

# INFORME NACIONAL

ANO III - Nº 114 – [www.admnacional.com.br](http://www.admnacional.com.br)

## O INFORMATIVO SEMANAL QUE MANTÉM O SÍNDICO SEMPRE ATUALIZADO COM DICAS PARA APERFEIÇOAR A ADMINISTRAÇÃO DO SEU CONDOMÍNIO

### Aluguel do terraço para antenas

Veja como funciona a instalação de antenas de telecomunicações em condomínios residenciais ou comerciais:

- A procura de espaços para instalação de antenas sempre é feita por empresas especializadas (site acquisition), pois os locais devem ser criteriosamente escolhidos. Nada impede dos condomínios tentarem fazer este contato diretamente, entretanto, segundo as fontes consultadas, é muito pouco provável que se obtenha sucesso.

- A análise técnica dos eventuais riscos que representa a radiação dessas antenas compete às agências governamentais (Anatel e CNEN - Comissão Nacional de Energia Nuclear). Até o presente momento, não se conhecem estudos comprovando que estas instalações fazem mal a saúde ou causem interferências em aparelhos domésticos.

- Quanto à segurança do condomínio, é exigido em todo contrato a entrada de técnicos 24 horas para poder realizar as devidas manutenções. Portanto, faça constar no contrato a obrigação de respeitar o Regulamento Interno e seguir algumas exigências específicas: técnicos devem utilizar uniformes, apresentar crachás e documentos de identificação.

- Caso seja possível, peça para um funcionário do condomínio acompanhar os serviços. Também seria recomendável que as visitas fossem pré-agendadas.

- É importante obter todas as garantias no contrato com a empresa. Exigir toda documentação, seguro (com cópia da apólice), plantas, novo projeto de pára-raio com atestados, atestados de estabilidade estrutural, responsabilidade civil, ART's - Anotação de Responsabilidade Técnica, etc. Preocupe-

se também com a impermeabilização do local, guarda dos equipamentos e recuperação de tudo após o final do contrato.

- Por envolver questões de risco à saúde, segurança e alteração de fachada, a proposta deve ser aprovada pela unanimidade de todos os condôminos. Se necessário, recomenda-se o uso de procurações para viabilizar o processo de votação em assembléia.

- Na contratação ou análise da proposta, recomenda-se que o condomínio seja assessorado por um especialista. No caso, um engenheiro de telecomunicações.

- Os valores de locação atuais não são tão elevados quanto foram anos atrás na corrida pelo mercado de celular. De qualquer forma, partem de cerca de R\$ 3.000,00 por mês para mais, dependendo do local, área, equipamentos, etc.

- Atualmente os contratos têm prazo médio de 10 anos.

- A renovação do contrato pode ser uma boa oportunidade para negociar os valores, pois, depois de tudo instalado, dificilmente a operadora irá "abrir mão" do espaço conquistado.

- A taxa é geralmente negociada pelo uso do espaço, e os custos da instalação correm por conta da empresa, não do condomínio.

- Torres para rádio-transmissão e televisão exigem mais espaço e cuidados, porém pagam diversas vezes mais.

- Alguns condomínios locam os espaços para mais de uma empresa, aumentando sua receita.

- Imposto e Renda (IR): os recursos extras arrecadados pelos condôminos com a locação devem ser declarados no IR

Os recursos extras que os condomínios recebem com aluguéis de salões de festas, churrasqueiras, espaços para instalação de antenas de telefonia celular e outdoors nos terraços e nas fachadas dos prédios vão doer nos bolsos dos moradores. De olho nessa arrecadação, o Leão exigirá que os condôminos informem essas receitas em suas declarações de Imposto de Renda. A medida pode levar o contribuinte a pagar mais IR ou reduzir o valor de sua restituição

- A declaração será feita com base na determinação da Receita Federal, por meio do Ato Declaratório Interpretativo 2, de 27 de março de 2007 - explicou a advogada Bianca Xavier, professora de direito tributário da Fundação Getúlio Vargas (FGV).

O ato considera as receitas extras passíveis de tributação, por terem se transformado em benefícios para os condôminos, na proporção das chamadas frações ideais, isto é, cada qual se beneficia de uma fatia dessa receita. A cobrança é devida mesmo que o dinheiro tenha sido utilizado para formar fundos reservas ou reduzir a cota mensal.

De acordo com Bianca, o parágrafo 3 do Artigo 1.331 do Código Civil determina que os moradores dos imóveis também são donos das áreas comuns dos condomínios.

Sendo assim, se há entrada de receita deve ser declarada.

Fonte: Sindiconet

**BOA SEMANA!!**