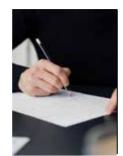


Ano XXVIII - Edição 333 - MARÇO /2024 - Belo Horizonte e Região Metropolitana - Distribuição gratuita - jornaldosindico.com.br



Cotidiano

Todo condômino tem o direito de se fazer representar nas assembleias. Mas, uso de procurações pode ser regulado pela Convenção. Página 3



Finanças

Em tempos de dificuldades financeiras, avaliar terceirizar o estacionamento do condomínio pode ser uma ótima opção. Página 5



Observatório

Muitos condomínios enfrentam dificuldades para obtenção do AVCB que, num primeiro momento, é uma obrigação da construtora. Por Kênio Pereira. Página 16





CONSTRUÇÕES E REFORMAS PROJETOS

PINHOBRAGA@PINHOBRAGA.COM.BR





- Reforço
- Recuperação de estruturas
- Fachadas

3263-4065 99998-4872 Av. Raja Gabáglia, 3502 / 201



Problemas com Infiltração?







🕲 31 9 8714-3390 31 3333-3390 vedajato.com



e rapidez







Temporada de cursos e eventos começa em BH

A temporada 2024 de cursos e eventos direcionados para síndicos de condomínios começou, no dia 22 de fevereiro com o Conexão Condominial.

sse evento, promovido pelo SindiconMG em parceria com a Associação Mineira dos Advogados do Direito Imobiliário (AmadiMG), Anacon (Associação Nacional de Advocacia Condominial) e Banco Inter, reuniu um público bastante eclético na sede do SindiconMG. Estavam presentes síndicos orgânicos, profissionais, administradores e muitos advogados do mercado condominial.

No encontro foram abordados diversos temas como as novas tecnologias à disposição de síndicos e administradoras de condomínio, conta pool, relações trabalhistas e gerenciamentos de contratos. Segundo o presidente do SindiconMG, o advogado Carlos Eduardo Alves de Queiroz, o evento é uma oportunidade de orientar e abordar temas novos de interes-

se de síndicos e administradores de condomínios. "A parceria que estamos fazendo com entidades relacionadas ao setor advocatício, tem como objetivo, além de trazer conhecimento, alertar síndicos e administradores para a questão da contratação da assessoria jurídica através de um escritório de advocacia especializado. Algumas empresas estão vendendo um pacote de serviços que inclui o serviço jurídico por parte da administradora, o que não é correto. Então, estamos aqui alertando síndicos e síndicas que a assessoria deve ser uma exclusividade do advogado".

Débora Erlacher é síndica profissional e está atuando a pouco tempo em BH. Para ela, participar desses eventos tem muitas vantagens, dentre elas, adquirir novos conhecimentos e ouvir dos profissionais



Carlos Eduardo e Gabriel Andrade falaram sobre os cuidados que síndicos devem ter com as contas pool oferecidas por administradoras.

as melhores dicas e conhecimentos do que de melhor está acontecendo no mercado condominial. "Já atuei no estado do Mato Grosso e no Distrito Federal. Estou há pouco mais de um ano em Belo Horizonte e tenho percebido que os eventos, principalmente, a partir do segundo semestre de 2023 estão com uma qualidade excelente e profissionais maravilhosos. É uma oportunidade para conhecer esses profissionais, fazer network e parcerias" afirmou.

Para a presidente da Amadi, a advogada Eliza Novaes, o "Conexão Condominial" é um evento de grande importância para os síndicos e síndicas de BH e Região, pois reúne três entidades voltadas para o mercado imobiliário e condominial com o objetivo de levar conhecimento prático e relevante para esse público. "É uma grande oportunidade para que os síndicos possam entender melhor a gestão condominial e profissionalizar a sua atuação.

Apesar de termos muitos síndicos orgânicos aqui, percebemos que a quantidade de síndicos profissionais está aumentando e que a participação de advogados também é muito grande. Afinal, a gestão de um condomínio demanda mais profissionalismo hoje em dia" comentou.

Apoiar a educação dos síndicos e levar soluções inovadoras para os condomínios. Esse é o papel do banco Inter ao apoiar eventos como o "Conexão Condominial". Segundo a gestora condominial da empresa, Ariana Assis, o banco Inter apresenta uma série de benefícios para os síndicos como a conta para condomínios que é uma solução financeira que traz economia total e facilidade para seus usuários.

O Conexão Condominial foi realizado no novo espaço do Sindicon MG que agora conta com capacidade para aproximadamente 100 pessoas.

JB Conservadora realiza 4º Encontro de Conservação

apacitar e motivar os profis-Sionais da área de conservação. Com esse objetivo, a Consrvadora JB realizou no dia 22 de fevereiro o seu 4º Encontro dos Profissionais de Conservação. O evento aconteceu no salão da Associação Médica, localizado na Av. João Pinheiro, no Centro

Mais de 300 profissionais da área compareceram ao evento que também serviu para comemorar os dias do Zelador (11 de fevereiro) e do Auxiliar de Serviços Gerais (22 de fevereiro). Uma participação significativa levando-se em conta que a maioria dos profissionais trabalham o dia inteiro.

Como nos anos anteriores, os organizadores do evento procuraram mesclar conhecimento, treinamento e confraternização num mesmo evento. Para o CEO da empresa, o empresário Jorge Jabbur a realização do evento

teve como objetivo principal, valorizar e motivar o profissional

da limpeza. "Nós entendemos que uma equipe valorizada, com

Diversas dinâmicas foram realizadas ao longo da tarde de evento

orgulho do seu trabalho, traz um efeito na sua vida pessoal e, automaticamente, no seu trabalho" pontuou.

E o que se viu ao longo do evento foi exatamente isso: pessoas motivadas, alegres, participativas e engajadas na valorização profissional. Uma iniciativa que conta com a colaboração de muitos síndicos e síndicas que liberam seus funcionários para participarem do evento.

Você Pergunta encaminhe suas dúvidas para jornaldosindicobh@gmail.com ou

(31) 98481-7642



por Dr. João Pedro Sita



Individualização de água

Pergunta - Para individualização da água, qual o quórum necessário? A nossa Convenção é Regimento Interno não aborda o assunto.

Eugênia – por WhatsApp

Resposta - Caso a convenção ou o Regimento Interno de seu condomínio não aborde o tema, será necessário em primeiro lugar analisar a situação concreta.

A individualização pode ser classificada como benfeitoria necessária, útil ou até mesmo voluptuária, a depender da circunstância.

Em se tratando de uma benfeitoria necessária, que são aqueles casos em que se objetiva conservar o imóvel ou evitar que se deteriore, o quórum necessário para aprovação da individualização de água no condomínio é o da maioria simples (50% mais um) dos presentes à assembleia.

Em se tratando de benfeitoria útil. que são os casos em que a benfeitoria aumenta ou facilita o uso do bem, o quórum é de maioria dos proprietários (50% mais um).

Por fim, sendo o caso de uma benfeitoria voluptuária, em que a benfeitoria não se mostra necessária ao uso habitual, que servem para mero deleite ou capricho dos condôminos, o quórum é de dois terços dos proprietários.

Destaca-se também que nos casos em que seja necessária a realização de obras que importem em mudanças estruturais no prédio para possibilitar a individualização, será necessário deliberar e aprovar em assembleia a realização da obra e seu respectivo orçamento. Lembrando que as respostas acima tratam-se perspectivas gerais, sem levar em conta as particularidades de cada caso. É importante sempre consultar um advogado para receber uma orientação jurídica personalizada de acordo com a necessidade do seu condomínio.

Dr. João Pedro Cita - contato@ souzaecitaadvogados.com.br

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

Uma nublicação



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

José Afonso Cézar

JORNALISTA RESPONSÁVEL André Resende - DRT 3468/PR

ASSESSORIA JURÍDICA

Sávio Brant Mares OAB/MG 128.280

COLABORADORES

André Ricardo de Souza Hemrique Soares Justiliana Souza Cleuzany Lott

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/RJ20.000 | | (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

| | PISO SALARIAL MÍNIMO | R\$ 1.561,17 |
|--------------|------------------------|--------------|
| ⋖ | FAXINEIRA OU SERVENTE | R\$ 1.561,17 |
| CATEGORIA | ASCENSORISTA | R\$ 1.566,05 |
| ATE | GARAGISTA | R\$ 1,590,51 |
| DA C | MANOBRISTA | R\$ 1.803,43 |
| | PORTEIRO OU VIGIA | R\$ 1.891,56 |
| SALARIO | ZELADOR OU ENCARREGADO | R\$ 2.349,07 |
| \mathbf{z} | | |

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.

Síndicos devem ficar atentos ao uso de procurações nas assembleias

Condôminos podem ser representados por outras pessoas durante assembleias, uma vez que a legislação brasileira garante esse direito. Contudo, há de observar cada uma das particularidades de cada convenção condominial, a qual qualquer condômino pode ter acesso. Outro aspecto a ser considerado pelos síndicos é o número de procurações e as vezes em que uma mesma pessoa utiliza esse direito.

s procurações podem ser usadas como instrumentos de representação para qualquer finalidade: aumento de taxa condominial, aprovação de contas e orçamentos, aprovação de obras e aquisições e também eleições. Sim, é possível votar em nome de outra pessoa.

LEGISLAÇÃO - De acordo com o Código Civil, Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002, em seu artigo 654, "todas as pessoas capazes são aptas para dar procuração mediante instrumento particular, que valerá desde que tenha a assinatura do outorgante". O instrumento particular deve conter a indicação do lugar onde foi passado, a qualificação do outorgante e do outorgado, a data e o objetivo da outorga com a designação e a extensão dos poderes conferidos.

Fica a critério do terceiro - no caso, o condomínio - com quem o mandatário tratar, a possibilidade de exigir que a procuração traga a firma reconhecida. Além disso, o condomínio tem competência para fazer maiores ressalvas, entretanto, essas devem estar previstas oficialmente na Convenção, não podendo ser uma exigência criada ao sabor do gestor. Sobre o assunto, segue decisão julgada no DF: apelação 20140111658553 no TJ-DF - em 3/2/2016, pela 6.ª Turma Cível, contou com voto do relator no Desembargador Jair Soares no seguinte sentido: "Procurações outorgadas por condôminos, com poderes para representar condôminos na assembleia, ainda que não contenham firmas reconhecidas, são válidas, sobretudo se a convenção do condomínio não faz semelhante exigência e no edital de convocação da assembleia não foi previsto que seria necessário reconhecer a firma do outorgante na procu-



ração. 6 - Impedir que os condôminos que estavam representados por procurador pudessem votar na assembleia, com a justificativa de falta de reconhecimento de firma nas procurações, torna irregular a assembleia. Ou seja, a falta de reconhecimento de firma não é impeditiva para a votação no condomínio, salvo se a convenção ou se o edital assim o exigiu".

LIMITAÇÕES - Dentre as condições próprias de cada condomínio, é comum que a convenção limite o número de procurações que uma mesma pessoa possa apresentar, por exemplo. Outro fato comum é a proibição de síndico, subsíndico ou membros do conselho consultivo do prédio poderem receber procurações de outrem. Às vezes, esse veto é estendido aos parentes de primeiro grau desses mesmos indivíduos. Isso é uma tentativa de coibir práticas coercitivas durante votações de eleição

Em síntese, o uso da procuração em princípio é legal e abrangente a qualquer pessoa. Porém, faz-se necessário observar o que diz particularmente a Convenção de cada condomínio, uma vez que ela possui a prerrogativa de criar suas próprias condições para uso desse instrumento de representação.

O que deve constar na procuração? Além das informações pessoais do outorgante e outorgado, o documento deve especificar claramente a finalidade para a qual foi escrito e a extensão dos poderes do portador: se ele pode votar em eleição, por exemplo.

Na hora de declarar presença, a assinatura na ata deve deixar claro quem participou da reunião: o procurador deve escrever na lista de presença o nome de quem está representando por procuração e o seu próprio. Por exemplo: "Maria Aparecida da Silva, por procuração de José Silva".

■ Iornalista



O uso da procuração em princípio é legal e abrangente a qualquer pessoa

Coluna do Sindicon



Saiba como se inscrever no curso Direito **Condominial do Sindicon MG**

Estão abertas as inscrições para o curso Direito Condominial que o Sindicon MG promoverá nos dias 22 e 23 de março. O curso será oferecido pelo advogado Thiago Natalio de Souza, especialista na área condominial.

O curso é gratuito e será realizado no auditório do Sindicon MG. Mas, atenção! As vagas são limitadas. O primeiro lote será reservado aos síndicos dos condomínios associados da nossa entidade.

O curso é de grande importância para preparar os síndicos para os desafios do dia a dia, como fazer uma melhor gestão de pessoal, planejamento financeiro e para evitar ações na Justiça contra os condomínios.

Lembrando que os síndicos podem responder criminalmente e na aérea cível nas ações judiciais. No curso, o advogado Thiago Natalio mostra como os síndicos devem agir para não serem responsabilizados nos processos judiciais.

Para fazer a inscrição, é preciso entrar em contato com o Sindicon MG pelo telefone (31) 3281-8779.

Thiago Natalio tem um vasto currículo. Professor, articulista e palestrante, colunista de diversos jornais e revistas, consultor na área condominial. É graduado pela Universidade São Judas Tadeu e pós-graduando em Direito Imobiliário, em Direito do Trabalho e Processo do Trabalho pela Escola Paulista de Direito (EPD).

Mais cursos

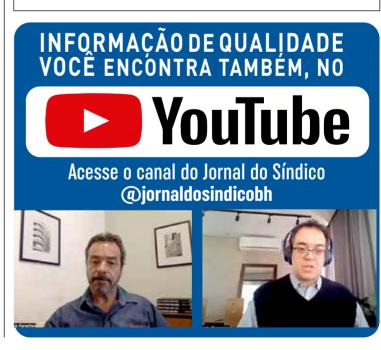
Até o final do ano, o Sindicon MG promoverá em sua sede mais cursos e palestras gratuitos. Os síndicos dos condomínios associados sempre terão preferência na inscrição.

Para ficar por dentro das novidades da nossa entidade, você pode também entrar em contato pelo WhatsApp (31) 99611-4400.

Carlos Eduardo Alves de Queiroz

presidente







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 Da Redação

Lei do Condomínio e Código Civil vigoram conjuntamente

A administração de condomínios requer um profundo conhecimento das leis que regem essas comunidades. Dois dos principais conjuntos de legislação que os síndicos e administradores de condomínios devem dominar são a Lei do Condomínio e os artigos pertinentes do Código Civil Brasileiro. Uma análise comparativa dessas legislações é essencial para garantir uma gestão eficiente e em conformidade com a legislação vigente.

A Lei do Condomínio (Lei 4.591/64) é uma legislação específica que trata dos condomínios em edificações e loteamentos. Ela abrange uma ampla gama de tópicos relevantes para a administração condominial, incluindo a organização das assembleias, a eleição do síndico, as responsabilidades deste e dos condôminos, as despesas condominiais, entre outros. Por ser uma legislação mais antiga, a Lei do Condomínio pode carecer de atualizações para refletir as mudanças na sociedade e na tecnologia.

O Código Civil Brasileiro (Lei 10.406/2002), que passou a vigorar em 2003, também aborda questões relacionadas aos condomínios nos artigos 1.331 a 1.358. Embora esses artigos sejam mais sucintos do que a

Lei do Condomínio, eles complementam a legislação específica, oferecendo disposições gerais aplicáveis aos condomínios. O Código Civil traz uma perspectiva atualizada e mais abrangente sobre diversos aspectos do direito civil, o que pode influenciar a interpretação e aplicação das normas condominiais.

ANÁLISE COMPARATIVA - Enquanto a Lei do Condomínio é mais detalhada e específica em relação aos condomínios, o Código Civil oferece disposições mais abrangentes e atualizadas. Em caso de conflito entre as disposições da Lei do Condomínio e as do Código Civil, geralmente prevalecem as disposições do Código Civil, por ser uma legislação mais abrangente



Os síndicos e administradores devem estar atentos às atualizações legislativas e às interpretações judiciais em relação às duas legislações

e recente. No entanto, é essencial analisar cada caso específico à luz das duas legislações.

Os síndicos e administradores devem estar atentos às atualizações legislativas e às interpretações judiciais em relação às duas legislações. É importante manter-se informado sobre eventuais mudanças na legislação e na jurisprudência que possam impactar a gestão condominial.

A análise comparativa da Lei do Condomínio e do Código Civil Brasileiro é fundamental para os síndicos e administradores de condomínios garantirem uma gestão eficiente e em conformidade com a legislação vigente. Ambas as legislações oferecem importantes diretrizes e normas para a administração condominial, e sua correta aplicação requer um entendimento abrangente e atualizado das disposições legais. Manter-se informado e buscar assessoria jurídica especializada são práticas essenciais para uma administração condominial eficaz e em conformidade com a lei.

Por André Resende

Condomínio é condenado por proibir morador de andar com *pet*

Um condomínio localizado em João Pessoa foi condenado a pagar R\$ 2 mil a título de indenização por danos morais por proibir que um dos moradores do edifício circulasse com seu cachorro pelas áreas comuns. O juiz responsável pela decisão, Onaldo Rocha de Queiroga, entendeu que houve abuso por parte do condomínio pela proibição, considerando que o morador foi lesado.

Ocondomínio alegou, na ação nº 0841252-69.2020.8.15.2001, que, de maneira arbitrária e deselegante, o tutor entendeu por bem transitar com seu *pet* pela área social do edifício, vindo a infringir as regras da boa convivência, sem qualquer informação prévia à direção do condomínio.

JURISPRUDÊNCIA - O tutor, por sua vez, afirmou que as proibições contidas na convenção (artigo 42) e Regimento Interno do Condomínio (artigo 51) estão em desacordo com a lei e a jurisprudência dominante,

bem como ressaltou que o cãozinho é dócil, vacinado e em momento algum ofereceu agressividade para com os demais moradores.

"O regulamento interno do condomínio pode e deve possuir um bom suporte, com normas claras e amplamente divulgadas", disse o magistrado.

O magistrado destacou, ainda, que o Superior Tribunal de Justiça (STJ) definiu que, em regra, condomínios não poderão mais proibir que moradores criem animais em seus



Tal veto seria válido apenas na hipótese de o animal apresentar riscos à saúde, higiene e segurança de outros condôminos apartamentos. "Tal veto seria válido apenas na hipótese de o animal apresentar riscos à saúde, higiene e segurança de outros condôminos", enfatizou Onaldo Queiroga.

BOA VIZINHANÇA - Sendo assim, o magistrado entendeu que o *pet*, acompanhado de seu tutor, segundo suas conveniências e interesses, condicionados às normas de boa vizinhança, poderá usar as partes e coisas comuns de maneira a não causar dano ou incômodo aos demais moradores, nem obstáculo ou embaraço ao bom uso das mesmas partes por todos.

"Nesta moldura, entendo que o trânsito do animal, conduzido pelo seu dono, nas áreas comuns do condomínio derrui à probabilidade de causar riscos à integridade física dos demais moradores", destacou o juiz.

Quanto ao dano moral, o julgador ressaltou que o tutor restou impedido de transitar com o seu animal, em virtude de regras abusivas e desarrazoadas impostas pelo condomínio. Da decisão cabe recurso.

■ Fonte: TJPB

A Importância da NBR 16280 para reforma em condomínios

A convivência em condomínios exige regras claras que garantam a segurança, a tranquilidade e a valorização dos imóveis. No Brasil a Norma Brasileira Regulamentadora 16280:2020 Emenda 1:2024 se tornou referência obrigatória para síndicos, condôminos e profissionais da construção civil que atuam nesse contexto e foi elaborada para proporcionar diretrizes claras e procedimentos seguros durante as obras e reformas civis realizadas nos condomínios.

Seu principal objetivo é garantir a segurança estrutural e funcional das edificações, além de minimizar possíveis transtornos e conflitos entre os moradores.

De acordo com a Norma, as obras que envolvem alterações estruturais, ou seja, aquelas que modificam a estrutura original da edificação, devem obrigatoriamente possuir um responsável técnico legalmente habilitado, com formação em arquitetura ou engenharia, para a elaboração do projeto e a execução da obra.

Isso se deve à complexidade e ao potencial de impacto que tais intervenções podem ter na segurança e no desempenho do imóvel. Portanto, reformas que incluem atividades como demolições, ampliações, acréscimos de pavimentos, reforços estruturais, entre outras que promovam alterações da concepção ou afetem a estabilidade e a resistência da edificação, exigem a presença de um profissional qualificado para garantir que os trabalhos sejam realizados de acordo com as normas técnicas e os padrões de segurança estabelecidos.

Um dos pontos fundamentais desta Norma é a definição das responsabilidades e dos procedimentos que devem ser seguidos pelos síndicos e condôminos. Destacamos a seguir os

Classi

principais pontos e regras que devem ser observados:

COMUNICAÇÃO PRÉVIA - Antes de iniciar qualquer obra ou reforma, o condômino deve informar ao síndico sobre suas intenções, apresentando um projeto detalhado, que especifique os métodos construtivos, materiais a serem utilizados, prazo estimado e impactos pre-

ANÁLISE TÉCNICA - O síndico deve analisar o projeto e, se necessário, solicitar a avaliação de um profissional habilitado, como arquiteto ou engenheiro, para garantir a viabilidade técnica da obra e sua conformidade com as normas vigentes.

AUTORIZAÇÃO EM ASSEMBLEIA -

Para obras que interfiram nas áreas comuns, estrutura ou na fachada do prédio, é imprescindível a aprovação em assembleia condominial, respeitando o quórum e os procedimentos estabelecidos na convenção condominial ou em Lei.

RESPONSABILIDADE PELOS DANOS

- O condômino responsável pela obra deve arcar com todos os custos e danos decorrentes da intervenção, incluindo reparos necessários em áreas comuns e indenização por prejuízos causados a terceiros.



Projetos devem ser encaminhados para análise do síndico

SEGURANÇA DURANTE A EXECU-

ÇÃO - Durante a obra, devem ser adotadas medidas de segurança adequadas para proteger os trabalhadores, os moradores e o patrimônio do condomínio, conforme orientações da legislação trabalhista e normas técnicas.

REGISTRO DE DOCUMENTOS

Todos os documentos relacionados à obra, como projetos, laudos técnicos, autorizações e registros de responsabilidades técnicas (RRTs ou ARTs), devem ser devidamente registrados e arquivados pelo síndico, garantindo a rastreabilidade e a transparência do processo.

FISCALIZAÇÃO CONTÍNUA - O

síndico tem o dever de fiscalizar regularmente a execução da obra, verificando se está

sendo realizada conforme o projeto aprovado, com as normas do condomínio e se não está causando transtornos aos demais moradores e impactos negativos na estrutura do prédio ou nas áreas comuns.

Antes de iniciar a reforma, é necessário obter as devidas autorizações dos órgãos competentes, como prefeitura e condomínio, quando aplicável. Além disso, é fundamental comunicar formalmente os vizinhos sobre a realização da obra, a fim de evitar transtornos e possíveis danos às propriedades vizinhas. Durante a execução da reforma, devem ser adotadas medidas de segurança para prevenir acidentes e garantir a proteção dos trabalhadores e usuários da edificação.

■ Arquiteto e Urbanista, Esp. e MSC Engenharia.

Um dos pontos fundamentais desta norma é a definição das responsabilidades e dos procedimentos que devem ser seguidos pelos síndicos e



A melhor empresa e profissional para o seu condomínio.

O classificados do Jornal do Síndico, no seu celular.

Experimente, é gratuito É só enviar um "oi" para o nosso número de whatsApp: (31) 98481-7642

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

> Finanças Por Henrique Soares



Estacionamento gera renda extra para condomínio

Afinal, como os condomínios podem transformar suas garagens em estacionamentos rotativos e alavancar as contas, valorizar essa área comum e oferecer um conforto extra aos usuários?

uitos condomínios, principalmente comerciais, já contemplam esse serviço em suas convenções de condomínio entregando aos proprietários o direito de uso em detrimento da vaga demarcada. Quando o estacionamento não está previsto na convenção original é preciso aprovar em Assembleia tomando os devidos cuidados legais e operacionais para não gerar um desconforto aos proprietários das vagas.

Após a aprovação, o estacionamento passará a ser gerenciado por uma empresa terceirizada, que será responsável, principalmente, por todo o fluxo de veículos e pessoas que circularão pelo condomínio. Daí a importância de se ter todo o cuidado quando da escolha da empresa.

Depois de implantado o sistema rotativo os usuários poderão perceber melhoras significativas em alguns pontos, dentre os quais se destacam: SEGURANÇA – todas as placas dos veículos são registradas em sistemas automatizados garantindo o controle de acesso aos veículos. Mensalistas possuem contrato e regras de utilização aderentes às normas do prédio. A responsabilidade por diligenciar os problemas das garagens que antes recaiam sobre os síndicos é transferida para a empresa terceirizada que de posse de seguro garagista se responsabiliza por eventuais ocorrências.

INVESTIMENTOS – no quesito estrutural existem inúmeras possibilidades de melhoria. A automação vem ganhando cada vez mais espaço por conciliar praticidade e segurança. Reconhecimento facial associado a câmeras de leitura de placa são os queridinhos dos edifícios mais modernos. Investimentos em piso vinílico facilitam a limpeza das garagens. Já as placas de sinalização de fluxo ajudam os visitantes a se orientarem. Para grandes garagens e de alto fluxo o



Manobristas agilizam o fluxo de entrada e saída de veículos e trazem conforto

mais recomendado são os marcadores aéreos de vagas livres, presente em shoppings centers e que ajudam o usuário a encontrar a vaga para estacionar.

GANHOS FINANCEIROS – estacionamentos não geram fluxo, estacionamentos recebem fluxo. Para

viabilizar a operação o síndico deve solicitar uma análise de viabilidade prévia uma vez que a demanda está diretamente relacionada à falta de vagas nas ruas, a verticalização do bairro e ao comércio entorno. Uma vez recebido o repasse sobre o faturamento, o síndico pode dar o direcionamento previsto em as-

Depois de implantado o sistema rotativo os usuários poderão perceber melhoras significativas em alguns pontos

sembleia. Importante ressaltar que existem parcerias do tipo Repasse sobre Faturamento Bruto, não trazendo nenhum risco de prejuízo ao condomínio que gira entorno de 30% a depender da complexidade e custos fixos da operação. Existe também o Repasse sobre o Faturamento Líquido no qual o condomínio participa do resultado da operação cujo percentual gira em torno de 70%, mas pode ter prejuízo.

conveniência e conforto – chegar no horário em nossos compromissos é ótimo e todos sabemos disso. O estacionamento traz conforto aos usuários e valoriza o imóvel para locação, principalmente comercial. Todos querem seus clientes bem recepcionados e a primeira impressão geralmente é no estacionamento.

Diante de todas essas informações o síndico deve tomar bastante cuidado ao escolher a empresa parceira. Buscar indicação com outros síndicos e prédios e, principalmente, solicitar o *hall* básico de documentos (contrato social, CNDs e etc). A transparência na prestação de contas é de fundamental importância e, nesse quesito, algumas empresas possuem sistemas que acessam em tempo real o faturamento da unidade.

Posto isso é só aproveitar as melhorias que uma boa empresa de estacionamentos pode trazer para seu prédio e tirar do papel aqueles projetos que estavam parados por falta de receita.

■ Presidente da Rede Rodo Park

> **Segurança** *Da* André Resende

Câmeras em condomínios: onde instalar e quem deve ter acesso ao material

A instalação de câmeras é um dispositivo que garante maior segurança a todos os condôminos, reforçando a segurança a partir da ideia de um monitoramento do acesso às dependências do edifício. Entretanto, não existe uma legislação federal no Brasil que estabeleça a obrigatoriedade para instalação de câmeras, sendo, portanto, uma decisão de cada condomínio a partir de uma assembleia.

Os síndicos devem instalar as câmeras em áreas comuns, que são entendidas como corredores, entradas, elevadores, estacionamentos, entre outros. Uma vez decidido que haverá monitoramento por sistema de câmeras, cabe ao síndico consultar as normas municipais ou estaduais a respeito desse tipo de procedimento. Alguns estados brasileiros, por exemplo, dispõem de normas sobre o tema.

CUIDADOS - Em São Paulo, existe a Lei 13.541/2003, que determina a fixação de placas informativas na entrada e saída dos ambientes monitorados. Entretanto, é preciso que os síndicos conheçam a legislação vigente, por exemplo, a Constituição Federal em seu artigo 5º prevê em um dos incisos o direito à intimidade, à vida privada, a honra e a imagem das pessoas, assegurado direito à indenização pelo dano material ou moral decorrente da violação.

Desta forma, ao instalar o sistema de monitoramento, é preciso ter cuidado a quem acessa as imagens e o uso delas. A recomendação nesses casos é de que as imagens devem ser utilizadas



Utilização das imagens devem ser manipuladas com muito critério.

somente quando há danos materiais, ou para ter conhecimento sobre um conflito no condomínio: e tudo isso deve ser feito da maneira mais discreta possível,

sem expor o morador aos demais membros do condomínio. Excepcionalmente, o síndico pode fornecer as imagens desde que requeridas pela justiça.



Somente os porteiros podem ter acesso a todas as imagens, mas não às gravações geradas

Em entrevista ao programa Co-Morar, no canal do Jornal do Síndico no YouTube, o presidente do SindiconMG, Carlos Eduardo Alves de Queiroz, orienta que somente o síndico deve ter acesso às imagens gravadas pelas câmeras. "Eventualmente, pode ser liberado para os moradores a visualização algumas imagens em tempo real, mas não aquelas que estão localizadas em áreas como salão de festas, academias, piscinas... somente os porteiros podem ter acesso a todas as imagens, mas não às gravações geradas" declarou Carlos Eduardo.

Considerando que a utilização do sistema de monitoramento de câmeras nos condomínios é de extrema importância, é indispensável que o Síndico tenha completa ciência das regras de uso. Por isso, devem ser aplicadas regras acerca de acesso e armazenagem do material gravado, com lastro na lei, evitando assim que um item com destinação específica seja utilizado de forma errônea.

■ Jornalist



Adaptações na fachada do condomínio: Poder de decisão dos moradores diante do surto de dengue

Não alterar a fachada do condomínio é uma obrigação prevista no Código Civil, na Lei dos Condomínios e ratificada nas convenções condominiais. Contudo, diante da batalha contra o mosquito Aedes Aegypti, essa realidade pode ser reconsiderada.

iversos municípios estão promulgando leis que autorizam a instalação de telas mosquiteiras em áreas visíveis para impedir a passagem do transmissor da Dengue às residências. Mas será que apenas os legisladores têm esse poder? Não! O condomínio também pode criar essas barreiras sem conflitar com a legislação superior.

O Brasil enfrenta uma batalha intensa contra o mosquito Aedes aegypti, transmissor das doenças Dengue, Chikungunya e Zika. A situação atingiu níveis alarmantes, com surtos declarados em Belo Horizonte, Rio de Janeiro (município e estado), Florianópolis, Minas Gerais, Acre, Goiás, Distrito Federal, Espírito Santo, Santa Catarina e cidades do interior.

A preocupação se estende aos viajantes estrangeiros, segundo alerta do Centro de Controle e Prevenção de Doenças dos Estados Unidos (CDC). A embaixada americana recomenda que os turistas tomem medidas para prevenir picadas de mosquitos, evitando, por exemplo, qualquer reservatório de água parada sem proteção em casa.

ELEVADOR - Cerca de 90% dos focos de dengue estão nas residências, incluindo prédios. A afirmação da Fundação Nacional de Saúde (FUNASA) traz à tona a dúvida sobre a possibilidade do mosquito chegar aos pontos mais altos dos prédios. Os especialistas explicam que o mosquito prefere as baixas altitudes, onde pode se alimentar e proliferar sem grande esforço. Por isso os andares mais baixos são os preferidos.

Porém, embora a potencialidade de voo do Aedes aegypti não atingiria um prédio de quatro andares, ele usa elevadores, embalagens, brinquedos, caixas de ferramentas e diversos outros recursos para chegar até a cobertura de qualquer edifício.

Vale ressaltar que o mosquito tem a capacidade de disseminar-se de diversas maneiras. Ele pode se elevar como ovo ou ser transportado por resíduos, como flores, água ou objetos contaminados, e também utilizar o fosso do elevador como meio de transporte, escalando andares progressivamente. Essa versatilidade de deslocamento torna ainda mais necessária a atenção a todos os espaços.

Nesse contexto, além da inspeção nas áreas comuns feitas pelo síndico, a adesão dos moradores às práticas preventivas torna-se essencial. A eliminação de possíveis criadouros, a manutenção adequada de espaços comuns e a conscientização dos moradores são passos importantes na interrupção do ciclo de reprodução do mosquito.

TELAS - Tão importante quanto a prevenção é a proteção contra o mosquito. Muitos moradores protegem as janelas e portas, instalando telas mosquiteiras pelo lado interno da unidade para não configurar alteração na fachada.

Alguns estados como Rio de Janeiro e São Paulo aprovaram leis autorizando a instalação do material nas sacadas também, desde que os parâmetros



Telas protegem contra a entrada do mosquito transmissor

estabelecidos em assembleia sejam respeitados.

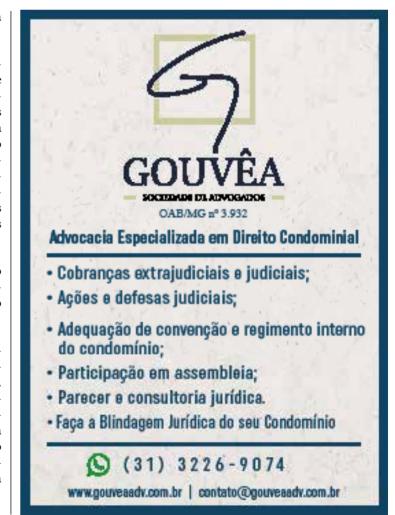
Essa iniciativa pode ser adotada pelos condomínios sem que haja uma lei facultando a instalação desse e de outros tipos de proteção. Para isso basta que todos os proprietários do condomínio aprovem a iniciativa em assembleia. Nessa reunião é necessário definir o modelo, a cor, o material e todos os elementos que serão usados de forma padronizada.

Assim, os moradores criarão uma barreira contra o mosquito e usarão todos os espaços do imóvel.

Na luta contra a dengue, mobilizar todos os esforços disponíveis faz toda a diferença. A responsabilidade compartilhada reforça a adesão às práticas preventivas. Não dependa exclusivamente das ações do síndico; afinal, esse é um problema que diz respeito a cada um de nós.



Essa iniciativa pode ser adotada pelos condomínios sem que haja uma lei facultando a instalação desse e de outros tipos de proteção





Consulte-nos para uma visita:

31 3222-1355

www.rederodopark.com.br







A importância do diálogo e o direito ao contraditório

Ao síndico é dada, pela legislação brasileira, várias atribuições e poderes dentro do condomínio, dentre eles o de aplicar multas e sanções aos condôminos que infringirem regras internas. Contudo, essa prerrogativa não pode abrir caminho para um comportamento arbitrário ou mesmo tirano por parte do administrador.

bom síndico tem como principal característica ser um bom líder e exercitar a qualidade da conciliação. Constantemente, é necessário conciliar o interesse do coletivo com as possibilidades financeiras do condomínio, conciliar o entendimento entre administração e moradores e, até mesmo, conciliar a convivência entre condôminos.

MEDIAÇÃO - O síndico que toma decisões verticalmente, impondo suas vontades, negando-se a consultar a opinião coletiva é o famoso síndico autoritário que administra sem razoabilidade e, hoje em dia, não existe espaço para esse tipo de perfil. Na mediação de conflitos há de se ter, em primeiro lugar, paciência e disposição para o diálogo.

A Justiça brasileira é conhecida por sua morosidade e grande parte disso se deve a inúmeros processos que são levados aos tribunais quando na realidade poderiam facilmente ser resolvidos em um acordo informal, contando com o bom senso das partes. O entendimento amigável, nas questões do condomínio, quase sempre é o caminho mais recomendado a fim de economizar tempo, dinheiro e energia.

DEFESA – Antes de aplicar uma advertência em um condômino que infringiu a Convenção ou o Regimento Interno, o síndico deve buscar o diálogo, mostrando ao infrator os regramentos do condomínio e solicitando que o mesmo não repita o erro cometido. Mas, em caso de reincidência, o síndico deve aplicar a advertência e multar o infrator.



Diálogo é o melhor caminho para se evita um processo judicial

Mesmo assim, ao condômino deve ser dado o direito de se defender. E o melhor caminho

para isso é a convocação de uma assembleia para deliberar sobre o assunto. Caso os pre-

Na mediação de conflitos há de se ter, em primeiro lugar, paciência e disposição para o diálogo sentes aceitem as justificativas do infrator, o assunto encerra-se ali mesmo, sendo que tudo deve ser registrado em ata. Entretanto, caso as justificativas não tenham consistências, a assembleia pode votar para ratificar a aplicação da multa pelo síndico.

■ Iornalista

> Por Da redação

Piscinas com água esverdeada têm solução

A piscina do condomínio mudou de cor de uma hora para outra, saindo do lindo azul turquesa translúcido e adquirindo um tom esverdeado turvo? Calma! Não há motivo para pânico, pois não será necessário esvaziar todo o tanque para poder consertar o problema. Essa situação é mais comum do que se imagina e ocorre quando a água não está nas condições adequadas, ou seja, por falta de ajuste correto.

udo se dá devido a uma hiperproliferação de microalgas, que se incrustam nas paredes e no piso da piscina, e também ficam sobrenadantes na água, proporcionando a tonalidade verde. Essas algas geralmente são trazidas pelo próprio vento, pássaros ou insetos, vindas oriundas de vegetações próximas e, quando encontram um ambiente propício, proliferam-se.

Tal ambiente é oferecido por uma piscina que não é escovada semanalmente, não é aspirada regularmente, não recebe cloro ou produtos algicidas em dose e periodicidade recomendadas pelos fabricantes. Em outras palavras, as

algas prosperam e sua proliferação fogem ao controle em ambientes que nós mesmos, por descuido ou desconhecimento, propiciamos.

CUIDADOS – O primeiro passo é interditar a área. O banho de piscina no condomínio deve ficar suspenso até que a água volte à coloração normal e esteja novamente em condições de salubridade. Devese corrigir a alcalinidade da água para ficar entre 80 e 120 ppm e o pH para 7,2 (próximo ao das lágrimas); cálcio entre 250 e 450 ppm. Importante frisar que a alcalinidade baixa é um fator relevante para a questão já que isso favorece a turbidez da água e facilita que ela



Ao menor sinal de alteração da coloração, a piscina deve ser interditada e a manutenção executada

adquira o tom esverdeado. Além disso, faz com que o cloro perca seu potencial algicida, o que abre caminho para a intensa proliferação das microalgas.

Existe uma etapa do processo de recuperação que requer trabalho braçal, pois sabendo que grande parcela das algas está incrustada nas paredes e piso do tanque, é necessário fazer uma boa escovação para desgrudar esse material. Com essa liberação, elas passam a ficar suscetíveis à ação do cloro e algicidas que venham a ser aplicados na água.

Tal ambiente é oferecido por uma piscina que não é escovada semanalmente **CHOQUE** - Alguns fabricantes recomendam realizar um "tratamento de choque" para a limpeza de piscinas esverdeadas: aplicar 14g para cada 1000 litros de água da piscina. De preferência deixar agir por 24 horas, com o filtro na opção "filtrar". Após isso, espera-se que a sujeira esteja floculada, ou na superfície ou no chão da piscina. Esse material deve ser recolhido com a peneira e aspirado. O filtro deve seguir trabalhando até que a água esteja completamente clara.

Atenção! O uso para condôminos e visitantes só deverá ser autorizado após teste dos parâmetros de salubridade da água: verificar novamente alcalinidade e pH. É importante observar que o pH só pode oscilar em uma faixa muito restrita, entre 7,1 – 7,3, visto que alterações maiores que isso podem acarretar desconforto nos banhistas, tais como ressecamento e ardência em pele e mucosas, cabelo, conjuntivite química. Além disso, prejuízos materiais como corrosão a escadas, motores, encanamentos, etc.

Censo aponta para mais pessoas morando em condomínios

Um estudo divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) apontou que o número de brasileiros morando em apartamentos cresceu nos últimos 12 anos.

Bruno Perez, analista da pesquisa, explica que esse aumento é expressivo e nacional, sendo registrado em todas as regiões do país, embora seja mais típico dos grandes centros urbanos. "Essa verticalização é uma resposta ao adensamento da população dos municípios, principalmente nas áreas de região metropolitana e nos centros das cidades maiores", afirma.

DADOS - Na comparação entre o Censo de 2010 e o de 2022, a proporção da população residindo em apartamento teve expansão em todas as regiões. O maior percentual segue no Sudeste (16,7%), seguido pelo Sul (14,4%). Na outra ponta, aparece o Norte (5,2%).

Entre as unidades da federação (UF), o Piauí teve a maior proporção da população residindo em domicílios do tipo "casa" (95,6%), seguido de perto pelo Tocantins (95,3%) e Maranhão (95,1%). Já a menor foi no Distrito Federal (66,14%), que por sua vez, liderava o ranking de percentual da população residindo em apartamentos (28,7%), enquanto o Tocantins (2,5%) teve a menor proporção no quesito.

A maior ocorrência dos domicílios do tipo casa de vila ou em condomínio foi registrada no Rio de Janeiro (5,9%), seguido por Roraima (5,3%). Espírito Santo (0,5%) apresentou o menor percentual.

EXCEÇÕES - Apesar de registrar uma expansão dos domicílios do tipo apartamento, o Censo Demográfico 2022 mostra que, dos 5.570 municípios brasileiros, em apenas três predominava essa modalidade. São exceções nacionais, mas com características peculiares e diferentes entre si. Um desses municípios é Santos (SP), o único da lista no Censo 2010, quando 57,8% da população moravam em apartamentos. Esse percentual passou para 63,4% em 2022.

"É um município com boa parte de sua área em uma ilha, onde fica a parte urbana já totalmente ocupada. Por isso, a tendência de expansão é a verticalização. Parte do que poderia ser a periferia e regiões menos adensadas de Santos estão em municípios vizinhos", explica Bruno.

Já Balneário Camboriú (SC) segue uma lógica diferente. Com uma atividade imobili-



Santos é o município com a maior concentração de população vivendo em apartamentos

ária intensa nos últimos anos e sendo um destino turístico importante da região Sul, o município catarinense viu o percentual de moradores em apartamentos saltar de 48,9% para 57,2% do Censo 2010 para o Censo 2022. A cidade do li-

toral norte de Santa Catarina tem chamado a atenção pelo grande número de arranha--céus construídos recentemente. "É uma tendência de áreas litorâneas valorizadas economicamente: um adensamento

que gera verticalização para Na comparação entre o Censo de 2010 e o de 2022, a proporção da população residindo em apartamento teve expansão em

atrair mais pessoas que querem estar próximas às praias", justifica o pesquisador.

Completa a lista São Caetano do Sul (SP). O município, diz Bruno, tem uma área relativamente pequena, com população de porte médio e muito inserida na Região Metropolitana de São Paulo, estando consideravelmente próxima ao centro da capital. "Ou seja, tem características semelhantes à área do chamado Centro Expandido de São Paulo: bastante adensado e tem verticalização considerável", completa o analista.



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.

todas as regiões

Jornal do Síndico 28 anos ao lado de síndicos

e síndicas de BH e Região.

8481-7642

Gestão de resíduos sólidos em condomínios como forma de sustentabilidade

Em um mundo cada vez mais preocupado com a sustentabilidade e o impacto ambiental das nossas ações, a gestão de resíduos em condomínios tem se tornado um tema de extrema relevância. Condomínios residenciais e comerciais têm buscado constantemente formas inovadoras de lidar com o descarte de resíduos, visando não apenas a redução da quantidade de lixo produzido, mas também a sua reciclagem e compostagem.

ma das primeiras etapas para uma gestão eficaz de resíduos em condomínios é a redução da quantidade de lixo gerado. Muitos condomínios estão implementando políticas de conscientização entre os moradores, incentivando a redução do consumo de produtos descartáveis, a reutilização de materiais e a compra de produtos a granel. Além disso, a adoção de práticas de compras sustentáveis, como a escolha de produtos com embalagens recicláveis, tem se mostrado eficaz na diminuição do volume de resíduos.

PARCERIAS - A reciclagem é uma prática fundamental na gestão de resíduos, e condomínios têm buscado formas de tornar esse processo mais eficiente. Muitos condomínios estão investindo em infraestrutura para a separação adequada dos materiais recicláveis, com a instalação de lixeiras específicas para plástico, papel, vidro e metal. Além disso, parcerias com cooperativas de reciclagem têm se mostrado uma forma eficaz de garantir que esses materiais sejam de fato reciclados e reintegrados ao ciclo produtivo.

A compostagem é uma prática que vem ganhando cada vez mais espaço nos condomínios, especialmente nos urbanos. A transformação de resíduos orgânicos em adubo é uma forma plementando sistemas de compostagem comunitária, onde os moradores podem depositar seus resíduos orgânicos em composteiras compartilhadas, que depois são utilizadas para adubar áreas verdes do próprio condomínio.

eficiente de reduzir o volume de lixo enviado para aterros sanitários e também de produzir um recurso valioso para a jardinagem e horticultura. Muitos condomínios estão im-

> A compostagem é uma prática que vem ganhando cada vez mais espaço nos condomínios, especialmente nos urbanos

TECNOLOGIA - Além das práticas tradicionais de gestão de resíduos, a tecnologia também tem desempenhado um papel importante nesse processo. Aplicativos móveis estão sendo desenvolvidos para facilitar a comunicação entre moradores e a administração do condomínio, permitindo o agendamento de coletas seletivas, a troca de informações sobre reciclagem e compostagem, e até mesmo o acompanhamento em tempo real do volume de resíduos gerado pelo condomínio.

Em suma, as inovações em gestão de resíduos em condomínios estão cada vez mais presentes e têm se mostrado essenciais na busca por um modelo de desenvolvimento sustentável. Condomínios que adotam práticas de redução, reciclagem e compostagem não apenas contribuem para a preservação do meio ambiente, mas também promovem uma melhor qualidade de vida para seus moradores e uma gestão mais eficiente dos recursos disponíveis.

naturais é obrigação de todos,

além disso, atitudes como reduzir o consumo, reutilizar e reciclar representam uma ajuda também ao orçamento. A ar-

quiteta Catarina Maia dá uma

dica. "Uma alternativa barata para economizar é usar arejado-

res nas torneiras dos banheiros

e das cozinhas. Eles misturam água e ar, efeito que dá a sensa-

ção de maior volume. Dessa for-

ma é possível reduzir o consumo

de água nas residências entre 40% e 50% na vazão de água",

Segundo fabricantes, a torneira

convencional usa de 14 a 25 litros

de água por minuto e a que tem

arejador de 6 a 10 litros por minu-

to. Se suas torneiras não tem are-

jadores, dependendo do modelo e

■ Jornalista

explica.

> É bom saber por André Resende

Tecnologia ajuda na economia de água

O simples fato de fechar a torneira enquanto se está escovando os dentes ou o chuveiro enquanto se ensaboa durante o banho já contribui bastante para evitar o desperdício de água. Água, este recurso natural indispensável à vida humana e que não está sendo preservada como se deve, está cada vez mais escasso no planeta. Imagine o tamanho do prejuízo para o meio ambiente e para o seu bolso quando litros e litros de água potável escorrem pelo ralo inutilmente.

matemática apresenta in-Amatematica artistica arti mos aos cálculos. Imagine um edifício comercial de doze andares onde circulem cerca de duas mil pessoas, em média, por dia. Se cada uma dessas pessoas utilizarem a torneira comum dos lavatórios um minuto por dia (e lavar as mãos duas vezes, por exemplo), serão gastos 32.000 litros de água diariamente nesta atividade. O número se eleva se acrescentarmos elementos variáveis como: o fluxo de pessoas pode aumentar em determinados dias ou as pessoas podem usar a torneira mais de duas vezes por dia.

ECONOMIA - Se o edifício trocar todas as torneiras por aquelas com sensores de funcionamento automático, que só abrem quando as mãos se aproximam delas, ou pelas torneiras acionadas por botão de pressão (que liberam o fluxo de água por poucos segundos e evitam o pinga-pinga) a economia de água pode chegar a 40%. Se 20 edifícios tomarem a mesma medida, em cinco anos serão poupados 470 milhões de litros de água, o suficiente para abastecer sete mil pessoas em um ano.

Em tempos de consciência ecológica, não apenas as mentalidades vêm mudando, mas a pró-



Instalação de arejadores auxilia na economia

pria lógica do mercado também sofre alterações. A tecnologia avança no sentido de fazer chegar ao consumidor aparelhos que minimizem os danos ao meio ambiente e que, de quebra, gerem algum tipo de economia. Exemplo disso são as torneiras sustentáveis que estão se popu-

larizando e devem se espalhar por residências e ambientes profissionais nos próximos anos.

AREJADORES - Atitudes simples podem fazer uma grande diferença para diminuir o consumo de água. O compromisso para evitar desperdício de recursos

marca de torneiras que você tenha, não é necessário trocar de torneira. É possível simplesmente incluir um arejador independente. Além das torneiras, os arejadores também podem ser usados nos chuveiros, que liberam, normalmente, de 10 a 30 litros de água por minuto. Reguladores de vazão permitem ajustar a vazão da água em 8 litros por minuto, quantidade mínima e suficiente para um banho.

■ Jornalista

Atitudes simples podem fazer uma grande diferença para diminuir o consumo de água



Não confunda vaga rotativa com vaga fixa

Vagas de garagem rotativas podem ser uma dor de cabeça se não houver regras bem definidas. Saiba o que fazer quando a destinação da vaga deixa de ser rotativa.

Cada vez mais os empreendi-mentos estão sendo entregues sem garagem fixa a seus compradores. O imóvel, ainda na planta é vendido com o seu estacionamento na modalidade de garagem rotativa. Antes de adentrarmos neste mérito, primeiro preciso esclarecer o conceito de garagem rotativa e o que a diferencia da modalidade de garagem fixa.

GARAGEM ROTATIVA - São vagas que são de uso comum do condomínio, ou seja, pertence ao condomínio e não ao proprietário do imóvel. Desse modo, não existe vaga fixa de tal apartamento, mas sim vagas livres em que estaciona nela aquele que chegar primeiro, independentemente de qual seja o seu bloco e apartamento.

GARAGEM FIXA - São vagas que como o próprio nome diz é fixa do condômino, ou seja, cada vaga é destinada ao proprietário do apartamento e bloco certo, não podendo outra pessoa estacionar ali, sem a sua permissão. Essas vagas podem ser autônomas ou vinculadas, no entanto, este é um assunto para outro artigo.

Agora que ficou esclarecido o conceito e modalidade de cada uma, podemos adentrar no mérito. Se no seu condomínio o

estacionamento tem vagas de garagem rotativas, provavelmente a quantidade de vagas ali é menor que a quantidade de apartamentos, o que costuma causar muitos transtornos para o proprietário/ morador e para o síndico.

REGIMENTO - Nos casos em que a vaga rotativa é confundida com vaga fixa, o primeiro passo é se atentar ao que diz no regimento interno do seu condomínio. Esse documento irá informar todos os condôminos de seus deveres e obrigações, inclusive no que diz respeito às vagas de estacionamento do mesmo.

- Mas Dra. No meu condomínio o síndico não estabeleceu um prazo para o veículo ficar naquela vaga, o que eu faço?

Se não foi estipulado um prazo máximo de permanência do veículo na vaga que é rotativa, isso é um problema que geralmente é resolvido apenas na esfera judicial, pois o condômino é obrigado a seguir o que consta no seu regimento e na sua omissão, poderá fazer tudo aquilo que a Lei não proíbe.

Nesse caso, se você perceber que o fato de não haver um prazo para manter o veículo estacionado na mesma vaga, está tirando a chance de você estacionar



Critérios das vagas rotativas devem constar no Regimento Interno

dentro do condomínio, ou até mesmo está tirando a sua chance ade estacionar em uma vaga mais próxima de seu apartamento, você deve registrar o fato pelos canais oficiais de reclamação do seu condomínio, que normalmente é através do livro de registro e/ou aplicativo do condomínio e pedir que seja realizada uma assembleia extraordinária para a alteração do regimento interno, incluindo neste, o tempo máximo de permanência na mesma vaga, que deve não deve ser superior a 72 (setenta e duas) horas máximas.

- Dra. Fiz tudo que me foi orientado, no entanto, o síndico se manteve inerte e agora?

Nesse caso, você pode reunir 1/4 dos condôminos para que seja realizada a assembleia, ou ingressar com uma ação judicial contra o condomínio, para que haja as medidas cabíveis para a solução do problema com as vagas rotativas.

RAZOABILIDADE - Nas vagas de garagem rotativas, é preciso que o condomínio e os seus condôminos se atentem ao princípio da razoabilidade.

Nas vagas de garagem rotativas, é preciso que o condomínio e os seus condôminos se atentem ao princípio da razoabilidade

Por se tratar de uma vaga rotativa, que como o nome já diz é algo que "não tem dono", o bom senso deve prevalecer e é obvio que uma pessoa que deixa o seu veículo estacionado por dias em uma mesma vaga, está tirando as chances de uma pessoa que sempre usa o seu veículo estacionar ali.

Quebrando então o sentido de rotatividade que foi estabelecido na convenção do condomínio, que vem antes do regimento interno, o qual por sua vez é redigido, usando a convenção como parâmetro. Logo, não pode um regimento interno, alterar o sentido de algo que foi estabelecido na convenção.

Vale ressaltar que as vagas prioritárias, destinadas a pessoas com dificuldade de locomoção, apenas entram na rotatividade com aqueles que também necessitam do mesmo tipo de vaga, ou seja, uma pessoa que não necessita dessa vaga, não poderá competir com quem as necessita e nem mesmo alegar vaga fixa aquele.

Por fim, é importante ressaltar que independentemente da esfera em que irá proceder, seja ela administrativa ou judicial, será necessário juntar todas as provas pertinentes ao caso.

■ Advogada. Pós-graduanda em Direito Civil e Processo Civil pela UNINASSAU.



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!

Classindico I

ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS



- 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



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



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

- 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

3271-7200 / 99982-0682 ozeneder.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 - kenlo@kenlopereiraadvogados.com.br



|GOUVEA ADVOGADOS

Cobranças Administrativas e Judiciais; Adequação de Convenção e Regimento Interno: Participação em Assembleia;

Elaboração de Ações e Defesas Judiciais

3226-9074



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



COMO FAZER DO SEU CONDOMÍNIO UMA COMUNIDADE SOLIDÁRIA E AMIGA

 Assembleias • Assessoria Jurídica Convenção e Regimento Interno advogados associados •Inadimplência •Relações Trabalhistas

(31) 3526-0706 / 99738-5456 🕒

⊕ Filizolaeadvogados.com.br | filizolaeadvogados
⊙ RUA BERNARDO GUIMARÃES, 2957 | BARRO PRETO

Colem & Rocha

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



CONSULTORIA E ASSESSORIA JURÍDICA ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS **EXTRAJUDICIAL E JUDICIAL**

3 1 2 5 5 1 - 5 3 5 5 3 1 9 9 9 4 8 - 8 4 4 2

ALARMES



Interfones Ltda.

VENDA - INSTALAÇÃO - MANUTENÇÃO

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

3462-6867 | 3411-2797

www.hlinterfones.com.br

ARQUITETURA



Excelência em Projetos de Reformas, Arquitetura, Engenharia e Interiores

AUDITORIA



AUDITORIA CONDOMINIAL

TRANQUILIDADE PARA O SÍNDICO E TRANSPARÊNCIA PARA OS GONDOMINOS! FAÇA A AUDITORIA DE CONTAS DO SEU CONDOMINIO COM A JCM

Orçamento: pedrooliveira@jcmconsultores.com.br

AVCB



- 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

AVCB



(31) 99090-7716[®] (31) 3234-0426

Projetos Materiais e Instalações Obtenção de AVCB

com.br / comercial@conexaoengenharia.com.br

BOMBAS



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

Contrato de manutenção Assistências Técnica em condomínio com urgência

3271-2665 3272-3865

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

CESTA BÁSICA



cestanutritiva@gmail.com 3429-8600 \(\Omega\)98381-0787

COBRANÇA GARANTIDA CONDOMINIAL



CONSERVAÇÃO E LIMPEZA

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 /ibconservadora

Av. do Contorno, 4624 - Funcionários



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

CONSERVAÇÃO E LIMPEZA



Há sete anos fornecendo mão de obra qualificada para seu condomínio. Portaria, zeladoria, limpeza,

iardinagem.

(31) 3072-1086 (31) 99184-1008



 ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS; •SINDICO PROFISSIONAL; •CONSERVAÇÃO E LIMPEZA;

- PORTAŘIA E VIGIA; REVITALIZAÇÃO DE
- FACHADAS; LIMPEZA PÓS OBRA E MUITO MAIS...

(Q) Rua Catete, 11 - Barroca

(C) (31) 3296-3628

∞ comercial2@3dterceirizacao.com.br **←** (31) **99991-3628**

CONSULTORIA TÉCNICA EM ENGENHARIA

CONSULTORIA TÉCNICA DE ENGENHARIA ESPECIALIZADA PARA CONDOMÍNIO:

- Laudo e Vistoria de Inspeção Predial Diagnóstico do Estado de Conservação Prioridades na Reforma - Plano de Obras - Supervisão e Acompanhamento de Obras
- Laudo de Estabilidade e Monitoramento do Risco Predial Vícios Construtivos Estudo p/Instalação: Ar Condic. / Indiv. de Água / Elevador / Energ. Fotovoltaica

tos: Engenheiro Civil / Perito Mediador -azevedopericias@gmail.com (31) 99996-1955 / WhatsApp: 99472-9050 / 3070-2055



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



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



3273-8048 99982-0947

LIMPEZA E IMPERMEABILIZAÇÃO DE FACHADAS. REVESTIMENTO DE FACHADAS/ PINTURAS. APARAFUSAMENTO DE GRANITO EM FACHADAS. VISTORIA EM FACHADAS/ REFORMAS PREDIAIS



CONSTRUÇÕES **E REFORMAS EM GERAL**

337-442

contato@pactoconstrutora.com.br www.pactoconstrutora.com.br

CONSTRUÇÃO E REFORMA



REFORMA E LIMPEZA DE FACHADA. Clean INTERNAEEXTERNA

Colaboradores especializados e devidamente certificados Garantia dos serviços prestados.

www.volgenclean.com.br

/ 98429-3234 3332-6361



 LIMPEZA DE FACHADA -PINTURA -PASTILHAMENTO-IMPERMEABILIZAÇÃO

(31) 98712-2106/99471-1393

REFORMAS 3222-6500

www.linharesdecastro.com.br

REFORMA PREDIAL



MC Engenharia

- Revitalização de fachadas
- Pinturas
- Impermeabilização
- Recuperação estrutural

www.mc.eng.br

PINHO BRAGA

ESPECIALIZADA EM FACHADA

CONSTRUÇÕES E REFORMAS IMPERMEABILIZAÇÃO PINTURAS EM GERAL

99312-0049

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



FACHADAS TEXTURAS PINTURAS

Engenharia e Construções 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

CONSTRUÇÃO E REFORMA



- Recuperação de fachada
- Laudos e perícias
- Recuperação estrutural

3263-4065 / 99998-4872

Av. Raja Gabaglia, 3502 / 201 guimaraessc.com.br





- Impermeabilização de caixa d'água Laudos períciais
- Reforço estrutural
- •Reforma em geral

3656-0366

31 99908-1144(५) · Limpeza de fachada · Construção e

reforma. Impermeabilização

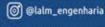
· Laudo pericial · Reforço estrutura



Nossa competência sempre a seu lado.

- REFORMAS
- CONSTRUÇÕES
- PERÍCIAS
- REFORÇO E RECUPERAÇÃO DE ESTRUTURAS
- MANUTENÇÕES EM CONDOMÍNIOS, RESIDÊNCIAS, LOJAS, SALAS COMERCIAIS, PRÉDIOS E INDÚSTRIAS.

(31) 9 9963-6411



Laudos

reforço

técnicos,

📵 lalmengenharia.com.br 🔀 contato@lalmengenharia.com.br



estrutural, reformas.

3 6 4 6 - 0 3 1 4 9 8 7 8 7 - 11 1 0

> REFORMA GERAL Especializada em recuperação estrutural de trincas e fissuras 31 99830-1642



CONSTRUÇÃO E REFORMA







MANUTENÇÃO E PINTURA DE FACHADAS IMPERMEABILIZAÇÃO EM GERAL FACILITAMOS O PAGAMENTO COM PARCELAMENTOS REGISTRO JUNTO AO CREA MG

CREA Nº 0001175173



RESTAURAÇÃO DE FACHADA -IMPERMEABILIZAÇÃO - TROCA DE CAIXAS DE GORDURA E PASSAGEM HIDRÁULICA E ELETRICA - REFORMA E MANUTENÇÃO DE TELHADO - PINTURA EM GERAL

98551-3357 / 98823-7632 wirdmais@gmail.com



Desde 1986

Construção e Reforma - Recuperação e reforço estrutural - Diagnóstico, vistoria e inspeção

31 99974 9709

REFORMAS PREDIAIS

- Limpeza de fachadas com hidrojateamento Fazemos grafiato e textura e eco granito em fachada
- Revestimento em geral na fachada Impermeabilização de fachada



9915-9081 7-5097



PINTURA DE FACHADA LIMPEZA DE FACHADA COM HIDROJATEAMENTO IMPERMEABILIZAÇÃO EM GERAL CONSTRUÇÃO E REFORMAS DE TELHADOS SEVICOS DE SERRALHERIA EXECUÇÃO DE CAIXA DE GORDURA E ESGOTO

ENGENHEIRO: FERNANDO/LEANDRO CREA: MG138.996/D

2 -

CONSTRUÇÃO E REFORMA



DESENTUPIDORA



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** ©

ELEVADORES

MANUTENCÃO PREVENTIVA E CORRETIVA. MODERNIZAÇÃO E CONTRO **REFORMAS EM ELEVADORES**



ESTACIONAMENTO



ADMINISTRAÇÃO DE ESTACIONAMENTO ROTATIVO

(31) 3222-1355 / (31) 99652-6306

EXTINTORES



GÁS



IMPERMEABILIZAÇÃO



Caixa d'água e reservatório precisando de reparos?

Realizamos vistorias técnicas, reparos, troca de canos ou caixa d'água, impermeabilização e limpeza em caixa d'água e reservatórios.

- Caixas em estruturas de concreto armado, metálicas, fibra de vidro e PVC;
- Injeção de resina Epóxi e gel de Poliuretano;
- Tratamento de trincas, fissuras e ferragens expostas;
- Vistoria realizada por engenheiro especialista;
- Empresa há 13 anos no mercado.

◎ (31) 98585-5285 **◎** impertecmg@gmail.com

Problemas com infiltração?

Eliminamos infiltrações e preservamos a estrutura





MAIS ECONÔMICO



Garantia de até 15 anos

31 3333-3390 © 031 98714-3390 www.vedajato.com

ORÇAMENTO

SEM COMPROMISSO



Reformas em geral Projetos de Impermeabilização

Visita técnica e laudo técnico

Há mais de 20 anos com as melhores soluções em Impermeablizações

Venda de materiais Recuperação estrutural Mão de obra qualificada

🌙 (31)**3321-2734** - (31)**98733-8406 🕒**

INTERFONES



INTERFONES



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 E REFORMA DE VOLGEN FACHADA

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

PORTARIA



PORTAS BLINDEX

Blindex, Portas e Molas

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

REDES DE PROTEÇÃO



SEGURO/SINISTRO

AZEVEDO PERÍCIAS

CONSULTORIA TÉCNICA DE ENGENHARIA PARA SINISTROS EM SEGURO RESIDENCIAL

Laudo Pericial para Análise das Causas do Evento — Diagnó:tico e Natureza do fato ocorrente – Comprovação e Levantamento dos Danos sofridos pelo imóvel, seia parcial ou total - Análise de Estabilidade e Monitoramento do Risco - Proposta e Avaliação do Custo de Reparação – Supervisão e Acompanham io Azevedo Santos: Engenheiro Civil / Perito Mediador - Inscrito no CREA / IBA

azevedopericias@gmail.com 99996-1955 / WhatsApp: 99472-9050 / 3070-2055

SERRALHERIA

Serralheria e Metalúrgica

NOSSA ESPECIALIDADE: CORRIMÃO, GUARDA-CORPO •TRABALHAMOS COM FERRO E ALUMÍNIO •ANTIDERRAPANTE PARA ESCADAS ETC.

as normativas da NBR.

31 98660-5696 🕒

SÍNDICO PROFISSIONAL



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

SÍNDICO CERTO NAS **HORAS INCERTAS**

SÍNDICO PROFISSION

98703-351

SOLUÇÕES P/ VEICULOS ELÉTRICOS



TELHADOS

NEVES CALHAS

Especializada em Construção e reforma de Telhados

Orçamentos sem compromisso.

www.nevescalhas.com.br



Especializada em manutenção e revitalização de telhados

(31) 97344-9438 © 9941 lacerdalrc@gmail.com © 9941*7*-3994

LIGUE TELHADOS:

3432-7162/99705-5731

FORTE CARAJAS

construindo com tecnologia, segurança e alto padrão de qualidade

UNIFORMES

LINHA COMPLETA DE UNIFORMES PARA PRÉDIOS RESIDENCIAIS E COMERCIAIS

pronta entrega

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

Jornal do Síndico

28 anos ao lado dos síndicos e síndicas de BH e Região.

(31) 9 8481-7642

Tem panfleto ocupando espaço na sua empresa? **SOMOS A SOLUÇÃO!**



AVCB e os desafios para o condomínio evitar riscos e prejuízos com incêndio

Muitos condomínios têm enfrentado desafios para cumprir a obrigação de obter o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) o qual certifica que a edificação, em caso de incêndio ou situação de pânico, possui condições seguras para evacuação e fácil acesso para o Corpo de Bombeiros adentrá-la em situações de perigo, além de equipamentos para combate a incêndio.

As dificuldades enfrentadas dizem respeito a aprovação da taxa extra para cobrir os custos com o projeto de incêndio que envolve a realização obras e compra equipamentos, sendo que a principal polêmica diz respeito à responsabilidade do pagamento da taxa quando o edifício tem ocupação mista, ou seja, comercial e residencial. Há ainda divergências quanto a unidade condominial locada ter sido modificada ou utilizada para atividade que agrave o risco. É importante compreender as diversas situações jurídicas para solucionar as polêmicas sobre o AVCB que surgem no decorrer das assem-

CONSTRUTORA - É obrigatório que as construtoras entreguem os empreendimentos imobiliários aos compradores com o AVCB aprovado. Na sua ausência cabe a qualquer condômino exigir esse documento que indica que as obras e equipamentos de segurança, que podem salvar vidas, estão regularizados. Não se admite a inércia do síndico ou da administradora quanto a exigir a regularização do AVCB, devendo o condomínio contratar assessoria jurídica especializada para defender seus interesses e evitar prejuízos com uma condução amadora desse problema.

Vários são os condomínios que são lesados por falta de quem os defenda diante das manobras da construtora que, com seu departamento jurídico, protela e engana os compradores ao induzi-los a arcar com despesas que não são deles, além de gerar situação que leva à prescrição. Outros, sofrem com a administradora ou o síndico que deixa de agir com firmeza por ter parceria com a construtora.

Milhares de condomínios que conduzem o assunto de forma amadora perdem processos mediante a defesa das construtoras que se utilizam das falhas de procedimento do condomínio, que fica no prejuízo. Correm ainda, o risco de não ser indenizado pela Cia Seguradora no caso de incêndio ou tendo que arcar com obras que giram entre R\$100 a 500 mil para conseguir aprovar o AVCB.

RENOVAÇÃO - Passados os cinco primeiros anos de validade do AVCB, o Corpo de Bombeiros exige a sua renovação, sendo muitos condomínios surpreendidos com a exigência de obras de grande porte e elevado custo.

Na realidade, o que se constata é que muitas obras poderiam ser evitadas se o condomínio tivesse exigido da construtora o cumprimento de suas obrigações quando receberam a posse do edifício.

Caso não seja regularizado o AVCB, o condomínio será multado e, em último caso, até interditado. Portanto, a aprovação do pagamento dessa despesa é obrigatória, consistindo em obra/ benfeitoria necessária por ser fundamental à segurança dos ocupantes.

Existem situações que o condomínio pode se recusar a realizar obras que sejam exageradas, pois há inovações que não se aplicam aos prédios antigos. Nesse caso, deve o advogado do condomínio agir para evitar gastos desnecessários, como por exemplo, de instalação de hidrantes que não foram previstos no projeto aprovado pela prefeitura.

TAXA EXTRA - O custo da renovação do AVCB consiste em taxa extra a ser paga pelo condômino. Não pode nenhum condômino (aptos, lojas, salas e vagas) se recusar a paga-la, bastando a assembleia aprovar por maioria simples dos presentes a empresa ou engenheiro que fará o projeto, o valor do orçamento e como será dividida a quota extra.

No caso de inadimplência da taxa extra, poderá o condomí-



Construtoras têm o dever de entregar o empreendimento com o projeto de combate a incêndio totalmente regularizado

nio entrar com execução do valor acrescido de multa, juros e correção monetária. Vindo o condômino a ser condenado a pagar, caso se recuse a cumprir seu dever, restará ao condomínio requerer a penhora do imóvel para ser levado a leilão, mesmo que seja sua única moradia.

Sendo exigida alguma obra decorrente do tipo de utilização de determinada unidade ou afeta a somente determinado bloco, caberá aos responsáveis por essa particularidade arcar com o custo extra.

Como exemplo, citamos o caso de um conjunto de prédios, onde em determinado bloco, teve as portas corta-fogo retiradas para ampliar o uso de um apartamento ou do salão de festas. Vindo o Corpo de Bombeiros a multar e exigir a reposição das portas corta-fogo, deverá arcar com tal despesa somente aquele que causou o gasto.

USO DIFERENCIADO - Em edifícios com diversos tipos de ocupação poderá ocorrer análise pontual da divisão de custos, pois há casos que determinado ocupante aumenta os riscos diante do grande volume de pessoas e, por isso, o Corpo de Bombeiros exige obras extras. Essa elevação de custos deverá ser arcada por quem deu causa em decorrência da sua atividade, como no caso de implantar um estacionamento horista num prédio que não tinha tal previsão.

SINISTRO - Muitas vezes as companhias seguradoras e corretores de seguros, para receberem o prêmio/comissão afirmam, sistematicamente: "pode fazer o seguro, mesmo não tendo AVCB. No caso de sinistro a indenização é paga sem a exigência do

Ocorre que em 2018, por advogar há décadas na área imobiliária e, por isso, desconfiar das seguradoras que criam obstáculos para assumir prejuízos, como presidente da Comissão de Direito Imobiliário da OAB-MG de 2010 a 2021, foi enviado um ofício para as grandes Seguradoras indagando: "Na eventual ocorrência do sinistro, a ausência do AVCB ou a sua desatualização, é observada para a concessão ou não de cobertura? A cia seguradora se recusa a pagar a indenização ao condomínio, por falta do AVCB ou por este estar desatualizado?"

Todas as Cias confirmaram que podem exigir o AVCB para pagar a indenização, ou seja, ao responderem nossas perguntas deixando claro, deixam de pagar os prejuízos do incêndio caso o condomínio não possua o AVCB em dia.

Diante dessa informação oficial das seguradoras, em 27/08/18 ministramos palestra num Seminário na sede da OAB Mineira, e depois em diversos eventos no país, para alertar a população, que resultou no aumento de 400% da procura para obtenção do AVCB em BH.

O Jornal do Síndico foi o primeiro jornal do país a divulgar essa denúncia ao publicar nosso artigo na edição de agosto de 2018 com o título "Construtoras lucram com a falta do AVCB e de correção dos vícios de construção" - "Condomínios correm o risco de ter prejuízos expres-

https://www.jornaldosindico.com. br/belohorizonte/wp-content/uploads/2018/07/AGOSTO.pdf[L1]

CONTESTAÇÃO - Por sua vez, como advogado entendo que a Cia. Seguradora, após deixar transcorrer os 15 dias que tinha para vistoriar o prédio e verificar a documentação, aceitou os riscos ao emitir a apólice mesmo ciente do AVCB irregular ou de sua inexistência. Portanto, se mostra ilegal a sua recusa em pagar a indenização no caso de sinistro.

Todavia, para evitar desgaste, sempre divulgamos ser importante obter o AVCB em prédios comerciais e residenciais, pois este documento se trata, na realidade, de comprovação de segurança e pode salvar vidas, o que não tem preço.

■ 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)



Em edifícios com diversos tipos de ocupação poderá ocorrer análise pontual da divisão de custos