

CLASSIFICADOS

Sumário

Imóveis & Construção
Pág. 1 a 8
Carro & Cia
Pág. 9 a 11
Emprego & Carreira
Pág. 12 a 16

Imóveis & Construção

Antenas de telefonia

Apesar de rentável, redobre a atenção aos termos do contrato, com a aprovação da locação e com questões de saúde

Aluguel de topo de prédio gera riscos e exige análise criteriosa

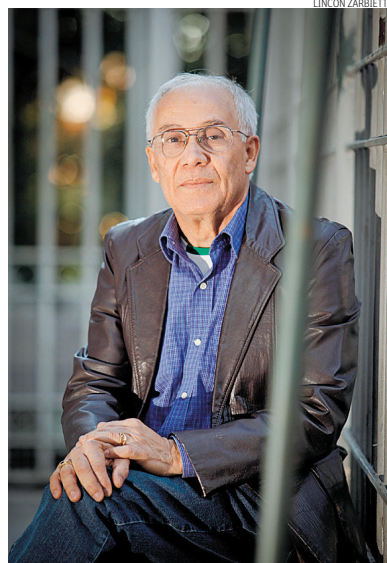
■ MÁRCIA XAVIER

Vivendo em um condomínio no bairro Floresta, na região Leste de Belo Horizonte, o aposentado Fernando Motta de Carvalho, 70, foi surpreendido, assim como os demais moradores de seu prédio, com a notícia de que uma empresa queria locar o topo do edifício para a instalação de uma antena de telefonia. “A empresa procurou o condomínio e fez uma oferta que supriria cerca de 70% das despesas ordinárias do prédio”, conta o aposentado.

De acordo com especialistas, este tipo de oferta costuma ser realmente tentadora, podendo o valor da locação chegar a R\$ 20 mil por mês, dependendo da localidade. Porém, além do ganho, é preciso cautela e é necessário analisar outros aspectos, principalmente, o contrato.

“Esse tipo de locação é altamente complexo e exige domínio jurídico sobre a Lei do Inquilinato (nº 4.591/64), bem como do Código Civil. O problema é a falta de conhecimento quanto às armadilhas que podem estar atrás dessa locação, sendo comum a empresa de telefonia se beneficiar da inexperience dos síndicos e dos condôminos”, explica o advogado Kênio Pereira, presidente da Comissão de Direito Imobiliário da OAB-MG.

Segundo ele, diante dessa situação, as empresas elaboram contratos desequilibrados, unilaterais e que criam obrigações somente para o condomínio/locador. “Há caso de o locador ser surpreendido por não ter lido um anexo do contrato, no qual uma palavra muda todo o contexto de um di-



LINCON ZARBETTI

“A empresa procurou o condomínio e fez uma oferta que supriria cerca de 70% das despesas ordinárias do prédio”

Fernando Motta
Aposentado

reito”, completa Pereira.

“É importante que conste no contrato o prazo da locação, o valor do aluguel, a periodicidade e o índice de reajuste, bem como as garantias oferecidas. Também deve constar uma cláusula proibindo o compartilhamento, a cessão e/ou a sublocação para outras empresas de telefonia sem prévia ciência do condomínio, que, neste caso, poderá rever o valor da locação”, pontua o advogado Fernando Magalhães, especialista em direito imobiliário e sócio da Magalhães, Silva & Viana Sociedade de Advogados.

Sobre o prazo de locação, Kênio Pereira frisa que ele deve ser bem estipulado. “O prazo desse tipo de contrato de locação nunca deve ser superior a quatro anos, pois, caso o contrato tenha prazo de cin-

co anos ou mais, será desfavorável ao locador, que ficará a mercê da empresa de telefonia, pois ela terá o direito de renovar o contrato, mesmo contra a vontade do locador, de cinco em cinco anos”, ressalta ele. O advogado diz também que o locador tem todo poder para definir as condições do contrato – tais como metragem da área a ser utilizada, equipamentos, prazo, valor etc – e, por isso, é fundamental que essas informações sejam detalhadas e especificadas no documento.

REUNIÃO. Tanta cautela não vale somente em relação à assinatura do contrato. O advogado Fernando Magalhães explica que é preciso aval de todos moradores antes de fechar o negócio. “Quando receber uma proposta da empresa de telefonia, o

síndico do condomínio deverá convocar uma assembleia para deliberação junto aos demais condôminos. É muito comum que os condôminos aproveem a instalação de antena de telefonia celular tão somente pela maioria dos votos dos condôminos. Porém, orientamos que a autorização seja aprovada em assembleia pela unanimidade destes, para, assim, ser considerada válida, pois segundo o Código Civil, trata-se de mudança de destinação da área comum, bem como de alteração da fachada do edifício”, orienta.

Após a assembleia, um engenheiro deve verificar a estrutura do prédio para saber se ela suporta a instalação.

Quando não houver unanimidade na assembleia, quando o laudo de engenharia não for favorável e quando não houver autorização da

prefeitura, a negociação pode ser impedida.

No caso do edifício do aposentado Fernando Motta de Carvalho, mesmo com todos os itens em conformidade e a proposta sendo tentadora, a instalação não foi feita. “Com as vantagens do valor do aluguel, a locação já tinha sido aprovada em assembleia, mas, com orientação profissional e mobilização de alguns condôminos, vimos que não valia o custo/benefício e conseguimos cancelar o contrato com a empresa de telefonia antes da instalação ser feita”, diz. Carvalho conta ainda que as polêmicas entre irradiação e saúde também contribuíram para que as antenas não fossem colocadas.

SAÚDE. “Estudos epidemiológicos comprovam que as ondas eletromagnéticas emiti-



ARQUIVO PESSOAL

“Estudos comprovam que as ondas emitidas por essas antenas podem gerar câncer”

Adilza Dode
Pesquisadora

das por essas antenas podem gerar câncer”, diz a engenheira Adilza Condessa Dode, que estuda o assunto.

Há divergências sobre o assunto, muitos especialistas não reconhecem os males, mas, de acordo com Adilza, eles existem e também podem provocar Alzheimer, alteração do sistema nervoso, insônia, hipersensibilidade a campos eletromagnéticos etc.

Segundo pesquisadores, na capital mineira a região Centro-Sul é a que mais possui antenas, e a do Barreiro a que tem menos. “Em Belo Horizonte existe uma lei que regulamenta a instalação de antenas de celular. Porém, é sabido que quase 80% das antenas existentes não possuem autorização municipal”, alerta e finaliza o advogado Fernando Magalhães