



IUNG&ASSIS
Consultoria em Seguros

**A VIDA É IMPREVISTÍVEL
E ISSO É MUITO BOM**

Mais segurança em seu condomínio para você ficar tranquilo.

Quem tem a responsabilidade de administrar um patrimônio que pertence a muitos, precisa de um seguro na medida certa.

Conte conosco para contratar o seu Seguro Condomínio, você irá contar com a cobertura em caso de incêndio, queda de raios, explosão, fumaça, queda de aeronaves, além do Plano de Assistência 24 Horas que oferece serviços como chaveiro, limpeza, transporte e guarda de móveis, eletricista, encanador, segurança e vigilância, zelador substituto etc.

Você também pode incluir em seu pacote até 20 coberturas adicionais.

**Desconto especial para associados
Entre em contato conosco
e solicite uma proposta.**

Rua Oscar Vidal, 71/801 - CEP.: 36010-060
Centro - Juiz de Fora - MG
e-mail: admiungeassis@acessa.com
www.iungeassis.com.br
Telefax: (32) 3216-4980 - Tel: (32) 3082-6919

COMO E PORQUÊ OS SÍNDICOS PODEM RENOVAR A FACHADA DOS PRÉDIOS:



Você deve saber que, querer renovar uma parede, uma esquadria, uma sacada ou até mesmo passar uma demão de tinta pode carecer da discussão na assembleia ou constar na convenção a alteração ou renovação. É lá que estão as regras que precisam ser seguidas para assegurar a harmonia estética do condomínio e acatar com o pode ou não pode.

De acordo com o Código Civil, qualquer alteração na fachada ou área comum é proibida. Artigo 1336: "São deveres do condômino: III - não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas". A pintura completa do edifício pela mesma cor não é proibida, mas necessita da aprovação em assembleia. Pode ser classificada como uma melhoria no prédio e não precisa constar na Convenção. A alteração de cor é modificação de fachada. O preferencial é que todas as proibições e permissões em relação a alteração da fachada e áreas comuns dos condomínios sejam registradas na convenção, pois assim, o condomínio tem um argumento mais embasado para caso de ações judiciais.

Issac Assis, pintor e diretor da Do Carmo Pinturas afirma que a renovação da fachada melhora não apenas financeiramente, mas visualmente o imóvel. "Conservação da pintura da fachada é muito importante pois não se trata somente da parte estética, ela existe também para proteger a superfície das intempéries do prédio, e sendo feito de acordo com sua periodicidade correta, evita intervenções mais complexas e com maior valor".

Ele ainda orienta a como solicitar uma empresa de pintura em altura para efetuar o serviço. Contratar uma empresa com inscrição de CNPJ, funcionários devidamente registrados (últimas guias de recolhimento de FGTS, INSS e ISS) com curso para trabalho em altura NR-35, observar e exigir a utilização dos EPI's obrigatórios. Também é interessante que os funcionários tenham seguro de vida e que a empresa tenha boas referências. Se a empresa não apresentar esses documentos não contrate, pois o síndico e condomínio estarão assumindo os riscos", explica.

Em relação aos prédios antigos, Issac dá algumas dicas para renovar a imagem do condomínio. "Deve se levar em consideração as condições da superfície a qual será pintada. Se atentar para os possíveis problemas que podem apresentar, tais como: Calcinação, trincas, fissura, manchas causadas por mofo etc. Para cada problema apresentado existe um procedimento correto de preparação da superfície para posteriormente ser pintada, Lembrando que, para uma pintura perfeita devemos contar com tinta de qualidade, preparação correta e uma boa aplicação", conclui.

Quer valorizar seu apartamento? Então proponha benfeitorias na próxima reunião de condomínio. Ajude a sua moradia a ficar mais linda e moderna.

INFORME SÍNDICO



INADIMPLÊNCIA EM CONDOMÍNIOS NA PANDEMIA



Estamos passando por um evento único, devido à quarentena imposta pelo Covid-19, um vírus que mudou completamente nossos costumes, que nos causou um grande impacto psicológico e um grande problema financeiro que atinge diretamente o fluxo de caixa dos condomínios - **o aumento dos números da inadimplência condominial** - que já eram elevados.

Existem relatos de condomínios que já possuíam uma inadimplência da taxa condominial alta e cada vez mais crescente, em torno de 15% a 50% no mês de abril, o que pode gerar um colapso financeiro impossibilitando que o condomínio honre com suas obrigações financeiras, custos fixos, variáveis e impostos.

O estado de calamidade pública por conta da pandemia, assim como alguns direitos e deveres nas relações condominiais não suspenderam as obrigações do condômino, tampouco a de cumprir seu compromisso mensal de quitação de taxa condominial. Ela é destinada ao pagamento de contas essenciais para a sobrevivência do condomínio, em especial, contas de consumo e salário dos funcionários e colaboradores.

Por isso, mesmo que pese a grave crise sanitária vivenciada, **o condômino não está desobrigado a suprimir sua contribuição perante o condomínio, sob pena de responder pela inadimplência** conforme previsão na Convenção do Condomínio, art. 12 da Lei 4591/64, art. 1.336, I, do Código Civil e demais dispositivos legais.

O condomínio não é uma empresa, que possui o lucro como fim, a taxa condominial é um rateio de todas as despesas ordinárias entre os condôminos, sendo o dever do síndico e gestores condominiais cumprir e fazer cumprir a convenção condominial, nos termos do art. 1.348 do Código Civil, sob pena de responsabilização pela omissão ao não promover a cobrança dos inadimplentes.

Neste momento de pandemia, os síndicos, administradores e gestores condominiais devem criar soluções e estabelecer planos de ação, utilizando o bom senso para que não tenhamos um aumento da inadimplência por parte dos condôminos, iniciando por corte de despesas não urgentes, renegociação dos contratos com prestadores de serviços, etc.

No entanto, o bom senso deve prevalecer, o dialogo é sempre o melhor caminho para uma solução satisfatória e o acordo extrajudicial é o mais indicado para ambas as partes. É necessário que seja avaliado caso a caso, com certa flexibilidade, elaborando estratégias no que se refere ao parcelamento e/ou prorrogação dos débitos, visando atender aquele condômino que realmente não dispõe de recursos para pagamento imediato, minimizando assim o impacto no fluxo de caixa do condomínio, para que possamos passar por essa crise saudáveis financeiramente, garantindo a saúde e a segurança das pessoas.

Para isso, o condomínio deve agir com cautela e solicitar apoio de uma assessoria jurídica antes de adotar qualquer medida que vá contra as disposições da convenção do condomínio.

Por: Cristiano Fani Magri
Proprietário da empresa Ativa Cobrança



✓ Administração
de Condomínios e
Síndico profissional

✓ Solicite um orçamento

(32) 3211-0221

(32) 98456-8416

www.vitaladmcondominios.com

vitaladmcondominios@gmail.com

Rua Santo Antônio, 1500/1203
Centro - Juiz de Fora/MG

