

ESTACIONAMENTOS LESADOS POR COBRANÇAS E ABUSOS DO CONDOMÍNIO

Os estacionamentos em edifícios comerciais eram um dos melhores investimentos do mercado imobiliário, especialmente para locação do espaço. Todavia, após o surgimento do Uber, com a realização de reuniões virtuais e do home office ocorreu uma redução expressiva da rentabilidade desse negócio. O preço atual das vagas gira em torno de 50% do que era antes auferido e fez os donos dos andares destinados a estacionamento perceberem os abusos e arbitrariedades que são cometidos pela administração do condomínio. Essa situação tem levado à inviabilidade de funcionamento, pois esses imóveis que custam milhões de reais têm obtido aluguéis menores que o valor do IPTU e da quota de condomínio, ou seja, impossíveis de serem mantidos.

Antes da redução da demanda, muitos proprietários dos estacionamentos não observam os balancetes do condomínio, pois obtinham de renda muito boa. Mas, a partir de 2018 temos verificado o aumento dos processos judiciais dos proprietários contestando os procedimentos ilegais dos condomínios que insistem em cobrar valores indevidos, dentre eles: salários e encargos de porteiros e faxineiros, além de cobrar a manutenção de elevadores que são utilizados somente pelas salas, despesas com obras, reformas, água e energia elétrica que beneficiam somente as salas, dentre outras irregularidades que acarretam o enriquecimento sem causa que é vedado pelo Código Civil.

CONVENÇÃO NÃO PODE FERIR PRINCÍPIOS JURÍDICOS SUPERIORES

Além das cobranças que ferem o bom senso e a racionalidade,

Essas cobranças ilógicas têm sido derrubadas com sentenças primorosas baseadas em perícias judiciais que deixam evidente as cobranças excessivas decorrentes de uma convenção amadora e desequilibrada.

de, há síndicos que se aproveitam da boa vontade do inquilino – que aceita tudo para evitar atritos – impondo exigências descabidas, como forçar o estacionamento assumir despesas integrais de funcionário do estacionamento que passa a servir também aos donos das salas e das vagas privativas, as quais são



A verdade é que a redação de inúmeras convenções é lastimável

KÊNIO DE SOUZA PEREIRA
KPEREIRA@HOJEMDIA.COM.BR

distintas em relação ao estacionamento rotativo.

O estacionamento é onerado de maneira injusta, mas por falta de orientação jurídica especializada em Direito Imobiliário, constata-se que vários acabaram fechando por não gerar receita apta a suportar a quota de condomínio astronômica, fora da realidade por ser cobrada com base na fração ideal do andar. A verdade é que a redação de inúmeras convenções é lastimável, por terem sido copiadas de modelos ultrapassados, pelo redator leigo que, ao ignorar a necessidade de realização de cálculos para criar um rateio inteligente e proporcional que separe as despesas de cada tipo de unidade, cria um critério único.

DESCONHECIMENTO SOBRE FRAÇÃO IDEAL

A falta de conhecimento sobre a aplicação da fração ideal que foi inserida na Lei de Incorporações (nº 4.591/64) para dividir despesas de construção de unidades negociadas na planta é totalmente diferente de apurar e dividir as despesas de funcionamento das áreas comuns após a ocupação do prédio, gera situações absurdas. Essas cobranças ilógicas têm sido derrubadas com sentenças primorosas baseadas em perícias judiciais que deixam evidente as cobranças excessivas decorrentes de uma convenção amadora e desequilibrada.

Diretor Regional em MG da Associação Brasileira de Advogados do Mercado Imobiliário. Advogado e Conselheiro do Secovi-MG e da CMI-MG.

ANUNCIE AQUI (31) 3253-2205

GRADUAÇÃO EAD

Novas Turmas

Faça já a sua matrícula!

Estude de onde e quando quiser!

Invista em você e saia na frente!

EAD

Ensino a Distância

Inscreva-se:

kennedy.br

faculdadepromove.br/bh

31 98445-1796

FACULDADES PROMOVE

FACULDADES KENNEDY

for Education

CÂMARA MUNICIPAL DE CONTAGEM

COMUNICADO - A Câmara Municipal de Contagem torna público para conhecimento dos interessados, em cumprimento ao parágrafo 2º do artigo 14 da Lei 12.232/10 e conforme previsto no Contrato de Prestação de Serviços de Publicidade, proveniente da Concorrência nº 01/2022 - Processo Administrativo nº 049/2022, que realizará SESSÃO PÚBLICA de abertura dos envelopes de orçamentos apresentados individualmente e lacrados tendo como objeto PESQUISA DE OPINIÃO PÚBLICA. A referida sessão ocorrerá no dia 28 (vinte e oito) de abril de 2023 às 10:00 horas na sala do Plenarinho deste Legislativo Municipal. Informações e Esclarecimentos poderão ser obtidos através do e-mail compras@cmc.mg.gov.br e do tel. (31) 3359-9200. Contagem, 24 de abril de 2023. Carina Gil dos Santos - Presidente da Comissão Permanente de Licitação.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABIRA-MG

AVISO DE LICITAÇÃO

AVISO: PREGÃO ELETRÔNICO PMI/SMA/SUCON Nº 036/2023, PROCESSO PMI/SMA/SUCON Nº 073/2023, cujo objeto consiste em: **Contratação de empresa para execução de serviços de reforma e adequação das salas de atendimento às vítimas de violência, no Centro Estadual de Atenção Especializada - CEAE, no Município de Itabira/MG**, conforme especificações e quantitativos constantes deste Edital e seus anexos. A data limite para recebimento, abertura das propostas e início da disputa do pregão será dia **05/05/2023 às 14h**. O edital estará disponível através do site www.licitardigital.com.br, no endereço: www.itabira.mg.gov.br (Transparência→ Portal da Transparência→ Administração→ Licitações), ou poderá ser solicitado através do e-mail: contratositabira@yahoo.com.br, de 12h as 17h.

Itabira, 20 de abril de 2023.

Gabriel Duarte de Alvarenga Quintão
Secretário Municipal de Administração

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABIRA-MG

AVISO DE LICITAÇÃO

PARTICIPAÇÃO EXCLUSIVA PARA MICRO EMPRESA / EMPRESA DE PEQUENO PORTE / MEI

PROCESSO PMI/SMA/SUCON nº 054/2023 - PREGÃO ELETRÔNICO RP PMI/SMA/SUCON nº 029/2023, cujo objeto consiste em: **REGISTRO DE PREÇOS para eventual prestação de serviço de confecção de bolsinha escolar, para atender a Secretaria Municipal de Saúde no Município de Itabira/MG**. A data limite para acolhimento e abertura das propostas, e início da disputa do pregão será dia **05/05/2023 às 10h**. O edital estará disponível através do site www.licitardigital.com.br, no endereço: www.itabira.mg.gov.br (Portal da Transparência→ Administração→ Licitações), ou poderá ser solicitado através do e-mail: contratositabira@yahoo.com.br, de 12h as 17h.

Itabira, 20 de abril de 2023.

Gabriel Duarte de Alvarenga Quintão
Secretário Municipal de Administração