Q&N
Queiroz & Neder
Advogados Associados
ASSESSORIA JURÍDICA PARA CONDOMÍNIOS
• CONVEÇÕES • REGIMENTO INTERNO
• PARTICIPAÇÃO EM ASSEMBLEIAS
• COBRANÇAS
DR. CARLOS EDUARDO ALVES DE QUEIROZ
(31) 3271-7200 / 9982-0682
www.queirozneder.com.br | email: carlosadv@review.com.br

Jornal do Síndico

Ano XXVIII - Edição 331 - JANEIRO /2024 - Belo Horizonte e Região Metropolitana - Distribuição gratuita - jornaldosindico.com.br

ESPECIALIZADA EM FACHADA
PB 22
PINHO BRAGA
REFORMA PREDIAL
CONSTRUÇÕES
E REFORMAS
PROJETOS
99312-0049
WWW.PINHOBRAGA.COM.BR
PINHOBRAGA@PINHOBRAGA.COM.BR

Cotidiano

O uso da tecnologia pode ser um grande aliado do síndico no que se refere à comunicação com os condôminos.

Página 3

Cotidiano

Apesar do síndico ser o representante oficial do condomínio, cabe aos condôminos contribuírem com a administração.

Página 8

É bom saber

Saber qual é o quórum para cada tipo de votação é importante para evitar conflitos na tomada de decisões pelo condomínio.

Fotos Alessandro Carvalho

Multas e advertências

Aplicar multa é um dever do síndico. Porém, todo cuidado é pouco, para não cometer erros que podem prejudicar o condomínio. Página 7

RIO GRANDE SGT
Eficiência na detecção de vazamento.
CAÇA VAZAMENTO
(31) 9.9941-9878

GUIMARÃES
SOLUÇÕES CONSTRUTIVAS
• Reforço
• Recuperação de estruturas
• Fachadas
3263-4065
99998-4872
Av. Raja Gabáglia, 3502 / 201
guimaraessc.com.br

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

> **Gestão** *Da redação*

7 dicas para você otimizar a gestão do tempo

Administrar um empreendimento não é uma tarefa simples, principalmente se você tiver dupla jornada, acumulando muitas vezes as obrigações profissionais particulares com as responsabilidades de síndico. Porém, existem algumas ferramentas e técnicas que ajudam na produtividade e podem se tornar bons hábitos para o gestor do condomínio.

Especialistas apontam que entre os estresses mais comuns para os síndicos estão: burocracia; acumular papel de zelador; gerenciar conflitos e relacionamentos com moradores; excesso de informações e não saber por onde começar; gestão (pessoas, finanças, projetos, processos); falha de colaboradores; e retrabalho. Problemas que se tornam mais graves quando o síndico não é profissional, é preciso encontrar espaço para lidar com a vida pessoal e familiar.

Todos esses são fatores que impactam na produtividade do síndico e na gestão de tempo do condomínio. Ou seja, trazendo esses motivos para a realidade dos condomínios, pode ser que a falta de tempo do síndico seja por causa de um - ou vários - motivos mencionados até aqui.

Confira abaixo sete dicas para organizar melhor sua rotina enquanto administrador do condomínio, definir prioridades e não procrastinar na gestão:

DELEGUE FUNÇÕES - O síndico é o maior responsável pelo funcionamento do condomínio, porém isso não significa que precisa fazer tudo sozinho. Conheça sua equipe e saiba quais são as habilidades de cada integrante para, assim, delegar funções e dar autonomia para os colaboradores desempenharem seus papéis.

ESTABELEÇA HORÁRIOS - Independente de você ser síndico morador ou profissional, os horários de trabalho e atendimento devem ter limites, a não ser em casos de urgências reais (vazamento, incêndio etc).

TÉCNICA POMODORO - Para usar a técnica pomodoro alterne 25 minutos de trabalho com 5 minutos de pausa. A cada 4 ciclos, você pode descansar por até 30 minutos. Isso quer dizer que, se você quer ter produtividade nas atividades e funções de síndico, adotar essa técnica pode ser uma excelente opção.

ESTABELEÇA PRIORIDADES - Para organizar sua rotina diária na administração do condomínio e aumentar sua produtividade como síndico, é necessário estabelecer prioridades. Crie quatro níveis de prioridades (do 1 ao 4) de acordo com a urgência de resolução de cada demanda. Fica bem mais fácil visualizar o nível de prioridade, o que depende de você, o que pode ser transferido e até o que pode ser eliminado.

> **Todos esses são fatores que impactam na produtividade do síndico e na gestão de tempo do condomínio**

TECNOLOGIA - É possível encontrar versões gratuitas e pagas de aplicativos que podem ajudar os síndicos a se organizarem e administrar a falta de tempo para desempenhar as demandas do condomínio. Desse modo, aposte em apps de organização de tarefas, canais de comunicação com colaboradores, agendas eletrônicas, etc.

REGISTRO DE ATIVIDADES - Ao invés de começar do zero, se no condomínio tiver um histórico de atividades, fica mais fácil desenvolver tarefas recorrentes e burocráticas. Como o síndico já as fez pelo menos uma vez, você pode aproveitar as informações antigas para dar sequência.

PLANEJAMENTO - Da mesma forma que há a previsão orçamentária anual, o ideal é fazer um planejamento anual dos serviços também. Afinal, várias demandas do condomínio são periódicas, e tendo-as dispostas num calendário ao longo do ano, facilita muito a gestão do tempo e da produtividade não só do síndico, mas dos demais envolvidos, sejam eles funcionários ou prestadores de serviço.

VocêPergunta encaminhe suas dúvidas para jornaldosindicobh@gmail.com ou (31) 98481-7642 *por* **Dra. Wellerson Magno**

Uso de drogas no condomínio

Pergunta - Estamos com um problema aqui no prédio onde uma moradora juntada com outra e essa outra tem um filho adolescente, está fumando maconha demais no prédio. Acionamos a justiça e elas não atendem a porta para o oficial de justiça que já foi duas vezes lá. Gostaria de saber o que podemos fazer?

Resposta - O consumo de substâncias ilegais, como a maconha, por parte de um adolescente é considerado um ato infracional e poderá ensejar em responsabilização tanto sobre o próprio adolescente quanto sobre seus responsáveis legais. No caso descrito, a intervenção das autoridades judiciárias é pertinente, visando não somente à punição do infrator, mas também à reabilitação e proteção do menor de idade.

Outrossim, a negativa em atender o oficial de justiça pode indicar uma resistência a lidar com as consequências legais do comportamento do adolescente ou uma possível falta de compreensão sobre a seriedade da situação.

Neste sentido, sugerimos algumas medidas mais objetivas, tais como:

1. estabelecer um diálogo aberto com os responsáveis legais do adolescente. Explicar as implicações legais e os riscos à saúde associados ao consumo de substâncias ilícitas pode ajudar a conscientizá-los sobre a gravidade da situação.

2. buscar apoio de profissionais de saúde, como psicólogos ou assistentes sociais, para avaliar a situação do adolescente e identificar possíveis causas subjacentes para seu comportamento. Isso pode ajudar a direcionar intervenções adequadas.

3. Persistir nas tentativas de notificação por parte do oficial de justiça. Caso seja impossível realizar a notificação pessoal, podem ser exploradas alternativas legais para garantir que o adolescente e seus responsáveis estejam cientes das ações judiciais em curso, como por exemplo notificação por hora certa.

4 Se houver uma ameaça imediata à segurança do adolescente ou de terceiros, pode ser necessário acionar as autoridades policiais para garantir a segurança de todos os envolvidos.

5. O Condomínio pode investir em programas de educação sobre os riscos do consumo de substâncias ilícitas, tanto para os jovens quanto para os pais, pode ajudar a prevenir situações semelhantes no futuro.

Conclusão: Diante do caso apresentado, é crucial buscar uma abordagem equilibrada que combine medidas legais, educativas e de apoio emocional. A colaboração entre condôminos, os responsáveis legais, o adolescente, as autoridades judiciárias e profissionais de saúde é essencial para garantir uma solução adequada para o problema, através da persistência, empatia e foco no bem-estar do adolescente e familiares.

■ *Wellerson Magno*
wellersonmagno@hotmail.com

JORNAL DO SÍNDICO

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

Uma publicação

arte 21

Av. Álvares Cabral, 344 - Sl. 810 - Lourdes
Belo Horizonte/MG - CEP 30170-911
TELEFONE:
(31) 3337.6030 / 98481-7642
www.jornaldosindico.com.br
jornaldosindicobh@gmail.com

FUNDADOR
Aroldo de Lima Marcelo

EDITOR
Márcio Paranhos

ARTE
José Afonso Cézar

JORNALISTA RESPONSÁVEL
André Resende - DRT 3468/PB

ASSESSORIA JURÍDICA
Sávio Brant Mares
OAB/MG 128.280

COLABORADORES
Joicimara Tavares
Marcus Monteiro
Rodrigo Karpat
Kênio Pereira
Simone Gonçalves
Wellerson Magno

IMPRESSÃO
O Tempo Serviços Gráficos

CIDADES/EST.	EXEMPLARES	FONE/FAX
Campinas/SP	8.000	(19) 3233-1652
Curitiba/PR	8.000	(41) 3029-9802
Niterói/RJ	5.000	(21) 2622-5312
Rio de Janeiro/RJ	20.000	(21) 2210-2902
São Paulo/SP	20.000	(11) 5572-5250

As matérias assinadas ou pagas não refletem, necessariamente, a opinião do Jornal do Síndico e são de inteira responsabilidade do autor
A reprodução dos artigos publicados neste jornal requer autorização prévia.
O Jornal do Síndico não se responsabiliza pelo conteúdo dos anúncios e pelos serviços prestados por seus anunciantes.

SALÁRIO DA CATEGORIA

PISO SALARIAL MÍNIMO	R$ 1.561,17
FAXINEIRA OU SERVENTE	R$ 1.561,17
ASCENSORISTA	R$ 1.566,05
GARAGISTA	R$ 1,590,51
MANOBRISTA	R$ 1.803,43
PORTEIRO OU VIGIA	R$ 1.891,56
ZELADOR OU ENCARREGADO	R$ 2.349,07

Os valores acima valem para empregados admitidos pelos condomínios a partir de 01/09/2023 segundo convenção coletiva de trabalho da categoria assinada pelo Sindicon e Sindeac.

> Cotidiano *Por* Simone Gonçalves

Tecnologia melhora a comunicação no condomínio

É fato que a desinformação atrapalha muito uma gestão, assim é fundamental o síndico buscar alternativas para agregar valor ao ambiente coletivo. Ao trabalhar de forma eficiente a comunicação interna nos condomínios viabiliza-se a boa convivência, comodidade e segurança para coletividade condominial.

Quando falamos em transformação digital nos condomínios estamos falando da utilização de ferramentas tecnológicas que simplificam e otimizam processos do dia a dia. Empresas especializadas disponibilizam ao mercado condominial tecnologia que facilita a vida de síndicos e condôminos, oferecendo diversos benefícios para a gestão condominial. Dentre eles podemos destacar os aplicativos para celular, identificação por biometria, soluções em nuvem, armários inteligentes, totem para acesso veicular, dentre outros.

COMUNICAÇÃO - Independentemente do tamanho do condomínio, cada vez mais o acesso de informações importantes tem dispensando a consulta pessoal do condômino com o síndico. O quadro de avisos, presente na grande maioria dos condomínios, ainda é o principal meio de facilitar a comunicação com os condôminos.

Manter uma boa comunicação interna nem sempre é fácil, por isso, muitos síndicos tem se empenhando em substituir o quadro de avisos pelo Mural Digital. Isso porque este sistema de comunicação utiliza monitores, adaptáveis a vários tipos de espaços, que exibem uma programação já predefinida com um conteúdo de interesse dos condôminos, síndico, funcionários e prestadores de serviços.

Essa substituição facilita muito a comunicação interna porque os condôminos também podem acessar informações sobre o dia a dia do condomínio, na hora que quiserem. O Mural Digital é de extrema utilidade, pois através dele o síndico poderá comunicar assembleias, obras, manutenções, mudanças, etc...

Mural digital facilita comunicação nos condomínios

Também poderá realizar campanhas de conscientização, uma vez que é importante trabalhar com os condôminos a sua importância na administração do condomínio que residem. E, ainda, utilizá-lo como meio de gerar receita para o condomínio, uma vez que diversas empresas pagam por espaços em Murais Digitais.

ONDE INSTALAR? - E qual melhor local para instalar o Mural Digital no seu Condomínio? A comunicação interna deve ser realizada de forma recorrente, clara e objetiva, incentivando assim o interesse dos condôminos em informar-se. Por isso é importante ressaltar que o síndico deve buscar somar canais de comunicação a fim de atingir o maior número de condôminos como estratégia para aumentar a taxa de leitura.

Como o Mura Digital é um sistema de comunicação interno bem prático e atrativo, em razão de suas telas, os locais de instalação devem ser sempre de fácil acesso! Os principais locais utilizados para instalação são elevadores, portaria e *hall* de entrada, isso porque nestes locais o fluxo de pessoas é grande, possibilitando que a informação interna se espalhe de forma efetiva.

Além disso, os Murais Digitais também disponibilizam alternar as informações condominiais e músicas, tornando o local mais agradável.

CUIDADOS - Já vimos que uma das melhores maneiras de realizar uma gestão condominial transparente é através da comunicação e a tecnologia em condomínios é uma das grandes tendências do segmento. Diante desse cenário, os síndicos mais antenados buscam adaptar os prédios que administram ao futuro.

Ter um canal de comunicação atrativo e prático no condomínio facilita o dia a dia do síndico, porém há questões delicadas que não devem ser inseridas no Mural Digital, como por exemplo, lista de inadimplentes. É muito importante também o síndico ficar atento aos textos, ou seja, a forma de comunicar determinado assunto, evitando textos grosseiros ou que dê margem a interpretações diversas, evitando mal entendidos e até problemas jurídicos. Muito cuidado!

Assim, quando o síndico optar por utilizar o Mural Digital como meio de comunicação com os condôminos, deve ter ciência que as regras sobre a utilização do mural devem ser claras e objetivas sobre o que pode e o que não pode.

Atenção também se optar por utilizar anúncios de terceiros, os quais se não estiverem de acordo com as regras estabelecidas para a utilização do mural devem ser removidos imediatamente.

O digital está transformando o mundo condominial. No entanto, não existe o "melhor recurso tecnológico", pois essa questão depende do perfil de cada condomínio. Fato é que a tecnologia quando bem utilizada ajuda na realização de uma boa administração! Independente da forma que o síndico escolher comunicar-se, a busca pelo aperfeiçoamento desta comunicação deve ser uma de suas prioridades.

Como é a comunicação no seu condomínio hoje?

> **Ter um canal de comunicação atrativo e prático no condomínio facilita o dia a dia do síndico**

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

Coluna do Sindicon

Instalação de portaria virtual poderá gerar indenização ao trabalhador

A substituição dos colaboradores dos condomínios pelas portarias virtuais poderá gerar uma indenização para quem for dispensado de suas funções. A proposta está sendo defendida pela Fethemg, federação que representa 30 sindicatos, entre eles os funcionários dos condomínios.

A Fethemg incluiu na convenção coletiva 2024/2025 dos trabalhadores do interior que cada funcionário dispensado receba 12 salários mínimos quando o condomínio fizer a instalação da portaria virtual.

A indenização ainda não foi negociada, mas é um dos pontos da pauta da convenção coletiva. Não é a primeira vez que os sindicatos que representam os trabalhadores fazem esse tipo de reivindicação.

Acho importante levar esse tema a público, e alertar os condomínios. As entidades sindicais que representam os trabalhadores poderão acionar a Justiça para solicitar esse tipo de indenização. Antes de optar pela portaria virtual, é importante levar em consideração todos esses pontos.

Para participar e acompanhar os assuntos que interessam aos síndicos, síndicas e colaboradores dos condomínios é importante acompanhar as redes sociais do Sindicon MG. Todas as informações sobre os cursos e palestras oferecidos aos nossos filiados são postadas nas nossas redes sociais, @sindiconmg, e no site do Sindicon: https://www.sindiconmg.org.br/

Gostaria de desejar com muitas realizações em 2024 para todos.

Carlos Eduardo Alves de Queiroz
presidente

SINDICON MG
Sindicato dos Condominios Comerciais, Residenciais e Mistos de Minas Gerais
Rua Guajajaras, 715 sala 603 - Lourdes - BH/MG - Tel: 3281-8779

ESTAMOS PREPARADOS PARA SURPREENDER VOCÊ

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

CONTROL ELEVADORES

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

Legislação *por* **André Resende**

Oficial de justiça na porta do condomínio: como proceder?

O crescimento da população que mora em condomínios aumenta, obviamente, o número de notificações judiciais que são destinadas aos moradores de edifícios residenciais. Mas como o porteiro deve agir quando um oficial de justiça estiver à porta do condomínio?

Primeiramente é importante frisar que o oficial de justiça é um funcionário público, que por si merece respeito, e está para cumprir uma determinação judicial. Porém, como todo não morador, precisa ser identificado com um documento oficial com foto e assinatura no livro de registro ou sistema de controle.

Conforme o Código de Processo Civil (CPC), em sua atualização de 2013, fica permitido ao porteiro receber a citação pelo morador do prédio. O artigo 248, no parágrafo 4º, determina que *"será válida a entrega do mandado a funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência, que, entretanto, poderá recusar o recebimento, se declarar, por escrito, sob as penas da lei, que o destinatário da correspondência está ausente"*.

Em outras palavras, significa que a parte do processo pode ser considerada citada formalmente. O entendimento é válido tanto para notificações por meio do oficial, quanto por meio de correspondência. É verdade que o porteiro pode se recusar a receber o documento, no entanto, o recomendável é que o profissional só faça isso caso realmente a pessoa não more ali.

OBSTÁCULO - O advogado especialista em causas cíveis, Antônio Vasconcelos, explica que muitas pessoas se valem de residir num condomínio para criar obstáculos para ação da justiça. "Muita gente usa o condomínio como um anteparo para se esconder da Justiça, algo que não deveria acontecer. Os funcionários do condomínio devem ser instruídos a colaborar com o Poder Judiciário, sempre que possível"

O condomínio não deve atrapalhar o andamento de investigações, é sempre prudente chamar o zelador ou o síndico para conversar honestamente com o oficial de justiça. Caso haja um funcionário do condomínio para acompanhar o oficial de justiça até a porta da unidade, isso também pode ser feito.

O ideal é que conste no regulamento interno que o agente da lei pode entrar no empreendimento sem ser anunciado, bastando que a portaria confirme se o condômino em questão se encontra. Com as práticas a serem adotadas descritas no regulamento, o síndico e os funcionários ficam mais protegidos de possíveis reclamações de condôminos abordados por esse tipo de profissional.

Vale instruir o profissional de portaria a ser cordial e respeitoso com todos, sem exceção. Indo na mão oposta, o porteiro também não deve ajudar moradores a se esconderem do oficial de justiça. O condomínio não deve tomar para si a responsabilidade de encobrir a presença de ninguém, mesmo que essa pessoa seja um condômino.

**Jornalista*

> **O condomínio não deve atrapalhar o andamento de investigações**

Procedimentos para porteiros ao receber oficiais de justiça

1 - Pedir para ver sua carteira funcional de trabalho, acompanhada de documento (como RG ou carteira de motorista)

2 - Caso os documentos estejam ok, pergunte o que ele deseja – vai entrar ou deseja apenas entregar algo?

3 - Se houver desconfiança de que seja alguém querendo assaltar o condomínio, o porteiro pode chamar a polícia – o oficial de justiça é obrigado a se apresentar oficialmente

4 - Ele diz que vai à unidade X, mas se não houver ninguém, o porteiro o avisa e pergunta se deseja ir até a porta da unidade

5 - Nesse caso, ele deixa um agendamento com dia e hora da próxima vez que estará ali

6 - Se o morador estiver em casa, o indicado é deixá-lo entrar e fazer seu serviço

7 - Caso haja um funcionário disponível, o mesmo pode acompanhá-lo até a unidade que está sendo procurada

por **Da redação**

Mulher atingida por pedaços de revestimento de prédio sofre lesões graves

A 10ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça de Minas Gerais (TJMG) modificou a sentença da 27ª Vara Cível de Belo Horizonte e fixou em R$ 20 mil o valor de indenização, por danos morais e estéticos, que um condomínio do Centro da capital terá que pagar a uma idosa que se feriu após parte do revestimento da fachada se desprender.

Como consta no processo, em janeiro de 2016, a vítima, então com 71 anos, aguardava o ônibus em um ponto em frente ao prédio quando pedaços da estrutura que compõe a fachada se soltaram e caíram sobre ela, causando ferimentos graves. A aposentada precisou ser hospitalizada.

A mulher ajuizou ação contra o condomínio pleiteando indenização por danos morais e estéticos, pois sofreu fratura encefalocraniana e lesão permanente no braço esquerdo. Ela alega que perdeu alguns de seus pertences, como bolsa, óculos e relógio, apresentou alterações no couro cabeludo na região da fratura e ficou com uma cicatriz no rosto.

TRAUMA - De acordo com a defesa, a idosa ficou traumatizada, com medo de sair de casa e envergonhada com a aparência. Ela precisou se submeter a tratamento psicológico, devido às sequelas físicas, psíquicas e estéticas.

Condomínio deve se precaver para evitar acidentes

> **condomínio pediu à Justiça que a seguradora contratada pelo prédio pagasse solidariamente**

O condomínio pediu à Justiça que a seguradora contratada pelo prédio pagasse solidariamente, à parte autora, as indenizações pelos danos materiais, morais e estéticos. O juiz Cássio Azevedo Fontenelle fixou o valor das indenizações em R$ 475 por danos materiais e R$ 8 mil por danos morais e estéticos.

A idosa recorreu ao TJMG pleiteando o aumento do valor. O relator, desembargador Claret de Moraes, acolheu o pedido, por entender que o valor fixado em 1ª Instância não considerava a gravidade da situação. Ele fixou os danos morais e estéticos em R$ 20 mil.

A desembargadora Jaqueline Calábria de Albuquerque e o desembargador Fabiano Rubinger de Queiroz votaram de acordo com o relator.

■ *Fonte: TJMG*

Manutenção *por* **Joicimara Tavares**

Patologias em prédios condominiais: um desafio à manutenção e valorização

Os condomínios residenciais são uma escolha para muitas pessoas que buscam uma moradia. Além de oferecer segurança e comodidade também é a oportunidade de dividir custos e responsabilidades com outros moradores. No entanto, a manutenção de um prédio condominial pode ser um desafio complexo e as patologias estruturais e problemas de manutenção são questões frequentes que afetam não apenas a qualidade de vida dos moradores, mas também a valorização do imóvel.

São quatro os tipos mais comuns de manifestações patológicas nas edificações condominiais sejam elas residenciais ou comerciais.

Um dos problemas mais recorrentes em condomínios é a umidade e as infiltrações que podem ser causadas por vazamentos nas tubulações, falhas na impermeabilização ou simplesmente pelo desgaste natural da estrutura ao longo dos anos.

Outras patologias muito comuns são as rachaduras e trincas nas paredes, lajes e fundações que são sintomas de problemas estruturais e que requerem atenção imediata. Podem ser resultado de movimentações do solo ou mesmo falta de manutenção.

TELHADO - Problemas na Coberturas com vazamentos no telhado podem causar danos significativos ao interior do prédio, afetando a integridade das estruturas e resultando em custosos reparos.

A rede hidráulica e elétrica também pode causar sérios riscos para o condomínio. Canos entupidos ou quebrados, e problemas elétricos, como sobrecargas, são comuns e podem causar danos materiais e riscos à segurança dos moradores.

Muitos desses problemas podem ser evitados com uma manutenção adequada e ações preventivas. É essencial que os condomínios tenham um plano de manutenção regular que inclua a inspeção periódica de estruturas, encanamentos, sistemas elétricos e coberturas.

Divulgação

Trincas e fissuras podem representar perigo para o condomínio

> **É responsabilidade tanto dos síndicos quanto dos moradores garantir que o condomínio seja mantido em boas condições**

Para realizar essa manutenção, a contratação de profissionais qualificados para realizar as inspeções e reparos também é fundamental.

VALORIZAÇÃO - A negligência em relação à manutenção de um prédio condominial pode trazer sérios impactos financeiros. Os custos de reparo de patologias estruturais podem ser substanciais e, se não forem tratados a tempo, podem até mesmo levar a interdições. Além disso, um condomínio com histórico de problemas estruturais pode ter seu valor de mercado reduzido, afetando diretamente o patrimônio dos moradores.

É responsabilidade tanto dos síndicos quanto dos moradores garantir que o condomínio seja mantido em boas condições e que os recursos necessários estejam disponíveis para resolver eventuais problemas. Com a conscientização e a ação adequada, é possível preservar a segurança e o valor dos imóveis em condomínios residenciais e comerciais.

■ **Engenheira civil e diagnóstica - @tavareslacerda.eng*

CLASSÍNDICO

NOSSO CADERNO DE CLASSIFICADOS TRAZ UMA INFINIDADE DE EMPRESAS QUE PRESTAM SERVIÇOS E VENDEM PRODUTOS PARA CONDOMÍNIOS.

A MAIORIA DELAS, ANUNCIA CONOSCO HÁ VÁRIOS ANOS E TEM PRESTADO BONS SERVIÇOS PARA SÍNDICOS E SÍNDICAS.

NA HORA DE COMPRAR OU SOLICITAR ORÇAMENTOS, DÊ PREFERENCIA AOS NOSSOS ANUNCIANTES!

UTILIZE O NOSSO CLASSÍNDICO!

> Finanças *por* Ellen Barba

Como resolver os conflitos com inadimplência no condomínio

Durante os primeiros meses do ano, é muito comum que os brasileiros se preparem para estar em dia com contas que consideram de suma relevância como IPTU, IPVA, material escolar, matrículas em escolas e cursos, entre muitas outras. Mas uma das obrigações que muitas vezes passam despercebidas para muita gente é estar em dia com o pagamento da cota condominial.

Essa taxa de contribuição refere-se ao rateio (distribuição) das despesas condominiais entre os condôminos. Também denominadas genericamente de "Taxas Condominiais".

OBRIGAÇÃO - O valor de cota condominial é uma obrigação que aparece nas convenções e o atraso do pagamento desta taxa acaba prejudicando o bom funcionamento do condomínio, principalmente se ele não tiver um fluxo de caixa saudável, o que o faz entrar em inadimplência. Dessa forma, é preciso conscientizar os moradores sobre esse compromisso, que é firmado na compra de um imóvel, com mesma intensidade do que qualquer outra conta relevante.

Quando a cota condominial não é quitada entra-se no período de cobrança chamado de extrajudicial (amigável). Caso não haja sucesso na cobrança extrajudicial, passa-se para a cobrança judicial, com risco de penhora e até perda do imóvel que pode ser levado a leilão para quitar essa dívida. Isso acontece mesmo que seja a única propriedade da pessoa (dívida *propter rem*/prórpria da coisa). Caso ocorra a venda desse imóvel em débito, a dívida é passada em aberto também para o próximo proprietário. O melhor é quitar as dívidas.

Um dos desafios ao administrar um prédio com muitos inadimplentes é justamente o conflito e as medidas que os condôminos adimplentes querem utilizar para lidar com os devedores.

DESCONHECIMENTO - Muitas vezes os moradores que estão em dia com a cota condominial demonstram desconhecimento total das leis de condomínios e sugerem situações ilegais como resposta à situação, como limitação de acesso a áreas comuns

do prédio, bem como privação da utilização do salão de festas, corte de água, corte de gás (quando é encanado), o que seria impossível.

As alternativas mais razoáveis estão em facilitar o pagamento da dívida, entretanto não é possível o síndico dar quaisquer descontos nas cotas em aberto, uma vez que isso acaba prejudicando os condôminos adimplentes. Outro ponto é reforçar a importância do pagamento em dia da cota condominial por meio de campanhas e plantões de renegociação de dívidas junto ao escritório de cobrança contratado para esse fim e comprometimento com os demais moradores.

> **Os problemas envolvendo síndicos e relações de inadimplências são complexos e sempre melhor solucionados se forem mediados por um profissional**

Além de um acordo judicial formado o qual, tendo-o feito em juízo, é possível se valer de medidas jurídicas caso não haja cumprimento dos acordos firmados.

No caso de uma pessoa inadimplente falecer, essa dívida será repassada aos herdeiros diretos. Essa pessoa que seria beneficiária do imóvel pode optar por quitar a dívida e usufruir dele, ou vendê-lo e descontar a dívida.

Os problemas envolvendo síndicos e relações de inadimplências são complexos e sempre melhor solucionados se forem mediados por um profissional contratado para esse fim. A probabilidade de as impressões pessoais influenciarem nas decisões, junto com desconhecimento jurídico e de opções de cobrança, acaba sendo mais comum que não se encontre uma situação saudável, ou o imbróglio se estenda por anos.

Se houver conscientização quanto à vital importância de se comprometer com o pagamento da dívida condominial, da mesma maneira que se têm com outras dívidas latentes, como pensão alimentícia, IPVA, licenciamento de veículos entre outros, por exemplo, diversos conflitos e situações embaraçosas podem ser evitadas e, inclusive, é possível utilizar essa cota para ações que promovam melhoria significativa nas áreas comuns e, consequentemente, na valorização do imóvel.

■ **Hellen Barba – Síndica profissional certificada 5 estrelas pela Fundação Vanzolini/USP*

> Segurança *Da Redação*

Brigada de incêndio ajuda a salvar vidas

Imagine uma hipotética situação de emergência: um funcionário identifica um foco de chamas no prédio e toca o alarme de incêndio. O que ocorre após? Como é feita a evacuação do prédio? Quem orienta as rotas de fuga e toma as primeiras providências de contenção do fogo enquanto o corpo de bombeiros não vem?

Se não houver uma pessoa devidamente treinada para agir nesse tipo de situação, dificilmente alguém tomará a iniciativa de liderar essas medidas emergenciais. É por isso que vários estados e municípios possuem legislações próprias no tocante às exigências feitas para a liberação e/ou renovação do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB). Uma delas é a necessidade de haver uma permanente brigada de incêndio em empresas, prédios comerciais e também condomínios.

O estado de São Paulo é um exemplo. Com o Decreto Estadual 56819/11, sem a brigada, não existe a liberação, tampouco o pagamento de indenizações pelas seguradoras no caso de sinistros. A brigada de incêndio é prevista no âmbito federal pela Lei 6514/77, que dispõe as diretrizes sobre Segurança e Medicina do Trabalho, regulamentadas pela Portaria 3214/78, e por meio da NR 23, que trata da proteção contra incêndios. Também é o tema da NBR (Norma Brasileira de Registro) 14.276/2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

O QUE É? - Mas em que consiste exatamente uma brigada de incêndio? No caso do condomínio, trata-se de um grupo de condôminos (incluindo o síndico) e funcionários que receberão treinamento especializado para atuar em caso de foco de incêndio, vazamento de gás ou explosão. O número de integrantes varia de acordo com as dimensões do condomínio, ou seja, a quantidade de pavimentos e sua população.

Para isso, é promovido um curso de formação, o qual deve ser ministrado por empresa especializada, com profissionais devidamente habilitados na área de Segurança do Trabalho ou Corpo de Bombeiros. O conteúdo apresentado deve incluir: teoria e prática de combate a incêndio, bem como teoria e prática de primeiros socorros.

Após esse processo o condomínio ganha o certificado de que possui uma Brigada de Incêndio e, para renová-lo, deve passar por simulados a cada seis meses. Além disso, é recomendável que a brigada faça um curso de reciclagem anualmente ou quando houver substituição de 50% dos brigadistas.

Na prática, em que contribui a brigada de incêndio? Os moradores e funcionários treinados desempenham um papel que pode salvar vidas em um momento de emergência: eles têm como função orientar as pessoas que participam do cotidiano do prédio a manejarem corretamente os equipamentos de segurança, ajudar vítimas prestando primeiros socorros e organizar rotas de fuga, dentre outras atividades.

> **O número de integrantes varia de acordo com as dimensões do condomínio**

Serviço
Maiores informações sobre Brigada de Incêndio e reonovação de AVCB entre em contato com nossos anunciantes: Turci Engenharia, 2523-8643 e Conexão Engenharia, 3234-0426

> Administração *por* Marcus Monteiro

Multas em Condomínio: saiba como agir

Para o bom funcionamento dos condomínios, é fundamental que todos os moradores respeitem e cumpram as normas condominiais, expressas na convenção, no regimento interno e no Código Civil. Quando isso não ocorre, o síndico tem a prerrogativa e o dever de advertir e cuidar para que as normas sejam observadas.

A possibilidade de aplicação de multa àqueles que cometerem infração está prevista nos artigos 1.336 e 1.337 do Código Civil. A previsão da sanção também pode vir insculpida na própria convenção e no regimento interno do condomínio.

Quanto à citada prerrogativa do síndico para aplicar as sanções, o Código Civil, em seu artigo 1.348, incisos IV e VII, determina que compete ao síndico:

"Art. 1.348. Compete ao síndico: IV - cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembleia; VII - cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas".

Neste exercício de cuidar pelo bom funcionamento da vida no condomínio, o síndico pode se valer de uma advertência, verbal ou escrita e, dependendo do caso e reincidência, aplicar uma multa ao morador infrator.

Para a aplicação destas sanções, todavia, critérios e procedimentos devem ser observados. Deve ainda ser garantido aos moradores advertidos o direito de defesa. O morador penalizado poderá, inclusive, recorrer ao Judiciário, caso entenda ter sido a sanção aplicada de forma indevida/ilegal.

ADVERTÊNCIA - Não é necessário que a multa seja precedida por uma advertência, principalmente dependendo da gravidade da infração. Todavia, em regra, recomenda-se adotar graus de advertência antes da aplicação da multa, até para que ela, quando ocorrer, esteja devidamente fundamentada.

Costuma-se, a princípio, aplicar uma advertência por escrito ao morador que tenha praticado um ato em desacordo às regras condominiais. Muito importante também, para registro das infrações, a existência de um livro de registro de ocorrências. Havendo porteiro no condomínio, o ideal é que referido livro fique na portaria, permitindo que qualquer morador possa registrar infrações ocorridas no condomínio. Estes registros serão importantes para fundamentar as advertências e, em sendo o caso, a aplicação das multas.

CONSTRANGIMENTO - Recomenda-se também que o síndico/administração, quando for verificar a ocorrência de uma infração, leve testemunhas, o que também servirá de subsídio para a aplicação das sanções. Ainda, quando couber, que sejam tiradas fotos, para registro, da situação irregular. Toda via, importante da mesma forma que sejam adotados critérios de privacidade, evitando expor qualquer morador a situação de constrangimento.

Fundamental também que se conceda ao morador, de forma devida e formal, a oportunidade de apresentação de defesa, sob pena da nulidade da sanção a ser aplicada.

Por fim, em que pese não seja uma exigência legal, recomenda-se ainda que a questão da aplicação da multa seja levada para assembleia, para ratificação pelos demais condôminos, como forma de dar transparência e maior legitimidade ao ato, evitando futuros questionamentos/anulações judiciais. Novamente neste caso, orienta-se todo cuidado necessário para não expor o morador que tenha cometido uma infração a uma situação vexatória, de constrangimento.

COMISSÃO - Uma comissão de ética e julgamento também poderá ser criada no condomínio, como órgão de assessoramento e sempre sob o comando do síndico, que é o representante legal do condomínio, com poderes para aplicação da multa.

Quanto ao valor da multa, tirando aquelas específicas, cujo montante já vem previstos em norma, como no caso daquelas previstas nos artigos 1.336 e 1.337 do Código Civil, o ideal é que o valor das multas esteja previsto na convenção e/ou no regimento interno do condomínio, sempre tendo por base o valor da taxa/cota condominial. Em convenções mais antigas, onde as multas são baseadas em índices ou moedas passadas, o ideal é que seja realizada uma atualização destas convenções.

> **Para a aplicação destas sanções, todavia, critérios e procedimentos devem ser observados**

DEFESA - Em que pese o Código Civil, no já citado art. 1.348, garanta ao síndico o poder/dever de aplicar advertências e multas aos moradores, referidas sanções precisam estar fundamentadas no real descumprimento das normas condominiais. Não basta um "mero capricho" do síndico, que não pode se arrogar em "ditador" do condomínio. Inclusive, o abuso de gestão pelo síndico é motivo para seu afastamento, com base no artigo 1.349 do mesmo Código Civil.

O morador penalizado, tendo fundamentos para não concordar com a multa aplicada, não tendo sido observado seu direito de defesa ou não tendo ocorrido nenhum descumprimento às normas condominiais, poderá pleitear judicialmente a anulação da multa quando, inclusive, poderá, pleitear indenização por danos morais, se for o caso.

Assim, importante que o síndico observe os procedimentos formais no momento da aplicação da multa, garantindo sempre ao morador a ser penalizado, a devida oportunidade de defesa, evitando, assim, que venha a ser posteriormente a multa anulada em juízo.

■ **Advogado especialista em Direito Condominial e Imobiliário - marcus@marcusmonteiro.adv.br. - Blog: marcusmonteiro.adv.br.*

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

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.
• Faça a Blindagem Jurídica do seu Condomínio
(31) 3226-9074
www.gouveaadv.com.br | contato@gouveaadv.com.br

> Seu Condomínio *Da Redação*

Condôminos e síndicos: parceria fundamental na gestão condominial

No cenário complexo da administração de condomínios, uma parceria fundamental se estabelece entre os condôminos e o síndico, visando à gestão eficiente e à harmonia do local. Essa colaboração ativa é essencial para garantir o bom funcionamento das operações e o bem-estar de todos os moradores.

Os deveres dos condôminos são variados e vão desde o pagamento pontual das taxas condominiais até o respeito às regras e regulamentos estabelecidos. Participar ativamente das assembleias de condomínio, onde são discutidas questões importantes e tomadas decisões coletivas, é um passo crucial para a contribuição dos condôminos na gestão condominial.

Além disso, os condôminos podem se engajar em comissões ou grupos de trabalho dedicados a áreas específicas, como segurança, manutenção e paisagismo. Isso permite que ideias sejam compartilhadas e ações sejam implementadas para melhorar o condomínio.

A comunicação eficiente entre condôminos e síndico desempenha um papel crucial nessa parceria. Relatar problemas, dúvidas ou sugestões de forma respeitosa e construtiva ajuda a resolver questões mais rapidamente e a manter um ambiente de convivência saudável.

O SÍNDICO - Por outro lado, o síndico, eleito para gerenciar o condomínio, também desempenha um papel fundamental. Suas responsabilidades incluem administrar as finanças, garantir a manutenção das áreas comuns, executar decisões da assembleia, supervisionar prestadores de serviços e manter a comunicação com os condôminos.

> **A administração de um condomínio é um esforço coletivo, no qual condôminos e síndico desempenham papéis complementares**

A eleição do síndico é um momento importante em que os condôminos têm a oportunidade de escolher um líder que represente seus interesses e visões para o condomínio. O engajamento ativo dos condôminos nesse processo é fundamental para uma gestão eficaz.

Em resumo, a administração de um condomínio é um esforço coletivo, no qual condôminos e síndico desempenham papéis complementares. A cooperação, o respeito às normas e a comunicação aberta são a chave para o sucesso dessa parceria, resultando em um ambiente harmonioso e bem administrado que todos os moradores podem desfrutar plenamente.

> *Por André Resende*

Descarte de resíduos de obras é responsabilidade do condomínio

Sabemos que obras, seja para construção ou reforma de uma área, são dispendiosas sob diversos aspectos. Todos querem economizar, mas nem sempre sabem que o elemento principal para alcançar esse objetivo é senso de organização. Essa é a habilidade requerida na hora de planejar um cronograma e um orçamento de custos.

Nessas despesas deve estar incluído absolutamente todos os gastos que a obra demandará, desde a sua formulação por um arquiteto ou engenheiro até os ajustes finais. O que quase ninguém lembra é que para se construir algo sempre se faz muita sujeira. Restos de materiais, todos esses resíduos - popularmente conhecidos como "metralha", "caliça" ou "entulho" - são de responsabilidade do condomínio e o seu descarte indevido pode acarretar multas e problemas com a Justiça.

DESCARTE - A metralha é, por definição técnica, o conjunto de fragmentos ou restos de tijolo, concreto, argamassa, aço, madeira e outros materiais provenientes do desperdício na construção, reforma ou demolição de estruturas. Esses resíduos são considerados diferenciados e não podem ser descartados junto ao lixo comum.

Há diferenças na classificação desse lixo gerado por obras. De acordo com a Associação Brasileira para Reciclagem de Resíduos da Construção Civil e Demolição (Abrecon), existem dois tipos de resíduos: o Resíduo da Construção e Demolição (RCD) ou Resíduo da Construção Civil (RCC), que é todo aquele gerado no processo construtivo, de reforma, escavação ou demolição. A multa para descarte irregular de entulhos varia em cada estado da federação.

Descarte é responsabilidade do condomínio

> **Quando acumulado em locais impróprios, esse lixo se torna grande vilão do ambiente urbano**

RISCOS - Nem é preciso se estender tanto na explicação de por que esses resíduos não podem ser despejados em qualquer local. Quando acumulado em locais impróprios, esse lixo se torna grande vilão do ambiente urbano, servindo como ambiente propício para proliferação de pragas urbanas, tais como roedores, escorpiões, baratas, cupins e outros animais que podem inclusive transmitir doenças. Descartado indiscriminadamente em rios, córregos e represas, eleva o seu leito (assoreamento) culminando com enchentes e riscos de desabamento de residências próximas ao rio.

É necessário orçar junto à previsão inicial de gastos já o custo de contratação de uma empresa especializada para retirar o entulho da obra e levar a um lugar especialmente destinado a esse tipo de objetos. Caso a empresa não faça isso e leve tudo para um aterro ilegal, por exemplo, a responsabilidade continua sendo do dono da obra. Se a obra estiver sendo feita em uma propriedade coletiva, como um condomínio residencial ou comercial, o síndico pode ser requisitado para responder pelo lixo. Portanto, é fundamental escolher uma empresa de credibilidade.

■ **Jornalista*

> Comportamento *por* André Resende

Privacidade: quais são os limites entre a invasão e exposição

A convivência em um ambiente comunitário como um edifício residencial é o desafio permanente entre respeitar a privacidade daqueles que dividem o mesmo prédio e, ao mesmo tempo, estabelecer limites para que a própria intimidade seja resguardada. Mas diante da rotina de cada um dos moradores, quais são os limites da privacidade? Quando estamos invadindo o espaço do vizinho e quando o nosso é invadido? O que fazer nesses casos?

Primeiramente, é importante entendermos que, de acordo com o jurista Sílvio Romero Beltrão, em artigo intitulado "Direito da personalidade à intimidade", nossa vida particular é dividida em três esferas: a privada, que contém a intimidade, que por sua vez abrange o segredo. O direito à privacidade não só é um Direito Humano contido na Declaração Universal da ONU, como também é uma garantia constitucional.

"São invioláveis a intimidade, a vida privada, a honra e a imagem das pessoas, assegurando o direito à indenização pelo dano material ou moral decorrente de sua violação", indica o artigo 5º da nossa Carta Magna. Embora bem tipificadas, existem situações recorrentes em que a privacidade é exposta por vizinhos exibicionistas ou curiosos.

CONSTRANGIMENTO - A funcionária pública Ilanine Julião, de 32 anos, relata que no edifício em que mora um dos vizinhos transformou uma área comunitária em particular. Ela conta que o morador em questão deixa a porta do seu apartamento aberta e usa parte do corredor como espaço privativo. Além de retirar o direito dos demais, expõe quem passa em frente ao seu apartamento ao constrangimento de acessar a contragosto a intimidade alheia.

"Aqui no prédio, os apartamentos de frente ao meu são quentes e a ventilação não é tão boa quanto os do meu lado. Aí eles passam o dia com a porta aberta e quando a pessoa chega em casa e passa no corredor para abrir a porta a sensação é que está na sala da casa do outro. É um constrangimento permanente", pontuou.

A situação já foi relatada pela funcionária pública e registrada na ata de condomínio, mas desde então o problema não foi resolvido. "A síndica proíbe, por exemplo, deixar sandálias e sapatos nos corredores, mas um problema menos grave é tratado com mais atenção do que aquele que realmente incomoda a mim e aos demais moradores que dividem o mesmo andar", acrescentou.

O QUE FAZER? O procedimento padrão nessas ocasiões é justamente buscar o síndico e registrar a queixa no livro de ocorrências do condomínio. Em casos mais graves, a pessoa que se sentir lesada, invadida em sua privacidade, pode buscar seus direitos acionando judicialmente o responsável pelo desrespeito. Em caso de ação, o prejudicado poderá requerer indenização por danos morais a quem o prejudicou.

> **A prática do bom senso e respeito às individualidades é um exercício que ajuda em todas as situações de convivência**

A prática do bom senso e respeito às individualidades é um exercício que ajuda em todas as situações de convivência. Neste caso, se você costuma ser vizinho folgado, é bom manter em perspectiva que expor sua própria privacidade, muito embora não seja um problema para você, pode ser para uma outra pessoa que ocupa o mesmo espaço e que não quer ser "obrigado" a flagrar sua intimidade.

Tem panfleto ocupando espaço na sua empresa?

SOMOS A SOLUÇÃO!

Encarte fácil

31 3337-6030

> É bom saber *por* André Resende

Conheça os tipos de quórum para deliberações em assembleia

Por ser de natureza coletiva, o condomínio tem sua gestão baseada em consenso entre seus membros. A realização das assembleias condominiais (ordinárias ou extraordinárias) constituem o mecanismo legal para deliberar sobre aspectos financeiros e operacionais referentes ao funcionamento deste bem conjunto que é o condomínio.

Tais decisões são tomadas a partir de um certo número de votos - o chamado "Quórum" -, o qual pode variar dependendo de dois fatores: o porte do condomínio (quantidade de condôminos) e a natureza da deliberação (a que ela diz respeito). Isso é o que justifica por que algumas decisões precisam de mais votos que outras.

Você está por dentro desses detalhes? É bom verificar a Convenção do seu condomínio para conhecer a fundo as exigências para cada pauta proposta em assembleia: aprovação de contas, de obra, compra de algum produto, eleição e destituição de síndico, dentre outros temas. Confira:

MAIORIA ABSOLUTA - Partindo do número absoluto de unidades, considerando um voto por unidade, representa 50% mais 1 dos votos gerais. Geralmente é requerida para obras urgentes.

MAIORIA SIMPLES - Trata-se da maioria dos condôminos que estão presentes na assembleia deliberativa. Considera-se 50% mais 1 voto da frequência do dia que assinou ata. Esse é o quórum necessário para eleger novo síndico. Também é suficiente a maioria dos presentes para a aprovação das contas de um mandato ou planejamento financeiro de uma nova gestão.

> **É bom verificar a Convenção do seu condomínio para conhecer a fundo as exigências para cada pauta**

MAIORIA QUALIFICADA - A maioria qualificada é um número mínimo de votos para aprovação de matérias especiais, previstas na lei ou na convenção, estabelecida em relação ao total de membros de um condomínio, sendo sempre superior a maioria absoluta. A maioria qualificada mais comum é a de 2/3 ou 3/5

UNANIMIDADE - Representa 100% dos condôminos. É quórum usado para deliberações mais sérias, como alienação de áreas comuns.

> *por* André Resende

Como evitar transtorno no uso das garagens dos condomínios

Uma situação que gera desgaste recorrente a condôminos e coloca síndicos em situação de mediação certamente é a utilização das garagens dos prédios residenciais. Dificilmente o número de garagens é suficiente para os veículos de cada um dos apartamentos e muitos moradores aproveitam espaços que não são reservados a sua unidade habitacional, ocupam outras vagas sem permissão ou estacionam veículos de forma que atrapalham os demais.

O fato é que a garagem quase sempre é negligenciada pelos construtores dos edifícios residenciais por ser um espaço que "não vende apartamento". O que vende são, além das unidades, as outras áreas comuns como salão de festas amplo, academia moderna, espaço gourmet, piscina, churrasqueira, etc.

Por essa razão, os compradores devem, antes de adquirir suas unidades, verificar a localização de suas vagas, se são duplas ou triplas, o tamanho, bem como o espaço para manobras. É mais importante que as áreas de lazer. As vagas de garagem constituem um dos maiores problemas dos condomínios, ao lado de barulho, inadimplência e infiltrações.

PROBLEMAS - Daí decorre a importância de serem utilizadas corretamente. E o principal cuidado é estacionar os veículos rigorosamente dentro da demarcação das vagas. Mas como o tamanho médio dos veículos aumentou, muitas vezes torna-se impossível respeitar as demarcações das vagas, originando outros problemas, como a necessidade de troca de vagas através de sorteios anuais ou bianuais, quando elas são vendidas em local indeterminado "sujeitas a manobristas".

Entretanto, ocorre também e com certa frequência o uso inadequado das vagas, quando elas se tornam depósitos de objetos como móveis, restos de material de construção, pneus etc. Instados pelo síndico a retirá-los, os moradores alegam que os objetos estão na sua vaga de garagem e que, por essa razão, eles têm esse direito, muito embora não tenha.

Vagas devem estar bem demarcadas

TÁ NO CÓDIGO - O artigo 1314 do Código Civil, ao tratar dos direitos e deveres dos condôminos, prevê que *"cada condômino pode usar da coisa conforme sua destinação, sobre ela exercer todos os direitos compatíveis com a indivisão, reivindicá-la de terceiro, defender a sua posse e alhear a respectiva parte ideal, ou gravá-la"*.

A destinação da vaga de garagem é a guarda de veículos (podendo ser também de motos ou de bicicletas). Não é depósito de material. Por outro lado, essa atitude causa vários outros problemas, como, por exemplo, impedir ou prejudicar a limpeza ou a lavagem da garagem.

"Neste caso, o recomendado é o síndico solicitar à administradora que envie carta protocolada ao condômino para que retire o material em um determinado prazo. Se não for atendido, deve aplicar a multa prevista na convenção ou no regulamento", explica o advogado Antônio Vasconcelos, especialista em direito cível.

> **A questão do rateio é polêmica, sendo que existem decisões judiciais que confirmam essa forma de divisão pela fração ideal**

Ainda de acordo com o advogado, é importante frisar que compete ao síndico cumprir e fazer cumprir a convenção condominial, o regimento (ou regulamento) interno e as decisões das assembleias, bem como aplicar as multas devidas. Desta forma, a aplicação de multa no caso presente é dever do síndico e, desde que aplicada nos limites da legalidade, é válida, ainda que sem a ratificação pela assembleia geral. Desde, é claro, que precedida de notificação.

E, se ainda assim o condômino não retirar o material da sua vaga, cabe ação judicial de obrigação de fazer, também chamada cominatória, regulada pelos artigos 632 a 638 do Código de Processo Civil. "Se ele não retirar, o condomínio terá o direito de retirá-lo, colocando-o num depositário, podendo neste caso cobrar do condômino, além das custas e honorários advocatícios, as despesas que teve", finalizou o advogado.

■ **Jornalista*

> Áreas comuns *por* Rodrigo Karpat

Acessibilidade: vagas de garagem para PCDs e idosos

A questão da acessibilidade nos condomínios é cada vez mais importante, e quando falamos em termos das vagas de garagem, é imprescindível que a gestão fique atenta em relação a isso a fim de não só seguir aquilo que a lei diz, como, mesmo quando não obrigada, buscar promover a inclusão de pessoas que possam ter algum impeditivo na locomoção.

Primeiramente é preciso saber que os condomínios não estão obrigados a oferecer vagas especiais para idosos com base no Estatuto próprio, mas estão obrigados a disponibilizar vagas especiais de acessibilidade, caso seus projetos tenham sido submetidos à aprovação junto aos órgãos responsáveis pelo licenciamento posteriormente a data de entrada em vigor do Decreto 9.451/18 (18 meses depois da sua publicação ocorrida em 27/7/2018).

LEI 13.146/15 - A oferta de vagas diferenciadas para deficientes passa a ser obrigatória com a Lei 13.146/15 (art. 47) e Decreto 9.451/18. Essa lei não se aplica a condomínios residenciais, pois esses são de natureza exclusivamente privada (privado multifamiliar), salvo se houver estacionamento aberto ao público nos condomínios. Aplica-se sim, geralmente, aos condomínios comerciais quando houver oferta de vagas ao público.

DECRETO 9.451/18 – Este decreto veio para dirimir a dúvida quanto a aplicabilidade das vagas acessíveis dentro de empreendimentos residenciais e confirmar a sua aplicabilidade. Art. 8º *"Serão reservados dois por cento (2%) das vagas de garagem ou estacionamento, vinculadas ao empreendimento, para uso comum, para veículos que transportem pessoa com deficiência com comprometimento de mobilidade, sem prejuízo do disposto no art. 47 da Lei nº 13.146/15".*

Já nos casos de condomínios com poucas vagas em que o percentual de 2% seja menos do que uma vaga, caberá ao condomínio disponibilizar ao menos uma vaga destinada à mobilidade nos termos da lei.

LOCALIZAÇÃO - Ainda segundo a Lei 9.451/18, essas vagas deverão estar próximas aos elevadores, escadas, corredores etc. "Art. 8º § 3º As vagas... deverão ser localizadas próximo às rotas acessíveis de pedestres ou aos elevadores, atender aos requisitos estabelecidos nas normas técnicas de acessibilidade vigentes e ficar sob a administração do condomínio em área comum".

Ainda nesse sentido, é importante observar a Norma da ABNT NBR 9050/15, que diz que *"O percurso entre o estacionamento de veículos e os acessos deve compor uma rota acessível. Quando da impraticabilidade de se executar rota acessível entre o estacionamento e acessos, devem ser previstas, em outro local, vagas de estacionamento para pessoas com deficiência e para pessoas idosas, a uma distância máxima de 50 m até um acesso acessível".*

No caso de vagas demarcadas (escrituradas), somada a existência no condomínio de vagas comuns em melhores condições, estas devem ser cedidas aos portadores de deficiência, e as vagas destes, passam para a administração a fim de que atendam a finalidade que se destinavam as vagas da administração cedidas.

"Art. 8º § 4º O morador com deficiência com comprometimento de mobilidade e que tenha vaga vinculada à sua unidade autônoma poderá solicitar uma das vagas sob a administração do condomínio a qualquer tempo, hipótese em que o condomínio deverá ceder a posse temporária da vaga acessível em troca da posse da vaga vinculada à unidade autônoma do morador".

E por fim, conforme Art. 8º § 5º, essa lei não se aplica aos condomínios que não têm vagas vinculadas às unidades.

IDOSOS - Já no caso dos idosos, existindo condições e com base nas premissas do estatuto do idoso, é importante que essa população seja favorecida com melhores acessos e maiores espaços entre as vagas.

O Artigo 41 do Estatuto do Idoso (Lei 10.741/03.) trata de estacionamentos privados de uso coletivo e não se aplica ao âmbito dos condomínios residenciais. Ainda assim, apenas para conhecimento, essa lei busca assegurar 5% das vagas nos estacionamentos públicos e privados, as quais deverão ser posicionadas de forma a garantir a melhor comodidade ao idoso.

Conclusão, tanto no caso dos idosos como nos PCDs é muito importante que a gestão condominial faça um trabalho visando integrar essas pessoas no cotidiano do condomínio ao disponibilizar vagas que irão facilitar a vida delas. Dessa forma, um ambiente que visa as particularidades de cada um que ali coabita tende a ser um ambiente mais saudável, respeitoso e acolhedor.

É muito importante que a gestão condominial faça um trabalho visando integrar essas pessoas no cotidiano do condomínio

■ **Rodrigo Karpat, especialista em direito imobiliário e questões condominiais. Presidente da Comissão Especial de Direito Condominial no Conselho Federal da OAB.*

INFORMAÇÃO DE QUALIDADE VOCÊ ENCONTRA TAMBÉM, NO

YouTube

Acesse o canal do Jornal do Síndico
@jornaldosindicobh

ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

OURO VELHO Administradora
- Administração personalizada
- Assistência jurídica
- Contratação de pessoal
- Participação em assembléias
- Planejamento anual

DR. JAIRO RIBEIRO COSTA
Advogado especialista em condomínios
3287-2015
Avenida Cristovão Colombo, 519 conj. 1006/1007 - Savassi
www.ourovelhoadm.com.br

CLASSE A administradora e conservadora
Administração de condomínios
Sindico profissional
Serviços de manutenções
Participação em assembléias
Empresa com 12 anos no mercado
3241-1283 / 99177-1451
www.conservadoraclassea.com.br

CONSERVADORA METODIC
Desde 1981 fazendo História.
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

GESTÃO CONDOMINIAL
IDEAL PARA SEU CONDOMÍNIO
HOFFMAM® CONTABILIDADE & GESTÃO
- 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

QN Queiroz & Neder Advogados Associados
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

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 - kenio@kenlopereiraadvogados.com.br

GOUVÊA SOCIEDADE DE 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.gouveaadv.com.br
contato@gouveaadv.com.br
3226-9074

SÁVIO MARES ADVOCACIA TRABALHISTA
Rua Mato Grosso, 539/Conj. 702
3292-7739/98744-5766 (oi)
99106-1304 (tim) whatsapp
saviomares@hotmail.com
- Assessoria a condomínios
- Regularização de empregados
- Alteração de convenção e regimento interno
- Participação em assembleias

ADVOGADOS

filizola e advogados associados
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
Filizolaeadvogados.com.br | filizolaeadvogados
RUA BERNARDO GUIMARÃES, 2957 | BARRO PRETO

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

ALARMES

HL Interfones Ltda.
VENDA - INSTALAÇÃO - MANUTENÇÃO
- Alarmes • Serralheria
- Portões Eletrônicos
- Interfones • CFTV • Cercas Elétricas e Cerca concertina

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

AUDITORIA

JCM CONSULTORES AUDITORIA CONDOMINIAL
TRANQUILIDADE PARA O SÍNDICO E TRANSPARÊNCIA PARA OS CONDÔMINOS!
FAÇA A AUDITORIA DE CONTAS DO SEU CONDOMÍNIO COM A JCM
Orçamento: pedrooliveira@jcmconsultores.com.br
(31) 99613-0902

AVCB

TURCI ENGENHARIA CONTRA INCÊNDIO
- Elaboração de Projetos
- Renovação AVCB
- Recarga de extintores
- Manutenção em sistemas de incêndio em geral

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

Conexão ENGENHARIA E MEIO AMBIENTE
AVCB
Projetos
Materiais e Instalações
Obtenção de AVCB
(31) 99090-7716
(31) 3234-0426
www.conexaoengenharia.com.br / comercial@conexaoengenharia.com.br

BOMBAS

CONTRATO DE MANUTENÇÃO
PLANTÃO 24 HORAS
Atendimento de urgência e especializado para condomínios
www.paraisodasbombas.com.br
BOMBAS D'AGUA - MOTORES ELETRICOS
SAUNA - PRODUTOS PARA PISCINAS
AV. DO CONTORNO 11.434 CENTRO / BH
(31) 3270-9633

BOMBAS

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

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

CAÇA-VAZAMENTO

RIO GRANDE SGT
ESPECIALIZADA EM DETECÇÃO DE VAZAMENTOS MÉTODOS NÃO DESTRUTIVOS
(31) 2118-7577
(31) 99941-9878
CAÇA-VAZAMENTO
• Infiltração •Desentupimentos
• Limpeza de Caixa D'água
• Consertos Hidráulicos
comercial@riograndesgengenharia.com
www.riograndesgengenharia.com

CESTA BÁSICA

Nutritiva
Cestas de Alimentos e de Natal
cestanutritiva@gmail.com
3429-8600 98381-0787

CFTV

Câmeras yes cftv
SEGURANÇA ELETRÔNICA
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 GARANTIDA CONDOMINIAL

contractualcondominio
www.contractual.com.br
DESDE 2001 SEU CONDOMÍNIO É O NOSSO COMPROMISSO
Contractual Condomínio
Construa uma saúde financeira sólida no seu condomínio.
Contractual Minas
(31) 3201-5565 | (31) 99289-9681

CONSERVAÇÃO E LIMPEZA

jb conservadora
Portaria Social 24h | Limpeza e Conservação
Vigia de Obra | Vigia Patrimonial | Manobrista
Recepcionista | Mão de obra especializada
À frente em Facility Service
31 3503-1212
www.jbconservadora.com.br
/jbconservadora
Av. do Contorno, 4624 - Funcionários

DMX Terceirização de Serviços
LIMPEZA E CONSERVAÇÃO
PORTARIA / ZELADORIA / JARDINAGEM
ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIO
NOVO FORMATO DE ATENDIMENTO, FOCADO NO MELHOR CUSTO BENÉFICO.
BUSCANDO INOVAÇÃO NA EXECUÇÃO DO TRABALHO E PROXIMIDADE COM CLIENTE.
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
(31) 3072-1086 (31) 99184-1008

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) 3070-2055 99996-1955 / 99472-9050

septem 7 engenharia
Eng. Civil
Evandro Lucas Diniz
(31) 98892-7710
Assessoria Técnica Especializada a Condomínios
• Inspeção Predial Total
• Plano de Manutenção Predial
• Laudos Periciais
• Pareceres
septem@septem.eng.br | www.septemengenharia.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

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

Informação exclusiva, conectando condomínios e mantendo todos atualizados.
Jornal do Síndico
(31) 9 8481-7642

CONSTRUÇÃO E REFORMA

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

VOLGEN Clean
REFORMA E LIMPEZA DE FACHADA, PINTURA INTERNA E EXTERNA
Colaboradores especializados e devidamente certificados
Garantia dos serviços prestados.
www.volgenclean.com.br
3332-6361 / 98429-3234

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.

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

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

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

CONSTRUÇÃO E REFORMA

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 de fachada
• Laudos e perícias
• Recuperação estrutural
3263-4065 / 99998-4872
Av. Raja Gabáglia, 3502 / 201
guimaraessc.com.br

ATO Engenharia e Construções
FACHADAS
TEXTURAS
PINTURAS
IMPERMABILIZAÇÕES
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

CENTRAL SERVIÇOS
Reformas em geral
•Lavagem de fachadas •Cadeirinha
•Pintura em geral •Manta asfaltica
•Obra convencional •Eletrica predial
centralservicos46@gmail.com
31 3309-0515 31 98267-3662

LALM
Desde 2012
ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES
Nossa competência sempre a seu lado.
• REFORMAS
• CONSTRUÇÕES
• PERÍCIAS
• REFORÇO E RECUPERAÇÃO DE ESTRUTURAS
• MANUTENÇÕES EM CONDOMÍNIOS, RESIDÊNCIAS, LOJAS, SALAS COMERCIAIS, PRÉDIOS E INDÚSTRIAS.
CREA MG 45.930-D
(31) 9 9963-6411
@lalm_engenharia
lalmengenharia.com.br
contato@lalmengenharia.com.br

CONSTRUÇÃO E REFORMA

AQUARELA ENGENHARIA
REFORMA PREDIAL
•Impermeabilização de caixa d'água
•Laudos periciais
•Reforço estrutural
•Reforma em geral
3656-0366

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

LDO ENGENHARIA
Laudos técnicos, reforço estrutural, reformas.
www.LDOENGENHARIA.com.br
3646-0314
98787-1110
Empresa registrada no CREA nº 26248
Responsável técnico Lincoln Dias Oliveira
Engenheiro civil/perito CREA 94061D/MG

INOVAIS engenharia
FACHADAS
CONSTRUÇÕES em GERAL
REFORMAS
IMPERMEABILIZAÇÕES
Eng. Civil Alexandre Novais
(31) 99972 6191
www.inovaisengenharia.com.br

LACO
ENGENHARIA
REFORMA PREDIAL
3422-4411
FINANCIAMOS SUA OBRA

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.
99193 2504 Guilherme / 99414 8662 Ronan

NARCISIO OLIVEIRA CONSTRUTORA
REFORMA GERAL
Especializada em recuperação estrutural de trincas e fissuras
31 99830-1642

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 precisão
•Desentupimento
•Desinsetização
•Limpeza e higienização de caixas d'água e reservatórios
•Sucção de caixas em geral
CONTRATOS DE MANUTENÇÕES PREVENTIVAS
Condições especiais para condomínios.
comercialdesentupidoraprecisao@gmail.com
(31) 4138-1480 / (31) 99979-8413

ELEVADORES

MANUTENÇÃO PREVENTIVA E CORRETIVA, MODERNIZAÇÃO E REFORMAS EM ELEVADORES
CONTROL ELEVADORES
Desde 1995
3222-6685

EXTINTORES

RIVAL DO FOGO Desde 1989
PROTEÇÃO CONTRA INCÊNDIO
Manutenção e recarga em extintores de incêndio
Credenciada junto: Inmetro – Bombeiros/MG e Crea/MG
3357-1000
comercial@rivaldofogo.com.br / www.rivaldofogo.com.br

GÁS

SUPERGASBRAS
LEVE PARA CASA A SEGURANÇA DO BOTIJÃO DOURADO DA SUPERGASBRAS
GÁS DE QUALIDADE TEM NOME E PROCEDÊNCIA!
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.impertecmg.com / impertecmg@gmail.com

Problemas com infiltração?
Eliminamos infiltrações e preservamos a estrutura
PRATICIDADE E RAPIDEZ
SEM QUEBRADEIRA, SEM SUJEIRA
MAIS ECONÔMICO
ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO
VEDAJATO
Garantia de até 15 anos
31 3333-3390
031 98714-3390
www.vedajato.com

IMPERCASA IMPERMEABILIZAÇÕES
Há mais de 20 anos com as melhores soluções em Impermeabilizações
Reformas em geral
Projetos de Impermeabilização
Visita técnica e laudo técnico
Venda de materiais
Recuperação estrutural
Mão de obra qualificada
(31)3321-2734 – (31)98733-8406

INDIVIDUALIZAÇÃO DE ÁGUA

HIDROMINAS
Acabe com o desperdício de água
Individualize a água do seu condomínios!
Rua dos Estados, 502 - Jardim Atlântico
31 99689-6732
Hidrominas.ind.br

INTERFONES

ADAIR INTERFONES
• Antena Coletiva • Circuito Fechado de TV
• Interfonia Condominial Intelbras/ HDL/Digital • Alarmes • Cerca Elétrica
(31) 99105-4219
CONTROLE DE ACESSO
adairricardo@hotmail.com

HL Interfones Ltda.
VENDA - INSTALAÇÃO - MANUTENÇÃO
• Alarmes • Serralheria
• Portões Eletrônicos
• Interfones • CFTV • Cercas Elétricas e Cerca concertina
3462-6867 | 3411-2797
www.hlinterfones.com.br

JANELA ACÚSTICA

Aquário
Janelas Acústicas
DEIXE O BARULHO FORA DA SUA CASA! INSTALE UMA JANELA ACÚSTICA.
Peça um orçamento pelo 99961-0776
@aquariojanelas Aquario Janelas aquariojanelas.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

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

PORTAS BLINDEX

Blindex, Portas e Molas
MOLAS E FECHADURAS P/BLINDEX
CONSERTOS, MANUTENÇÃO E PEÇAS
SERVIÇO RÁPIDO E GARANTIDO
DORMA
(31) 3392-9667 98895-8610 / 99692-9667

PORTÕES ELETRÔNICOS

SG SERVIGERAIS
AQUI VOCÊ ENCONTRA SEGURANÇA, EXCELÊNCIA EM ATENDIMENTO E TECNOLOGIA DE PONTA
SERRALHERIA, PORTÕES ELETRÔNICOS, INTERFONES, CÂMERAS, ALARMES, CONTROLE DE PORTÃO ELETRÔNICO, CONTRATO DE MANUTENÇÃO
3274-0439/97562-3465/98423-7338

REDES DE PROTEÇÃO

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

SEGUROS

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

SÍNDICO PROFISSIONAL

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

Síndico Profissional
HELBER VIDIGAL
Soluções para seu condomínio!
Comodidade e conforto para os moradores
Parceria com profissionais experientes
(31) 99072-0099
helber.vidigal
helbervidigal@gmail.com

SÍNDICO PROFISSIONAL

SÍNDICO PROFISSIONAL
SÍNDICO CERTO NAS HORAS INCERTAS
98703-3513

SOLUÇÕES P/ VEICULOS ELÉTRICOS

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

TELHADOS

NEVES CALHAS
Especializada em Construção e reforma de Telhados
Orçamentos sem compromisso.
3624-2895 98886-2895
www.nevescalhas.com.br

CONSTRUTORA GRUPOFORTE
CONSTRUÇÕES E REFORMAS PREDIAIS
Especializada em manutenção e revitalização de telhados
(31) 97344-9438 99417-3994
lacerdalrc@gmail.com

UNIFORMES

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

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

> Observatório por Kênio de Souza Pereira

Condomínio é obrigado a devolver R$1,6 milhão para coberturas, decide o tjmg

A postura do condomínio em se recusar a revisar a convenção para estabelecer um rateio equilibrado, com base nas perícias judiciais que confirmam que as despesas decorrem das áreas comuns, não tendo, portanto, qualquer relação com o tamanho interno dos apartamentos e coberturas, causou mal estar nos síndicos de dois condomínios. Ambos abusaram ao sabotar as tentativas de acordo dos proprietários das coberturas, que solicitaram que as quotas de condomínio fossem igualitárias.

O resultado foi que no processo que envolve nove coberturas, em um condomínio composto de três torres, localizado na zona leste em Belo Horizonte, o Tribunal de Justiça determinou que fossem devolvidos os valores pagos a mais que superam a R$1.370.000,00, decorrentes da fração ideal 148% maior que os apartamentos tipo.

Outro condomínio, localizado no bairro de Lourdes, também foi intimado a devolver para o proprietário de uma cobertura o valor de R$250.000,00, sendo que em ambos os casos os acórdãos do Tribunal de Justiça de Minas Gerais transitaram em julgado, não cabendo recursos. Sobre essas dividas incidem mensalmente a correção pelo INPC/IBGE acrescida de juros de 12% ao ano, que somados à custas processuais, perícias e honorários de sucumbência superam a R$1.600.000.00. O não pagamento espontâneo no decorrer do início de 2024 acarretará multa de 10%, mais honorários advocatícios, além da penhora da receita e dos bens do condomínio.

INTRANSIGÊNCIA - A questão do rateio é polêmica, sendo que existem decisões judiciais que confirmam essa forma de divisão pela fração ideal, pois a lei (art. 12 da Lei 4.591/64 que é reproduzido no art. 1.336, I CC). Entretanto, nesses processos o que se constata é a ausência da realização da prova pericial, o que leva a decisões que não aprofundaram sobre a finalidade da fração ideal e que o condomínio é composto por dois tipos de propriedade: privativa e áreas comuns.

Os peritos, que são engenheiros, ao analisar o processo, confirmam que a Lei nº4.591/64 criou o art. 12 que estabelece a fração ideal para dividir despesas de construção numa incorporação, ou seja, os compradores pagam pelos apartamentos em construção conforme o seu tamanho. Tal regra não tem relação com o rateio de conservação e manutenção que é previsto no art. 24, que determina que a assembleia estabelecerá a regra de divisão das despesas que são gastas nas áreas comuns, que conforme o art. 19 da Lei 4.591/64 e art. 1.335 do Código Civil, devem ser utilizadas por todos de forma igualitária.

Portanto, se as duas leis proíbem que qualquer proprietário utilize a mais os serviços e os empregados do condomínio do que demais condôminos, não tendo a cobertura ou o apartamento térreo qualquer privilégio em relação aos apartamentos tipo, se mostra injusto e desproporcional cobrar a mais pelo que é utilizado e disponibilizado igualmente para todos.

MATEMÁTICA - As perícias são unânimes em apurar que as coberturas não utilizam a mais as áreas comuns (portaria, área de lazer, contador, custos administrativos, energia elétrica, empregados, etc), que geram 90% das despesas que resultam no rateio. O costume de se cobrar a mais da cobertura decorre da confusão que os redatores de convenções entendiam que se a cobertura pagava mais ITBI e IPTU, deveria para mais a quota de condomínio.

Qualquer estudante de Direito sabe que quota de condomínio, conhecida por taxa não tem qualquer relação com IPTU, pois imposto, como ocorre também com IPVA, se paga com base no valor do bem. Obviamente, os peritos apuram ser injustificável qualquer unidade pagar a mais pelos serviços como, elevador, equipamento de lazer, pela compra de móveis, interfone, etc, pois estes são utilizados igualmente.

Confirmando tal realidade do Superior Tribunal de Justiça, ao julgar o Recurso Especial nº541.317-RS, no qual foi contestado o rateio igualitário de uma cobertura que era o dobro do apartamento tipo, esclareceu a razão de ter rejeitado o pedido para que fosse aplicada a fração ideal:

"[...]

A convenção condominial é livre para estipular a forma adequada de fixação da quota dos condôminos, desde que obedecidas as regularidades formais, preservada a isonomia e descaracterizado o enriquecimento ilícito. O rateio igualitário das quotas não implica, por si só, a ocorrência de enriquecimento sem causa dos proprietários de maiores unidades, uma vez que os gastos mais substanciais suportados pelo condomínio - v.g. o pagamento dos funcionários, a manutenção das áreas comuns e os encargos tributários incidentes sobre essas áreas - beneficiam de forma equivalente todos os moradores, independentemente de sua fração ideal. Assim, não prevalece a presunção do aresto hostilizado de que os proprietários de menores economias "acarretam menor despesa", porquanto os custos, em sua maior parte, não são proporcionais aos tamanhos das unidades, mas das áreas comuns, cujos responsabilidade e aproveitamento são de todos os condôminos indistintamente."

Perícia avaliou que unidades com áreas maiores não utilizam mais as áreas comuns do que as outras

COBRANÇA ABUSIVA - A questão da água é utilizada maliciosamente para justificar a cobrança a mais de outras despesas que consistem na maior parte do rateio. Os peritos confirmam que não há como definir se unidade gasta mais ou menos água. Isso porque, a COPASA, bem como a DECA (maior fabricante de hidrossanitários do Brasil), declaram que 45% do consumo de uma residência decorre dos banhos e 40% das descargas dos sanitários, sendo apenas 3% gasto com limpeza de pisos.

Nas perícias constam que o gasto decorre do número de moradores nos apartamentos e de seus hábitos, sendo comum ser constatado a existência de unidade tipo com mais moradores do que nas coberturas.

As construtoras, como a conceituada Alturez que é referência no setor, instalam nos seus edifícios a hidrometria há mais de 15 anos. Seu diretor Luis Flávio, explica que os hidrômetros das coberturas registram consumos menores que diversos apartamentos tipo que têm mais moradores e que por isso não utiliza a fração ideal para definir a taxa. Dessa forma, essas construtoras evitam conflitos entre os compradores por meio de uma convenção redigida com técnica.

EQUÍVOCO - No julgamento da apelação o Tribunal de Justiça de Minas Gerais (TJMG) determinou que o condomínio deveria igualar o valor das unidades, a contar desde do dia que foi citado. O juiz ao analisar os fortes fundamentos da petição inicial tinha deferido liminar para os autores depositarem em juízo a diferença que superava o valor da quota igualitária, mas os dois condomínios, de forma ilógica, interpuseram o recurso de agravo de instrumento para derrubar a liminar, forçando assim que os autores da primeira ação continuassem a pagar 148% e o da segunda 70% a mais em relação ao valor das unidades tipo.

Essa atitude equivocada do condomínio impediu que fosse criada uma "poupança" na conta judicial, pois no decorrer do processo que demora anos, a cada mês os autores depositariam o valor em excesso que está sendo discutido. Ao final do processo, quem vencesse, simplesmente levantaria o valor. Assim, evitaria a complicação do condomínio ter que agora fazer taxa extra para os proprietários dos apartamentos tipo devolverem os valores pagos a mais. Alguns adquiriram o apartamento há pouco tempo e assim ficarão no prejuízo, pois quem usufruiu do pagamento a menor foi quem vendeu.

O resultado desse recurso que visou prejudicar os proprietários das coberturas foi o acúmulo de crédito a favor deles, que como autores que venceram a ação, têm direito ao reembolso de todo valor pago a mais. A atitude dos síndicos (no decorrer dos sete anos atuaram três síndicos) que se empenharam para lesar os proprietários das coberturas agravou o prejuízo ao omitir dos condôminos nas assembleias detalhes do processo, pois sabotaram qualquer tentativa de acordo, mesmo após terem acesso a perícia que comprovou o abuso da aplicação da fração ideal no rateio de manutenção das três torres que compõem o condomínio, que tem ampla e sofisticada área de lazer.

CREDOR - Dessa forma, considerando apenas o período de jan/21 a nov/23, a dívida aumentou 63,52%, sendo 23% (juros 12% + INPC 10,16%) em 2021 e mais 39,6% no período de jan/22 a nov/23. Ao protelar o pagamento, os credores estão obtendo excelente rendimento de 17% ao ano, ou seja, mais do dobro da Poupança e 50% a mais que os CDBs.

Mediante essa realidade, quanto mais o condomínio protela o pagamento melhor para os credores, pois a dívida sobe em torno de 17% ao ano, numa proporção que supera em mais de três vezes a inflação anual de 5,19% medida pelo IPCA/IBGE.

Há 28 anos advogamos em defesa do rateio igualitário, sendo que em decorrência da evolução do conhecimento sobre o tema, constata-se que dezenas de construtoras deixaram de utilizar a fração ideal e passaram a adotar a divisão igualitária. Dessa forma livram os condôminos, que são leigos, de discussões e atritos, além de evitar a desvalorização das coberturas, apartamentos e lojas que se localizam no térreo, pois a fração ideal causa enriquecimento sem causa das unidades menores.

Felizmente centenas de condomínios têm revisto suas convenções de maneira a aperfeiçoa-las, sendo importante o proprietário da cobertura ou da loja ser previamente assessorado juridicamente para solicitar a alteração da convenção, evitando assim desgastes nas assembleias.

A questão do rateio é polêmica, sendo que existem decisões judiciais que confirmam essa forma de divisão pela fração ideal

■ **Diretor Regional de MG da Associação Brasileira dos Advogados do Mercado Imobiliário - Conselheiro do SECOVI-MG e da Câmara do Mercado Imobiliário de MG - kenio@keniopereiraadvogados.com.br (31) 2516-7008*