicações para os demais proprietários

*Vice-Presidente da Comissão Especial de Direito Imobiliário da OAB Federal - Presidente da Comissão de Direito Imobiliário da OAB/MG (2010 a 2021) - Diretor Regional em MG da ABAMI