

CONDOMÍNIOS COM VÁRIOS PRÉDIOS E A CONFUSÃO CAUSADA PELA CONSTRUTORA

Com o crescimento dos condomínios compostos por dezenas de edifícios de apartamentos e, às vezes, também com lojas e salas, constata-se o surgimento de problemas graves em decorrência da redação precária da convenção que, na maioria das vezes, é copiada de um modelo que nem de longe atende a complexidade desse tipo de empreendimento.

A situação torna-se mais caótica quando a construtora, sem recursos suficientes, deixa de concluir todas as edificações ao mesmo tempo, pois a entrega parcial de alguns prédios acarreta confusões entre centenas de compradores, resultando em prejuízos.

A Lei nº 4.591/64 e o Código Civil não preveem essa anomalia, especialmente com a retenção de parte do terreno pela construtora, o que resulta no desequilíbrio das contas previstas na convenção. A cada entrega de novos prédios surgem polêmicas que exigem uma orientação jurídica especializada para avaliar a situação, sendo injusto culpar o síndico por essa desordem.

CONSTRUTORA: INVESTIMENTO NA ASSESSORIA JURÍDICA EVITARIA CONFLITOS

Raros são os profissionais do Direito aptos a conduzir esses problemas que exigem conhecimento de diversas áreas, sendo

impossível os síndicos, mesmo os experientes, desvendarem as questões jurídicas que superam a simples análise da convenção, pois envolvem a Lei de Uso e Ocupação do Solo, o Plano Diretor e a Lei de Registros Públicos.

Há, ainda, desdobramentos contábeis, trabalhistas, processuais, cartoriais e administrativos que se não aprofundados acarretam a desvalorização do empreendimento, que terá problemas com a aprovação das deliberações, gerando o aumento da inadimplência e o insucesso em processos judiciais que resultarão em perdas financeiras expressivas para o condomínio.

Caberia ao incorporador e construtor tratar a concepção do empreendimento e a elaboração da convenção com o devido profissionalismo, especialmente no caso de não pretenderem concluir todo o empreendimento de uma vez. É fundamental elaborar procedimentos jurídicos para viabilizar a administração correta dos prédios que serão entregues na frente, devendo ser previstas as regras quanto à outra parte do terreno, que é uno e indivisível.

MÁ-ORIENTAÇÃO AGRAVA OS DESENTENDIMENTOS

É importante os compradores de unidades condominiais



Caberia ao incorporador tratar a elaboração da convenção com o devido profissionalismo

KÊNIO DE SOUZA PEREIRA

KPEREIRA@HOJEMDIA.COM.BR

entenderem que a convenção consiste numa lei interna que deve ser obedecida por todos, mesmo por aqueles que venham a ocupar os prédios construídos anos depois. Existe a possibilidade de se criar administrações distintas quanto a alguns pontos, mas isso é complicado, devendo ser previsto ao se criar a convenção. Realizar a sua rratificação posterior é desafiador diante dos conflitos de interesses que dificultam a obtenção do quórum de 2/3 de todas as unidades.

Para resolver o caos existente em diversos empreendimentos mal planejados é fundamental um trabalho de conscientização para que os moradores deixem de agir emocionalmente, gerando ofensas e desgastes que foram criados pela construtora que deixou de investir numa **consultoria jurídica** especializada capaz de regulamentar a propriedade.

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



Nova Lima, 21 de outubro de 2024.

EDITAL DE CONVOCAÇÃO - ASSEMBLÉIA GERAL ELEITORAL DO MORRO DO CHAPEU GOLFE CLUBE

Local de votação - Sede Social. A Diretoria do Morro do Chapéu Golfe Clube convoca os associados, na forma do, art. 53 e seguintes do Estatuto Social, para a Assembleia Geral Eleitoral, com a finalidade de eleger o **Presidente**, o **Vice-Presidente** e os membros do **Conselho Deliberativo** da associação, cujos mandatos terão início em 5 de janeiro de 2025 e término em 5 de janeiro de 2027. **Nos termos do art. 34, §1º, "Para pertencer à Diretoria e ao Conselho Deliberativo, o sócio proprietário ou cotista, bem como o dependente indicado nos termos 43, §1º deverá ter no mínimo dois anos de filiação e estar no gozo de seus direitos sociais".** A assembleia será instalada no dia **07/12/2024, às 08:00horas**, em primeira convocação, com a presença da maioria absoluta do corpo associado com direito a voto, e às **08h30 horas**, com qualquer número dos presentes, sendo eleitos os candidatos que obtiverem a maioria dos votos, cuja votação será realizada pelo período de 6 (seis) horas, a partir da instalação da Assembleia Geral. Os registros de chapas para eleição do Presidente e Vice-Presidente da Associação e dos candidatos individuais ao Conselho Deliberativo serão feitos junto à secretaria da Associação e observará o prazo de 30 (trinta) dias a contar da publicação deste Edital. Conforme dispõe o art. 57, do Estatuto Social, cada eleitor poderá votar em até 20 (vinte) nomes para o Conselho Deliberativo, sendo os 15 (quinze) mais votados declarados membros efetivos e suplentes os 5 (cinco) seguintes. Em caso de empate de votos entre dois ou mais candidatos, será eleito aquele que tiver mais tempo de filiação à associação. Somente os associados adimplentes poderão exercer seu direito de voto pessoalmente, sendo permitida a sua representação por procuração específica nos termos do Art. 54, a ser outorgada a um de seus dependentes cadastrados, e depositada na secretaria em até 24(vinte e quatro) horas antes da data estabelecida para a sua instalação. Os votos serão colhidos em urna lacrada e a apuração será procedida pela mesa da Assembleia Geral, tão logo encerrado o período de votação, proclamando-se em seguida os vencedores. **João Braulio Faria de Vilhena** - Presidente do Morro do Chapéu Golfe Clube



ANUNCIE
AQUI

(31) 3253-2205

EDITAL DE 1º E 2º PÚBLICOS LEILÕES EXTRA-JUDICIAIS E INTIMAÇÃO - 1º PÚBLICO LEILÃO: 28 de Outubro de 2024 (segunda-feira), com início a partir das 10:00 horas e término a partir das 10:30 horas. 2º PÚBLICO LEILÃO: 29 de Outubro de 2024 (terça-feira), com início a partir das 10:00 horas e término a partir das 10:30 horas, na modalidade de leilão on-line (virtual), desde que o interessado em participar e arrematar, seja cadastrado previamente no site do leiloeiro: www.leiloesbrasilcassiano.com.br GLENER BRASIL CASSIANO, leiloeiro público oficial, devidamente matriculado na JUCEMG – Junta comercial do Estado de Minas Gerais, sob o nº 470, com escritório profissional sito à Rodovia BR 365, Km 612, nº 550, Conjunto Alvorada, CEP: 38.407-180, Uberlândia (MG), fone: (34) 3229-6161, faz saber que devidamente autorizado e contratado pelo Vendedor e/ou Credor(a) Fiduciário(a), venderá o(s) imóvel(is) a seguir identificado(s), na forma do Decreto Lei 21.981, de 19 de Outubro de 1.932, Decreto 22.427, de 1º de Fevereiro de 1.933 e artigo 27 da Lei 9.514 de 20 de Novembro de 1.997, que dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, em PRIMEIRO e SEGUNDO PÚBLICOS LEILÕES, nos dias, horário, e local acima referidos, para pagamento de dívidas, despesas, prêmios de seguro, encargos legais, tributos, contribuições condominiais, editais, despesas gerais e comissão devida ao Leiloeiro Oficial, em favor de **ZEMA ADMINISTRADORA DE CONSORCIO LTDA. (CREDOR(A) FIDUCIÁRIO(A)), sendo a responsabilidade do pagamento em nomes de **MAURICIO DE BARROS FERREIRA (OUTORGANTE VENDEDOR), TERRA IMÓVEIS LTDA., MAURICIO DE BARROS FERREIRA e FABIO QUEIROZ SANTOS (COMPRADORES E DEVEDORES FIDUCIANTES)**, IMÓVEL(S) OBJETO(S) DO LEILÃO: O lote de terreno nº 8-B da quadra "A", situado à Rua "B" do Loteamento "Morada da Garça", nesta cidade e comarca de Matias Barbosa – MG, medindo **1.452,50m2** confrontado pela frente, na extensão de **20,00m**, com a referida rua; de cada lado, na extensão de **70,00m**, respectivamente, com os lotes 07 e 8-A; na linha dos fundos, na extensão de **20,50m**, com o lote 15. **Matrícula nº 9.096 do CRI de Matias Barbosa (MG)**. A regularização das benfeitorias existentes no(s) imóvel(is) e a imissão de posse caso o(s) mesmo(s) esteja(m) ocupado(s), o arrematante ficará ciente que será o responsável pelas mesmas. A venda se dará à vista, devendo o pagamento ser realizado no ato da arrematação e as despesas relativas à comissão do Leiloeiro no percentual de 5% (CINCO POR CENTO) sobre o valor de lance, consoante preconiza o § único do artigo 24 do Decreto Lei 21.981, de 19 de Outubro de 1.932, inclusive registro, impostos e taxas correrão por conta do arrematante. O lance mínimo para venda do(s) referido(s) imóvel(is) com as respectivas benfeitorias no **PRIMEIRO LEILÃO, no dia 28 de Outubro de 2024 (segunda-feira), com início a partir das 10:00 horas e término a partir das 10:30 horas, será de conformidade com o mercado imobiliário da cidade de Matias Barbosa (MG), ou seja: R\$ 280.000,00 (duzentos e oitenta mil reais)**, de acordo com o inciso VI do artigo 24 e § único, bem como o artigo 27 da Lei 9.514 de 20 de Novembro de 1.997 e mais a comissão do leiloeiro no percentual de 5% (CINCO POR CENTO). Caso não haja venda no PRIMEIRO LEILÃO, será realizado um **SEGUNDO PÚBLICO E ÚLTIMO LEILÃO no mesmo local, no dia 29 de Outubro de 2024 (terça-feira), com início a partir das 10:00 horas e término a partir das 10:30 horas, pelo maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida atualizada, ou seja: R\$ 314.000,00 (trezentos e quatorze mil reais)**. O Leiloeiro acha-se habilitado a fornecer informações pormenorizadas aos interessados sobre o(s) imóvel(is). Ficam desde já intimado(s) o(s) Emitente(s) e o(s) Devedor(es) Fiduciante(s), caso não sejam localizados. O não pagamento, no prazo previsto neste edital, sujeitará o arrematante a multa equivalente a 10% do valor do lance não quitado, além de ficar obrigado a honrar com o pagamento da comissão do leiloeiro, tudo isso sem prejuízo da apuração de eventuais perdas e danos. Aquele que tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - arts. 186 e 927 do Código Civil - ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal. O(s) referido(s) imóvel(is) será(ão) arrematado(s) nas condições e estado de conservação em que se encontra(m). Para todos os efeitos, considera-se a venda realizada por intermédio dos leilões previstos neste edital com sendo "ad corpus", não cabendo qualquer reclamação posterior em relação a medidas, confrontações e demais peculiaridades do(s) imóvel(is), cabendo aos interessados vistoriarem o(s) bem(s) antes de ofertarem lances no leilão, inclusive no que se refere a eventuais edificações existentes no local. Cabe aos interessados verificar, junto ao Município e demais órgãos competentes, eventuais restrições quanto ao uso do(s) imóvel(is) levado(s) à leilão, inclusive, mas não somente, restrições ambientais. Caberá ao arrematante arcar com os custos e tributos incidentes da transferência do(s) imóvel(is), inclusive, mas não somente, custas com lavratura da escritura, taxas e ITBI. A partir da data da arrematação, caberá ao arrematante arcar com as taxas e tributos incidentes sobre o(s) imóvel(is), inclusive, mas não somente, IPTU. Deverá o Comprador, previamente ao oferecimento de seu lance, ler atentamente todas as condições estabelecidas neste Edital, bem como verificar o(s) imóvel(is) in loco e respectiva documentação imobiliária correspondente, cientificando-se de todas as características e circunstâncias que o afetam. O arrematante não poderá alegar, sob qualquer forma ou pretexto, o desconhecimento das condições do presente Edital de Leilão. **Atendendo o que preconiza o parágrafo 2º - B do Artigo 27 da Lei 9.514 (Redação dada pela Lei 14.711/2023), fica assegurado, ao devedor fiduciário e até antes do início do 2º leilão, exercer o direito de preferência para adquirir o imóvel pelo valor correspondente ao valor da dívida e demais encargos e inclusive a comissão do leiloeiro no percentual de 5% (cinco por cento)**. GLENER BRASIL CASSIANO - LEILOEIRO OFICIAL – MAT. JUCEMG 470**

CLÍNICA SOCIAL HILTON ROCHA É mais saúde ocular ao alcance de todos!

Especialidades: córnea, catarata, retina, estrabismo, glaucoma, uveítes, lentes de contato, órbita, oftalmopediatria.

Endereço: R. Juiz Costa Val, 161 - Santa Efigênia
hospitaldeolhoshiltonrocha.com.br
Telefone geral: 31 3010 1700 Telefone Clínica Social: 31 3010 1729
WhatsApp: 31 97103 6791
@hospitaldeolhoshiltonrocha hospitaldeolhoshiltonrocha

FHR
HOSPITAL DE OLHOS
HILTON ROCHA

EDITAL DE CONVOCAÇÃO - ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
O Diretor Presidente do SINDICATO DOS TRABALHADORES EM TRANSPORTES RODOVIÁRIOS DE CURVELO E REGIÃO, CNPJ 38.525.697/0001-97, com base territorial em Abaeté, Alvorada de Minas, Biquinhas, Cantagalo, Cedro do Abaeté, Congonhas do Norte, Corinto, Córrego Danta, Couto Magalhães de Minas, Curvelo, Datas, Diamantina, Dom Joaquin, Dores de Guanhães, Dores do Indaia, Felixlândia, Gouveia, Inimutaba, Martinho Campos, Matutina, Monjolos, Morada Nova de Minas, Morro da Garça, Paineiras, Pompéu, Presidente Juscelino, Presidente Kubitschek, Quartel Geral, Rio Vermelho, Sabinópolis, Santana de Pirapama, Santo Antônio do Itambé, Santo Hipólito, São Gonçalo do Rio Preto, Senhora do Porto, Serra Azul de Minas, Serra da Saudade, Serrô, Tapiral, Tiros e Três Marias todas em Minas Gerais, nos termos do estatuto social e legislação vigente, **CONVOCA os Operadores Agrícolas, Operadores de Pá Carregadeira, Operadores de Colhedora, Operadores de Motoniveladora e os Motoristas da empresa Agropéu - Agro Industrial de Pompéu S/A**, para comparecerem à Assembleia Geral Extraordinária, que se realizará no dia 25 de outubro de 2024, na sede do Sindicato dos Servidores Públicos Municipais de Pompéu, situado na Rua José Cipriano de Campos, nº 51, Centro, Pompéu/MG, às 09 horas e às 19 horas. A Assembleia será realizada para deliberação da seguinte "ordem do dia": a) Leitura do edital; b) Discussão e elaboração da Pauta de Reivindicação salarial e de condições de trabalho referentes aos trabalhadores e trabalhadoras nas funções citadas acima vinculados a empresa Agropéu - Agro Industrial de Pompéu S/A, que, após aprovação, será enviada a diretoria da empresa, visando à celebração de Acordo Coletivo de Trabalho para o Exercício 2025; c) Autorização à diretoria do Sindicato para negociar com a empresa, firmar acordo administrativo com ou sem mediação, e na inviabilidade deste, poderes para ajuizar Dissídio Coletivo ou declarar estado de greve; d) Deliberar e aprovar expressamente as contribuições destinadas às entidades sindicais profissionais, observando-se o disposto no artigo 8º, incisos III e IV, da Constituição Federal, combinado com os artigos 462, 513, alínea "e", 545, 578, 579 e 582, todos da CLT, e ainda, com fulcro nos dispositivos da Lei 13.467/2017 e do artigo 8º da Convenção 95 da OIT; e) Deliberar sobre a implantação da contribuição assistencial; f) Permitir ao trabalhador o direito de oposição em Assembleia; g) Outros assuntos de interesses do Sindicato e da categoria profissional que surgidos durante a AGE serão especificados quando da lavratura da respectiva Ata dos trabalhos. O encerramento da Assembleia só ocorrerá após o término das negociações com o conhecimento dos interessados. Por esta razão as Assembleias poderão ser convocadas por meio de boletins informativos, convocativos e/ou qualquer outro meio de comunicação tantas vezes quantas se fizerem necessárias, independentemente de publicação de novo Edital de Convocação, bem como poderá ser realizada na porta da empresa, na sede do Sindicato e/ou em local de fácil acesso aos trabalhadores. As decisões tomadas na AGE prevalecerão para todos os efeitos legais. Curvelo/MG, 21 de outubro de 2024.
GERALDO MASCARENHAS MACHADO - PRESIDENTE