

CONDOMÍNIO FECHADO: CONVENÇÃO PODE LIMITAR O DIREITO DE CONSTRUIR E DE USAR O IMÓVEL

Viver em sociedade pressupõe a existência de múltiplas legislações que disciplinam o direito de propriedade. As Leis de Uso e Ocupação do Solo definem o que pode ser construído e qual atividade pode ser exercida em determinadas zonas da cidade. Num campo menor, as Convenções de Condomínio, Estatutos e Regulamentos Internos estabelecem as regras de convivência em ambientes privados, como condomínios ou loteamentos fechados.

Embora ambas coexistam harmonicamente, é frequente a confusão quanto à sua hierarquia e alcance, sendo fundamental entender a relação para prevenir litígios que envolvem restrição construtiva, atividade comercial em áreas residenciais e conflitos entre vizinhos.

A NATUREZA JURÍDICA DAS LIMITAÇÕES URBANÍSTICAS E PRIVADAS

A Lei do Uso do Solo, estruturada com base no Plano Diretor e no Estatuto da Cidade, possui natureza de ordem pública e visa o bem comum, o desenvolvimento equilibrado das cidades, a proteção ambiental e a adequada ocupação do solo. Sua observância é obrigatória por todos os cidadãos.

Já a convenção possui natureza estatutária e privada. Isto é, representa a vontade da coletividade de determinado condomínio e sua função é restringir condutas para manter a harmonia arquitetônica, o padrão urbanístico e o equilíbrio da convivência.

A CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO PODE SER MAIS RIGOROSA

Um ponto comum de confusão é acreditar que, se a Lei permite algo, o Condomínio não poderia proibir. Entretanto, esta ques-

A lógica é que, ao adquirir um imóvel em determinada área, o proprietário adere voluntariamente àquelas restrições em prol de um padrão de vizinhança específico

tão já está superada pela jurisprudência que reconhece a validade de cláusulas convencionais e estatutos que limitam usos e padrões construtivos, desde que observados os princípios da razoabilidade e da função social da propriedade.

A título de exemplo: se a lei municipal permite que em um bairro se construam prédios de até 6 andares e muros com 3 metros, mas a convenção de um loteamento específico restrinja a construção a casas térreas e cerca viva com 1,5m de altura, a convenção prevalece.

A lógica é que, ao adquirir um imóvel em determinada área, o proprietário adere voluntariamente àquelas restrições em prol de um padrão de vizinhança específico.



O uso do imóvel não pode comprometer a segurança, o sossego e a saúde dos vizinhos

KÊNIO DE SOUZA PEREIRA

KPEREIRA@HOJEEMDIA.COM.BR

É importante pontuar, contudo, que a Convenção não pode ser mais permissiva ou contrária à Lei ou aos direitos fundamentais.

DIREITO DE VIZINHANÇA DEVE SER RESPEITADO

Ainda que a legislação urbanística autorize determinada atividade e que a convenção de condomínio não imponha restrições específicas, o exercício do direito de propriedade não é absoluto. Ele encontra seu limite nos arts 1.277 a 1.313 do Código Civil, que disciplinam o chamado direito de vizinhança.

Isto é, o uso do imóvel não pode comprometer a segurança, o sossego e a saúde dos vizinhos, sendo certo que o direito de construir e utilizar o imóvel não pode ser analisado de forma isolada.

Em suma, a presença de alvará de funcionamento ou de construção não confere ao proprietário autorização para prejudicar terceiros. Aquele que causa prejuízo efetivo ao vizinho, pode ser acionado judicialmente para que respeite o estatuto/convenção, em observância à função social da propriedade e aos princípios da boa-fé e da razoabilidade.

* Com Luiza Ivanenko, Coordenadora do Escritório Kênio Pereira)

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

JONAS GABRIEL ANTUNES MOREIRA
JUCEMG 638
Edital de Leilão 2026/990006 BANCO DO BRASIL torna público que levará a leilão pela maior oferta, respeitando o preço mínimo de venda, constante do anexo I, deste edital, no estado físico e de ocupação em que se encontra os imóveis relacionados. O leilão se realizará de forma online 14/05/2026 1ª Praça e 18/05/2026 2ª Praça, a partir das 13:00 horas. Informações e edital no site: www.mgl.com.br ou pelo fone: 0800 242 2218.

LUCAS RAFAEL ANTUNES MOREIRA
JUCEMG 637
Edital de Leilão 002/2026 - SICOOB CREDMISSÃO, torna público que levará a leilão online nos dias 25/05/2026 1ª Praça e 08/06/2026 a 2ª Praça, a partir das 13:00 horas, Um apartamento nº 202, contendo sala, varanda, 3 quartos sendo uma suite, banheiro social, copa/cozinha, área de serviço, com área construída de 115,19m² e com duas vagas de garagem, no condomínio Residencial Barrameres II, situado na Rua Alex Novellino nº 380, zona Urbana do primeiro distrito do Município de Cabo Frio/RJ. Matrícula 52778 do 1º distrito do Ofício de Registro de Imóveis de Cabo Frio/RJ. Informações e edital no site: www.MGL.com.br ou pelo fone: 0800 242 2218.

MPF Procuradoria da República em Minas Gerais
Ministério Público Federal

AVISO DE LICITAÇÃO
Pregão Eletrônico nº 1/2026 - UASG 200035

A PROCURADORIA DA REPÚBLICA EM MINAS GERAIS, por intermédio da Supervisão de Licitações e Disputas Eletrônicas, torna público aos interessados que será realizada, às 9h do dia 6 de maio de 2026, no Portal de Compras do Governo Federal (www.gov.br/compras), a sessão pública do Pregão Eletrônico nº 90001/2026, cujo objeto é a locação de Sistema de Geração Distribuída (SGD) de fonte fotovoltaica, na modalidade de minigeração (categoria GD1), por meio da adesão a consórcio (geração compartilhada), visando a participação no Sistema de Compensação de Energia Elétrica (SCEE), para redução do gasto com energia em BAIXA TENSÃO, conforme Resolução Normativa nº 1.059 da Agência Nacional de Energia Elétrica - ANEEL, conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas neste Edital e seus anexos, cujo inteiro teor está disponível no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), no site da Transparência do Ministério Público Federal (https://apps.mpf.mp.br/apps/r/transparencia/sa_transparencia/licitacoes), e no www.gov.br/compras. Processo 1.22.000.002051/2025-10.

Belo Horizonte-MG, 20 de abril de 2026.
FABIO EDUARDO PINTO COELHO
Supervisor de Licitações e Disputas Eletrônicas

EDITAL DE CONVOCAÇÃO
O Presidente do Sindicato Intermunicipal dos Trabalhadores nas Indústrias da Construção e Mobiliário do Sul de Minas, no uso de suas atribuições legais e estatutárias, vem, pelo presente edital, convocar todos os trabalhadores da Construção e do Mobiliário das seguintes cidades: Albertina, Alfenas, Andradas, Areado, Bandeira do Sul, Brasópolis, Bom Repouso, Botelhos, Bueno Brandão, Cabo Verde, Cachoeira de Minas, Caldas, Camanducaia, Cambuí, Campestre, Careagu, Carmo de Minas, Carvalhópolis, Caxambu, Cristina, Conceição das Pedras, Conceição do Rio Verde, Conceição dos Ouros, Congonhal, Córrego do Bom Jesus, Consolação, Delfim Moreira, Divisa Nova, Dom Viçoso, Espírito Santo do Dourado, Estiva, Extrema, Gonçalves, Guaxupé, Heliodora, Ibitiúra de Minas, Inconfidentes, Ipiúna, Itajubá, Itanhandú, Itapeva, Jacutinga, Jesuânia, Lambari, Machado, Maria da Fé, Marmelópolis, Monte Belo, Monte Sião, Munhoz, Muzambinho, Natércia, Olímpio Noronha, Ouro Fino, Paraisópolis, Passa Quatro, Pedralva, Piranguçu, Piranguinho, Poços de Caldas (exceto indústria da construção civil, representada pelo Sinduscon-Poços), Poço Fundo, Pouso Alegre, Pouso Alto, Santa Rita de Caldas, Sapucaí Mirim, Santa Rita do Sapucaí, São Gonçalo do Sapucaí, São João da Mata, São José do Alegre, São Lourenço, São Sebastião da Bela Vista, São Sebastião do Rio Verde, Senador José Bento, Serrania, Silvianópolis, Soledade de Minas, Toledo, Turvolândia, Virgínia e Wenceslau Braz, todas no Estado de Minas Gerais no estado de Minas Gerais, para participarem da **Assembleia Geral Extraordinária** a realizar-se no dia **22 de Abril de 2026**, na sede do sindicato na Rua Bueno Brandão, 105 - 2º andar - Centro - Pouso Alegre (MG), em primeira convocação às 17:00hs e em segunda convocação às 18:00hs, no mesmo dia e local, com qualquer número de presentes, a fim de deliberarem as seguintes ordens do dia: **A)** Discussão do impasse criado nas negociações com o Sindicato Patronal; **B)** Manutenção das contribuições prevista da convenção coletiva de trabalho até a celebração da nova ou Sentença Normativa expedida por órgão judicial competente; **C)** Manutenção da atual Convenção Coletiva de Trabalho até a celebração da nova ou Sentença Normativa expedida por órgão judicial competente; **D)** Decidir pela decretação de greve; **D)** Instauração de Dissídio Coletivo.
Poços de Caldas/MG, 20 de Abril de 2026. Isaac de Freitas Souza - Presidente.

SELEÇÃO DE PACIENTES ODONTOLÓGICOS EM NÚCLEO DE PÓS-GRADUAÇÃO

- Endodontia (canal)
- Ortodontia (aparelhos)
- Implantodontia (implantes)

Rua dos Pampas, 484 (Prado) - BH/MG
(31) 3236-8125 / (31) 989-799-512
posodontologiaprado@funorte.edu.br

PÓS-GRADUAÇÃO FUNORTE
BELO HORIZONTE