

Jornal do Sindico

Ano XXII - Edição 263 - Maio/2018 - Belo Horizonte e Região Metropolitana - Tiragem: 17.500 exemplares - www.jornaldosindico.com.br

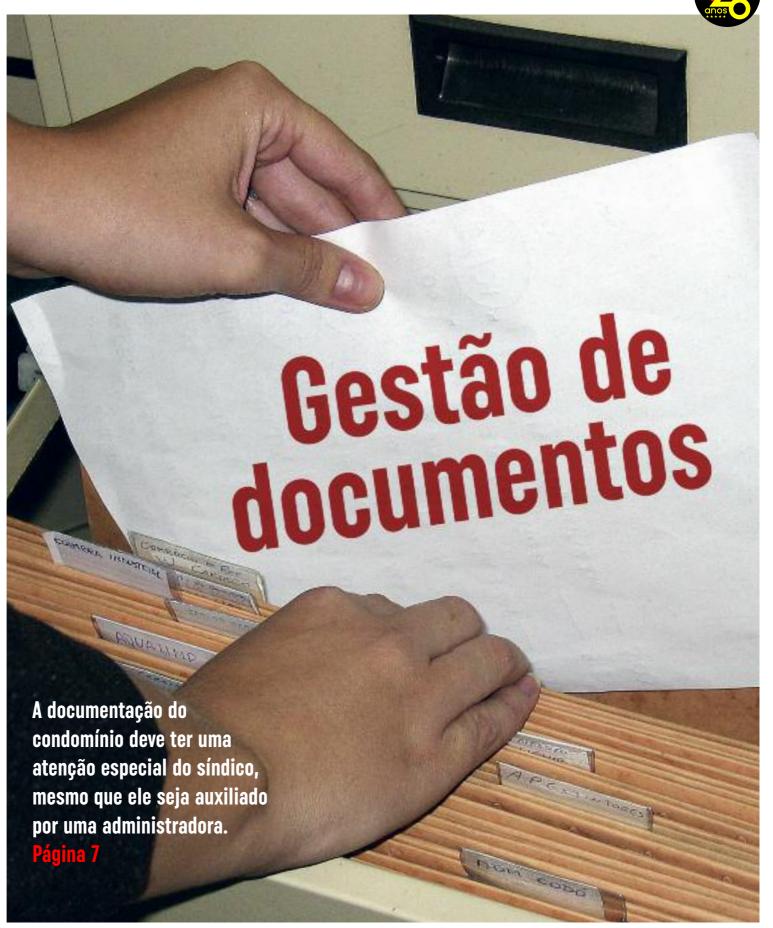




Está precisando de produtos e serviços para condominiós?

Consulte nossos Classificados







■ Cotidiano

O aluguel de vagas de garagens em condomínios ainda gera muitas dúvidas entre condôminos, principalmente depois do advento da Lei 12.607/12.



■ Legislação

Umas das atribuições do síndico, é aplicar multas àqueles que infringem a Convenção ou o Regimento Interno. Porém ele deve dar o direito de defesa ao infrator.



■ Manutenção

A energia solar pode ser uma excelente alternativa para os condomínios. Implantação de painéis fotovoltaicos pode trazer economia na conta de luz.

PÁGINAS 5

Urbana DESENTUPIMENTO E DEDETIZAÇÃO

www.urbanabh.com.br



- LIMPEZA DE CAIXA DE GORDURA E FOSSA.
- DESENTUPIMENTO EM GERAL.
- LIMPEZA DE CAIXA D'ÁGUA.
- DEDETIZAÇÃO.

(31) 3375.3966

Jornal do Síndico

GRANDE BELO HORIZONTE

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

Uma publicação



Av. Álvares Cabral, 344 - Sl. 810 Lourdes Belo Horizonte/MG - CEP 30170-911

TELEFONE:

(31) 3337.6030 www.iornaldosindico.com.br belohorizonte@jornaldosindico.com.br

> **EDITOR** Márcio Paranhos

COMERCIAL Catia Maria

ADMINISTRATIVO Rose Marques

José Afonso Cézar

JORNALISTA RESPONSÁVEL Cecília Lima - RP: 3268/DRT/PB

> ASSESSORIA JURÍDICA Sávio Brant Mares OAB/MG 128.280

COLABORADORES

Simone Gonçalves Kênio de Souza Pereira Luiz Fernando de Queiroz

IMPRESSÃO

O Tempo Serviços Gráficos

FRANQUEADOS

CIDADEC/EST EVEMBLADEC EONE/EAV

CIDADES/EST. EXEM	PLARES	FUNE/FAX
Aracaju/SE	3.000	(79) 3044-4253
Baixada Santista/SP	13.500	(13) 3251-7906
Belém/PA	3.000	(91) 3276-6023
Brasília/DF	10.000	(61) 3362-0732
Campinas/SP	8.000	(19) 3237-3860
Curitiba/PR	8.000	(41) 3029-9802
Fortaleza/CE	6.000	(85) 3214-4972
João Pessoa/PB	2.500	(81) 3031-1333
Natal/RN	3.000	(84) 3086-9884
Niterói/RJ	5.000	(21) 2620-5472
Recife/PE	10.000	(81) 3053-9194
Rio de Janeiro/RJ	20.000	(21) 2210-2902
Salvador/BA	8.000	(71) 3351-2853
São Paulo/SP	20.000	(11) 5572-5250
Sorocaba/SP	3.000	(15) 3418-1181

TELEFONES ÚTEIS

Corno de Rombeiros

corpo de portibellos19,
Cemig (plantão)0800.310196
Copasa19
Defesa Civil199
Delegacia da Qualidade de Vida
3201-1568
Polícia Militar190
Pronto-Socorro193
Procon
Prefeitura156
Disque Limpeza (SLU)3277-9388
Sindeac(31) 2104-5899
Sinduscon3275-1666
Seac3278-3008
Sindicon3225-4768
Receita Federal0300.780300
INSS0800-78019
PBH (Geral)3277-5070
Inmetro3356-668
BHTrans156

Os conceitos emitidos em matérias assinadas ou pagas não refletem, necessariamente, a opinião do Jornal do Síndico. A reprodução dos artigos publicados neste jornal requer autorização prévia. O Jornal do Síndico não se responsabiliza pelo conteúdo dos anúncios e pelos serviços prestados por seus anunciantes Valor do exemplar avulso: R\$ 1,50

Editorial

Quebrando regras

nosso jornal é um veículo de comunicação voltado para os condomínios de todo o Brasil, sobretudo aos seus gestores, porém trazendo temas também de interesse à comunidade condominial de um modo abrangente, o que inclui moradores e fun-

Aqui expomos várias nuances da vida em coletivo, desde as leis formais que regem o ordenamento jurídico de nosso país, àquelas normas de

conduta que não estão escritas em nenhum documento, mas que são consagradas pelo bom senso coletivo como as certas a serem seguidas a fim de propiciar um ambiente harmônico entre todos.

Normas, regras, leis, protocolos... todas essas burocracias são, de fato, temas recorrentes em nossa publicação, pois estamos constantemente em busca da melhor e mais útil informação para servir a nossos leito-

res. Contudo, nesta edição trazemos um aspecto pouco abordado: Quando o bom senso pede que regras sejam quebradas?

Sim, há momentos em que o certo a se fazer será infringir alguma regra pré-estabelecida se, para isso, houver um bem maior. Ilustramos essa consideração apresentando a história de uma habitante de Juiz de Fora (MG), a qual saiu vitoriosa de uma ação na Justiça contra seu condomínio, na qual pleiteava o direito de ser ajudada pelos porteiros do seu prédio a descer uma rampa íngreme, que fazia o acesso da área da garagem para os elevadores.

O condomínio chegou a aprovar em assembleia a proibição do auxílio, alegando que os porteiros não poderiam se ausentar de seus postos de trabalho devido à questão "natureza íntima" da moradora.

> Além de ganhar a permissão para o auxílio para se locomover, a moradora ganhou na Justiça direito à indenização e o condomínio foi intimado a construir uma plataforma que dê autonomia para qualquer pessoa com dificuldade de locomoção acessar a área dos elevadores.

> Esse caso ganhou o noticiário no último mês, provocando algumas discussões nos meios condo-

miniais, exemplificando uma situação em que o bom senso e a empatia devem prevalecer sobre a rigidez das regras, em nome da dignidade da pessoa humana.

Você lerá essa e outras notícias quentes na nossa edição de maio do Jornal do Síndico. Desfrute de uma excelente leitura!

humana

NDICADORES

pessoa

nome da

O bom senso e

sobre a rigidez

das regras, em

dignidade da

a empatia

prevalecer

devem

	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ	JAN	FEV	MAR	ABR
	IVIAI	JUN	JUL	AGU	SEI	001	NOV	DEZ	JAN	FEV	IVIAK	ADK
IGP-M (FGV)	-0,93	-0,67	-0,72	0,10	0,47	0,20	0,52	0,89	0,76	0,07	0,64	-
INPC (IBGE)	0,36	-0,30	0,17	-0,03	-0,02	0,37	0,18	0,26	0,23	0,18	0,07	-
IPC (FIPE)	-0,05	0,05	-0,01	0,10	0,02	0,32	0,29	0,55	0,46	-0,42	0,00	-
CUB/MG	-0,03	0,15	0,01	0,03	0,16	0,07	0,26	0,08	0,25	0,15	0,27	-
TR	0,1700	0,0302	0,1519	0,0000	0,0764	0,0536	0,0623	0,0509	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
POUPANÇA	0,6858	0,6709	0,5304	0,6527	0,5000	0,5768	0,5539	0,5626	0,5512	0,5000	0,5000	0,5000
SAL. MÍNIMO	880,00	880,00	880,00	880,00	880,00	880,00	880,00	880,00	937,00	954,00	954,00	954,00
TJLP (%) ANO	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,0	7,0	7,0	7,0	6,75	6,75	6,75

Piso salarial mínimo R\$ 1.042,90 Faxineira ou serventeR\$ 1.042,90 AscensoristaR\$ 1.046,16 Porteiro ou vigia R\$ 1.263,60 Zelador ou encarregadoR\$ 1.338,78 Os valores acima valem para empregados admitidos pelos condominios a partir de 01/09/2017 segundo convenção coletiva de trabalho da categoria assinada pelo

CONTRIBUIÇÃO INSS

Trabalhador assalariado Salário contribuição Alíquota (%)

Até 1.659,38	8,00%
De 1.559,39 até 2,765,66	9,00%
De 2.765,67 até 5.531,31	11,00%

Pagamento até o dia 20 do mês subsequente ao de competência. Não havendo expediente bancário, o pagamento deverá ser antecipado. Na dúvida, consulte o Núcleo de Orientação ao Contribuinte do INSS - Fone: 0800-780191

20% sobre a folha, como parcela do condomínio. 2% a 3% sobre a folha, contribuição de acidente de trabalho (2% para risco médio e 3% para risco máximo). 4,5% sobre a folha, contribuição de terceiros (SESC,SENAI, ETC.) Salário Família - até R\$ 859,88 = R\$ 44,09

De R\$ 859,89 até R\$ 1.292,43 = R\$ 31,07

FGTS - recolhimento até o dia 7 de cada mês

Jornal do Síndico tem novos fornecedores

Automação Predial SegLux

Circuito Fechado de Seglux

Conservação e Limpeza Village Serviços

Grupo Malta

Construção e Reformas DPG Engenharia

Desentupidora Minas Tec

Infiltrações SuperVeda

Piscinas **IMPERLAST**

Portaria Virtual Grupo Malta

Portões Eletrônicos Maxse

Redes de Proteção Horizontes Redes

OBRIGAÇÕES

Admissão/Demissão - comunicar ao Ministério do Trabalho até o dia 7 do mês seguinte. Através do CaGeD (Cadastro Geral de Empregados e Desempregados). Via internet ou pelos correios. Recolhimento do FGTS, 8% sobre a folha de pagamento.

IMPOSTO DE RENDA

Base Cálculo	Aliquota	a deduzir
Até R\$ 1.903,98	ISENTO	
De R\$ 1.903,99 até 2.826,65	7.5%	R\$ 142,80
De R\$ 2.826,66 até 3.751,05	15%	R\$ 354,80
De R\$ 3.751,06 até 4.664,68	22,5%	R\$ 636,13
Acima de R\$ 4.664,68	27,5%	R\$ 869,36

2 0 1 7

Deduções: 1) R\$ 179,71 por dependente; 2) R\$ 1.903,98 por aposentadoria (uma apenas) para quem já completou 65 anos; 3) Pensão alimentícia; 4) Valor de contribuição pago, no mês, à Previdência Social

FIQUE ATUALIZADO CURTA NOSSA COM PÁGINA NO FACEBOOK: **NOSSAS** FACEBOOK/JORNALDOSINDICO **INFORMAÇÕES!**

Cotidiano por Cecília Lima

Aluguel de vagas de garagem é exclusivo para condôminos

As médias e grandes cidades brasileiras têm um problema logístico complicado para resolver e que vem se agravando com os anos e, sobretudo, com o crescimento populacional: o excesso de veículos trafegando nas zonas urbanas. Há muitos para pouco espaço. Como lidar com essa questão?

m uma cidade populosa como Belo Horizonte, possuir uma vaga de garagem para chamar de sua pode ser considerado um luxo, o qual pode sair bastante caro, a depender do bairro. Edifícios com garagem são valorizados, se há oferta de mais de uma vaga, então, é considerado excepcional.

Nesses casos, é comum conceder o uso da vaga para uma outra pessoa mediante pagamento. Mas essa relação de locação é legal? O tema costuma gerar algumas dúvidas, isso porque até alguns anos atrás a Lei dizia uma coisa e atualmente diz outra. É importante estar atualizado quanto às alterações.

ALTERAÇÃO - Em abril de 2012 entrou em vigor a Lei Federal 12.607/12, que proíbe a venda ou o aluguel de vagas de garagem a não moradores. A nova lei alterou a redação do artigo 1331 do Código Civil, que permitia a comercialização das vagas se a convenção do condomínio não determinasse o contrólio

Até a entrada em vigor da referida lei, era permitido um morador alugar a sua vaga de garagem para estranho, bastando oferecer primeiro aos próprios moradores, o que poderia ocorrer em assembleia ou com o simples informativo no quadro



Alteração da legislação visa aumentar a segurança nos condomínios

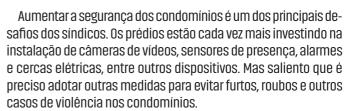
de avisos do condomínio. Porém, com a modificação implementada pela lei referida, o condômino somente poderá locar a sua vaga a estranhos se a convenção assim permitir.

A Lei Federal 12.607/12 não proíbe a locação das vagas para outros condôminos, pelo contrário, esta passa a ser a única

Até a entrada em vigor da referida lei, era permitido um morador alugar a sua vaga de garagem para estranho

Coluna do Sindicon

Condomínios estão restringindo a entrega de encomendas nas unidades habitacionais para aumentar segurança



Os edifícios residenciais estão proibindo ou restringindo a entrega de encomendas nas unidades habitacionais. É preciso que o condômino vá até a portaria para receber a sua encomenda.

Mas para que isso ocorra é preciso a convocação de uma assembleia para aprovação do assunto. O síndico deve lançar um edital informando que na reunião os moradores vão decidir sobre essa proibição ou restrição.

Tenho observado que alguns condomínios estão reprovando em tempo integral a entrada dos entregadores no prédio. Há casos de prédios que permitem a entrega até às 22 horas. Mas é bom salientar que se o condômino estiver impedido de ir até a portaria, por doença, por exemplo, o entregador deve ser autorizado a ir até a unidade.

É bom lembrar que nos casos em que o entregador é autorizado a fazer a entrega nas unidades habitacionais, o porteiro deve pedir ao entregador para retirar o capacete. Isso facilita na gravação das imagens, dando mais segurança para todos.

Além disso, todo visitante deve ser identificado e anunciado por telefone toda vez que for entrar no prédio. Isso ajuda na segurança de todos!

Carlos Eduardo Alves de Queiroz



Rua Tomé de Souza, 503 - Conj. 308/309 - Savassi - BH/MG - Tel: 3281-8779

opção do morador que tem uma vaga a mais. A prática pode continuar a ser feita desde que haja acordo entre as partes.

SEGURANÇA - Pensando na segurança do condomínio, esta é sim uma condição importante a ser imposta, uma vez que abrir um ambiente coletivo à presença de pessoas que não fazem parte daquele meio tem riscos. Ao entrar em uma garagem, o condutor do carro passa a ter acesso também a escadas e elevadores, o que possibilita seu

tráfego em áreas comuns para as quais não foi autorizado a transitar.

É válido ressaltar que prédios garagens e condomínios com garagens com matrículas separadas, são unidades autônomas e podem ser negociadas da mesma forma que as unidades imobiliárias. O objetivo principal da nova lei é oferecer mais segurança aos prédios residenciais e comerciais, reduzindo a circulação de estranhos.

■ * Jornalisa

rário.

Até a entrada em vigor da recrida lei, era permitido um modor alugar a sua vaga de





Livre seu condomínio de amarras!





REFORMAS EM ELEVADORES

Legislação por Luiz Fernando de Queiroz

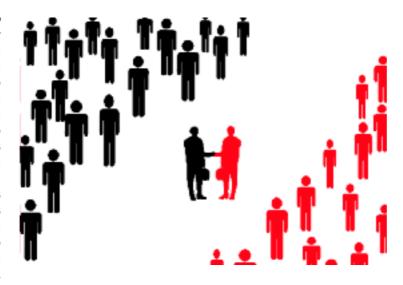
A importância do diálogo e o direito ao contraditório

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.

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.

BOM SENSO - 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



O entendimento amigável, nas questões do condomínio, quase sempre é o caminho mais recomendado a fim de economizar tempo, dinheiro e energia

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.

Contudo, sabemos que há momentos em que a conversa não resolve e é preciso apelar para medidas drásticas e recorrer à Justiça. Nesse caso, o direito ao contraditório deve sempre ser respeitado. Ao se acusar um indivíduo de algo, deve-se dar a ele a oportunidade de argumentar em seu favor, se justificar e defender sua inocência. Muitos conflitos chegam à Justiça sem que aconteça isso, com uma das partes se negando a ouvir a

Exemplo disso, recentemente, em 2017, o Tribunal de Justiça de Santa Catarina (TJSC) freou a intenção de síndica que pretendia condenar sumariamente moradora de prédio. A 4ª Câmara Civil do TJSC, em agravo de instrumento, concedeu antecipação de tutela para evitar que moradora de um residencial seja cobrada por avaria em um dos elevadores do condomínio, supostamente provocada por três jovens que alugaram seu imóvel, proibindo também o condomínio de inscrever a mesma em cadastros de devedores negativados pela suposta dívida.

CONTRADITÓRIO - "A moradora foi considerada responsável pelos danos ao elevador sem sequer ser-lhe oportunizado defender-se e produzir as provas necessárias à demonstração da improcedência da acusação", anotou o desembargador relator da matéria. Segundo o magistrado, o direito da síndica de aplicar sanções e cobrar multas entre os moradores, previsto em convenção, não lhe outorga autotutela para condenar sumariamente qualquer um dos condôminos sem que se estabeleça um processo administrativo formal, com direito ao contraditório.

Os autos dão conta que imagens captadas por câmeras de segurança não comprovam que foram os inquilinos da mulher os responsáveis pelos problemas no elevador. Aliás, um boleto de R\$ 19 mil foi gerado e encaminhado para a proprietária a título de cobrança do prejuízo. Com esses recursos, sustentou a moradora, seria possível adquirir um equipamento novo para o prédio.

■ Fonte: TJSC

Da Redação

Dano moral contra condômino

Em 2014, O juiz da 14ª Vara Cível de Campo Grande, Fábio Possik Salamene, julgou procedente a ação movida pelo síndico de um condomínio (F.I.W) contra um morador, condenado ao pagamento de indenização por danos morais arbitrados em R\$ 14.480,00, equivalentes a 20 salários mínimos

duz o síndico que, em 13 de Ajunho de 2011, estava na portaria do edifício com duas pessoas, quando foi ofendido pelo réu com palavras de baixo calão e também sofreu ameacas. No entanto, afirma que conversou educadamente com o morador sobre a prestação de contas do condomínio, mas em 21 de julho de 2011 o réu repetiu tais atitudes. Informa ainda que, diante desses acontecimentos, registrou um boletim de ocorrência.

INDENIZAÇÃO - Por fim, o síndico pediu a condenação do morador ao pagamento de indenização pelos danos morais sofridos, em um valor equivalente a 60 salários mínimos.

Em contestação, o réu argumentou que realmente aconteceram tais discussões, porém foram recíprocas e iniciadas pelo sín-



As ofensas e ameaças por esse proferidas em desfavor do autor, confirmadas durante a instrução, não ensejaram um mero dissabor dico. Alegou ainda o morador que não falou da maneira mencionada e, por isso, pediu pela improcedência da ação.

De acordo com os autos, o juiz bservou que o autor manteve em seu depoimento todas as alegações contra o réu. Além disso, as testemunhas ouvidas confirmaram as discussões entre as partes e as agressões verbais e ameaças feitas exclusivamente pelo réu.

quívoca a responsabilidade do réu, sendo certo que as ofensas e ameaças por esse proferidas em desfavor do autor, confirmadas durante a instrução, não ensejaram um mero dissabor, sendo certo que causaram a esse dano moral. Processo nº 0044233-89.2011.8.12.0001.

O magistrado conclui que foi ine-■ Fonte: TJMS



chave

Energia solar é alternativa econômica e sustentável para condomínios

A energia solar é a energia eletromagnética cuja fonte é o sol. Ela pode ser transformada em energia térmica ou elétrica e aplicada em diversos usos rotineiros

viável instalar um sistema fo-tovoltaico e gerar energia a partir da luz solar no condomínio? Sim! Vários prédios residenciais no Brasil já experimentam, na prática, as vantagens de se utilizar essa alternativa sustentável.

Primeiro, é necessário saber que, para a produção de energia elétrica são usados dois sistemas: o heliotérmico, em que a irradiação é convertida primeiramente em energia térmica e posteriormente em elétrica; e o fotovoltaico, em que a irradiação solar é convertida diretamente em energia elétrica.

CAPACIDADE - Essa energia será captada por coletores que ficam instalados nas áreas onde há maior incidência de luz solar, normalmente nas coberturas dos edifícios. Um painel de 100 Wp no Brasil pode produzir em média um máximo entre 400 e 650 Wh por dia (ou entre 12 e 20 kWh por mês).

A energia gerada pode ser distribuída nas áreas comuns ou entre os apartamentos, servindo, por exemplo, para aquecer a água do banho, em substituição ao chuveiro elétrico, um dos componentes que mais consome energia em uma casa. A instalação de painéis de energia fotovoltaica em condomínios pode gerar economia de até 80% nas contas de luz.

O condomínio Parque Gran Cielo, em Aparecida de Goiânia



Painéis fotovoltaicos são alternativas de economia dentro do condomínio

(GO), é um exemplo de empreendimento especialmente planejado para obter êxito no uso de energia solar. As áreas de piscina, salão de festas, bicicletário, churrasqueira e playground serão todas abastecidas com energia fotovoltaica, é o que prevê a construtora responsável. A estimativa é que os painéis fotovoltaicos sejam capazes de gerar 1.864 kWh/mês, o suficiente para a demanda das áreas coletivas, impactando significativamente nas contas do condomínio.

br.freepik.com

ESTRUTURA - Que equipamentos são necessários para a instalação de um sistema fotovoltaico? Primeiramente os inversores, responsáveis por transformar a corrente contínua (CC) em corrente alternada (CA) e ajustar a voltagem de acordo com a necessidade; baterias, que serão usadas para armazenar energia; controladores de carga, os quais regulam o carregamento das baterias, bem como outros equipamentos complementares como cabos, estruturas de fixação para os painéis e outros acessórios.

Para adotar um sistema de obtenção e processamento de energia solar primeiramente é necessário contar com a assessoria de uma empresa especializada nesse serviço. Engenheiros e outros profissionais poderão avaliar as necessidades do condomínio e fazer o dimensionamento dos módulos de placas de captação, bem como os melhores locais, orientação e inclinação (tudo influencia na eficiência) para instalá-los de modo a obter o melhor aproveitamento.



Engenheiros e outros profissionais poderão avaliar as necessidades do condomínio e fazer o dimensionamento dos módulos de placas de captação



Sua mala direta com seu consumidor em potencial.

Encarte seu panfleto ou mala direta da sua empresa.



Seu condomínio por Cecília Lima

Quando o bom senso pede que regras sejam quebradas

A vida em condomínio é baseada em regras de convivência que devem ser seguidas e fiscalizadas afim de que haja harmonia entre direitos e deveres de todos que fazem parte do coletivo

magine como seria possível a coexistência entre pessoas diferentes dividindo espaços comuns se não houvesse as regras para nortear as condutas e todos fizessem o que bem entendessem?

A convivência não seria viável nesses termos. No entanto, assim como qualquer ordenamento jurídico, a letra no papel nem sempre é garantia de que é o certo a fazer. Às vezes é preciso interpretar os fatos dentro dos contextos específicos em que eles se apresentam. E é sobre isso que iremos falar nesse texto: quando o bom senso pede que regras sejam quebradas.

O FATO - Para ilustrar esse debate, trazemos a história da funcionária pública Ana Tereza Baêta Camponizzi, 59 anos, a qual ganhou os noticiários por ter ganhado na Justiça o direito de ser ajudada pelos porteiros do seu pré-



A decisão da Justiça considerou que o condomínio "violou o princípio da dignidade da pessoa humana, um dos fundamentos da República

dio a descer uma rampa íngreme. Ana é cadeirante há 37 anos e mora sozinha em um residencial na cidade mineira de Juiz de Fora (MG) e precisa usar a rampa para sair da garagem e acessar os elevadores de seu prédio.

Com a alegação de que os porteiros não podem se ausentar de seus postos de trabalho e a questão da moradora era de "natureza íntima", o condomínio aprovou em assembleia a proibição do auxílio, fato esse que levou Ana Camponizzi a recorrer à Justiça, onde ganhou em três instâncias o direito de ser indenizada em R\$ 46 mil.

O condomínio também recebeu a ordem para instalar o mais rapidamente possível uma plataforma elevatória para que qualquer morador com alguma limitação possa ter acesso aos elevadores do prédio. A decisão da Justiça considerou que o condomínio "violou o princí-

pio da dignidade da pessoa humana, um dos fundamentos da República".

LEGITIMIDADE - O caso é um exemplo de quando a falta sensibilidade gera um conflito o qual é, desnecessariamente, levado à Justiça, o que não precisaria ser feito se houvesse bom senso. Inúmeras vezes ressaltamos a importância da atividade dos porteiros e vigilantes e como é fundamental que não sofram distrações durante o exercício do seu trabalho. Contudo, conforme já foi dito, cada situação deve ser analisada à luz de um contexto. E, assim, é possível se justificar que algumas regras sejam legitimamente violadas. O síndico, em seu papel de gestor do condomínio, deve ter a sensibilidade de julgar isso, abrindo apenas as concessões que merecem ser abertas, seja em relação à ajuda dos porteiros em algum momento ou qualquer outra situação que exija isso.

■ 'Jornalista

Por Cecília Lima

Idosos requerem adaptações estruturais

A matéria acima chama a atenção para um problema que é ignorado por muitos condomínio Brasil a fora: as adaptações que devem fazer para atender à população idosa dos prédios.

Você sabia que uma pesquisa recente feita pelo Ministério da Saúde revelou que o Brasil possui a quinta maior população idosa do mundo? São cerca de 29,3 milhões de pessoas com 60 anos ou mais vivendo no país. Desse total, cerca de 30% têm alguma dificuldade para realizar atividades do dia a dia e, dessa parcela, 17,3% têm muita dificuldade com os afazeres domésticos.

Assim como os portadores de deficiência, os idosos também possuem dificuldades de locomoção e outros sentidos tais como visão e audição menos aguçados, o que ressalta a necessidade de uma estrutura predial apropriada para propiciar seu bem-estar e melhor trânsito.

RAMPA - Uma dessas adaptações deve se fazer presente já na entrada do prédio: a rampa de acesso. Ela deve ter as dimensões e inclinação determinadas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas). Tão impor-



Idosos devem ter a atenção da administração do condomínio

tante quanto ela é a presença de um corrimão firme que possa dar apoio para o idoso se segurar na subida.

Outro ponto importante diz respeito à iluminação. As áreas comuns do prédio devem dispor de iluminação adequada para evitar quedas e choques contra obstáculos durante o tráfego. Durante o dia, se for se valer da iluminação natural solar, deve-se precaver de

que o ambiente não fique na penumbra. À noite, o uso de sensores de presença é indicado para economia de energia, porém é necessário se certificar de que estejam funcionando por um intervalo de tempo razoável.

PISOS - O piso com textura é outra adaptação necessária para evitar as temíveis quedas, tão letais para as pessoas idosas. O chão

É importante que os funcionários e demais condôminos estejam atentos às suas necessidades e os tratem com cordialidade e paciência

deve ser revestido com uma superfície que proporcione atrito necessário para caminhar com
segurança mesmo em dias de
chuva ou quando o piso estiver
molhado em momentos de limpeza. O enxágue, nesses casos,
deve ser eficiente, cuidando para
não sobrar resíduos de sabão ou
detergente que possam deixar a
superfície escorregadia e propícia
a quedas.

Com relação ao banheiro de uso compartilhado das áreas comuns, ambiente onde se registra grande número de acidentes, a arquiteta Renata Gomes faz recomendações: "O banheiro é um dos locais mais perigosos de quedas, por ser um ambiente úmido. A colocação de barras de segurança e vasos sanitários em altura especial são alguns itens que poderão contribuir para a segurança do idoso. Eliminar excesso de móveis e adornos facilita o seu dia a dia, tendo menos manutenção e limpeza", orienta.

É válido salientar que a segurança e o bem-estar do idoso não dependem exclusivamente de adaptações físicas no condomínio, mas também do tratamento o qual lhe é destinado. É importante que os funcionários e demais condôminos estejam atentos às suas necessidades e os tratem com cordialidade e paciência, pois, embora muitos tenham uma vida ativa e dinâmica, ás vezes os idosos podem requerer mais apoio que outros indivíduos adultos.

■ *Jornalista

A importância da Gestão de Documentos em Condomínios

Dentre as diversas competências de um síndico está a guarda da documentação relativa ao condomínio

ensalmente um condomínio gera diversos documentos, os quais devem ser guardados e exibidos quando necessário, como por exemplo, na prestação de contas. A inexistência de uma gestão documental adequada dificulta o controle e acesso a informações importantes. Já uma boa organização dos documentos condominiais demonstra transparência na gestão e traz maior segurança aos condôminos.

Desta forma é dever do síndico adotar práticas que assegurem o controle, a guarda/manutenção e a destinação correta dos documentos condominiais.

GUARDA - Cada vez mais a gestão de documentos é de extrema relevância para os condomínios. No entanto, é importante não confundir administrar documentos com acúmulo desordenado de documentação.

A gestão de documentos em um condomínio visa garantir que as informações do prédio estejam facilmente disponíveis e sejam localizadas de forma rápida. Isso significa que é preciso planejar e utilizar métodos que possibilitem acessar a informação/documentação desejada em tempo hábil.

Independente do tamanho do

seu condomínio, sempre haverá documentação a ser arquivada.

Para facilitar a organização, podemos classificar a documentação condominial em Básica, Contábil e dos Funcionários.

Desse modo, vejamos sobre:

Controle de Documentos: É preciso ficar muito atento ao controle de entrada e saída de documentos. Quando tratar-se de caso de fiscalização, por exemplo, uma alternativa simples a fim de proteger o síndico quanto a sua responsabilidade é guardar o protocolo da entrega dos documentos, que deverão estar listados. Atualmente, grande parte dos condomínios contrata uma administradora para gerir e organizar sua documentação;

Guarda de Documentos: Diante do grande volume de documentos gerados por um condomínio é necessário conhecer os prazos legais de guarda. A tecnologia também tem sido uma grande aliada, pois já é possível acessar as principais informações via online, como atas, convenção condominial, regimento interno, e ainda fazer downloads, dentre outras. Ainda assim, a guarda e a conservação dos documentos continuam sendo responsabilidade do síndico;



Documentos devem estar organizados para rápida consulta

Destinação de Documentos: Antes de dar destino aos documentos, seja para arquivo ou eliminação, é necessária rigorosa avaliação, sempre observando os prazos legais. A gestão de documentos não trata apenas da guarda, pois ela visa melhorar o fluxo de informações, de forma ágil e segura. Por isso, recomenda-se, que antes da eliminação de qualquer documento seja elaborado um "Termo de Eliminação de Documentos" onde conste a lista dos documentos eliminados e o número de controle de eliminação documental.

Importante! embora alguns documentos tenham prazos legais quanto ao seu tempo de guarda, outros são considerados patrimônio do condomínio, como, por exemplo, as plantas do prédio, que devem ser mantidas em arquivo permanentemente.

RESPONSABILIDADE - Assim, gestão de documentos é de grande importância não só para os médios e grandes condomínios, como também para os pequenos. Veja que, quando houver a troca de gestão condominial, o atual gestor será o responsável pela transição tanto dos documentos quanto do patrimônio físico de sua gestão.

Há casos em que o condomínio opta por deixar os documentos com uma administradora, no entanto, apesar de facilitar a vida do síndico, não tira a responsabilidade deste. Já em outros, o síndico prefere a guarda pessoal dos documentos condominiais. Neste caso, é fundamental que os documentos sejam guardados em um local de acesso restrito do condomínio, não sendo recomendável ao síndico utilizar sua própria unidade.

Ainda, caso o condomínio venha a ser condenado em ação judicial em razão do síndico não possuir documentos que deveria guardar, este poderá vir a ser responsabilizado pelo prejuízo que

Neste sentido, nossa legislação é clara, o síndico é o responsável pela guarda e conservação dos documentos do condomínio, independentemente deste ser administrado por terceiro ou não.

Como vimos, a gestão de documentos é essencial em um condomínio, pois além de auxiliar na organização e transparência, também garante cumprimento de obrigações legais. E, consequentemente, preserva o patrimônio e a história do condomínio, evitando também penalidades em casos de fiscalização e garantindo provas em casos de ações judiciais. Por isso sempre proteja a integridade e segurança dos ar-

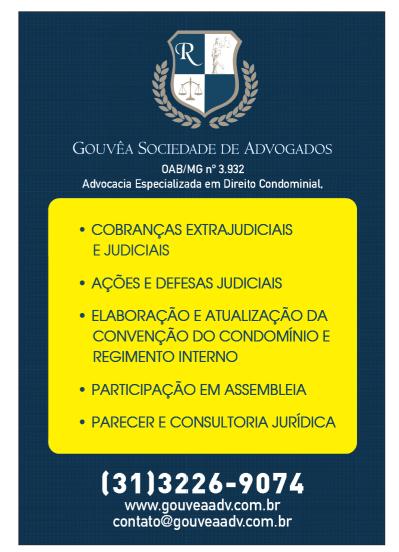
■ Conheça nosso Blog e cadastre-se para receber gratuitamente conteúdos e atualizações.

http://simonegoncalves.com.br/blog/



O síndico é o responsável pela guarda e quivos do seu condomínio! conservação dos documentos do condomínio, independentemente deste ser administrado por terceiro ou não





Area comum Por Cecília Lima

Check list de vistorias no condomínio

Uma das funções do síndico é cuidar das estruturas físicas e equipamentos do condomínio, assegurando sua boa funcionalidade e adequadas condições de uso. Havendo falhas nesse sentido, - a exemplo de prejuízos financeiros ou acidentes que coloquem em risco a integridade dos demais condôminos o síndico pode ser responsabilizado desde que seja constatada a negligência

mbora muitas pessoas achem um exagero realizar a manutenção predial, julgando serem desnecessárias as despesas feitas nesse sentido, é importante frisar a necessidade de se ter um cronograma de cuidados preventivos levados a sério. A chamada "manutenção predial" consiste no conjunto de atividades técnicas, operacionais e também administrativas para garantir que a estrutura da edificação não ofereça riscos, transmitindo confiabilidade aos condôminos e reduzindo custos com reparos de maior escala.

Dentre os vários itens que devem ser verificados com frequência, listamos oito que merecem maior atenção e devem constar no cronograma de manutenções do condomínio. Confira o check list:

Instalações hidráulicas: se a conta de água do condomínio aumentou sem motivo aparente, é indicado checar as tubulações, pois pode estar havendo algum vazamento ou infiltração. Além do

desperdício, isso pode acarretar outros problemas como mofo e danos à estrutura do prédio;

Instalações elétricas: aqui estão incluídas bombas, lâmpadas, disjuntores e demais estruturas diretamente dependentes da rede elétrica. A presença de um profissional especialista é recomendada. Nunca tente fazer serviços por conta própria, tampouco delegue essa função ao zelador ou porteiro sem treinamento;

Elevadores: esse equipamento utiliza a rede elétrica, mas requer técnicos especiais para sua manutenção. O contrato com a empresa de suporte a elevadores deve constar nas despesas ordinárias do condomínio e isso jamais deve ser negligenciado, uma vez que este é um dos equipamentos mais utilizados no prédio e qualquer falha pode chegar a ser fatal;

Instalações de gás: muitos condomínios brasileiros já adotam a distribuição de gás via encanamento, em substituição aos anti-



Elevadores devem ser verificados por empresa especializada



Nunca tente fazer serviços por conta própria, tampouco delegue essa função ao zelador ou porteiro sem treinamento

gos botijões. Essa rede de distribuição também deve passar por vistorias para garantir sua viabilidade e segurança;

Piscinas: a higiene da piscina deve ser feita com cautela e usando os produtos corretos. A manutenção garante a salubridade da água para o lazer, evitando a proliferação de microrganismos que podem causar doenças aos banhistas. Por outro lado, o excesso de substâncias químicas também pode trazer

Jardins: a poda e rega das plantas deve ser feita com periodicidade que depende do tipo de planta e das condições climáticas de cada localidade. Áreas verdes agregam valor ao patrimônio, desde que estejam bem mantidas.

Controle de pragas: o combate deve ser feito por profissionais especializados, nas áreas comuns do prédio, a fim de evitar surgimento e proliferação de animais indesejados tais como baratas, ratos, cupins, formigas e traças.

Limpeza: a higienização das áreas comuns do condomínio deve contar com a colaboração também dos moradores, os quais devem evitar descartar lixo em locais indevidos, por exemplo. A limpeza também contribui para a preservação do patrimônio e bem-estar coletivo.

■ 'Jornalista

Você Pergunta encaminhe suas dúvidas para belohorizonte@jornaldosindico.com.br

PORTÃO - MANUTENÇÃO

Gostaria de um esclarecimento. Meu condomínio possui seis unidades e dois pisos de estacionamentos. Cada nível é destinado a três unidades cada e com portões de acesso separados. Minha dúvida: se um dos portões ou motor estragar, TODOS as unidades devem arcar com os custos ou somente aqueles que usufruem do motor ou portão em questão devem custear?

Marcello - por e-mail

R - Mesmo sendo os portões separados para cada unidade, estes pertencem ao condomínio, portanto, a manutenção segue a mesma regra dos demais equipamentos do prédio. Nesta linha, o conserto deve ser suportado por todos condôminos.

Dr. Jairo Ribeiro - jairo@ourovelhoadm.com.br

AGRESSÃO – ASSEMBLEIA

Durante uma reunião de prestação de contas, na condição de exsíndico, fui agredido fisicamente por um morador com socos e pontapés. A atual síndica e demais moradores nada fizeram para apaziguar ou impedir as agressões; fi-

cando os mesmos apáticos e observando à distância o delito. Fiz o registro de um BO. Como devo proceder juridicamente em relação ao agressor e ao condomínio?

Calixto por e-mail

R - No caso apresentado, a atual síndica não tem obrigação de impedir agressões físicas, porque não é policial. Poderia conversar e evitar algum mal-entendido, caso tivesse ideia de que ocorreria tal agressão. Isto os demais condôminos também poderiam.

Mas no caso de agressões físicas, não. Se houve agressão de condômino para outro, que tenha sido síndico, é uma questão pessoal e não relativa ao condomínio. Nosso entendimento é que, com relação ao agressor, você já tomou a medida cabível, que é o registro do boletim de ocorrência junto à autoridade policial. Já com relação ao condomínio nada pode ser feito, pois o condomínio não é responsável por conter agressões entre condôminos e não pode ser responsabilizado pela conduta do condômino.

Dr. Antônio César consultoria@professorantôniocesar.com.br

ANTENAS – AUTORIZAÇÃO

No prédio que resido tem síndico, mas não tem regulamento interno do prédio. A prestação de contas tive que pedir, pois não fazia. Moro neste prédio há mais de cinco anos e a síndica nunca promoveu uma reunião com os moradores do prédio. Moro no 3º andar e, na área comum (somente o corredor |), o meu é o último apartamento e preciso colocar uma antena. Preciso saber se tenho que pedir permissão. A antena acessa os canais somente via satélite, portanto, tem que ficar exposta ao céu. No alçapão do prédio ficam algumas antenas, não sei como são instaladas, mas não ficam expostas. Qual atitude devo tomar. Grata

Ana – por e-mail

R - Como a antena terá que ficar exposta na área externa do prédio e pela lei, tal área é comum, deverá ter autorização. O ideal seria fazer um regimento interno e nele estabelecer regras diversas, dentre elas, a instalação de antenas

Dr.Jairo Ribeiro - jairo@ourovelhoadm.com.br

REFORMA - RATEIO

Qual é o rateio quando de reforma do prédio e melhoria de acabamento (retirada de cerâmica e colocação de mármore)? A existência de apartamentos com áreas diferentes implica em rateio diferente, pois a valorização do apartamento maior será proporcionalmente maior do que dos demais. O que são despesas normais? Ou comuns?

Despesas extraordinárias? Necessárias e de embelezamento? Forma de rateio - quando é por fração ideal e quando é por unidade? Existem leis que definem o que é cada uma?

Carlos - por e-mail

R - Tal tipo de obra é considera voluptuárias, proporcionando mero deleite ou recreio. Para tal tipo de obra é necessário a aprovação em assembleia por 2/3 (dois terços) dos condôminos. O rateio deve ser feito na proporção da fração ideal de cada unidade, exceto disposição em contrário contida na convenção. Tais regras são estipuladas pelo Código Civil. São consideradas despesas comuns as como áqua, energia elétrica, funcionários

e/ou conservadora, jardinagem, manutenção de elevadores, etc. Enfim todas as aquelas cotidianas. Despesas extraordinárias são as tidas quando há defeito no elevador, troca de portas das áreas comuns, troca da caixa d'áqua, enfim, todas aquelas que acontecem sem serem previstas. As de "embelezamento", no direito conhecidas como voluptuárias, são aquelas consideradas de melhoria, embelezamento, como troca da cerâmica por mármore, construção de piscina, de jardins, etc. Em regra, todas as despesas, sejam necessárias, voluptuárias ou extraordinárias, devem ser rateados pela fração ideal de cada unidade, excedo caso haja disposição em contrário na convenção.

Atualmente temos a Lei Federal n.º 4.591/64 que trata sobre o condomínio em edificações e incorporações imobiliárias e o Código Civil. Porém, vale ressaltar que ambas as leis tratam de forma genérica do convívio em condomínios, devendo a convenção e o regimento interno trazer as normas inerentes a cada local.

Dr. Douglas Magalhães - contato@domadvogado.com

Dicas

Interjornada e intrajornada

A Consolidação das Leis Trabalhistas (CLT) regulamenta os intervalos intrajornada e Interjornada para os trabalhadores. Você sabe diferenciar ambos? A intrajornada é o intervalo para repouso ou alimentação concedido durante a jornada de trabalho, ou seja, a folga

do almoço para jornadas de 8 horas ou 15 minutos para jornadas entre 4 e 6 horas de trabalho. De acordo com a reforma trabalhista, para jornadas com mais de 6 horas, o intervalo deve ser de no mínimo, 1 hora e no

máximo 2 horas, podendo ser reduzidas e fracionadas por meio de acordo entre empregado, empregador e sindicato.

Já o intervalo interjornada é o período de descanso entre o término de uma jornada diária de trabalho e início da outra. Entre duas jornadas de trabalho deve ser feito um período mínimo

de 11 horas consecutivas de descanso.
Como o intervalo interjornada visa à
recuperação do trabalhador, ele é
considerado uma medida importante
para a saúde, higiene, segurança e
sociabilidade dos empregados. Por esse
motivo não é permitido a redução ou
fracionamento, mesmo quando houver

Economia de água

Pequenas mudanças no processo de limpeza com a utilização de produtos, equipamentos e acessórios podem reduzir ou, até mesmo, eliminar o uso da água nesta ação. O meio ambiente e o caixa do condomínio agradecem a economia!

Veja algumas técnicas e equipamentos que podem auxiliar na redução do desperdício: 1) Limpeza a vapor (Tal técnica é indicada para limpeza e higienização de banheiros, azulejos, pia, pisos em geral, cortinas e tapetes. O uso da limpadora a vapor tem baixo consumo de água e energético); 2) Lavadora de alta

pressão (ideal para limpar escadarias, fachadas, halls, corredores, áreas de lazer e calçadas, podendo gerar uma economia de até 80% no uso de água); 3) Panos de microfibra (diferente-



concordância do trabalhador.

mente dos panos de algodão convencionais, absorvem mais água e sujidade em 200%, podendo ser usados para diferentes ambientes); 4) Borrifador (é um acessório pouco lembrado, mas

que faz muita diferença no processo de limpeza, uma vez que pode auxiliar na reutilização da água. Pode ser um item importante na higienização de superfícies)

Prevenção contra choques

Dependendo da intensidade da descarga, um choque elétrico pode levar uma pessoa a óbito imediatamente. Para evitar acidentes, a manutenção das boas condições das instalações elétricas é fundamental para se proteger deste perigo e, de quebra, economizar energia. A principal medida para evitar o susto é instalar o interruptor di-

ferencial residual (IDR) no quadro de distribuição. Esse dispositivo é de uso obrigatório desde 1997, segundo determinação da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

O IDR realiza a leitura do circuito elétrico ininterruptamente. Por menor que seja, a variação é identificada e, caso alguém toque o aparelho alvo carregado, o dispositivo automaticamente desliga a instalação, evitando a descarga elétrica na pessoa. Certifique-se que o IDR esteja em perfeita condição, sobretudo em áreas molhadas como copa do salão de festas e banheiros coletivos.

UM JORNAL QUE ATINGE MILHARES.

Assim é o **Jornal do Síndico**, uma publicação mensal que está **há 20 anos** no mercado mineiro, direcionada a pessoas que buscam por conteúdo relevante de qualidade. Assim como o síndico, o tabloide zela pelos interesses do seu público, formado por **hotéis**, **clubes**, **hospitais**, administradores de **empresas** e **milhares de síndicos** de **condomínios residenciais** e **comerciais**. Nele estão notícias que atendem aos interesses de cada um desses setores e uma diversidade de **serviços eficientes** e **confiáveis**.

O **Jornal do Síndico** é uma mídia já consagrada no **mercado nacional** e uma ótima opção para quem quer divulgar seus produtos e serviços. Uma prova disso é o alto índice de renovação de seus anunciantes, evidenciando o sucesso e os bons resultados que o jornal produz. Para se ter uma ideia, **29% dos anunciantes veiculam seus anúncios**, mês a mês, **há mais de 10 anos**, sem interrupção, confirmando que a parceria com o Jornal do Síndico só tem dado certo.

ENTRE EM CONTATO

E SAIBA COMO FAZER PARTE DESSE MERCADO!

<u> Jornal & Síndico</u>

Ligue: **3337-6030** www.jornaldosindico.com.br jornaldosindicobh@gmail.com facebook/jornaldosindico

Uma pesquisa
realizada pelo Instituto de
Pesquisa Fonte constatou que o
Jornal do Síndico teve uma
avaliação amplamente positiva:
91% dos síndicos aprovam o jornal
e 82% dos síndicos utilizam o
Jornal do Síndico como consulta
para contratação de
serviços.

Desde de 2004 o
Jornal do Síndico vem
sendo eleito, consecutivamente,
entre as 100 melhores
franquias do Brasil. E, em 2016,
ganhou a cotação de 5 estrelas.
(fonte: Guia do Franchising /
Pequenas Empresas & Grandes
Negócios).

Jurisprudência

TJ-RS - APELAÇÃO CÍVEL AC 70048621304 RS (TJ-RS) DATA DE PUBLICAÇÃO: 17/07/2013

Ementa: APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO PÚBLICO NÃO ESPECIFICADO. MEIO AMBIENTE. CONDOMÍNIO RESIDENCIAL. EXPLORAÇÃO DE POÇO ARTESIANO. OUTORGA INDEFERIDA. DECRETO ESTADUAL N. 23.430/74. LEGALIDADE E CONSTITUCIONALIDADE. RAZOABILIDADE. 1. Os Estados têm competência comum para legislar sobre matérias relacionadas ao meio ambiente e à poluição em geral. Ademais, as águas subterrâneas são de propriedade dos Estados, consoante art. 26, I, da CF. 2. Restrição à utilização de poços artesianos que encontra fundamento no art. 96 do Decreto n. 23.430/74. Indeferimento que se mostra razoável, na medida em que a área do Condomínio é servida pela rede pública de abastecimento de água. 3. Questões de saúde pública e proteção ambiental. Precedentes. APELO PROVIDO. (Apelação Cível Nº 70048621304, Segunda Câmara Cível - Serviço de Apoio Jurisdição, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Ricardo Torres Hermann, Julgado em 10/07/2013)

TJ-MG - APELAÇÃO CÍVEL AC 10223072301854001 MG (TJ-MG) DATA DE PUBLICAÇÃO: 22/03/2013

Ementa: USUCAPTÃO EXTRAORDINÁRIO. IMÓVEL EM CONDOMÍNIO. AUSÊNCIA DE POSSE EXCLUSIVA DO AUTOR. PRESUNÇÃO DE POSSE DE BOA-FÉ. POSSIBILIDADE DE RETENÇÃO E INDENIZAÇÃO DE BENFETTORIAS/ACESSÕES. NECESSIDADE DE LI-QUIDAÇÃO POR ARTIGOS. CUMULAÇÃO SUBSIDIÁRIA DE PEDIDOS. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. COMPENSAÇÃO. - Comprovada a falta de posse exclusiva do autor em imóvel do qual é co-proprietário, inviável o pedido de usucapião extraordinário. - Ante a ausência de prova de má-fé do autor e pelo fato de que o mesmo ocupava o imóvel sem resistência do condomínio ou de qualquer dos condôminos, presume-se a posse de boa-fé, razão pela qual a retenção e indenização das benfeitorias/acessões se impõem, apurada mediante liquidação por artigos. - Em se tratando de cumulação subsidiária de pedidos, julgado improcedente o principal e acolhido o subsidiário, impõe-se a distribuição da sucumbência de forma recíproca. - Verificada a sucumbência recíproca, impõe-se que os consectários da sucumbência sejam recíproca e proporcionalmente distribuídos e compensados, nos termos do art. 21, do Código de Processo Civil.

TJ-DF - APELAÇÃO CÍVEL DO JUIZADO ESPECIAL ACJ 20141110018687 (TJ-DF)

Data de publicação: 10/06/2015

Ementa: JUIZADO ESPECIAL. AÇÃO DE REPARAÇÃO POR DANOS MATERIAIS EM MORAIS. FATURAS PELO SERVIÇO DE FORNECIMENTO DE ÁGUA. TARIFA MÍNIMA. REQUERIMENTO À CAESB PARA EFETUAR A SUSPENSÃO DO SERVICO. MULTA PELA FALTA DE ACESSO AO HIDRÔMETRO. RESPONSABILIDADE DO CONDOMÍNIO CARAC-TERIZADA. MERA COBRANÇA NÃO ENSEJA DANO MORAL. AUSÊNCIA DE COMPRO-VAÇAO DE INSCRIÇÃO EM CADASTRO NEGATIVO DE PROTEÇÃO AO CRÉDITO. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. 1. No sistema de distribuição do ônus da prova previsto pelo Código de Processo Civil, cabe ao autor comprovar os fatos constitutivos do direito alegado e ao réu os fatos desconstitutivos, modificativos, extintivos e impeditivos (art. 333, CPC). 2.No caso em exame, as faturas de fls. 11/12 emitidas pela CAESB comprovam o pedido de suspensão do serviço pelo titular da unidade e a impossibilidade de acesso ao hidrômetro, o que gerou à aplicação de multa. De igual forma, a partir de então manteve-se a cobrança do serviço pela tarifa mínima, conforme previsão na legislação de regência. 3.A prova deixou evidenciado que o acesso ao hidrômetro dependia de única e exclusiva autorização do Condomínio. Neste caso, a impossibilidade da CAESB em efetuar a lacração do hidrômetro foi a razão das despesas cobradas pela empresa junto ao respectivo consumidor. Portanto, devida a reparação do dano material. 4.A simples cobrança, ainda que indevida, não gera dano moral, conforme remansosa jurisprudência pátria. A falta de prova de que houve a inscrição indevida do nome em cadastro de proteção ao crédito também impossibilita qualquer pretensão indenizatória sob esse fundamento. 5. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PRO-

TJ-MA - APELAÇÃO APL 0035692014 MA 0024110-03.2006.8.10.0001 (TJ-MA)

DATA DE PUBLICAÇÃO: 23/10/2014

Ementa: APELAÇÃO CÍVEL EM AÇÃO ORDINÁRIA. RESPONSABILIDADE CIVIL. CONSTRUÇÃO DE CONDOMÍNIO FECHADO. INFILTRAÇÕES NAS CASAS. LAUDO PE-RICIAL CONCLUSIVO. FALHA NA EXECUÇÃO DO SISTEMA DE DRENAGEM DAS ÁGUAS PLUVIAIS. OBRA DENTRO DO PRAZO DE GARANTIA LEGAL. ART. 618 DO CC/2002. DEVER DA CONSTRUTORA DE REPARAÇÃO DOS DANOS. SENTENÇA MANTIDA. I. Presentes todos os pressupostos necessários para configurar a responsabilidade civil, a saber, o ato (comissivo ou omissivo), o dano e o nexo de causalidade, sendo dispensável ao caso a comprovação da culpa, em razão da relação de consumo que une as partes, resta caracterizado o dever de reparação dos danos sofridos pelos consumidores. II. Laudo pericial conclusivo no sentido de que a empresa responsável pela construção do condomínio não cuidou de construir um adequado sistema de captação de águas pluviais do terreno vizinho, razão principal para as infiltrações nas paredes das casas. III. Obrigação imposta à construtora em conformidade com o direito previsto no art. 618 do CC , segundo o qual "nos contratos de empreitada de edifícios ou outras construções consideráveis, o empreiteiro de materiais e execução responderá, durante o prazo irredutível de cinco anos, pela solidez e segurança do trabalho, assim em razão dos materiais, como do solo". IV. Apelação improvida.

*Fonte:www.jusbrasil.com.br

Adminstração 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



ADMINISTRANDO 0

SEU CONDOMÍNIO

COM EFICIÊNCIA

Administração de Condomínios Assessoria Jurídica Locação de Imóveis Cobranças

Síndicos Profissionais

Dra. Juliana C. Oliveira Miranda Direito Imobiliário

> Av. Augusto de Lima, 655 Sala 1210 - Centro - BH diretoria@sindiconimoveis.com.bi www.sindiconimoveis.com.br

TELEFAX: (31) 3272.8102

Administradora de Condomínios COBRANCA CONTABILIDADE FINANCEIRO JURÍDICO, PESSOAL SÍNDICO PROFISSIONAL Triunfo Rua Peçanha, 164 - sala 203 - Carlos Prates



- Administração de condominio
- · Portorio
- Limpeza
- Conservação

(31) 3463.2399/99982.1353



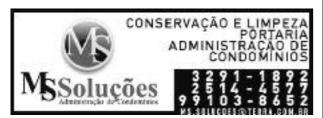
Administração de condomínios Sindico profissional Serviços de manutenções Participação em assembléias Empresa com 12 anos no mercado

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



Contabilidade para Condomínios Dpt. Pessoal – Dpt. Contábil –Dpt. Fiscal Peça seu orçamento!

Rua Monte Negro, 74 Bairro Prado Contato@contabilidadelana.com.br (31) 2536-2210 Contato@contabilidadetana.com.br





Adminstração de condomínios

PARA VOCÊ QUE SABE VALORIZAR SEU TEMPO



- Administração Financeira e Contábil
- Assessoria Administrativa
- Síndico Profissional
- Gestão de Pessoal e Apoio Operacional
- Assessoria Jurídica
- -Paisagismo e Jardinagem

www.segac.com.br

Advogados

ASSESSORIA JURÍDICA PARA CONDOMÍNIOS

• Convenções • Regimento Interno Queiroz & Neder • Participação em Assembleias

Cobranças

Dr. Carlos Eduardo Alves de Queiroz

(31) 3271-7200 / 9982-0682



Advocacia especializada em Direito Imphiliário: 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

Dra. Irene

ADVOGADA ESPECIALISTA EM CONDOMÍNIOS

ASSESSORIA A CONDOMÍNIOS • COBRANÇAS ELABORAÇÃO DE CONVENÇÃO E REGIMENTO INTERNO

Av. Augusto de Lima, 407, sala 507, Centro-BH – advocaciafernandes.iv@gmail.com 3273-0027

GOUVEA ADVOGADOS

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

Elaboração de Ações e Defesas Judiciais



ASSESSORIA JURÍDICA PARA CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS E COMERCIAIS

(31) 3786-7260 2 (31) 98523-4647 (9

Rua Mato Grosso, 539/Coni, 702

3292-7739/98744-5766 (oi) 99106-1304 (tim) whatsapp saviomares@hotmail.com

- Assessoria a condominios
- Regularização de empregados
- Alteração de convenção e regimento interno
- Participação em

assembleias

Rômulo Gouvêa tel. 3226-9074 veja anúncio na página 4

Alarmes



Automação Predial



AUTOMAÇÃO PREDIAL GERADORES DE ENERGIA ILUMINAÇÃO LED

ENG." ELETRÔNICO (31)2526-3560 conheça mais: seglux.com.br

Bombas





atual Bombas ASSISTÊNCIA TÉCNICA EM CONDOMÍNIOS VENDA DE BOMBAS, QUADRO DE COMANDO,

IMPERMEABILIZAÇÃO EM CX. D'ÁGUA E CONTRATO DÉ MANUTENÇÃO (31) 3201-2786 — PLANTÃO 24H — (31) 98533-7441

Bombeiros

<u>OFICINA DE BOMBEIRO ELETRICISTA</u> QUE DE CAXIAS

Retirada de vazamento com aparelho, desentupimento e dedetização em geral, reforma e conserto de bombas e quadros elétricos. Reforma de telhado, pedreiro e limpeza de caixas.

Ina da Babia 637, Centro 3273-3289/99131-7043(Plantic)

Circuito fechado de TV

Quer melhorar a Segurança do seu Prédio? Câmeras de Segurança Alarmes de presença Fechaduras digitais

√ Telefonia e Interfonia (31) 3241-1588

(31) 98422-0039 💆 info@alivy.com

VENDA INSTALAÇÃO MANUTENÇÃO ADMINISTRAÇÃO



•Central de Alarme e sensores

•Catracas para Controle de Acesso em portarias Manutenção em sistemas já instalados



SEGURANÇA ELETRÔNICA PORTARIA VIRTUAL

ENG.º ELETRÔNICO (31)2526-3560 conheça mais: seglux.com.br

Circuito fechado de TV

www.yescftv.com.br Central de Negócios (31) 3377-2913 Vendas e Manutenção Alarmes-Câmeras de Segurança Cerca Elétrica - Concertina Controle de Acesso - Interfone Video Porteiro Yes CFTV - Quem conhece, confia!

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 3503-121 www.jbconservadora.com.br /jbconservadora

Av. do Contorno, 4624 - Funcionários



ROCHE TERCEIRIZAÇÃO DE MÃO DE OBRA

ALTO ÍNDICE DE SATISFAÇÃO DOS CLIENTES

impeza e conservação • Portaria, Vigia • Jardinagem



ROCHE TERCEIRIZAÇÃO DE MÃO DE OBRA

SATISFAÇÃO DOS CLIENTES

mpeze e conservação • Portaria, Vigila • Jardinagem Zeladoria • Mão de obra especializada para empresas e condominios

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

CONSERVAÇÃO E LIMPEZA

Manutenção

ALTO ÍNDICE DE

Portaria 24 horas - Vigia - Desentupimento de Rede de Esgoto, Pias, Tanques etc. Jardinagem em geral - Pedreiro e Bombeiro

3016-1999 /3321-1999



Porteiros - vigias - faxineiras - copeiras Trabalhamos com horas fracionadas (Faxina a partir de 2:00hs até 08:00hs diárias) 31 anos de mercado

3222-0990 / 98603-1971



SERVIÇOS

Predial **E SOLUÇÕES** em Geral

Obra civil e reformas em geral, elétrica, hidráulica e pintura Conservação e limpeza / CFTY, Controles de acesso, Alarme e cercas / Hidrantes, Sprinklers, e Detecção de incêndio Trabalhos de gesso / Limpeza pós obra

31 3394 6401 - 98817 9603

Conservação e limpeza





nos a, 843 - Cep 30720-592

PORTARIA ELETRÔNICA GRUPO MALTA aneira eficiente e econômica para m a segurança do seu condomínio

МИМЕЖЕРОМАЕТАРИСОМ ЯК СОNTATO@GRC РОМ О ТА СОМОВ Д (31) ЗЯВЬНИ

MALTA

Consultoria técnica em engenharia

VISTORIA E LAUDO PARA MANUTENÇÃO E REFORMA PREDIAL

- A Vistoria Visa ter o Diagnóstico Prévio e Definir Prioridades na Reforma - Elaboração do Plano de Reforma em Atendimento a NBR 16.280/15; Supervisão, Acompanhamento e Fiscalização da Obra, Assumir Resp. Técnica - ART - A Vistoria também Constata Defeitos e Vícios Construtivos em imóveis seminovos

do Santos - Engenheiro Perito - Inscrito no CREA / IBAPE azevedopericias@gmail.com (31) 3142-2030 / 9.9996-1955 / 9.9144-6620



eldiniz.pericias@yahoo.com.br

Pericias de Engenharia Civil Laudos de Inspeção Predial Plano de Manutenção Predial Projetos de Reforma Predial Assessoria na Contratação de Obras Acompanhamento Técnico de Obras Vistorias em Obras Executadas

Construção e reforma



PINTURA DE FACHADAS EM CORDAS RAPIDO E SEGURO HIDROJATEAMENTO. HALL E GARAGEM FINANGIAMOS SUA OBRA

JCSERVICOSBH-BMAIL.COM



CONSTRUTORA ALVES E MORAIS LTDA

Reformas com Qualidade MAPEAMENTO E PATOLOGIA EM FACHADAS Revestimento - Impermeabilizações Hidráulica e Elétrica - Telhados - Pinturas (31) 3337-2880 / (31) 3588-0338



rimoura@rimoura.com.br ribeiro e moura www.ribeiroemoura.com.br

Rua Domingos Vieira, 587 St. 1013 - Santa Efigênia

enaenharia

Construção e reforma



MAUMA ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA

30 anos de Engenharia a seu serviço

· Limpeza de fachadas · Impermeabilização e pintura de fachadas · Cerâmicas em fachadas · Telhados e reformas em geral

3296-1791





3273-8048 99982-0947

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



PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS LTDA

Pinturas e Reformas em geral • Telhados Elétrica e Hidráulica • Impermeabilização Limpeza de caixa d'água e gordura Silvanosimoes2011@hotmail.com

4141-9953 / 99128-9395 / 98697-4327



ANTES DE REFORMAR NÃO DEIXE DE NOS CONSULTAR

• Revestimento de fachadas • Construções • Pinturas Impermeabilização
 Serviços em geral

vanguarda.comercial@yahoo.com.br

337/ .9300



CONSTRUÇÕES **E REFORMAS EM GERAL**

3337-442

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



EFICIÊNCIA EXPERIÊNCIA **COMPROMISSO CONHECIMENTO** RESPONSABILIDADE

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 | comercial@atoengenharia.com.br (31) 3785-5545 // 3785-4950

Construção e reforma



Garantia dos serviços prestados.

www.volgenclean.com.br

98010-8008

ENGENHARIA CREA 165303

- LIMPEZA DE FACHADA
- PINTURA
- ASSENTAMENTO DE PASTILHAS

verticalchao@gmail.com www.verticalchao.com.bi

LOUVADO SEJA DEUS

Consulte-nos!



REFORMAS PREDIAIS

- **REVESTIMENTO**
- **DE FACHADAS** • PINTURAS
- LIMPEZA DE FACHADAS
- IMPERMEABILIZAÇÃO

ORCAMENTO EM 24 HORAS

423-083

monte.castro@uol.com.br



CONSTRUTORA

MONTE

CASTRO

REFORMA PREDIAL



REFORMA DE FACHADA GERENCIAMENTO E ADMINISTRAÇÃO DE OBRAS DE REFORMAS PREDIAIS **PROJETOS ARQUITETÔNICOS** ESPAÇO GOURMET, PLAYKIDS, PORTARIA

Contato **3236-1568** / **98030-0713**

www.locusconstrutora.com.br/locusconstrutora@gmail.com

REFORMA PREDIAL Revitalização de fachadas Impermeabilizações MC Engenharia Recuperação estrutural Pinturas

3296-8683 www.mc.eng.br

Construção e reforma





EMPRESA ESPECIALIZADA:

- · Impermeabilização.
- · Pintura de fachada.
- Reforma de telhado.
- Recuperação estrutural.
- Reformas.

vsconstrutorasec@gmail.com

(31) 3564-2371

·LIMPEZA, REVITALIZAÇÃO • POLIMENTO ITALIANO

• APLICAÇÃO DE RESINAS, TRATAMENTO E IMPERMEABILIZAÇÃO DE PISOS

REFORMAS DE PASSEIOS DE ACORDO COM PBH Capacidade técnica comprovada através de obras executadas em órgãos públicos e privados.



MPERMEABILIZANTES ISOLAMENTO TÉRMICO TINTAS. TEXTURAS MASSA CORRIDA

EXECUTAMOS OBRAS ACETAMOS VISA

ALTERNATIVA

CONSTRUÇÕES E REFORMAS

Revestimento em geral • Reforma em telhado Pastilhas, mármore e granito • Pintura em geral Impermeabilização geral • Hidráulica e elétrica

3458-1985 /98887-5790

alternativaconstroireforma@yahoo.com



Construção e reforma



Piso Marmorite e antiderrapante Limpeza e Revitalização pisa Revestimentos Fulget e Quartza

984485019 / 980152520 (Marcoil 32267743

LIGUE TELHADOS:

FORTE CARAJAS

construindo com tecnología, segurança e alto padrão de qualidade

REFORMA E CONSTRUÇÃO LIGUE AGORA 31 2520-2500

ENGEMHARIA CIVIL ENGENHARIA ELETRICA PROJETOS ARGUITETÓNICOS CABEAMENTO ESTRUTURADO CPTV E SEGURANÇA ELETRÓNICA





Especializada em **Reformas Prediais**

- Pinturas e revestimento de fachadas
- Serviços de pedreiro em geral
 Reforma de pisos de garagem
 Serviços de elétrica e hidráulica
- Executamos forros de pvc, mineral, acústico e rebaixamento de tetos
- Paredes de drywall e divisórias
 Serviços de serralheria em geral

99776-8688 Rua Manganês, 36 - Nova Floresta - adeniltonmaster2@gmail.com



Pinturas de Fachadas Pinturas, Textura e Grafiatos Reformas Residenciais e Prediais Residencials e Predials Serviços de Bombeiro

99704-8906 / 98505-8177 ATENDEMOS TODA GRANDE BH



Reformas prediais

Lavagem e impermeabilização da fachada

Lavagem de vidraças, pilotis e garagens

Reposição de pastilhas e cerâmica na fachada e no piso

Pintura da fachada e área interna

Limpeza de caixas d'água

Aplicação de manta asfáltica

Agende uma visita com um nossos consultores e conheca um novo conceito em limpeza e reparos.



PINTURAS E TEXTURAS EM GERAL / GESSO / SANCAS / ELÉTRICA E HIDRÁULICA

98465-1654 / 98464-0999 / 99549-9932 / 98527-3602



Construções Elétricas Reformas residenciais e prediais Marido de aluguel na área de construção civil

3382-9823 98680-4332 98441-5371

Construção e reforma

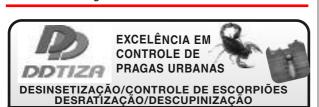




Corrimão e Guarda Corpo



Dedetização







- Limpeza de caixa de gordura e fossa
- Desentupimento em geral.
- Limpeza de caixa d'água.
- Dedetização.

3375.3966





- DESENTUPIMENTO EM GERAL
 DEDETIZAÇÃO CONTRA PRAGAS
 LIMPEZA DE CAIXA D'ÁGUA, GORDURA ESGOTO, FOSSAS E REDE PLUVIAL
 IMPERMEABILIZAÇÃO EM CAIXA D'ÁGUA, LAJES E CAIXA DE GORDURA
 BOMBEIRO HIDRÁULICO
- [31] 3088-5467 / 3354-1614 dutradesentupidora@gmail.com

Desentupidora



 Desentupimento/Limpeza tubulações • Limpeza Cx Gordura com Caminhão • Limpeza/Impermeabilização Cx d'água Retirada de vazamento com escuta · Limpeza/Impermeabilização fachada · Dedetização e Desratização

ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO roterlimp@gmail.com - www.roterlimp.com 278-3828/98487-5067/98486-9820 24HS



Desentupidora

DESENTUPIDORA HA RA

Tratamento e limpeza de caixas d'água, gordura e fossa; Capina química e roçada; Desentupimento e dedetização em geral; Bombeiro hidráulico.

www.desentupidorahoracerta.com.br cliente@desentupidorahoracerta.com.br

24 horas



Esgotos, Pias, Sanitários, Tanques, Lavatórios e Ralos

DESENTUPIDORA FORTALEZA

Desentupimento se coluna predial esgotos, vasos sanitários, pias e tanques Limpeza de calxas de gordura e dedetização

4102-2874/98011-9947(oi)/99241-4509(Tim) desentupidorafortalezabh@gmail.com

Bombeiro, Dedetização, Limpeza de Caixas e Impermeabilização. Retirada de Vazamento com Aparelho, Conserto de Telhado, Pedreiro, Eletricista, Conserto de Bombas e Quadros Elétricos

Ar. Resis Chateaderians, 990 - Photesta 3224-6364/98027-4163(Plantic)



Urbana Desentupimento - 3375-3966 - ver anúncio na capa

Elevadores

MANUTENÇÃO PREVENTIVA E CORRETIVA, MODERNIZAÇÃO E CONTRO **REFORMAS EM ELEVADORES**





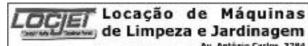
Manutenção. modernização e montagem de elevadores e escadas rolantes

Energia solar

Solar www.proverenergia.com.br Economize até 90% de energia

Não é aquecimento, é energia fotovoltaica! Os preços cairam, ligue: (31) 3082-9657

Equipamentos para condomínios





Av. Antônio Carlos, 3284 Cachoerinha | Bhte - MG www.locjet.loja2.com.br comercial@locjet.com.br

(31) 3391-7631 9.8711-6205

Equipamentos para condomínios



Roçadeiras, geradores, cortadores de gramas, motosserras, motocultivadores perfuradoras, betoneiras e lavadoras de alta pressão 2127-3262

Esquadrias de Alumínio



ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO, JANELA, PORTA, PORTÕES FECHAMENTOS EM VIDRO TEMPERADO (BLINDEX), BOX, ESPELHOS E VIDROS EM GERAL GUARDA-CORPO EM INOX MANUTENÇÃO E REFORMAS

3053-4543 | 98375-0840 | 98603-3937

Extintores





Gás





- Localização e Conserto de vazamentos;
- Emissão de Laudo e ART: Renovação da AVCB;
- Troca e instalação de equipamentos a gás;
- Elaboração de projetos;

E-mail: contato@tecgass.com.br www.tecgass.com.br Rus Altense 286 - Cruzeire - RH

Classindico

Gás instalação



EXTRAGAZ

Há 18 anos no mercado, expecializada em sistemas de distribuição de gases GLP e GN (Gás Natural), residencial, comercial e industrial, execução de todos os serviços de instatação, manutenção e projetos. Registro no CREA-033386 / serviços com 10% de descontos

3035-1710 / 99693-1997

Impermeabilização de c. d'água

IMPERMEABILIZAÇÃO E MANUTENÇÃO DE CAIXA D'ÁGUA E RESERVATÓRIOS SEM DESPERDÍCIO DE ÁGUA



M.C. SERVIÇOS

- Limpeza Dedetização
- Pintura de grades e ferragens
 3582-1702/99305-0000

Individualização de água



nfiltrações



Interfones





Jardinagem e paisagismo



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...

3373-1760 / 99859-<u>5639</u>

Se Deus é por nós, quem será contra nós



Limpeza de caixa d'água e reservatório Limpeza de caixas de gardura Reforma de caixa d'água Limpeza de poços de elevadores Dedetização / Desratização

2552-1078/9-9129-9065 © psgcaixasdagua@gmail.com

Manut. e peças p/ventiladores e Eletros

CASA DOS VENTILAD RES

CONSERTO E PEÇAS P/ ELETRO DOMÉSTICOS VENTILADOR - LIQUIDIFICADOR - PROCESSADOR - ASPIRADOR FERRO DE PASSAR - SECADOR - PRANCHA DE CABELO - ETC.

RUA TAMOIOS, 685/691 3318-4841

Para-raios



Passeios

Regularização do Passolos Junto à Profettura - Projeto e Cora de Adequação Interposição de Recursos e Promogação de Prazo para Atendimento Supervisão e Acompanhamento Tácnico de Obras de Reforma, com ART Vistoria e Laudo para Manutenção e Reforma Predial - Diagnóstico Právio para definir prioridades - A Vistoria tembém constitu Defeitos e Visios Construtivos Antônio Azevedo Santos - Engenheiro Perito - Inscrito no CREA/IBAPE azevedoperiolas ⊕gmail.com / www.azevedoperiolas.com.br (31) 3142-2030 / 9.9996-1955 / 9.9144-6620

Piscinas



Polimentos de pisos

JUSTIN POLIMENTOS DE PISOS

POLIMENTO ITALIANO

- Fazemos fundição e polimento em marmorite
- Recuperação de pisos e polimento em mármore
- Aplicação de sinteco
- Remoção de cera, Aplicação de antiderrapante

3447-73 89 99226-8785 98624-6843





Portaria remota

Penetras e indesejados tô fora! + economia e segurança tô fdentro!



Portaria virtual





Portaria virtual



+Segurança até 60% de economia

3284-5755

PORTARIA REMOTA

Portaria Remota Condomínio Inteligente Segurança Integrada Condominial (31) 97140-9794 (31) 2513-8100

A maior empresa de Portaria Virtual de MG

AUMENTE SUA SEGURANÇA E REDUZA OS CUSTOS EM ATÉ 70%



CONTR • LE

CONTROLE SEGURANÇA VIRTUAL,

a mais de dez anos no mercado de segurança eletrônica.

(31) 3017 1010/98399 7086/986312034 venéas@controlesegurance.com manutenoso@controlesegurance.com Visite nosso site: www.controlesegurance.com

AS MELHORES SOLUÇÕES PARA O SEU CONDOMÍNIO MALTA WWW.ORLEFONIACTIVES.CONLINE. CONTATOS-CREPHINALTA.COM.UR. (10) 2018-0-07

Portas blindex



- Molas e fechaduras p/blindex
- Instalamos molas novas
- Retificamos sua mola com garantia
- Consertos, manutenção e peças Manutenção em box de vidro serviço rápido e garantido

Orçamento sem compromisso

(31) 3392-9667 / 98895-8610 / 99450-5172 / 99692-9667 rgportasblindex@hotmail.com /www.blindexportasemolas.com.br

PORTAS BLIN



- Manutenção em portas Blindex
- Instalação e consertos de molas
- Fechadura Elétrica

vidrosetes@globo.com

99612-3777



Manutenção, Peças e Instalação em Blindex, Fechadura Elétrica e **Molas Hidráulicas**

3468-9003 / 99155-4655 / 🗪 99506-1818

Portões eletrônicos



Conserto e Instalação de Portões Eletrônicos, Interfones, Cercas Elétricas e Alarmes.

Fazemos contrato de manutenção mensal 24 horas

Tel: 3287-3009 [CREA: 591RD]

Rua Valparaiso, 293 (esq c/ Venezuela) Sion 🗐

3447-5891 **9**99120-0014

Plantão 24 horas

98767-3009

Portão eletrônico - interfone - fechadura elétrica Serviços de serralheria e solda elétrica Circuito fechado de tv - Cerca Elétrica - Alarme Contrato de manutenção mensal / Plantão 24 HS

Produtos e acessórios para Limpeza



Redes de Proteção

SUPER PROMOÇÃO **



Redes para janelas. varandas e piscinas de Sas Satisfação!

(31) 3037-6676 / 3143-6200 (31) 9.9160-9661 🦃

Seguros



Serralheria

SERRALHERIA

PORTÕES / GRADES / JANELAS / PORTAS FECHAMENTO DE ÁREAS TRABALHAMOS COM VIDRO TEMPERADO E PORTAS BLINDEX CONSERTOS EM GERAL E AUTOMAÇÃO DE PORTÕES FABRICAMOS E INSTALAMOS CORRIMÃOS

3485-2127/99135-5349/98686-7131

Síndico profissional



elhados



Especializada em Construção e reforma de Telhados

Orçamentos sem compromisso.

5-1978 / 3624-289 www.nevescalhas.com.br

Uniformes

LINHA COMPLETA DE UNIFORMES PARA PRÉDIOS RESIDENCIAIS E COMERCIAIS

Uniformes de pronta entrega (31)3222-2250 www.cristinauniformes.com.b



CAMISAS PERSONALIZADAS UNIFORMES ADMINISTRATIVOS SUBLIMAÇÃO - ABADÁS CANECAS PARA FESTAS E EVENTOS MATERIAL GRÁFICO **BANNERS - ADESIVOS**

31 3245.0832 | 97563-45678 | www.parprintbh.com.br Av. Olegário Maciel, 742 - Corredor D - Lj 1060 - Centro BH



31 - 3422-5434

www.bmcuniformes.com.br



Observatório por Kênio de Souza Pereiras |

Decisão da assembleia nem sempre é soberana

A lei protege a minoria no condomínio quando a deliberação é abusiva ou ilegal

m condomínios, a vontade da maioria, desde que atingido o quórum legal, sempre prevalece. No entanto pode, em alguns casos, impor situações injustas em desfavor de um ou outro condômino que acaba sendo penalizado, como, por exemplo, pagar mais por um serviço utilizado igualmente por todos os moradores ou mesmo impor a construção de uma obra que pode gerar dano a determinada unidade, a ponto de desvalorizá-la.

Com base no Código Civil, se a assembleia aprovar, por exemplo, a construção de uma laje para cobrir os automóveis de dezenas de condôminos e essa inovação vir a prejudicar a ventilação, retirar a incidência de sol no apartamento térreo, o dono deste, poderá de maneira individual, impedir a realização da obra, mesmo que esta tenha sido aprovado por mais de 90% dos condôminos.

NULIDADE - Por saber que a coletividade pode cometer abusos, agir de forma egoísta ou inconsequente por não se preocupar em prejudicar um vizinho, o Código Civil contém dispositivos que permitem que uma deliberação ou cláusula da convenção possa ser derrubada em determinadas situações. Caberá a parte prejudicada agir com celeridade e conhecimento jurídico para requerer a nulidade da deliberação que resulte em enriquecimento sem causa, que pode ser configurada pela cobrança abusiva da quota de condomínio em percentual maior ou acima do rateio igualitário sobre uma unidade maior, sem que esta usufrua a mais do serviço que é prestado na área comum. Se todos os apartamentos usufruem exatamente da mesma forma da manutenção, conservação, obras e dos empregados que prestam os servicos nas áreas comuns, o pagamento deve ser feito de maneira igualitária, já que o tamanho da unidade (cobertura, apto tipo ou térreo) não gera maior custo, pois o rateio de despesas decorre da área externa e não do interior das unidades. Há ainda situações em que é abusiva a cobrança de um apartamento ou de uma loja, por serviços que esta unidade não usufrui ou não a beneficia.

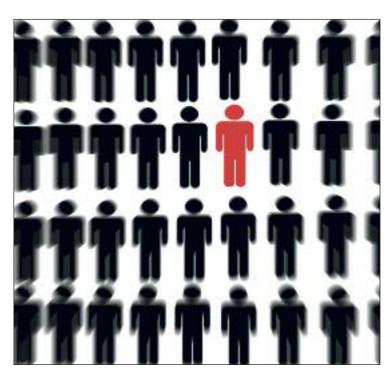
PRINCÍPIOS JURÍDICOS -

A cláusula da convenção ou a deliberação da assembleia que venha afrontar princípios jurídicos ou algum artigo do Código Civil, por serem hierarquicamente superiores, poderá ser invalidada judicialmente. Para não deixar dúvidas, reproduzimos parte do Acórdão do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, o qual entendeu ser ilegal a cobrança da quota de condomínio com base na fração ideal, pois ela obrigava um proprietário a pagar por serviços que não beneficiavam a sua unidade, mas que o condomínio insistia em cobrar pela fração ideal pelo fato dessa regra constar na convenção, já que o inciso I, do artigo 1.336 do Código Civil permite.

Ocorre que, a aplicação do inciso I, do artigo 1.336 não pode ferir quatro outros artigos do Código Civil que consagram que um contrato deve ser elaborado com boa-fé, não pode gerar situação de desequilíbrio ou lesão, deve atender a função social, ou seja, ser justo, sendo vedado qualquer aprovação ou rateio que acarrete enriquecimento sem causa.

Vejamos os argumentos dos Desembargadores da 19ª Câmera Cível do TJRS, na Apelação Cível n° 70015385883, que isentou o proprietário do apartamento térreo de pagar despesas com elevador e outros itens que estavam sendo imposta a ele com base na fração ideal:

"No nuclear, não podem os apartamentos térreos contribuir na mesma proporção de seus equivalentes em andares elevados sobre despesas que não dão origem, sequer em po tencial; não podem participar do rateio em igualdade de condições – quer dizer, pelo fator da fração ideal – se não se utilizam, nem em potencial, de serviços como os de elevador, p.ex. O debate central já é conhecido desta Câmara, que assim decidiu, por ocasião do julgamento da AC 70001513902 em 2003, relator o signatário: (...) LOJA TÉRREA QUE NÃO TEM PARTICIPAÇÃO NAS DES-PESAS RELATIVAMENTE ÁREAS DE USO COMUM NÃO PAGA CONDOMÍNIO"



O processo acima citado referia-se a caso em tudo similar ao presente. Citamos a seguir a fundamentação do relator, acolhida por unanimidade pelo colegiado:

"Primeiramente, nem tudo o que a Convenção de Condomínio disse será fato, será 'lei entre os condôminos', se o dito ferir a lei e a lógica.

"A imposição de participação do autor nas despesas condominiais não se justifica nem pelo fundamento lógico, nem pelo jurídico, ambos infringidos pela Convenção, firmada com óbvio intuito de, prejudicando o autor, plasmar o locupletamento injustificado e irrazoável dos demais condôminos, que aí teriam alguém mais com quem ratear as despesas condominiais. Não colhe.

"As lojas, no caso em tela, possuem acesso próprio à via pública, tendo seu próprio controle de água, luz, etc. Não cabe exigir-se do proprietário a participação na conta comum de eletricidade, p.ex., ou requerer que custeie despesa com manutenção de elevador; a unidade autônoma não é beneficiada com a limpeza das áreas de uso condômino a própria limpeza e

manutenção da unidade.

"Fere o bom senso exigir-se que o condômino, na espécie, pague por serviço de que não usufrui (e nem poderia, dada a localização da loja, inocorrente benefício e uso da área comum).

"Este é, exatamente, o exemplo fornecido por FRANCO & GONDO (CONDOMÍNIO EM EDIFÍCIOS, Editora RT, p. 135):

'(...) lembre-se o caso do proprietário de loja, com acesso direto à via pública, sem necessidade de utilizar-se do elevador, do abastecimento de água, luz e força do edifício. Não usufruindo tais serviços, comuns, a ele não cabe contribuir para sua manutenção'.

"Ainda os mesmos autores:

"Nas construções de edifícios (...) contendo lojas no andar térreo e apartamentos na parte superior, tendo as lojas acesso direto à via pública e contando com ligações diretas aos serviços de utilidade pública (...), em comum com as demais unidades do edifício são apenas o terreno, o telhado, as paredes externas e divisórias das unidades autônomas e outras coisas ou áreas que, por sua natureza ou destinação, pertencem a todos os condôminos" (op. cit., p. 24).

"Nenhuma assembleia, ata, regulamento ou convenção pode ir de encontro a tal realidade, por um imperativo lógico".

"O condômino somente pode suportar, na proporção de sua participação no condomínio, as despesas de conservação das coisas de cuja utilização efetivamente participe. Onde não existe o gozo e/ou o uso da coisa comum, não existe obrigação de suportar as correspondentes despesas. Como no caso".

A nova convenção de condomínio não é LEI, não é absoluta e nem pode ir de encontro à LEI. Tal, independe do quórum, da forma adotada, do registro. Então, primeiramente, atente-se para o fato de que nem tudo o que a Convenção de Condomínio disser será fato, será "lei entre os condôminos", se o dito ferir a lei e a lógica."

"E a lei determina a contribuição do condômino naquilo em que o mesmo efetivamente for partícipe na despesa (Lei 4591/64); o demais é abuso de direito originário dos demais condôminos, interessados em aumentar o rateio das despesas para diminuir suas próprias contribuições. Não colhe.

Fere o bom senso (e a lei) exigir-se que o condômino, na espécie, pague por serviço de que não usufrui (e nem poderia, dada a localização da loja, inocorrente benefício e uso da área comum)."

ASSESSORIA - Sendo o condômino, minoria, é aconselhável ter acompanhamento jurídico de um especialista para expor seu problema na assembleia, pois a experiência tem comprovado que o grupo majoritário, em algumas situações, comete abusos, sendo comum constranger, ofender aquele que está em menor número ou fraudar a ata ao negar inserir os argumentos de quem está sendo prejudicado. O autoritarismo e o desrespeito para impor uma vontade não tem limites, pois o grupo em maior número entende que pode tudo e que não há lei que impeça seus objetivos, mesmo que sejam injustos.

Uma expressão chave para se alcançar um planejamento eficaz é o comprometimento coletivo

■ Advogado e Presidente da Comissão de Direito Imobiliário da OAB-MG Diretor da Caíxa Imobiliária Netimóveis BH-MG

Professor da pós-graduação da Escola Superior de Advocacia da OAB-MG keniopereira@caixaimobiliaria.com.br – Tel. (31) 3225-5509.