



REVISTA DOS CONDOMÍNIOS

Ano 1 - Edição 10 - Julho/Agosto de 2022

Falta pouco!

Nova destinação dos condomínios edilícios promete transformar os centros das metrópoles

CONSELHO FISCAL

Modernização do setor abre caminho para a profissionalização

DROGAS

Como prevenir e combater esse problema nos condomínios?

RECEITAS EXTRAS

Novas fontes de recursos podem reforçar o caixa condominial

TECNOLOGIA

Inteligência Artificial e Internet das Coisas já são realidade no meio

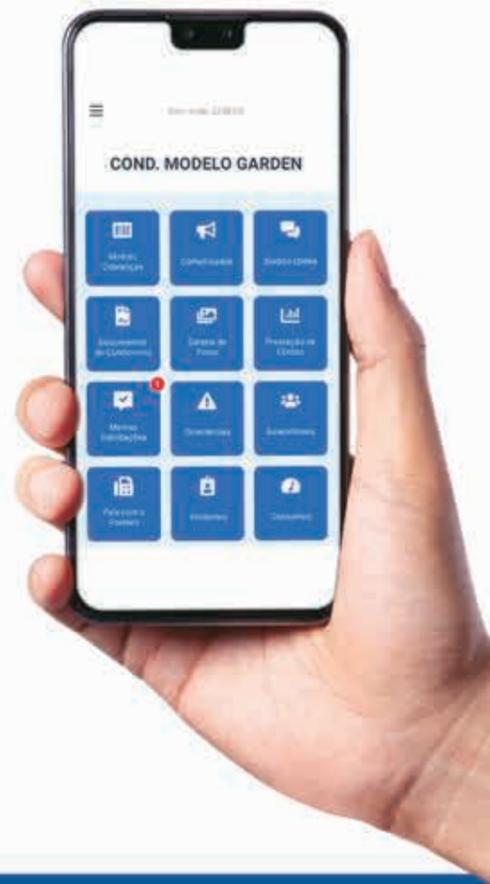
CONDOGREEN

Condomínios sustentáveis dão qualidade de vida e reduzem os custos

TECNOLOGIA E INFORMAÇÃO PARA SEU CONDOMÍNIO

na palma da sua mão.

- ✓ App Exclusivo para síndicos e condôminos.
- ✓ Envio fácil de boletos pelo App por compartilhamento direto no Whatsapp.
- ✓ Envios automatizados de boletos e comunicados de inadimplência por e-mail.
- ✓ Aviso de inadimplência no boleto.
- ✓ Assembleia virtual.



Equipe qualificada e
atendimento humanizado.

Gerente de atendimento
com WhatsApp corporativo.

Solicite uma proposta para a
administração de seu condomínio

 (21) 99809-9943 / 2620-3343



CONDOMÍNIOS - IMÓVEIS - SÍNDICO PROFISSIONAL
Rua Mem de Sá, nº 34 - 4º andar / Icaraí - Niterói - RJ

OAB aprova supervisão de advogados em atos de condomínios

Lei foi alterada para que advogados possam supervisionar atos condominiais; medida abre um leque de possibilidades para profissionais da área

De maneira unânime, o Conselho Pleno da OAB (Ordem dos Advogados do Brasil) votou por decidir permitir que os advogados tenham mais participação, ou alguma atuação nos registros dos atos de condomínios prediais, e isso acaba por incluir os regimentos internos e convenções.

A decisão foi tomada dia 16 de maio e validou a iniciativa da Comissão Especial do Direito Condominial, que prevê alteração do artigo 1º. Parágrafo 2º, da Lei 8.906/1994.

Essa mudança pode acabar sendo extremamente apreciada por síndicos, tanto profissionais quanto orgânicos. Apesar de esses gestores precisarem ter algum tipo de conhecimento legal, muitos não são advogados e podem acabar relevando pontos que, com um olhar mais treinado, um advogado pode apontar e evitar algum futuro problema.

O parágrafo 2º afirma que “os atos de contratos constitutivos de pessoas jurídicas, sob pena de nulidade, só podem ser admitidos a registro, nos órgãos competentes, quando visados por advogados.

Essa alteração promove a obrigatoriedade do visto de um advogado no registro dos atos constitutivos dos

condomínios edifícios (prédios). E não para por aí. Atos e contratos tocantes aos condomínios, como convenção e regimentos internos, terão seus textos aprovados e registrados em seus respectivos órgãos competentes após serem analisados por um advogado, o que torna também necessária a inclusão da identificação desse profissional. Por isso, lembre-se de incluir o nome, seu número de inscrição na OAB e Seccional.

Miguel Juarez Romeiro Zaim, advogado, palestrante, presidente da Associação Nacional da Advocacia Condominial (Anacon), secretário na Comissão Especial de Direito Condominial no Conselho da OAB e ex-presidente da Comissão de Direito Condominial da OAB de Mato Grosso, comentou a respeito dessa alteração. “Tivemos a oportunidade de elaborar o anteprojeto desta lei, à época em que estávamos à frente da comissão de Direito Condominial da OAB/MT. Assim, recebemos com muita felicidade esta notícia. Existe um ganho tanto para a advocacia quanto para a sociedade”, disse.

Essa mudança teve como objetivo garantir maior segurança para as pessoas que residem e atuam no ambiente dos condomínios. Agora, a questão da paz social está ainda mais presente, o que é sempre a

meta do estado de direito. O especialista ainda acrescentou: “Para a advocacia, a lei trará mais oportunidade para o mercado condominial de serviços, possibilitando ao profissional de direito prospecção de negócios. É um avanço importante para o mercado condominial, uma vez que representa oportunidades para esse grande nicho de mercado, em especial para o jovem advogado”, afirmou Miguel Zaim.

O mercado condominial é um dos que mais crescem em todo o país, e cada vez mais pessoas estão migrando para esse tipo de moradia, seja por questões de conforto ou segurança, e se vê necessária a atuação de profissionais capacitados para que essas necessidades sejam garantidas. E como realizar isso com a maioria dos condôminos não tendo conhecimentos a respeito das normas que ditam seu cotidiano?

“Notamos que diversos colegas advogados também pouco sabem sobre essa seara. Prova disso é que algumas convenções que temos a oportunidade de conhecer ainda são 100% baseadas na lei de incorporações imobiliárias (Lei 4591/64), sendo que o código civil de 2002 promoveu diversas alterações derogando, em parte, o tema em questão”, articulou.

Ele ainda chamou a atenção para o fato de os condomínios serem grandes “arrecadores de impostos”, e o volume de finanças que podem gerar acaba superando, muitas vezes, algumas pequenas empresas. Essa responsabilidade demanda profissionais que sejam capacitados, e não amadores.



Miguel Zaim



O processo administrativo em condomínios (Parte 1)

Vimos no artigo anterior que o condomínio especial em edificações é uma organização sociotécnica, dotada de diferentes recursos (espaciais, humanos, informacionais, financeiros, patrimoniais), a disposição de um gestor - o síndico do condomínio - para o atingimento de suas finalidades. Todos os recursos devem ser manejados com eficiência e eficácia, para o alcance dos propósitos da organização sociotécnica condominial. Segundo Maximiano (2000) "Uma organização é uma combinação de esforços individuais, somados a recursos administrativos e materiais, com a finalidade de realizar propósitos coletivos. Caracteriza-se pela existência de objetivos, planejamento, divisão do trabalho e estrutura hierarquizada. As organizações são grupos sociais deliberadamente orientados para a realização de objetivos ou finalidades (...)". As organizações humanas, com ou sem fins lucrativos, precisam ser administradas. A Administração é importante para qualquer toda e organização.

A administração é a ciência das organizações humanas. E a organização é uma associação presente em toda a terra, permeando toda a nossa vida. Temos organizações com fins lucrativos (empresas) e organizações sem fins lucrativos (associações, fundações e condomínios). Maximiano (2000) nos diz que Administração significa, em primeiro lugar, ação. A Administração é um processo de tomar decisões e realizar ações que compreende quatro processos principais interligados: planejamento, organização, direção e controle.

Indo do geral para o particular, podemos compreender a administração aplicada ao condomínio citando questões concretas. O gestor do condomínio, o síndico, também realiza a função gerencial organização. Isso se dá quando dividem o trabalho, a autoridade e a responsabilidade. Há organização na estruturação de cargos e funções, ainda que em muitos condomínios, principalmente os pequenos, quase todos os papéis fiquem unicamente enfiados na pessoa singular do gestor condominial. Eles organizam quando direcionam os recursos do condomínio e quando definem as atividades que serão necessárias para atingir a finalidade do organismo social chamado condomínio. É na função administrativa organização que conferem responsabilidade às pessoas (administradora auxiliar do condomínio, pessoal contratado para manutenções, funcionários, advogados etc.), zelando pela prestação de serviços de interesse do condomínio (art. 1.348 inc. V) e atribuem atividades aos órgãos (subsíndico, assembleia, conselhos, criação de comissões específicas e outorga de poderes administrativos artigo 1.348, § 1º e 2º do Código Civil).

(continua na próxima edição)

Francisco Egito é advogado, administrador, contador e especialista em Direito Imobiliário. Coordenador da Comissão de Contabilidade Condominial do CRC-RJ; Presidente da Comissão de Direito Imobiliário e Condominial da 55ª Subseção da OAB-RJ; e Diretor do Curso Aprimora e do CBEPJUR.

Editorial

Uma nova cara para os centros das grandes cidades

Amigo leitor, nesta que é a 10ª edição da REVISTA DOS CONDOMÍNIOS, trazemos uma notícia muito importante para todas as grandes cidades do País: a aprovação pelo Senado Federal do PL 4000/2021, que permite uma mudança na votação para a destinação dos condomínios edilícios. Quando sancionado pelo presidente, dois terços dos votos dos condôminos em assembleia poderão validar a mudança da destinação de um condomínio de comercial para residencial, por exemplo. Isso deverá provocar grande impacto econômico e social, permitindo a revitalização de áreas muitas vezes degradadas.

Outra matéria que destacamos é a necessidade de profissionalização dos conselhos fiscais dos condomínios. Grandes lideranças do setor acreditam que não há mais espaço para amadorismo, tendo em vista que a modernidade traz consigo a urgência para a profissionalização de pessoas, funções e atividades.

E por falar em modernidade, em outra matéria abordamos as vantagens e os benefícios que a adoção da Inteligência Artificial e a Internet das Coisas está trazendo para os condomínios. É isso mesmo: já é realidade! Conforto, segurança e economia são alguns dos benefícios.

A tecnologia está presente também no meio condominial em outros formatos, como nos condomínios verdes, que proporcionam qualidade de vida, ambientes mais agradáveis e redução dos custos, gerando sustentabilidade para os empreendimentos.

Mas, para além de economizar, que tal faturar um pouco mais para o caixa condominial? Especialistas dão dicas sobre como conseguir aumentar o faturamento com mídia, painéis, reciclagem, mercadinho, aluguel de espaço para antena, de salão de festas e espaços para convenções, além de outras receitas extraordinárias.

Porém, nem sempre temos boas notícias. Também trazemos uma análise, dicas e orientações de especialistas sobre um problema crescente e preocupante: o consumo de drogas nas áreas condominiais. Como lidar com isso?

Para completar, nossa edição está repleta de outros assuntos do mercado, tais como: dicas para fazer uma boa gestão como síndico; como gerenciar o seu tempo; os caminhos para uma gestão coparticipativa; a importância do seguro condominial; como prevenir acidentes, das garantias contratuais para imóveis novos; e os cuidados com as crianças nas áreas comuns dos condomínios. Isso tudo, e muito mais!

Temos ainda um naipe de 16 colunistas do mais alto gabarito debatendo temas importantes e dando boas dicas em todos os setores da vida condominial.

Muito conteúdo e informação de qualidade. Aproveite!

Mario Brizon é jornalista-responsável pela Revista dos Condomínios. Professor, jornalista, publicitário e empresário do setor de Comunicação e Marketing.

Laboratório NEED realiza evento sobre Locações de Imóveis Urbanos

O Núcleo de Estudos e Evolução do Direito (NEED), em parceria com o SeCovi Rio vai realizar, no próximo dia 28/7, um grande evento com foco no setor imobiliário urbano. A ocasião foi inspirada pela recente morte de um verdadeiro guru desse segmento: o advogado Geraldo Beire Simões.

Ele foi o responsável por criar a Lei do Inquilinato, e, mesmo nos deixando recentemente, seu legado jamais será esquecido. Afinal, a criação desta lei mudou por completo um cenário que passava por constantes mudanças.

O evento vai acontecer das 9h às 18h, na Rua do Carmo, 7 - sobreloja, no Centro do Rio de Janeiro. Por isso, não perca tempo, as inscrições são limitadas, e não esqueça de levar 1kg de alimento não perecível, que será doado para instituições de caridade.

Para todos que comparecerem, o debate será extremamente rico e com personalidades importantes do cenário imobiliário. Ao todo, serão 11 painéis que vão abordar temas mais clássicos até os mais novos, como a utilização de NFTs.

Inscrições:

<https://forms.gle/G1RnWS36deGbe9e49>

Need
LABORATÓRIO NEED
LOCAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS
HOMENAGEM A GERALDO BEIRE SIMÕES
CURADOR
SÉRGIO MURILO HERRERA SIMÕES
DATA
28 DE JULHO DE 2022, DE 9H ÀS 18H
LOCAL
RUA DO CARMO, 7 SOBRELOJA - CENTRO/ RJ
EVENTO PRESENCIAL
INSCRIÇÕES PELO LINK
<https://forms.gle/G1RnWS36deGbe9e49>
EVENTO SOLIDÁRIO: Leve 1 kg de alimento não perecível, que será doado a instituições de caridade

PÓS-GRADUAÇÃO LATO SENSU

DIREITO CONDOMINIAL



2022.2 NOVOS CURSOS



INÍCIO: 06/09/2022

TERÇAS-FEIRAS DAS 18:30 ÀS 21:30



AULAS EAD AO VIVO
INTERAÇÃO ENTRE PROFESSORES E ALUNOS.



FORNECIMENTO DE MATERIAL DE APOIO ESCRITO PELOS PROFESSORES.



AULAS SÍNCRONAS NO ZOOM E ATIVIDADES ASSÍNCRONAS NA PLATAFORMA EAD.



DURAÇÃO
15 MESES
360 H/A

CURSO DE EXTENSÃO E APERFEIÇOAMENTO

CONTABILIDADE

EM CONDOMÍNIOS

INÍCIO: 13/09/2022

TERÇAS E QUINTAS-FEIRAS DAS 18:30 ÀS 21:30



AULAS EAD AO VIVO
INTERAÇÃO ENTRE PROFESSORES E ALUNOS.



FORNECIMENTO DE MATERIAL DE APOIO ESCRITO PELOS PROFESSORES.



DURAÇÃO
4 MESES
72 H/A

FRANCISCO EGITO

ADVOGADO, ADMINISTRADOR E CONTADOR. GRADUADO EM GESTÃO DE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS. ESPECIALISTA EM DIREITO IMOBILIÁRIO. ESPECIALISTA EM DIREITO NOTARIAL E REGISTRAL. MBA EM NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS E ESPECIALISTA EM CONTROLADORIA E FINANÇAS. MESTRANDO EM ADMINISTRAÇÃO PELA UFF.



COORDENADOR DOS CURSOS DO SETOR CONDOMINIAL E IMOBILIÁRIO

INFORMAÇÕES?

FALE COM A NOSSA EQUIPE

(21) 964599759

WWW.CBEPJUR.COM.BR

SIGA-NOS

Facebook, Instagram, LinkedIn icons

WhatsApp icon

Telegram icon

Other social media icons

Mudança na votação para a destinação dos condomínios é vista com otimismo

Medida visa à revitalização dos Centros das grandes cidades, transformando o cenário

No dia 21 de junho, foi aprovada no Plenário da Câmara dos Deputados o Projeto de Lei 4000/2021, de autoria do senador Carlos Portinho (PL-RJ). Esse PL altera o Código Civil e permite que dois terços dos votos dos condôminos possam alterar a destinação do edifício ou da unidade imobiliária.



Rubens Carmo Elias Filho

O projeto já havia sido aprovado pelo Senado Federal. Agora, irá para sanção do presidente da República, Jair Bolsonaro. E é considerado vital para dar massa crítica à proposta de transformar o uso de antigos prédios comerciais e corporativos para híbridos ou residenciais.

As expectativas do mercado condominial quanto à agilidade da sanção, que tramita em regime de urgência, são imensas, bem como os seus benefícios. Uma das vozes otimistas é a de Rubens Carmo Elias Filho, advogado com mais de 25 anos de experiência na área imobiliária, sócio responsável pelas áreas de Direito Imobiliário e Contencioso Cível Imobiliário do escritório Elias Matias Advogados, acredita que as mudanças não vão demorar para ser postas em prática.

“A alteração no artigo 1.351 do Código Civil há muito é esperada e desejada, posto que o critério da unanimidade torna extremamente engessada a possibilidade de alteração de destinação não apenas da do condomínio e de unidades autônomas, como também causava dúvida sobre

indutores à melhor ocupação das regiões centrais, atualmente pouco habitadas, conferindo melhor aproveitamento dos serviços públicos como transporte, água, energia elétrica, gás etc.

“Além disso, o retorno da ocupação residencial na região central enseja movimento no período noturno, contribuindo igualmente para a redução da violência e insegurança. Desta mesma forma, as regiões centrais, mais bem ocupadas, contribuirão para o retorno da atividade comercial, incrementando a economia local. Enfim, são muito positivas as perspectivas. Cabe, porém, ao município, além de incentivos fiscais e redução de exigências para as edificações, focar na segurança pública, sem o que a população não se mostrará incentivada a retornar às regiões centrais”, alertou.

Para a administração condominial, a nova formulação trará, segundo o advogado, a mudança da destinação de um condomínio. “Certamente é uma das medidas mais expressivas e impactantes na vida condominial, a exigir uma série de cuidados nas aprovações com base na cuidadosa análise da qualidade de condômino, com a consequente alteração da convenção de condomínio, como também nos critérios operacionais, técnicos e de edificações. Por exemplo, a alteração da destinação pode ensejar um período de transição, com utilização mista do prédio, conjugando unidades residenciais e comerciais. As licenças administrativas e urbanísticas podem exigir providências distintas, além de adequações nas estruturas da edificação”, disse.

Sem infringir regras do plano diretor e zoneamento urbano

De acordo com a relatora do projeto, a deputada Clarissa Garotinho (União-RJ), a mudança de destinação, ainda que aprovada pelos condôminos, não poderá infringir as regras do plano diretor e das demais normas de zoneamento urbano. Essas normas podem proibir, por exemplo, o comércio em bairros exclusivamente residenciais. Rubens Elias lembra que a disciplina de uso e ocupação do solo é de competência municipal, conforme previsto na Constituição Federal. É que compete ao município, com base no interesse público e social, definir a destinação das diferentes regiões da cidade.

“Logo, a regra-base para a destinação das edificações é, sem dúvida, a Lei de Parcelamento,

Uso e Ocupação do Solo e o Plano Diretor Estratégico. Logo, se determinado bairro for exclusivamente residencial, não será permitido ao condomínio alterar sua destinação para comercial, por exemplo, e vice-versa. Por outro prisma, se determinado condomínio for exclusivamente residencial, mesmo que a lei urbanística municipal permita que naquela região sejam instaladas atividades comerciais, não será assim permitido naquele condomínio específico”, destacou.

O projeto prevê ainda que dois terços dos votos dos condôminos em assembleia poderão validar a mudança da destinação do condomínio. Mas é sabido que nem sempre o clima é amistoso nessas reuniões. Diante de uma reunião tão im-

portante para a tomada de uma decisão como essa, torna-se vital estimular e manter a boa-fé e a paz social dos condôminos.

Para Rubens Elias, é importante frisar que a convenção de condomínio é o ato-regra que disciplina a vida condominial, cujas normas devem ser respeitadas por todos os condôminos e demais usuários para a preservação da convivência e pacificação social.

Ainda segundo ele, nem toda convenção de condomínio precisa necessariamente contemplar a exigência de dois terços para a alteração, sendo até mesmo recomendável que, em determinadas circunstâncias, com base em elementos próprios de cada edificação, se discipline até

Diferente de todas...
ideal para o seu
condomínio!!!
0800 77 01234



Chegou o que faltava...

confiança
GARANTIDORA



Contabilidade de condomínio com estratégia para decisão

Utilizamos estratégias para diversas ações, e nelas lançamos mão dos pontos fortes e fracos para alcançar objetivos e cada condomínio deve possuir uma estratégia quanto à aplicação dos serviços de contabilidade associado à administração local. Isso se torna relevante, pois a administração de um condomínio deve apresentar de forma organizada e eficiente todos os documentos de que dispõe os pontos importantes. Pensando assim, a aplicação de ferramentas que a contabilidade possui se torna essencial para um processo mais adequado. Com isso, é imprescindível que cada condomínio ou edifício tenha a manutenção da contabilidade e a elaboração de relatórios financeiros, para que os seus proprietários conheçam plenamente a gestão administrativa e a forma como os recursos estão sendo utilizados.

A Contabilidade Gerencial é a modalidade da contabilidade onde se permite maior controle das atividades. Apesar de não ser obrigatório para o gerenciamento de condomínios, é recomendado e eficaz, além de ser uma ferramenta de grande importância para fins de informações essenciais para a tomada de decisões. Sendo uma modalidade da contabilidade que pode ser utilizada para a coleta e análise de informações imprescindíveis sobre as transações financeiras que compõem toda a cadeia de valor de um condomínio. Ela também pode ser usada no cálculo dos custos do condomínio, além de fornecer informações importantes aos proprietários que oferecem suporte na tomada de decisões e fornecem o processo de controle e planejamento, sem se esquecer da manutenção do condomínio.

O trabalho da Contabilidade para um Condomínio é essencial para o entendimento da origem e aplicação de recursos. Origem, porque há uma arrecadação de cotas condominiais que possibilitam honrar compromissos e desta forma os recursos são aplicados, mas quem poderá avaliar se a aplicação de recursos está correta? Somente a Contabilidade poderá dar essa resposta. O exercício da Contabilidade em Condomínios é imprescindível para o entendimento correto de toda essa cadeia que fomenta a administração e a gestão condominial, auxiliando na tomada de decisão com maior eficiência e segurança.

Márcia Mendonça é síndica, contadora, membro da Comissão de Contabilidade Condominial do CRC/RJ, pós-graduanda em Direito Condominial pela CBEPJURJ.

mesmo a unanimidade para eventual alteração de uma determinada unidade autônoma de finalidade específica e essencial para aquela edificação ou até mesmo para determinadas áreas comuns.

“Logo, a primeira cautela é atender às regras do condomínio e, após, é fundamental que se estabeleçam critérios claros, transparentes, indicados nas cartas de convocação para que as deliberações sejam válidas e eficazes. Deliberações tão estratégicas como essas devem também ser preventivamente discutidas e apresentadas aos condôminos, antes das assembleias, oportunizando amadurecimento para a tomada da decisão”, alertou o advogado.

Revitalização arquitetônica e urbanística incrementará turismo

Existem questões também quanto à forma de como se daria essa intervenção urbanística. Haverá também revitalização arquitetônica? Prédios históricos devem ser preservados ou seu estado de conservação pode decretar sua completa modificação? Rubens Elias pontua que cada caso é um caso, e acrescenta:

“Não existe fórmula pronta. Há prédios que, diante do estado precário, possam exigir até mesmo a demolição, assim como existem outros que podem exigir reforço estrutural e adaptações impactantes, sempre submetidas à disciplina do Código de Obras e Edificações de cada municipalidade. Prédios históricos, antes de eventuais intervenções, caso sejam tombados, exigirão previa autorização do órgão de preservação. Enfim, a análise do caso concreto levará as medidas a serem adotadas, contando com profissionais capacitativos na área do direito, engenharia e arquitetura.”

Há quem vislumbre o momento como o ideal para a criação de condomínios mais verdes e sustentáveis. Da mesma forma, a recuperação ou criação de áreas verdes e melhoria da mobilidade. Ajustes nos gabaritos das alturas dos prédios facilitariam a exposição da luz solar e da circulação dos ventos. Rubens Elias vê com bons olhos essas possibilidades.

“Evidentemente, todas as adaptações capazes de atender aos critérios de sustentabilidade, não apenas no âmbito do uso racional dos recursos naturais, mas também no âmbito social, como acessibilidade, se mostram oportunas, contribuindo para o bem-estar e também para a valorização do

patrimônio. Os programas municipais de requalificação (retrofit) têm contemplado incentivos para viabilizar melhor aproveitamento dos espaços, com redução de restrições e até mesmo incentivos fiscais de IPTU e ISS. É excelente oportunidade de buscar aproveitar a edificação da melhor forma possível.”

Com isso, torna-se também um desafio a convivência de forma harmônica do antigo preservado e recuperado, com o moderno e atualizado, e cidades como Barcelona e Lisboa são bons exemplos de transformações dessa ordem. Rubens Elias é um dos entusiastas de projetos voltados à valorização dos centros urbanos das grandes cidades, especialmente porque, segundo ele, permitem conjugar seus valores históricos e culturais ao bom turismo.

“A conjugação de residências e comércio nessas áreas contribui sobremaneira para a preservação das regiões centrais, convivendo com as áreas históricas, que podem ser ricamente preservadas, com a fruição da sociedade. Não são poucos os exemplos de prédios e monumentos históricos preservados e usufruídos pela população, incentivando inclusive o turismo local e, conseqüentemente, o comércio e serviços como restaurantes, passeios, ônibus de turismo etc.”

Rubens Elias vê também com otimismo a boa aceitação da população das metrópoles a esse novo projeto, o que seria importante para a revitalização do Centro como área residencial. O advogado, com mais de 25 anos de experiência em área imobiliária, lembra que há muito já

existem iniciativas nesse sentido, especialmente em edificações de padrão econômico.

“Prédios comerciais não ocupados também poderão ser aproveitados com a aquisição das unidades para sua conversão em habitações, permitindo a venda de unidades a serem reformadas ou mesmo a locação, estimulando a atividade empresarial imobiliária. Além disso, em condomínios comerciais que visem a alterar a destinação para residencial ou mista, já se vislumbram tendências e procura por habitações na região central, em decorrência da abundância dos serviços públicos existentes, por exemplo. Compete ao município definir, em legislação a ser aprovada pela Câmara Municipal, quais incentivos poderão ser contemplados.

VOCÊ GANHOU UMA CONSULTORIA GRATUITA!

LIGUE OU CHAME NO WHATSAPP



21 2518-3700

Sabemos como pode ser difícil administrar um condomínio, por isso, conte com nossa consultoria para verificar se seu condomínio está no caminho certo!

Pacífica
Excelência em Condomínios



** Promoção válida apenas para o estado do Rio de Janeiro

Projeto cria Zona Franca no Centro Histórico da cidade do Rio de Janeiro

Projeto para recuperar comércio do Centro do Rio é aprovado na Alerj e trará benefícios para toda a região



Centro do Rio de Janeiro ganha projeto de revitalização

Uma notícia alentadora para o comércio do Centro do Rio de Janeiro. No dia 20 de junho, o Diário Oficial do Rio publicou que o governador do Estado do Rio de Janeiro, Cláudio Castro, sancionou o projeto de lei no qual é criado o Programa de Recuperação do Comércio do Centro da cidade, conhecido como Zona Franca do Centro Histórico do Rio.

O projeto 5.677/2022 abrange a região do Porto Maravilha e é do deputado estadual Alexandre Freitas (Podemos), em coautoria com André Ceciliano (PT), Eurico Junior (PV), Waldeck Carneiro (PSB), Dionísio Lins (PP), Rodrigo Amorim (PTB) e Rodrigo Bacellar (PL). O objetivo, segundo Alexandre, visa a fomentar a recuperação econômica,

com mais gerações de empregos, no comércio do Centro do Rio, bastante atingido durante a pandemia da Covid-19, com o fechamento de muitas lojas.

Maria Izabel Castro, empresária e uma das líderes do movimento pela revitalização do Centro do Rio, comemorou a notícia. “Em menos de três meses, o que era distante virou lei. O então secretário de Governo, hoje deputado estadual, Rodrigo Bacellar, nos abriu a porta do Estado, através da Segov, que de imediato começou um trabalho no Centro para todos e outros ligados. No dia 30 de março, o projeto que cria a Zona Franca do Centro Histórico foi protocolado pelo deputado Alexandre Freitas, sendo aprovado em plenária na Alerj em 7 de junho, e no dia 20 de junho a lei 9.722/22 foi publicada no

Diário Oficial. É muito emocionante e muito grande o que fizemos em três meses”, disse Maria Izabel ao Diário do Rio.

Mudanças

O projeto apresentado à Assembleia Legislativa previa a redução do ICMS de vários produtos a 12% até o ano de 2032. No entanto, o texto aprovado deixa a cargo dos Poderes Executivos municipal e estadual não só a redução de alíquotas (que também pode atingir serviços concedidos, como luz e gás), como também a duração do benefício.

Os incentivos deverão ser submetidos ao Conselho Nacional de Política Fazendária (Confaz). A lei estabelece que tipos de negócios são beneficiados, citando o CNAE de casa um. Centos de reciclagem e ferros-velhos, no entanto, não foram agraciados.

Selo para os “históricos”

O governo fica desde já autorizado não só a renegociar dívidas de Inscrições Estaduais de quem atua na área como também a criar linhas de crédito específicas na AgeRio.

Um trecho do texto original mantido prevê a criação de um selo para identificar estabelecimentos comerciais históricos, com mais de 40 anos.



UM PROGRAMA DESCONTRAÍDO
PARA FALAR DE CONTABILIDADE

TODA SEGUNDA FEIRA ÀS 19H AO VIVO NA:
RADIOINFLUENCIA  RADIOINFLUENCIA.COM.BR



UM PROGRAMA PARA FALAR DOS
DESAFIOS DA GESTÃO CONDOMINIAL

TODA SEGUNDA FEIRA ÀS 17H AO VIVO NA:
RADIOINFLUENCIA  RADIOINFLUENCIA.COM.BR



UM GRUPO DE POSSIBILIDADES
PARA SUA EMPRESA!

CONTABILIDADE | BPO FINANCEIRO | CERTIFICADO DIGITAL
ADM DE CONDOMÍNIOS | ADM DE IMÓVEIS | REGISTRO DE MARCA
PRODUÇÃO DE CONTEÚDO E PODCASTS | CORRETAGEM DE SEGUROS

    @GRUPORMNEGOCIOS
WWW.GRUPORMNEGOCIOS.COM.BR



Plano de carreira X histórias da vida

Hoje vamos contar a história de Willames das Virgens (foto). Um nordestino de 36 anos, filho de Maria do Carmo, que foi mãe e pai ao mesmo tempo. Ao compartilhar a história de sua vida, poderemos refletir sobre a importância de um plano de carreira, em especial, em um condomínio que é onde tudo acontece para ele.



Mas você sabe o que é um plano de carreira? Como síndico, já fez ou já participou da criação de um plano estratégico?

Para felicidade de Willames, ele teve uma líder que já tinha essa visão e focava no processo de identificar oportunidades, desenvolvia estratégias e pessoas e tinha ações com foco nos objetivos a serem alcançados pelo empreendimento. Sempre focado e vendo o esforço que sua mãe fazia como doméstica, para que ele pudesse ver um horizonte além das dificuldades que enfrentavam, soube criar oportunidades e conduzir o seu talento.

Willames iniciou na área condominial como serviços gerais, e suas experiências anteriores como telemarketing e construção civil lhe deram base para que pudesse olhar para o meio condominial com outros olhos. Diante da oportunidade e sua vontade de crescer, ele mirou, focou e conseguiu resultado.

Eu estava como síndica desse condomínio na época e lembro com detalhes da chegada dele ao empreendimento. Na seleção, se destacava, além do bom currículo, pelo brilho nos olhos, a disposição, a atenção aos comandos e pelo desejo de aprender, o que já me dava um bom indicativo de que ali iria se desenvolver um profissional diferenciado. Porém, como saber a hora certa de promover um funcionário? Como identificar internamente antes de partir para uma seleção externa?

Quando o empreendimento possui um plano de carreira, está construído o caminho que cada colaborador percorrerá dentro da organização, determinando as competências necessárias para cada posição hierárquica, assim como a expectativa do gestor em relação àquela posição. Não adianta promover somente por afinidade, ou então porque o funcionário trata bem os moradores. Essas ações precisam ser vistas por um olhar profissional, pois muitas vezes essa evolução de forma equivocada pode causar uma demissão precoce, e, o que era para ajudar, causa um prejuízo incalculável tanto para o empreendimento quanto para o colaborador.

As vantagens de se ter um plano de carreira dentro do condomínio terá um efeito muito positivo para a equipe e resultará em aumento na produtividade dos funcionários, uma equipe mais leal à organização, preparação do empreendimento para desafios graças à capacitação; diminuição de índices de insatisfação, ansiedade e até depressão. E o mais importante: reter funcionários qualificados.

Depois de passar pela área de serviços gerais, Willames foi promovido para ronda, depois assumiu como porteiro e já atua em dois empreendimentos ao mesmo tempo. Sem dúvida, podemos dizer que ele é um profissional que faz a diferença e que reflete a importância de se ter um plano de carreira. "Habilidade é o que você é capaz de fazer. Motivação determina o que você faz. Atitude determina o quanto bem você faz isso." – Lou Holtz.

Christiane Romão é psicóloga, síndica profissional, gerente condominial, MBA em gestão de pessoas, CEO do Meu Síndico.vc

Receitas extras para aliviar peso das contas do condomínio

Especialistas apontam os caminhos para que os síndicos explorem novas fontes de recursos, mas alertam para os cuidados necessários

Em tempo de contenção de despesas e inflação acelerada, os condomínios precisam ter um olhar para o seu faturamento. Nem só de taxa condominial vive um equipamento desses. Já parou aí pra pensar quais outros recursos podem virar fontes de receita? Mídia, painéis em prédios, reciclagem, mercadinho, aluguel de espaço para antena, aluguel de salão de festas e espaços para convenções e outras receitas extraordinárias. O que a lei permite? O que tem sido feito pelo mercado? Com a palavra, Vinicius Valverde, da AMV Síndicos Profissionais, com escritório estabelecido no Centro de Niterói (RJ), e que une a visão financeira à expertise jurídica na gestão de condomínios.

"O Brasil atravessa o ano de 2022 sofrendo com as adversidades da instabilidade econômica gerada por um ano de eleição, os reflexos da guerra que ocorre na Europa, e os impactos da política de preços da Petrobras, entre outros fatores. Tudo isso provoca um impacto grande na inflação do país. Podemos confirmar tal fato através da última divulgação, realizada em julho pelo IBGE, sobre o índice IPCA no acumulado de 12 meses, que foi equivalente a 11,89%. Esse cenário é muito preocupante para o consumo das famílias, pois elas estão perdendo poder de compra e se endividando. Logo, quando olhamos para o mundo condominial, começamos a perceber o risco de um aumento na inadimplência se aproximando. Esse risco infelizmente existe e é muito incentivado pelo fato de a multa e os juros aplicados na cota condominial estarem abaixo dos aplicados por outros serviços, como os da fatura do cartão de crédito", inicia nosso entrevistado.

Com a inadimplência aumentando, o síndico já começa a se preocupar com o fechamento das contas do



Vinicius Valverde

condomínio ao final do mês. Embora algumas previsões orçamentárias considerem uma rubrica de inadimplência no estudo realizado, nenhum síndico quer ver a inadimplência do seu condomínio subir. Por outro lado, quando ocorre, além dos meios indicados como acordos e ações de cobrança que trazem de volta a verba do condomínio, mas não de imediato, quais alternativas o condomínio tem para obter verbas que podem o ajudar no pagamento das despesas ordinárias e extraordinárias?

"O síndico precisa acompanhar a evolução de suas contas e buscar alternativas para reduzir os custos. Por outro lado, também deve olhar para outras oportunidades que o condomínio tem para gerar receita. Essas receitas extras estão cada vez mais comuns nos condomínios e podem vir através da locação de espaços nos telhados para instalação de antenas, locação de espaços nas fachadas para propagandas, locação de espaços internos para instalação de mercadinhos, venda ou troca de recicláveis e óleo usado. Essas são algumas das alternativas que encontramos no mercado e, certamente, trarão algum retorno financeiro para o condomínio", garante Vinicius Valverde, que segue em suas explicações.

"Se você é um síndico que está buscando alternativas para obter receitas extraordinárias em seu condomínio, que podem lhe auxiliar no pagamento das contas ou gerar renda para investimentos maiores, o primeiro passo antes de iniciar qualquer ação é verificar o que a convenção do seu condomínio determina. Se nela houver

alguma limitação, a mesma deve ser obedecida, mas, se for omissa a esse tema, é importante que o síndico leve ao conhecimento dos moradores as oportunidades, preferencialmente em assembleia, e informe de forma transparente onde serão alocados esses recursos e quais serão as regras para sua utilização.

As receitas extraordinárias obtidas pelo condomínio podem significar

Finanças de um condomínio vão além das receitas e despesas

Síndica profissional e membro da Comissão de Direito Condominial da Associação Brasileira dos Advogados do Rio (ABA/RJ), Vanessa Lins segue no mesmo sentido. "A vida financeira de um condomínio vai muito além de 'receita/despesa' para rateio de custos ordinários. Grandes manutenções e obras também precisam ser feitas. E, além disso, quem não quer melhorias para seu lugar de convívio? Se normalmente as necessidades básicas já esbarram na questão financeira, nos atuais tempos difíceis. Então, muitos condomínios ficam em condições complicadas", pontua.

Vanessa Lins complementa. "Há diversos espaços no condomínio que podem garantir aquela renda extra através de sua locação para publicidade, como a locação para antenas, locação com instalação de TV de publicidade nos elevadores, e, ainda, a locação das fachadas para painéis publicitários ou até mesmo de espaços vazios como, eventualmente, a casa do zelador. O condomínio também pode arrecadar um valor extra e, ao mesmo tempo, fazer aquele próprio manutenção, com a venda da coleta seletiva e de óleo."

Segundo nossa entrevistada, uma das últimas novidades na área condominial são os mercadinhos ou minimercados para condomínios que, em regra, não possuem custo nenhum para instalação e manutenção, e ainda geram renda extra a partir do retorno

uma oportunidade para realizar investimentos, quitar contas ordinárias e minimizar o percentual de reajuste da cota condominial. Logo, no atual cenário econômico do país, essas receitas podem ter um papel importante na manutenção da saúde financeira do condomínio. E o síndico, respeitando as regras e garantindo a transparência de suas ações, deve buscar alternativas seguras para obtenção de receitas extras.



Vanessa Lins

de parte do que é vendido, e trazem valorização do patrimônio. Necessário lembrar que, para locação dos espaços e instalação de publicidade e mercadinhos, é imprescindível a aprovação em assembleia, especialmente quando o caso é de locação de espaços vazios, entendendo-se que há mudança de destinação do espaço.

"Ainda há que se observar também que, nessas situações, a receita é extraordinária e, sendo assim, não deve ser utilizada para cobertura de despesas ordinárias, mas sim para realização de melhorias ou obras não emergenciais. Dessa forma, é de boa guarda que a sua utilização seja somente mediante aprovação assemblear. Receitas alternativas são excelentes fontes para realização de melhorias e manutenções extraordinárias, e ajudam a não necessitar de cotas extras, o que auxilia ainda na questão de quem paga o que no condomínio", aconselha, lembrando que é preciso sempre dar aquela conferida na convenção do condomínio, na Lei nº 4.591/1964, e no Código Civil (Lei nº 10.406/2022).



Possibilidade de penhora do fundo de reserva

Como cedição, no âmbito da gestão condominial, e ainda que não conste da convenção, recomenda-se aos gestores condominiais que empreendam ações visando à constituição de um fundo de reserva, com o intuito de atender a despesas especiais, muitas delas imprevisíveis, também para o fim de evitar o acionamento de chamadas extraordinárias, que raramente são bem recebidas pelos condôminos.

Esse fundo de reserva é constituído, mormente, mediante o pagamento de uma quantia mensal própria e específica, com o objetivo de consolidar um fundo securitário, destinado a fazer frente a determinadas eventualidades que possam impor gastos inadiáveis e urgentes.

Contudo, ciente da existência desse mesmo fundo de reserva, pode o detentor de um crédito condominial, que não vê da parte do condomínio um claro posicionamento no sentido do cumprimento de uma obrigação juridicamente exigível, promover atos executórios, requerendo ao Poder Judiciário a penhora dos valores suficientes à satisfação do crédito, uma vez que os mesmos lá se encontram, justamente para atender a situações excepcionais de ordem financeira.

Segundo esse entendimento, o Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro (TJRJ), no julgamento do Agravo de Instrumento de nº 005806386018819000, entendeu legítima a penhora de 50% do fundo de reserva do condomínio e, caso insuficiente, de 20% dos recebíveis oriundos do pagamento das cotas condominiais até o limite do débito.

Os magistrados de segundo grau evocaram a aplicação dos arts. 797 e 833 do Código de Processo Civil, entendendo ainda que o percentual fixado atendeu ao princípio da razoabilidade, na medida em que não inviabilizou as atividades condominiais. A dívida, decorrente da prestação de serviços, era da ordem de aproximadamente R\$ 487.000,00, tendo sido contestada pelo condomínio, que postulou a suspensão da execução.

Na decisão colegiada, se fez constar a observação de que “a renda do condomínio advém do rateio entre os próprios condôminos e se destina, prioritariamente, ao sustento de suas atividades, razão pela qual deve ser fixado um percentual que não inviabilize as atividades condominiais”.

A mesma decisão acresceu que, para além da penhora do percentual de 50% do fundo de reserva, a penhora mensal de 20% dos recebíveis oriundos das cotas condominiais poderia incidir, na hipótese de ser insuficiente a penhora do fundo de reserva, haja vista a sua qualidade de recurso destinado a suprir necessidades imprevisíveis e urgentes, de modo a conferir segurança financeira ao condomínio.

Admitindo-se, destarte, a penhora do fundo de reserva condominial, impõe-se por outro lado examinar, casuisticamente, a situação econômica de cada condomínio que possa se encontrar em situação análoga, especialmente para se constatar se tal medida, a despeito de ser juridicamente possível, não haverá de acarretar danos colaterais insuperáveis, consistentes na inviabilidade de atender às obrigações assumidas preteritamente e relacionadas à dinâmica da essencialidade da gestão condominial.

Vander Andrade é advogado, mestre e doutor em Direito, pós-graduado em Direito Imobiliário. Vice-Presidente da J. Reuben Clark Law Society e Presidente da Associação Nacional de Síndicos e Gestores Condominiais.

Inteligência artificial, ganho real

Aos poucos, condomínios descobrem potencial da tecnologia aplicada ao monitoramento e até tomada de decisões, que gera ganhos de comodidade e segurança, além da economia de recursos



Rafael Sommerfeld

A Inteligência Artificial (IA) e a Internet das Coisas (IoT – **Internet of Things**, do inglês) já são realidade em diversos campos do conhecimento, atividades e empresas. Mas será que os condomínios já abriram os olhos para isso? Quais recursos a IA e a IoT podem oferecer aos gestores condominiais e facilitar a vida de moradores e condôminos? Todo esse potencial tecnológico já é explorado a contento no universo condominial? Esses questionamentos fizemos a dois especialistas da área.

Rafael Sommerfeld, mestre em Inovação e Empreendedorismo pela Unisuam, com MBA de Marketing pela Fundação Getulio Vargas (FGV) e especialista em Inovação pela Universidade Federal do Rio de Janeiro (UFRJ), e que também possui graduações na área de Tecnologia avalia que os condomínios já

estão se adaptando à nova realidade. “Certamente, já temos condomínios muito conectados com tudo que está chegando de novo. Sabemos que, com todos os desafios da gestão, não é a maioria que já despertou para tudo que pode ser implementado pela tecnologia em suas estruturas. É importante lembrar que hoje, no Brasil, são mais de 800 construtechs e proptechs - startups voltadas ao segmento imobiliário e condominial. Não por acaso, essas empresas vêm crescendo em altas taxas nos últimos anos, muito em função do aumento da demanda desse mercado. O que se espera ver em breve é, sem dúvida, um número cada vez maior de condomínios adotando a tecnologia como insumo indispensável para gestão e operação de suas estruturas”, pontua.

CEO da Sommerfeld Soluções para Gestão, Rafael foi executivo de tecnologia por muitos anos em empresas como Ambev, Azul Seguros, CCAA, RHMed e Sesc, entre outras. Foi também professor das duas primeiras turmas de pós-graduação em Gestão Condominial no Centro Brasileiro de Estudos e Pesquisas Jurídicas (CBEPJUR). “A Inteligência Artificial já ajuda em diversos mecanismos, como reconhecimento de imagens, seleção de correspondências e entregas, monitoramento ativo, prevenção de acidentes e perdas, análises e uma série de outras funcionalidades que auxiliam na gestão”, conta, para prosseguir.

“Quando falamos de IA, é importante lembrar que ela é uma base que permite o aprendizado, ou seja, são mecanismos que, a partir das informações coletadas, nutrem uma inteligência que poderá ‘responder’ em momento futuro aos cenários apresentados. Por exemplo: num condomínio que gerencie imagens de moradores e as associe aos comportamentos destes, poderá, em algum tempo de captura das imagens e movimentos, inferir quais comportamentos habituais dos condôminos em determinados dias e horários, podendo sugerir maior ou menor uso de recursos em determinadas áreas, como presença de guardião de piscina, faxineiros e porteiros”, explica.

Segundo Rafael Sommerfeld, quando o tema é tecnologia, as novidades são constantes, pois a cada dia há mais empresas se voltando ao segmento. E inovações sempre recentes, num mercado muito competitivo, surgem a cada momento. “Entendo que as plataformas integradas constituem uma tendência importante, visto que, cada vez mais, permitem uma gestão a partir de um único centro de comando, controlando e gerindo diferentes recursos, com análise preditiva, a partir da base de dados histórica, permitindo maior análise de ocorrências e tendências de ocorrências futuras.”

CERTIFICADOS DIGITAIS

COM RAPIDEZ

E
SEM BUROCRACIAS

TOKEN E CARTÃO
INSTALAÇÃO E INOVAÇÃO



CERTIFICADO AI



E- CPF

E- CNPJ



ANA PAULA

GERENTE COMERCIAL

(21) 99196 - 1188



CONTATO@COMERCIALFACILITARJ.COM.BR

ATENDIMENTO POR VÍDEO
CONFERÊNCIA COM DESCONTOS
ESPECIAIS.

NA VIDA REFLITA E DESCOMPLICA
CERTIFICADO DIGITAL
É NA FENIX

Profissão: Síndico

por Tânia Goldkorn

Eu, síndico

Sem ser piegas demais, eu começo esse artigo enobrecendo a minha profissão e me declarando como alguém que descobriu 11 anos atrás que trabalhar com paixão e determinação são pré-requisitos para se ter sucesso em qualquer área.

Mas para ser síndico, é imprescindível amar o dia a dia dinâmico, gostar de pessoas e ter uma dose de disciplina acima do normal.

Iniciei como subsíndica do meu condomínio, e seis meses depois assumi um mandato-tampão* no lugar da síndica eleita, que declinou e foi morar em outra cidade. A partir daí, entrei de cabeça no universo dos barriletes, contratos de manutenção, atestados e regulatórios, balancetes e holerites... e resolvi buscar no mercado um curso para me auxiliar na gestão.

Havia poucas opções na época, mas mesmo assim busquei cursos que melhor tratavam do tema e hoje agradeço, pois a minha vontade de estudar acendeu a lâmpada das grandes ideias, e, aí sim, meu objetivo principal passou a ser reconhecida como "Síndica Profissional", e não bastava só isso, quis me destacar, e para tanto mergulhei de cabeça em congressos, seminários, palestras e fui fiel seguidora dos meus professores, que agradeço até hoje a referência que me deram quando perceberam a minha sede de aprender.

Costumo dizer a seguinte frase: "Conhecimento é poder." Já consegui ganhar o respeito de muitos quando percebem que sei o que digo, importantes atuações em assembleias vêm dessa segurança profissional.

Nesses anos, desenvolvi processos para tudo, compras de material, atendimento ao condômino, reuniões, pagamentos diversos, auditorias de pastas e contratos - esses são alguns dos itens que eu considero os principais.

Gestão de pessoas como prioridade, sempre com a maior ênfase nos funcionários, já que o dia a dia acontece sem a sua presença, e então construa seu exército de aliados!

Falei hoje de temas importantes, itens que são da maior importância para uma gestão de sucesso, assim faço a minha rotina acontecer, escolhendo os parceiros que têm as melhores referências, administradoras com processos definidos de trabalho para que o condomínio tenha a qualidade de atendimento.

Um tripé de sucesso é ter um conselho parceiro, uma administradora qualificada e um síndico focado.

Estude, anote tudo, tenha seu próprio método de trabalho e trate cada condomínio como o primeiro da sua carreira, o seu melhor case.

Aprendi com o Leandro Karnal que sorte não existe... trabalho duro para conquistar seu lugar nesse universo condominial que tem tantas oportunidades para todos. Ame o que você faz!

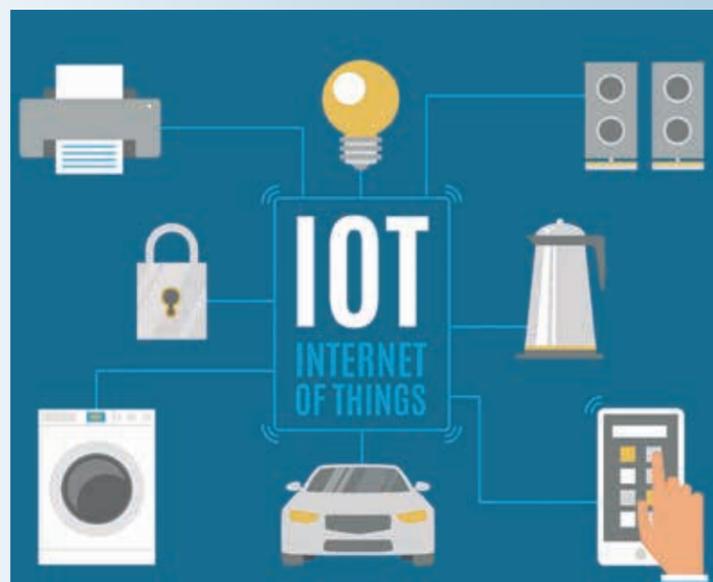
Tânia Goldkorn é graduada em Matemática, Administração Condominial na Universidade Secovi, palestrante em congressos condominiais, com atuação no Síndiconet e Conasi.

A internet que veio para mudar as coisas

A Internet das Coisas também tem se tornado presente nos condomínios, conectando objetos em rede, processando grandes quantidades de informações, executando tarefas sob comando remoto e operando de forma autônoma e online. Se você ainda é pouco familiarizado com o tema, vamos iniciar por uma explicação básica. A chamada Internet das Coisas é a tradução da expressão 'Internet of Things', que dá origem à sigla IoT. O termo representa um cenário em que é possível conectar diversas coisas, para que possam se comunicar entre si por meio da internet e outras tecnologias, a partir de componentes conectados. Assim, podemos entender que essa é uma maneira de o mundo físico se aproximar do mundo digital. Passamos, todos nós, a contar com dispositivos que executam tarefas recebendo apenas um comando a distância, a partir de um computador ou simples smartphone.

Em muitas casas, já é possível acender e apagar as luzes, mesmo não estando presencialmente. Da sua mesa no escritório, ligar o ar-condicionado do carro que está parado lá no estacionamento, para que seu interior esteja refrigerado quando da sua chegada. Todas essas 'mágicas' são hoje realidades concretas, ao alcance de poucos cliques. Para os condomínios e seus moradores, isso se traduz em soluções que elevam os níveis de segurança, reduzem custos e tornam o cotidiano dos síndicos bem mais prático e produtivo. Por meio de soluções específicas, a IoT pode gerar reduções significativas de gastos.

Regulagem inteligente de iluminação, de acordo com a hora do dia e/ou incidência solar; controle de entrada; irrigação automática, medição remota de caixa d'água, com leitura do consumo e alerta de escassez; instalação de sensores na superfície do condomínio para transmitir diversos alertas, dentre eles uma indicação sobre a necessidade de realizar limpeza; monitoramento dos elevadores, com envio automático de mensagem para a empresa responsável pela manutenção indicando detalhes, como se há alguma pessoa presa; e adoção de sensores que permitam identificar e até localizar, com exatidão, vazamentos de água.



Odirley Rocha

Modernização que gera valorização

Especialista em segurança e futuro condominial, com MBA em Gestão de Segurança Empresarial, além de diretor de relacionamento do Porter Group, Odirley Rocha destaca as vantagens da opção do administrador por investir em tecnologia para a valorização do imóvel. "Empreendimentos que investem em tecnologia tendem a ser mais valorizados. Mas quais vantagens eles agregam? Como colaboram com a qualidade de vida de seus moradores?", provoca.

Segundo ele, um dos aspectos que mais se beneficiam da tecnologia é o conforto dos moradores. As facilidades permitem que eles possam relaxar enquanto o empreendimento fica a cargo do autogerenciamento. "Como exemplo, podemos citar a climatização de ambientes, a configuração para abertura de portas e portões, a simplificação do sistema de televisão, o uso de persianas automáticas, que se adaptam conforme a hora e luminosidade do dia."

É claro que existe sempre um custo inicial para implementar todas essas tecnologias, mas sistemas inteligentes como esses costumam administrar os recursos de forma eficiente, evitando desperdícios de água, energia, gás e luz. Assim, acabam por se 'pagar' em bem pouco tempo. "Contudo, o ganho na

área de segurança talvez seja a principal vantagem da aplicação das novas tecnologias condominiais. Hoje, há tecnologias que são capazes de integrar câmeras, portões automáticos, sensores, travas eletrônicas e outros tantos instrumentos que protegem os condôminos. Os dispositivos de segurança não são uma novidade, mas a tecnologia os tem tornado cada vez mais eficazes. Alguns dos equipamentos mais utilizados e importantes hoje são câmeras, cercas elétricas e sensores de movimento", defende Odirley.

Há ainda a possibilidade de dar conta de boa parte da manutenção dos condomínios via QR Code. Nesse esquema, cada dispositivo que necessita de acompanhamento, como uma bomba d'água ou a central de alarme contra incêndio, por exemplo, tem um QR Code, com imediato acesso a todas as informações técnicas, fotos, também um check-in com os dias e horários das manutenções feitas, aquelas programadas, ou a indicação de quem acionar no caso de urgência, como uma pane. Assim, facilmente o síndico pode criar uma rotina de check-in para si mesmo e os diversos prestadores de serviços, organizando a rotina e diminuindo radicalmente a incidência de defeitos que prejudiquem o cotidiano dos moradores e colaboradores.

UNIVERSALFIT
TEL: (21) 3351-6440 / (21) 98045-0044

AGENDE UMA VISITA PARA SEU CONDOMÍNIO

- VENDA DE ACESSÓRIOS E EQUIPAMENTOS DE ACADEMIA
- * ELABORAÇÃO DE PROJETOS
- * MANUTENÇÃO DE EQUIPAMENTOS
- * PISOS ANTI IMPACTO, GRAMADO E PVC

FACEBOOK: @UNIVERSALFIT.RJ
INSTAGRAM: @UNIVERSALFITRJ
SITE: WWW.UNIVERSALFIT.COM.BR

Estrada do Gabival, 313 - Lj. 132 à 134 - Freguesia - Jacarepaquí - Rio Office Mall



Uma gestão condominial humanizada

O síndico que pretende realizar uma transformação em sua gestão com o propósito de alcançar uma administração humanizada deverá priorizar sua atuação buscando pela conciliação do interesse individual da propriedade privada com as relações de vizinhança, em virtude de que essas relações de proximidade oportunizam a incidência das mais diversas contendas.

Inúmeras são as atribuições administrativas do gestor condominial com especial atenção aos proveitos individuais, resultando no interesse coletivo, atinentes às relações de vizinhança, as quais deve pretender evitar conflitos de convivência entre proprietários, funcionários, prestadores de serviço e administradora.

No dia a dia de sua gestão, ao perceber e considerar as circunstâncias que o cercam, possibilitará dignidade às pessoas. Consideração esta que costuma ser percebida pelo morador que se sentirá respeitado, assim abrindo o caminho para uma relação mais próxima e de confiança.

Pensando de forma reflexiva, a consideração é uma postura aberta e conciliadora. Por consequência, externa expressão de amor e simpatia. A consideração une e é tolerante.

O síndico deve então envidar seus melhores esforços para evitar contendas entre interesses próprios e aqueles dos moradores.

O gestor deverá identificar os conflitos de interesse, reais ou potenciais. Decidir juntamente com os oponentes a forma de se lidar com a situação, sempre em função dos interesses da coletividade. Na sequência, deve também procurar dialogar com todos os envolvidos, escutando-os atentamente sem julgamentos, contribuindo com observações e perguntas e gerando interação para que se produza clareza de pensamento, levando os condôminos a refletirem. Deve-se atentar também se todos estão compreendendo quanto ao assunto em discussão, questionando ainda a existência de alguma divergência e, sendo o caso, pedir que sugiram novas soluções, buscando a construção conjunta de um resultado que atenda aos anseios de todos.

Esgotadas todas as tentativas de conciliação perante os conflitantes, o gestor deverá então socorrer-se a uma assistência profissional adequada, seja através de um advogado colaborativo ou através de um mediador qualificado, ambos especializados na área condominial.

Portanto, o síndico deve buscar estabelecer uma gestão humanizada utilizando da solidariedade no condomínio de maneira a preservar as boas relações de vizinhança. Com isso, salienta-se ainda que o bom convívio contribuirá para a segurança, saúde e o sossego de todos.

Wania Baeta é advogada especialista em Direito Condominial e Gestão de Conflitos, mediadora, árbitra, palestrante e professora

O desafio de profissionalizar o conselho fiscal dos condomínios

Com a modernização do setor, presença de contador e outras mudanças são urgentes, mas amadores e lei criam entraves

A profissionalização do Conselho Fiscal dos Condomínios torna-se cada vez mais necessária no mercado condominial à medida que aumenta a modernização do setor. Com o maior tamanho dos condomínios, cresce a urgência para a profissionalização de pessoas, funções e atividades. Notadamente, a função de síndico, a mais importante nesse cenário, caminha em ritmo acelerado. Há, aproximadamente, 80 por cento de síndicos orgânicos e 20 por cento de profissionais, e, diante deles, uma série de desafios.

Os conselhos fiscais são compostos, em sua maioria, por amadores. A lei determina que as prestações de contas e balancetes sejam aprovadas nas assembleias, mas em muitos casos essa é uma decisão política. Portanto, a assembleia necessita de pareceres técnicos, e não de leigos. A lei dá uma brecha ao não exigir um conselho fiscal técnico, e, nesse contexto, há vários questionamentos.

Haveria oportunidade nova para contadores, viabilidade de mudar a lei, obrigando parte do conselho a ser profissional, com dois membros efetivos orgânicos, condôminos e um membro profissional? A lei poderia permitir a presença da eleição de um conselho fiscal profissional como um contraponto a um síndico profissional, pois os leigos não têm como confrontar possíveis desvios dos síndicos profissionais?

Tudo começa, no entanto, pelas questões envolvendo a função de síndico. Membro da Comissão de Contabilidade Condominial do CRC-RJ, Sérgio Paulo vê como necessária a profissionalização. “A

administração dos condomínios não pode ser mais amadora. O principal fator é a necessidade de transparência da gestão, principalmente na prestação de contas aos condôminos. O síndico profissional, até por almejar novos condomínios em sua carteira, deverá estar sempre atualizado e em busca de novos conhecimentos, com isso levando os condomínios à busca pela adesão às boas práticas da gestão. Isso consiste na implantação de controles dos processos e na transparência das informações, devendo também ter grande capacidade de liderança, pois lidará constantemente com equipes multidisciplinares”, afirmou Sérgio Paulo.

Por sua vez, Francisco Nazareth, síndico, advogado condominialista, contador condominialista e empresário de Contabilidade



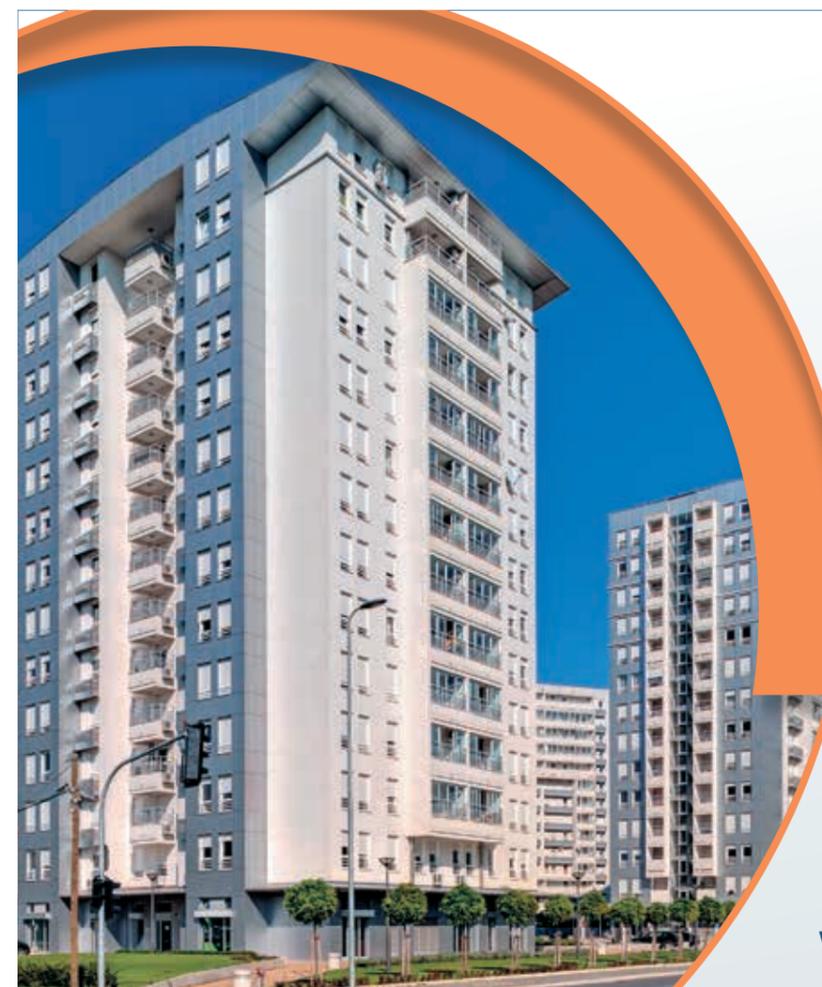
Sérgio Paulo



Francisco Nazareth

Condominial, vê na essência da profissionalização do síndico o conhecimento multidisciplinar na área, obrigatoriamente na resolução de conflitos, o que pode ser feito, segundo ele, também por síndicos orgânicos. “Ele lida a todo momento com pessoas e seus problemas oriundos da relação humana, conhecimento básico de engenharia, pois é

responsável pela manutenção da edificação. Conhecimento de normas trabalhistas, com seus direitos e deveres, conhecimento de Direito Condominial, pois deverá tomar decisões que envolvem o patrimônio de terceiros. Nessa profissionalização, não vejo distinção entre o síndico orgânico e o síndico profissional”, disse Nazareth.



Auditoria de Condomínios

Há 30 anos, a Manager oferece serviços de **Auditoria e Contabilidade especializados**, trazendo segurança na gestão dos recursos financeiros. Garantimos processos de compras transparentes além do cumprimento regular das obrigações trabalhistas e fiscais.

Paz e harmonia entre condôminos e valorização patrimonial



Dificuldades financeiras e também políticas

E a profissionalização dos conselhos fiscais dos condomínios, compostos, em grande parte, por amadores? O professor Júlio Rocha, membro da Comissão de Contabilidade Condominial do Conselho de Contabilidade do Rio de Janeiro, aponta dificuldades financeiras e políticas para a evolução. “No meu entender, são empecilhos para a profissionalização dessa atividade: primeiro, a questão do custo para contratação de um conselho profissional. Segundo, o fato de os condôminos acreditarem que entre eles existam pessoas com formações e experiências que os capacitem para exercer essa função. E o terceiro motivo, que deve ser levado em consideração, seria o político, uma vez que existem condôminos que não abrem mão de serem protagonistas da ação e sempre serão contra.”

A lei determina que se aprovelem nas assembleias as prestações de contas e balancetes. Mas em muitos casos essa acaba sendo uma decisão política. Portanto, a assembleia precisa de pareceres técnicos, não leigos. A própria lei falha ao permitir que o conselho fiscal não seja técnico. Diante desse cenário, o próprio síndico pode ser prejudicado, assim como o condomínio. É aí que Francisco Nazareth vê como essencial a presença de um contador profissional.

“Os condomínios, apesar de serem considerados sem personalidade jurídica, já têm grandes responsabilidades inerentes a uma empresa. Como empregador, perante as prefeituras na retenção de ISS perante a Receita Federal com retenção de impostos federais municipais. Portanto, a prestação de contas deve ter necessariamente a



Júlio Rocha

presença de um profissional habilitado, nesse caso, um contador. A própria legislação é muito falha nesse sentido, visto que a aprovação final fica a cargo da assembleia geral de condôminos. Eles, muitas das vezes, aprovam somente levando em consideração a parte política, ou mesmo seguindo um parecer técnico de um conselho fiscal composto de condôminos sem nenhum preparo ou habilitação para tal função. O que resulta em trazer danos irreparáveis para todo o condomínio”, disse Francisco Nazareth.

Alteração no Código Civil facilitaria mudanças

Júlio Rocha considera essencial alteração na lei que obrigaria parte do conselho a ser profissional, com dois membros orgânicos e um profissional. A lei permitiria também a eleição de um conselho fiscal para fazer contraponto com o síndico profissional, já que, como leigos, não tem como confrontar eventuais desvios desses síndicos profissionais. “Precisa ter uma alteração no Código Civil para os condomínios terem um conselho fiscal profissional que poderá ser composto por profissionais de Contabilidade, advogados, administradores e

outros profissionais capacitados para a função e poder orientar os síndicos profissionais quando for necessário”, afirmou Júlio Rocha.

Sérgio Paulo ressalta também a importância de um conselho fiscal profissionalizado como certeza razoável de transparência das prestações de contas e de minimizar riscos à administração financeira e fiscal. Perguntado sobre os riscos e penalidades de um síndico orgânico ao tomar decisões e aprovações sob respaldo de conselhos amadores, sujeitos a erros e falhas, mesmo não intencionais, e sim por falta de conhecimento técnico, alertou:

“O síndico, ao assumir seu mandato, assume as responsabilidades civis e criminais pelos atos da sua gestão. Ainda que sejam atos aprovados pelo conselho, com todas as controvérsias que recaem sobre o assunto, trata-se de aprovação parcial, pois tão somente indica posição e opinião para o julgamento que a assembleia fará na votação da aprovação ou não das contas.”

Muito se fala sobre a viabilidade de mudança na lei, obrigando que parte do conselho seja profissional, com, por exemplo, dois membros efetivos orgânicos e um membro profissional. É desejo também que a lei permitisse a eleição de um conselho fiscal profissional para fazer contraponto ao síndico profissional, até porque leigos não têm como confrontar eventuais desvios desses síndicos profissionais. Francisco Nazareth avaliou o panorama e foi taxativo: “O melhor dos mundos não seria dar a possibilidade, e sim obrigar a ter pelo menos um conselheiro profissional entre os três componentes. Hoje, o Código Civil Brasileiro não cita ao menos essa obrigação, ficando a critério da convenção a sua normatização, sendo prevista

apenas na Lei especial 4.591/64. Contudo, sabemos que aprovar isso em lei fica muito difícil, pois alguns juristas entendem que não deve haver interveniência do Estado nos condomínios de forma coercitiva.”

Ele enfatiza também como essencial a presença de um contador nos condomínios. “Vejo que a presença do profissional de Contabilidade nos condomínios faz-se necessária e primordial para proteção do patrimônio de terceiros, que em muitas vezes tem como gestor um leigo. E fica a cargo do contador responsável orientação, cumprir as normas contábeis vigentes, sendo necessária a normatização de procedimentos contábeis específicos para os condomínios. O que, na verdade, é uma necessidade urgente para o setor que mais cresce no mundo. Pois empresas fecham, e condomínios abrem”, conclui.

Evento para síndicos da Gábor RH chega ao Rio

A cidade maravilhosa recebe a primeira edição da série Eventos pelo Brasil Gábor RH no dia 12 de agosto, uma sexta-feira, das 14h às 19h, no Centro de Convenções RB1, que fica na Av. Rio Branco, nº 1, Centro, Rio de Janeiro. As palestras são voltadas para a formação e aprimoramento de síndicos profissionais e abordam temas como assembleias virtuais e plano diretor, entre outros relevantes para o ramo. Os advogados Luis Arechavala e Xisto Mattos, os administradores Samuel Rubens Pereira e Ricardo Karpát e o economista Gabriel Karpát são alguns dos palestrantes confirmados. Os interessados podem ter acesso ao evento por R\$ 130, e clientes dos patrocinadores e indicados pelo selo Síndicos 5 Estrelas ganham desconto de 50%. O ingresso deve ser adquirido no seguinte endereço: site.gaborrh.com.br/gabor-eventos

Este é o primeiro evento realizado fora do Estado de São Paulo pela empresa Gábor RH, que oferece serviços relativos a toda a área de recursos humanos, desde consultoria até treinamento e seleção. São esperados representantes de cerca de 600 condomínios e 15 “síndicos 5 estrelas”, além de referências cariocas na profissão. A Síndico 5 Estrelas é uma avaliação que atesta e certifica a qualidade da categoria, sendo reconhecida pela Fundação Vanzolini, organização sem fins lucrativos criada e gerida pela USP.

Soluções financeiras e inovadoras para condomínios.

A Condobem é dinâmica, inovadora, revolucionária e o principal: acessível.

Não importa o tamanho ou porte do seu condomínio, temos soluções para suas necessidades do presente e seus planos para o futuro. Com a gente, seu patrimônio pode se valorizar ainda mais.

- GARANTIA TOTAL
- ANTECIPAÇÃO DA RECEITA
- COMPRA DO PASSIVO
- FINANCIAMENTO DE OBRAS

Entre em contato e marque uma conversa:

43 3324-2300 | atendimento@condobem.com.br

condobem
 Soluções financeiras e inovadoras para condomínios



Sucessões sistêmicas (Parte 2)

Dando continuidade ao tema de sucessões imobiliárias e heranças no âmbito filosófico sistêmico, observamos que enquanto os herdeiros realmente não se resolvem em relação aos sentimentos existentes de fato no que concerne ao falecido, bem como não se colocam no lugar de ordem na sucessão, o inventário de fato não move um milímetro sequer.

Na medida em que clientes nos procuram para resolver problemas sucessórios, vemos nitidamente que os herdeiros estão em desordem familiar grave, muitas vezes irmãos mais velhos se comportando como irmãos mais novos, e irmãos que morreram no parto, sequer levados em conta na linha sucessória.

Muitas vezes vemos filhas mais novas ocupando o lugar de ex-mulher do pai, e brigando com a própria mãe para retirar a mãe do lugar que ela ocupava, que era de mulher do falecido.

E por que isso ocorre? O ser humano é interessante! As relações humanas são absolutamente enigmáticas, e numa família vemos invariavelmente os irmãos em desordem no mundo, assim como pais e mães exercendo atos como se não fossem pais, às vezes até se igualando em hierarquia com os próprios filhos.

Clientes nos indagam o seguinte: Doutora, isso não tem nada a ver com a demora na sucessão! A demora ocorre por força do Judiciário, que emperra tudo!

Isso pode não ser uma verdade absoluta!

Quando irmãos e pais litigam entre si, na realidade brigam por poder hierárquico familiar, daí nada anda, pois a vontade de um tenta se sobrepor à do outro, e o que comanda é tão somente a “fogueira de vaidades”, denominada ego, e com isso o patrimônio se dilui em brigas e desavenças, e com certeza ninguém usufrui dele.

Um inventário bem resolvido é aquele em que todos agradecem sobremaneira e do seu próprio lugar o que lhe foi dado de herança. Um bom inventário é aquele em que não se contesta o que foi feito pelo falecido e nem o que lhe foi dado. Afinal, até onde se sabe, herdeiros não contribuíram em nada para a sucessão. Não deram um níquel sequer para a constituição do patrimônio. Então deixo aqui uma reflexão: por que será que os herdeiros se acham detentores de muitos direitos, se não deram um níquel sequer na realização dos bens?

Talvez a resposta esteja no fato de que clamam por amor do falecido, e não por efetiva contrapartida patrimonial. Se essa reflexão o deixa intrigado, talvez a resposta para seu problema sucessório esteja em você.

Verde que te quero ver

Ganhos na qualidade de vida, ambientes mais agradáveis, redução das contas de água e de energia e valorização são alguns dos efeitos da Certificação Ambiental para condomínios

O que é ser um Condomínio Verde? Quais são os motivos para se viver num lugar assim? Quais as boas práticas e obrigações de um condomínio sustentável? Como o controle de resíduos sólidos, com a coleta adequada para a reciclagem de materiais, redução do consumo de água e de energia elétrica, diminuição das emissões de carbono e uma série de outros benefícios pode valorizar a vida dos moradores e o imóvel ao mesmo tempo? Como obter a certificação formal? A coordenadora do Movimento Lixo Zero Goiás e embaixadora do conceito Lixo Zero na América Latina, Raquel Pires, é quem nos dá as primeiras pistas sobre o tema.

“Um condomínio verde busca melhorar o desempenho ambiental de suas edificações basicamente começando pelos pontos mais comuns, que são: eficiência energética, geração de energia renovável, uso racional da água, seleção de materiais sustentáveis e gestão de resíduos. Para um condomínio ser considerado sustentável, é necessário observar o consumo de água e energia elétrica, a quantidade de resíduos enviados a aterros sanitários e a emissão de CO₂, entre outros pontos. A promoção do bem-estar e da saúde, o cuidado com o meio ambiente, a preocupação social e a viabilidade econômica trazem para o condomínio e seus moradores a incorporação dessa cultura no cotidiano. Além de ser um excelente marketing verde para o condomínio, podendo trazer também economia para as contas condominiais, como o IPTU.”

Segundo Raquel Pires, há vários tipos de certificações no mercado, com seus critérios e objetivos distintos. “Essa certificação busca comprovar de forma efetiva a gestão ambiental realizada pelo condomínio, podendo ser usada como objeto para solicitação de IPTUs verdes, ser desenhada da lei de grandes geradores de resíduos, entre outros benefícios”, diz a especialista, reconhecida por sua defesa por uma cidade



Raquel Pires

ecologicamente equilibrada, saudável e socialmente justa para o conjunto da população.

Gestor Ambiental graduado em 2017 pelo Centro Federal de Educação Tecnológica Celso Suckow da Fonseca (CEFET/RJ), Daniel Sobrinho atua principalmente como consultor de empresas privadas. Possui experiência no licenciamento ambiental de postos de gasolina. Entre suas atribuições como químico, conferidas pelo CRQ, possui competência para realizar testes de qualidade de ar, água e solo. Atua também na área de Engenharia, dando suporte na criação de projetos voltados para a área de licenciamento ambiental. Ele também aceitou o convite e conversou com a Revista dos Condomínios.

“Para nós, da área de meio ambiente, os condomínios são sempre um foco de atenção especial. Condomínios funcionam como pequenas cidades, geram resíduos em grande quantidade, sólidos e líquidos, que causam impactos ao redor, para a sociedade e para os próprios condôminos. Além dos resíduos, existe também o consumo de água e energia. Então, quando falamos em um condomínio verde, falamos em um conjunto habitacional que invista em tecnologias e adote métodos que possam diminuir o que chamamos de pegada ecológica, que seria basicamente transformar e adequar esse consumo de água e energia e essa geração de resíduos para um modelo sustentável e ecologicamente correto. Isso é ir além das obrigações legais am-



Daniel Sobrinho

bientais que já existem e que os condomínios já têm a obrigação de seguir, e adotar práticas ainda mais sustentáveis.”

E não faltam motivos para se desejar morar num local assim. Segundo Daniel, viver em um condomínio verde ou que adote práticas sustentáveis vai muito além de ser um modo de contribuir para um meio ambiente urbano equilibrado. A adoção de modelos sustentáveis e práticas mais ecológicas representa, na verdade, pagar menos no consumo de água e energia. Em resumo, ser sustentável sai mais barato a longo prazo, diminui os custos dos condôminos de forma substancial e pode, inclusive, gerar renda extra para os condomínios. Um condomínio verde também reduz custos e, ainda por cima, lucra com suas práticas. Mas quais são elas?

As obrigações já são estabelecidas por lei numa forma de regular o mínimo do que deve ser feito como, por exemplo, o tratamento do esgoto gerado antes de ir para a galeria pública e o correto armazenamento e destinação de lixo. Mas as práticas de um condomínio sustentável no meio urbano incluem conceitos básicos (veja quadro). É a ação individual de cada um que fará a ação coletiva ser sustentável. E como o controle de resíduos sólidos, com a coleta adequada para a reciclagem de materiais, a redução do consumo de água e de energia elétrica, a diminuição das emissões de carbono e uma série de outros benefícios podem valorizar a vida dos

moradores e o imóvel ao mesmo tempo?

“No plano ambiental, todas essas medidas se traduzem em mais qualidade de vida para os moradores, em um local mais fresco e arejado, com mais árvores, mais pássaros e animais que enriquecem o espaço e o tornam mais agradável, em um espaço com menos vetores de doenças como ratos e mosquitos, com ar mais puro e menos elementos particulados, conferindo mais saúde para todos. No plano econômico representa, seguramente, uma economia na ordem de até mais de 50% nos gastos com água e energia, e ainda abre espaço para a venda de resíduos recicláveis e do óleo de cozinha coletado. Em se tratando dos preços de prédios e condomínios verdes, como aponta pesquisa da FGV, há uma valorização direta de imóveis em locais com certificação ambiental e uma redução média de até 25% das taxas de condomínio em prédios verdes”, conta Daniel Sobrinho.

Mas e como obter a sonhada Certificação Ambiental? “Antes, precisamos entender o que é a certificação. De forma simplificada, ela é um atestado ou comprovação de que o condomínio segue uma metodologia ambientalmente sustentável aprovada pelas normas de certificação internacional e nacionais. Existem, no Brasil, algumas empresas que têm competência para emitir um certificado ou selo verde, com um custo associado. Para isso, é necessário contratar uma empresa que seja especializada em execução de Planos de Gestão Ambiental, para que abra um processo com a empresa de certificação cumprindo todos os requisitos e exigências. A certificação é a cereja no bolo, e vai sinalizar para todos que seu condomínio possui eficiência energética, boa qualidade de vida e de arborização, que os resíduos são separados e reciclados e que os condôminos pagam menos nas contas de água e luz”, conclui.



Atenção ao redigir a ata da assembleia condominial!

A ta de assembleia é um documento que tem por objetivo registrar ocorrências, decisões e outras informações relevantes concernentes a uma assembleia, servindo como prova do que foi deliberado na reunião e como base para o trabalho do síndico.

Engana-se quem pensa que elaborar uma ata é algo simples. Para que se torne um documento válido, é importante observar alguns aspectos. Primeiramente, tenha em mente que uma ata nada mais é do que uma espécie de fotografia textual da assembleia, isto é, deve refletir exatamente o que se passou na reunião. Com texto claro, conciso e direto, relate, empregando o pretérito perfeito do indicativo (falou, ofereceu, reprovou etc.), todos os fatos relevantes. A linguagem não deve ser rebuscada demais, pois isso poderia tornar o texto incompreensível para um grande número de pessoas. Ao mesmo tempo, porém, precisa ser correta, afinal é um documento importante. Sendo assim, procure escrever de modo neutro, sem termos informais demais ou formais demais. Não é necessário empregar linguagem de tabelião, apenas expresse objetivamente tudo o que aconteceu na assembleia.

Lembre-se dos itens obrigatórios: nome do condomínio (claro!); tipo de assembleia (ordinária ou extraordinária); data, horário e local; nomes completos do presidente e do secretário; lista de condôminos presentes e de condôminos ausentes (com as respectivas unidades); pautas e deliberações; informação da existência de quorum presente; horário do encerramento e assinatura dos presentes, principalmente do presidente e do secretário.

Antes de começar a assembleia, passe uma lista de presença e preencha todas as informações possíveis. Além das decisões tomadas, registre também discussões relevantes, caso tenham ocorrido, e sugestões de pauta para os próximos encontros. Concluído o evento, a ata deve ser lida em voz alta, aprovada e assinada pelos presentes. Assim que possível, distribua-a para todos os condôminos, de forma que estejam cientes de tudo o que foi acordado pelo grupo. O síndico pode também afixá-la em áreas comuns estratégicas do condomínio.

Por fim, não se esqueça da formatação do texto: uma ata bem-organizada visualmente facilita sua leitura e compreensão. Ela também pode ser manuscrita. Nesse caso, digitalize-a imediatamente, evitando o risco de perda ou de rasura.

Cecília Egito é professora e revisora de texto em Língua Portuguesa, com prática nas duas atividades há quase duas décadas. Doutora em Estudos da Linguagem e mestre em Letras pela PUC-Rio, graduada em Letras pela Uerj.

Conheça as práticas fundamentais



Arborização

Condomínios sustentáveis devem aproveitar melhor seu espaço com mais canteiros e arborização, mais plantas e árvores e mais espaços com solo permeável.



Coleta Seletiva

A adoção da coleta seletiva, inclusive de óleo de cozinha. Que pode ser enviada para uma cooperativa de catadores solidária, ou até mesmo vendida para empresas.



Métodos de captação de água

Podemos aplicar sistemas de captação de água de chuva e até mesmo perfurar poços artesianos e reduzir drasticamente o custo com água.



Eficiência e geração energética

Adoção de novas tecnologias e práticas pode reduzir muito os gastos com energia elétrica, como a adoção de painéis fotovoltaicos que atualmente se encontram com preços muito mais acessíveis, os telhados verdes que podem se tornar lindos jardins suspensos e ainda reduzem muito o calor do sol absorvido para os prédios, e novos modelos arquitetônicos que facilitem a entrada e circulação do ar. Além disso, a troca de equipamentos e lâmpadas por modelos mais modernos e que consumam menos energia, com acionamento inteligente com sensores de presença, faz uma diferença muito grande no consumo final de energia.



Conscientização ambiental

Como tudo na vida, a adoção de boas práticas ambientais é uma questão de educação e de conhecimento. Para isso, é necessário ensinar as pessoas a adotarem práticas mais sustentáveis e, além disso, fazê-las compreender por qual razão elas são necessárias e importantes. Por isso, a adoção de palestras e comunicados constantes entre os condôminos é essencial para que todo o restante do plano de gestão ambiental funcione da forma desejada.



Afinal, o condomínio pode ou não impedir a locação feita por plataformas digitais? (parte 2)

Uma Como retratado no último exemplar, uma questão absolutamente atual e que se tornou extremamente relevante dentro dos condomínios residenciais diz respeito à possibilidade ou não da assembleia de condôminos impedir um dos condôminos de alugar o seu imóvel utilizando-se de plataformas digitais tais como Airbnb e similares.

Por se tratarem de direitos basilares constitucionais em lados antagônicos, isto é, como já dito na primeira parte da matéria, de um lado, o direito à propriedade, relacionado ao direito do condômino em fruir do seu imóvel como melhor lhe aprouver, e, de outro lado, o direito à segurança dos demais condôminos, que usam deste argumento para impedir tal locação, o tema gera grande controvérsia perante os tribunais e parece não ter tomado uma decisão final acerca do aspecto legal sobre tal impedimento, uma vez diante da dificuldade jurídica em se sobrepor um direito básico sobre o outro.

O que nos parece não ser objeto de controvérsias, porém, é o fato de que, uma vez expressa a proibição de locação na convenção condominial, tal proibição será tida como válida, haja vista que o documento representa a vontade de todos os condôminos, funcionando como uma espécie de lei perante o condomínio.

Sendo assim, ao nosso ver, a proibição da locação por plataformas digitais, tais como Airbnb e similares, não poderia ser feita por meio de assembleia de condôminos, ainda que, em tais assembleias, estivesse presente o quórum mínimo de votação necessário, uma vez que, de acordo com os Tribunais Superiores, somente a própria convenção do condomínio teria o condão de estabelecer tal proibição.

Nesse contexto, caso seja de interesse do condomínio estabelecer tal proibição de locação, e caso a convenção do condomínio não estabeleça expressamente a proibição, caberá ao síndico convocar uma Assembleia Geral com o específico propósito de alterar a Convenção do Condomínio, ocasião em que deverá ser respeitado o quórum mínimo de 2/3 dos condôminos, na forma do que se estabelece o artigo 1.351 do Código Civil/2002 para que a proibição passe a valer.

A Cantalice Advogados Associados atua no mercado há mais de 20 anos, com uma filosofia de desempenho profissional pautado na atuação ética, com excelência técnica e foco na satisfação do seu cliente. Para saber mais sobre o nosso trabalho acesse o site www.cantaliceadvogados.com.br ou siga-nos no nosso Instagram: @cantaliceadvogados.

Quando o primeiro desafio é administrar o próprio tempo

Por vezes, o síndico se perde em meio às suas atribuições. Aprender a organizar a agenda, identificar prioridades e delegar funções: tudo isso ajuda a não fazer do cotidiano um suplício

Fazer uma boa gestão do tempo e das atividades não é apenas uma necessidade, mas pode até mesmo ser considerada uma verdadeira 'arte', tendo em vista as múltiplas funções que desempenhamos no cotidiano. Com os síndicos não é diferente, pelo contrário. Muitos estão exaustos, não têm tempo para nada, pois acabam 'sugados' pelas demandas dos condôminos, muitas vezes sem conseguirem dar conta de suas demandas particulares, como família e amigos. Como aprender a administrar o tempo e deixar de sofrer do terrível sentimento de culpa por não ser um 'super-homem'? De quais instrumentos da tecnologia é possível lançar mãos para melhor gerir as tarefas?

"Alguns síndicos, quando eleitos, disponibilizam o seu nome por estarem insatisfeitos com a administração anterior, e têm o objetivo de fazerem uma gestão completamente diferente. Outros, síndicos profissionais, participam da concorrência e são eleitos, por ser a sua profissão. Ambos, no decorrer do percurso, vão se deparar com uma situação semelhante, independentemente do tamanho do condomínio: condô-

minos que desejam que suas demandas sejam resolvidas instantaneamente, a qualquer dia e horário, ou situações inusitadas com gás, água, piscina, disjuntores, funcionários que precisam ser resolvidas sempre como prioritárias", inicia Adriana Kingeski, advogada com atuação em condomínios e no ramo imobiliário, professora e mestrandia em Resolução de Conflitos e Mediação.

Adriana conta que, em todas as situações problemáticas, o telefone que toca ou o WhatsApp que recebe as mensagens é o do síndico. Quer goste, quer não, afinal, ele foi eleito para fazer com que todas as engrenagens do condomínio funcionem sem qualquer interferência e ruído. Seria até tranquilo administrar esses milhões de problemas, se a função desempenhada fosse de exclusividade. No entanto, a grande maioria desempenha funções como servidor público, funcionário de empresa, síndico de outros condomínios, empreendedor, pai, marido, filho, amigo e precisa conciliar todo o pacote. Nesse cenário, como não sobrecarregar e ouvir, constantemente, o corpo e a mente gritando por socorro?

"A solução é saber lidar com todas as situações e se posicionar. Síndico não é eleito para estar à disposição do condomínio 24h por dia. Portanto, gerir bem o seu tempo é fundamental para não interferir na produtividade e criatividade em sua outra função de trabalho; não interferir na sua relação com esposa e filhos; não afetar a sua saúde física e mental; e ter vida social de qualidade", determina ela, que segue em sua análise.

"Todas as esferas da vida necessitam da dose certa de produtividade. E se estiver tudo fora do lugar, gritando 'não tenho tempo', é hora de parar e repensar. Algo que você está fazendo, está errado. A responsabilidade por você não ter tempo; por estar sempre cansado; por ter a saúde debilitada; e por estar com atritos com a família, não é do condômino, ou da administradora, ou dos funcionários, ou da assessoria jurídica, ou de qualquer outro contratado. A responsabilidade por você não ter tempo; por estar sempre cansado; por ter a saúde debilitada; e por estar com atritos com a família é toda sua. Afinal, a vida é sua!"



Adriana Kingeski

Autorresponsabilização é um fator importante

Segundo Adriana Kingeski, o primeiro passo é o síndico se autorresponsabilizar pelo que está lhe acontecendo. Assumir a responsabilidade pelo que está fazendo ou não fazendo, que influencia positiva ou negativamente em todas as áreas de sua vida. Enquanto ele transferir para outros, ficará se vitimizando. Vítimas não conseguem entender como realmente deve ser a vida que merecem. Aliás, sequer sabem o que merecem. E ter clareza do que se quer e do que se merece é muito importante para mudar esse status de 'não tenho tempo'. Autorresponsabilização, clareza e sentir-se merecedor são fundamentais para planejar e realizar.

"Primeiro, o síndico precisa conhecer a realidade do condomínio, passar pela assembleia de eleição e assumir. Basta? Não! Ele precisa planejar. Precisa ter ciência do que deve ser feito com urgência; quais as prioridades; o que pode ser delegado; o que será feito a longo prazo. Planejamento estratégico! Metas! Foco! Administrar um condomínio é como administrar uma empresa ou uma minicidade! Não pode apenas absorver demandas. Deve haver planejamento para longo, médio e curto prazos. Conhecer a macroorganização do condomínio que está sendo administrado reduz significativamente o tempo investido em demandas esporádicas. Tempo que poderá ser distribuído em outras áreas", afirma.

Uma técnica interessante para auxiliar no gerenciamento do tempo é semanalmente listar todas as tarefas diárias. "Anote absolutamente tudo! Depois, separe o que realmente é urgente, prioridade e o que pode ser feito a qualquer tempo, sem comprometer o andamento. Ainda, indique quem pode ser o responsável pela execução da tarefa. O síndico é o gestor das

tarefas, mas não obrigatoriamente o executor. Saber delegar tarefas é uma qualidade de líderes. E líderes sabem que o feito é melhor do que perfeito. E ele pode escolher se quer ser um líder ou um acumulador de funções e tarefas. Se tiver clareza do que realmente precisa ser feito, quando e como, e do que merece, vai delegar. E no seu dia começam a surgir horas que podem ser investidas nele próprio."

Adriana Kingeski reforça que um administrador, como é o caso do síndico, além de contar com pessoas, deve automatizar os processos para cumprir o planejamento estratégico do condomínio e se valer da tecnologia. Várias são as ferramentas que contribuem para o gerenciamento do tempo, como a agenda do Google, que pode ser compartilhada entre os membros responsáveis pelas tarefas, deixando todos a par do que será feito e do que já foi finalizado. Há também o Trello, que é um aplicativo com recursos para organizar reuniões, projetos, metas, permitindo à equipe configurar e personalizar fluxos de trabalho com maior rapidez. Outras ferramentas interessantes são o ASANA, a Matriz Eisenhower, GTD, Kanban, GUT e tantas outras. Cada uma com as suas especificidades para auxiliar na gestão do tempo e no ganho de produtividade", concluiu.

CONSULTORIA EM ENGENHARIA
LEGAL E DIAGNÓSTICA

CELD
AGUILAR

**FISCALIZAÇÃO DE
OBRAS E SERVIÇOS**

A SEGURANÇA DO SEU EDIFÍCIO NÃO É NEGOCIÁVEL

EMPRESA COM REGISTRO NO CREA-RJ

GABRIEL AGUILAR RESPONSÁVEL TÉCNICO

21 99429-0094 engenhairoaguilar@gmail.com
consultoriaaldnegocio.site

Aguilar Perito Engenheiro

Drogas no condomínio: da prevenção à busca da solução

Consumo e tráfico atingem unidades privadas e espaços comuns. E exigem que síndicos exerçam capacidades de diálogo, fiscalização, pedir respeito às leis e punição

Um dos maiores problemas de saúde do Brasil, e pauta sensível na esfera de segurança pública e criminal, é quando a questão é o uso de drogas nas dependências dos condomínios, e a situação fica ainda mais delicada. Em primeiro lugar, é importante ressaltar que o síndico deve assumir algumas posturas cautelosas ao intervir nesse problema, para não se expor a riscos. Há casos até de pontos de venda nas áreas comuns e unidades particulares. Quanto mais registros relacionados sobre o uso de drogas, maiores condições serão proporcionadas para a ação policial, a qual poderá, dependendo das circunstâncias, ter o flagrante do crime que está sendo praticado. Tanto os Boletins de Ocorrência quanto a chamada das autoridades policiais poderão ser feitos de forma anônima. Se um condômino estiver fazendo uso de substâncias ilegais ou causando transtornos e constrangimentos aos outros moradores, a situação merece toda a atenção.

“De todos os assuntos problemáticos em condomínios, esse talvez seja o mais complicado: drogas. E, infelizmente, ele é um problema muito mais comum

do que se imagina. Até por isso, não deve ser ignorado. Então, o que fazer? Para começar, vamos lembrar o óbvio: o uso de drogas ilícitas é crime. Portanto, é proibido que aconteça dentro de um condomínio. E isso nem precisa constar no regulamento interno, já que nenhuma atividade ilegal deve ser permitida. O que pode e deve constar são as regras e punições para quem descumprir leis. As mais efetivas são as multas. Porém, antes delas, vale o diálogo. Tudo bem que essa parece ser uma solução, digamos, mais chata para o síndico ou o administrador. Abordar alguém para falar sobre o uso de drogas não deve ser uma das tarefas mais agradáveis. Mas, diante dos aborrecimentos que podem ser evitados, vale a pena”, garante Wilson Araújo, advogado criminalista do Rio de Janeiro.

Segundo o entrevistado, para a conversa com o condômino é importante o síndico nunca abdicar do respeito, e ter a consciência de que deve tratá-lo como qualquer outro morador. Esse diálogo deve ter foco nas regras do local e aplicação de multas. Caso seja um adolescente o envolvido, é essencial que a família seja comunicada o mais rápido possível, por



Wilson Araújo

todo o problema em si, claro, mas também para que a família possa ajudar na solução. Em episódios recorrentes e mais graves, depois que a conversa não surtiu efeito, é indicado que seja considerada a possibilidade de que uma denúncia anônima seja feita à polícia. O síndico ou administrador não deve se envolver pessoalmente com o caso, e tampouco deve deixar a segurança dos outros moradores em risco.

“Quando o uso de drogas no condomínio acontece em áreas comuns, todos sabem que é um ato proibido. Já dentro dos apartamentos, ou das casas, não é tão explícito, mas também pode causar transtornos. Por se tratar de área privativa, não é possível que uma fiscalização seja feita, mas se acontecer um volume considerável de reclamações fundamentadas de vizinhos, o síndico deve intervir”, pontua Wilson Araújo, que lista uma série de dicas para inibir o uso de drogas nos condomínios. “Quando o uso acontece em áreas comuns, normalmente ocorre em locais com menor fluxo de pessoas. Vale intensificar a iluminação e até encontrar alguma utilidade prática para este local. Também um circuito interno de câmeras tende a inibir usuários. Vale orientar o zelador ou porteiro para fazer rondas durante o expediente. E, como já foi citado, deixe claro para os moradores que existem regras a serem seguidas e, quando isso não acontece, punições são aplicadas.”

Olhar do ponto de vista da Psicologia

Juliana Rodrigues Faria da Silva é psicóloga formada pela Universidade Católica de Brasília e pós-graduada em Saúde Mental. É uma das autoras do livro “A dependência química e a Teoria de Bowen”, resultado de pesquisa de mestrado, onde foram escutados pais e mães, com o objetivo de discutir os impactos de um dependente químico no seu núcleo familiar, assim como as internações, saídas e reinternações que possam ocorrer no período de reabilitação, e como esse cenário afeta a dinâmica dos pais com filhos nessa situação. Ela também aceitou o convite para colaborar nesta relevante reportagem da Revista dos Condomínios. E desenvolveu um pequeno estudo na seguinte linha: drogas no condomínio e o uso da inteligência emocional na gestão de conflitos.

“Que as drogas existem, não é novidade para nenhum síndico, tampouco para os condôminos. Contudo, o problema começa a se estabelecer no âmbito dos relacionamentos interpessoais, nos deveres e direitos, no incômodo de uns e no benefício do prazer de outros. E, então, surge a questão: fazer o quê? Aqui nos ateremos a explicar as drogas no condomínio à luz da psicologia, e deixaremos para o Direito as cabíveis penalidades legais previstas na Lei. As drogas, de forma milenar,

são utilizadas na sociedade. Dentre as muito conhecidas e lícitas, estão o álcool e o tabaco. Atualmente, tem sido muito usual que se vejam pessoas com cigarros com um cheiro distinto e, então, nos damos conta de que era um cigarro de maconha. Há casos de pessoas dentro do condomínio vendendo drogas aos demais moradores. Nem sempre as coisas são tão escondidas. Muitas vezes, a vizinhança sabe de tudo, e o síndico também”, inicia ela, que propõe uma breve reflexão sobre duas situações hipotéticas.

Levamos a criança ao parquinho de um condomínio, na parte pública, e nos deparamos com pessoas sentadas por perto, fumando maconha. O adulto que a acompanha, indignado, diz a si mesmo: “Está ferindo meu direito de usufruir do local dando à minha criança a segurança devida.” Por outro lado, o outro morador desejava fumar em local aberto - e contava com esse direito. Outra: um vizinho decide fazer uma festa e convida amigos com os quais bebe para alegrar-se. Muitas pessoas, alguns perdem o bom senso e agem de forma inadequada. Outros vizinhos se chateiam, pois houve gritaria e som alto, atrapalhando seu sossego. Em ambos os casos, uma pessoa é acionada: o síndico. A esta figura é dado poder de dirimir um conflito. Surge um triângulo relacional: duas partes e um terceiro. O síndico fica em um jogo, no qual poderá ou não se posicionar de forma assertiva. Certamente, será convidado a tomar

partido. Talvez, sinta-se obrigado a agradar alguém. Mas o quanto conhece a si mesmo para saber se posicionar em conflitos?

“Resolver conflitos nunca foi fácil. Mas é ainda mais difícil no que se refere às drogas, pois é um grande tabu. Algumas pessoas vão exigir do síndico que não existam drogas no condomínio. Ele pode ser tentado a conseguir impedir bebidas alcoólicas ou tabaco, e ainda que se queira, nem mesmo o uso ilícito de substâncias será totalmente evitado. O síndico é só uma pessoa humana, mas seu cargo lhe deu poderes, dentre eles o de prezar pela lei do condomínio. Ele será chamado sempre. Ele pode se sentir esgotado. Ele pode até mesmo pensar em parar. Mas, certamente, se escolheu essa função, é porque há nele traços de personalidade que lhe impulsionam ao desafio de lidar com o humano, de estar à frente de pessoas, de organizar e, em alguns aspectos, lidar com políticas e leis”, avalia Juliana Rodrigues.



Juliana Rodrigues

AUDITORIA PREVENTIVA

Já imaginou o seu condomínio com um Conselho Fiscal Profissional?

Agora é possível, pela transparência nas prestações de contas.

Tenha relatórios mensais elaborados por especialistas no assunto.

A Indep Auditores Independentes, com registros CRC, CNAI e IBRACON, atuante no segmento de Auditoria Independente há 46 anos, atua também com serviços de Auditoria Condominial há mais de 15 anos.



www.indep.com.br / (21) 2263-5189 / (21) 96455-0078
Av. Embaixador Abelardo Bueno, 3.500, Sala 1.318, Barra da Tijuca,
Rio de Janeiro, RJ (Edifício Vision Offices)

E se escolheu exercer essa função, o síndico passará por diversos sofrimentos em seu trabalho, pois ele, necessariamente, lidará com o desagradar o outro, ser criticado, ser exigido, ser cobrado, sofrer dissabores diversos e pressões. Ele está maduro o suficiente para todas essas questões? A inteligência emocional e a gestão de conflitos estudadas na psicologia podem ajudar nestes momentos. Afinal o que é conflito? Trata-se de um processo inevitável que caracteriza a dinâmica interna das relações humanas. É uma expressão natural do comportamento latente em qualquer forma de interação social. Diante do conflito são necessárias estratégias de gestão.

“A primeira delas é a integração; o conflito é gerido de maneira direta e cooperante, procurando-se alcançar uma solução em colaboração com o oponente. Em seguida, a anuência, que representa a disponibilidade para satisfazer os objetivos do oponente, negligenciando os próprios. Seguimos para a dominação; quando se procura alcançar os próprios objetivos, dominando e suprimindo as necessidades e expectativas do oponente. Em quarto lugar, a evitação, quando o indivíduo ignora ou descuida dos interesses de ambos, evita envolver-se no conflito, mas permanece consciente do mesmo. Por fim, compromisso; os indivíduos apresentam preocupações intermediárias em relação aos próprios objetivos e aos do oponente, pretendendo alcançar decisões aceitáveis para ambos. As estratégias para a gestão do conflito, bem aplicadas, são importantes na manutenção de um ambiente saudável.”

Para a especialista, utilizar as emoções de forma produtiva possibilita desenvolver capacidades para solucionar problemas e desafios que surgem diariamente em um condomínio. Portanto, em um conflito sobre droga, esse não é o elemento central. “As drogas sempre existirão e estarão na sociedade. Um condomínio será uma pequena sociedade com suas regras e normas. Dentro deste, também haverá drogas, mas elas precisam ser tratadas da maneira adequada para a microssociedade que está neste condomínio com suas leis vigentes. Diante de todo o exposto, não podemos deixar de levantar a importância do autoconhecimento e da psicoterapia como meio de proporcionar maior inteligência emocional e estratégias pessoais e interpessoais aos síndicos e aos condôminos.”

Responsabilidade dos inquilinos



Christiane Romão

Psicóloga e síndica profissional, Christiane Romão também entra na nossa conversa. “O uso de drogas nos condomínios é sempre ilícito, pelo fato de ser considerado crime. Ignorar o problema estimula o aumento da insegurança e motiva a mudança dos moradores, que têm suas moradias desvalorizadas. A Lei nº 11.343/2006, que institui o Sistema Nacional de Políticas Públicas sobre Drogas, prevê ser crime a aquisição, guarda, depósito ou transporte de drogas para uso pessoal. Antes das ações, de modo a evitar problemas e processos por danos morais, certifique-se de que a reclamação tenha fundamento, pois atualmente existem cigarros aromatizados, como os de cravo, cigarros de palha ou o consumo de tabaco de formas menos usuais, como o cachimbo, os quais, justamente pelo reclamante não conhecer o cheiro das drogas ilícitas, podem levá-lo à confusão”, aconselha.

Mas e quando a situação se trata de um inquilino? “É preciso que, no contrato de locação, constem cláusulas específicas que deixem claras essa proibição. Deixo também um alerta, que ainda corre o risco de o dono do imóvel ser indiciado pelo crime que estiver sendo cometido no local. Caso o locador saiba do que ocorre e seja omissivo, assim como se o condomínio tiver indícios de que o proprietário já foi notificado e permanece com a locação para o inquilino praticar o tráfico de drogas, o proprietário do imóvel pode também responder pelo crime. Então, é importante a criação de campanhas que possam alertar os proprietá-

rios a procurarem informações criteriosas antes de concluir um contrato de locação, pois muitos desconhecem a legislação, o que agrava o perigo para a sociedade e para os outros condôminos”, alerta.

Diante da análise cuidadosa da situação, o síndico deve ser capaz de avaliar o momento para agir da melhor forma. Sua conduta varia se o uso acontece nas áreas comuns ou nas áreas privativas. Especialmente quando ocorrer em áreas comuns, é importante que, após as certificações feitas, se houver condições, que o síndico possa chamar para uma conversa, na tentativa de fazer a mediação da situação orientando e alertando, em especial quando falamos de menores de idade, em que essa mediação pode ser feita junto aos seus pais. Não obtendo sucesso, é preciso seguir para o relato as autoridades policiais e lavrar um Boletim de Ocorrência. Cabe à polícia a repressão ao consumo de droga, não sendo uma atribuição de qualquer condômino, inclusive do síndico. Para o condomínio, pode ser uma opção contratar um segurança particular ou terceirizado.

“Essa é uma situação que causa não só constrangimento aos envolvidos, mas também aos condôminos. Quando o assunto é ponto de venda dentro do condomínio e se é utilizada a unidade privada para tal, é importante evidenciar que esse caso não é passível de intervenção do síndico, exceto se o uso perturbar a segurança, a saúde e o sossego dos demais condôminos. Nessa situação, o morador prejudicado deve relatar o caso no livro de ocorrência ou por e-mail. O síndico deverá advertir o usuário de forma genérica pelo comportamento antissocial. É importante não imputar o uso de drogas para que não pareça um julgamento. O consumo de drogas ou sua comercialização é uma ameaça ao ambiente público ou privado e, seja qual for a ocasião, não deve em hipótese alguma ser ignorado. É um problema que deve ser resolvido com máxima prioridade.”

Neste sentido, Chris Romão considera importante o gestor incluir, caso ainda não conste, na Convenção e Regimento Interno, a total proibição ao consumo de drogas ilícitas, bem como das lícitas em uso exagerado (narguilé, bebidas, cigarros de aromas), principalmente se estiverem interferindo na rotina, saúde e sossego dos demais moradores, além da pena em relação ao descumprimento de leis federais, estaduais e municipais. Além disso, estabelecer na assembleia que vai proceder essa modificação da convenção, a pena a ser aplicada em nível máximo, assim como o parâmetro utilizado para punir qualquer outra atividade ilegal dentro do condomínio.



Consumo de drogas ilícitas pode ser um grande problema para os condomínios, gerando insegurança

CARUZZO CONSULTORIA E ESTRATÉGIA

Caruzzo
Consultoria e Estratégia
Sincido Profissional

PROBLEMAS EM SEU CONDOMÍNIO?

PODEMOS AJUDAR!

BENEFÍCIOS DE UM SÍNDICO PROFISSIONAL.

- SÍNDICO PROFISSIONAL.
- GESTÃO COMPARTILHADA.
- AUDITORIA CONDOMINIAL.

“Tenha transparência, excelência na Gestão e Processos definidos.”

BRUNO CARUZZO
SÍNDICO PROFISSIONAL

WWW.CARUZZO.COM.BR @caruzzoconsultoria

(21) 98175-5648



Inteligência emocional é crucial para a gestão do síndico (Parte 1)

Estudos diversos e o próprio mercado de trabalho têm mostrado cada vez mais que o conhecimento técnico, ainda que seja amplo, não é suficiente ou fator garantidor para uma carreira de sucesso. Ele deve vir acompanhado da habilidade em bem administrar as emoções, hoje consideradas tão importantes quanto os aspectos cognitivos. É a chamada inteligência emocional. Ela é essencial para as mais variadas profissões e essencial também para quem atua na gestão condominial.

Na atuação do síndico, essa habilidade comportamental é mais do que necessária. É preciso saber fazer, mas, é preciso também estar equilibrado para fazer. Para isso, desde o seu primeiro dia de serviço, o síndico deve ter em mente o que ele representa uma comunidade. Então, quando os moradores o procuram para realizar os mais distintos pedidos, em parte trazidos com emoção e sem visão da coletividade, é preciso ter inteligência emocional para acolher a mensagem, ponderar e ter coerência para colocar ou não em prática aquilo que foi solicitado.

Cautela, racionalidade e até distanciamento para avaliar cada situação antes da tomada de uma decisão são características emocionais importantes na gestão condominial. Vale ressaltar a máxima de que todo mundo tem razão em seu ponto de vista. Ainda mais nos frequentes momentos de conflito existentes na vida em condomínio.

Para superar esses momentos conflituosos com inteligência emocional, uma boa estratégia é investir no diálogo. Através dele, é possível fazer o condômino reclamante ou solicitante perceber como ele está reagindo dentro da situação. Por meio de uma conversa respeitosa, o síndico pode conduzir a pessoa novamente para o lado racional, onde, então, é possível aprofundar o entendimento sobre o problema e buscar a respectiva solução.

Dá ainda mais peso à estratégia acima o entendimento, por parte do síndico profissional, que os condôminos são, na essência, clientes seus, o que demanda uma visão estritamente profissional, entendendo que as reclamações que chegam não são contra sua pessoa física, mas contra uma figura de autoridade por ele representada. Por essa razão, é fundamental deixar somente a razão prevalecer. O trabalho, dessa forma, fluirá melhor.

(continua na próxima edição)

Ricardo Karpat é diretor da Gábor RH e da Certificação Síndico 5 Estrelas, colunista do programa CBN A Voz dos Síndicos e apresentador do programa Condomínio em Pauta, pela CondTV.

O novo perfil do síndico, cada vez mais profissional

Xisto Mattos, autor de livro recém-lançado que fala dos novos desafios apresentados aos gestores condominiais, dá dicas importantes para esses profissionais

Quais os segredos de um bom síndico? Como desempenhar bem esse papel, reduzindo conflitos e zelando pelo bem-estar dos moradores de um condomínio? Para ajudar quem ocupa esta função a se tornar um bom gestor, o advogado Xisto Mattos, há mais de duas décadas atuando como síndico, acaba de lançar 'Condomínio Edilício - Um estilo de Moradia', pela Editora Lux. Desafios do cotidiano, como casos de violência contra a mulher, maus-tratos de animais, danos morais e compliance - para prevenir fraudes e desvios de dinheiro -, são alguns dos assuntos abordados. Graduado em Direito pela Universidade Estácio de Sá, especialista pelo programa de Pós-Graduação Lato Sensu em Penal e Processo Penal na mesma instituição, Xisto conversa com a REVISTA DOS CONDOMÍNIOS e traz informações e dicas importantes para os profissionais da gestão condominial.

"Existe uma mutação natural em todas as atividades desenvolvidas pelos humanos. E, com a escolha de síndico em condomínios residenciais, não ocorreu nada diferente. Antigamente, um bom síndico seria aquele cidadão que se prostrava como ordeiro, aplicava multa em quem violava a convenção e era temido por todos. Com o passar dos tempos, surgiu uma nova figura travestida de síndico e que ofertava flores no dia das mulheres, comprava brinquedo para as crianças e era visto como o gentleman perante a coletividade. A aceitação de tais comportamentos como regra foi perdendo espaço diante da necessidade de um modelo em que o condomínio fosse gerido de forma mais profissional e com as exigências das sociedades empresárias. E, a partir de então, um bom síndico, além dos deveres e das atribuições estipulados nas normas que regem a atividade, há de ser mediador de conflitos e buscar homogeneizar os comportamentos heterogêneos de uma coletividade aglomerada em um mesmo espaço", antecipa nosso entrevistado.



Xisto Mattos

Mas, posto esse desafio dos novos tempos, como o síndico pode desempenhar bem esse papel, reduzindo conflitos e zelando pelo bem-estar dos moradores de um condomínio? Xisto aponta que existem funções eletivas, como a de síndico, em que a razão primeira para o sucesso é a aceitação da coletividade que o escolhe. Em segundo lugar, é o respeito que deve dar e exigir de todos. E daí por diante; ser imparcial e tratar todos de forma igualitária. Assim sendo, agir de forma hábil internamente com os condôminos, e deles ganhará o respeito para gerir os destinos da coletividade. O bem-estar dos moradores também está ligado ao fator de gestão patrimonial, com a oferta de serviços de qualidade, segurança do edifício e respeito às normas.

"O melhor caminho para que alguém seja bem-sucedido em qualquer atividade humana é a busca do conhecimento técnico. Às vezes, diante da dificuldade de escolha de um síndico orgânico dentre os moradores, e pela recusa dos mesmos em participar da gestão do condomínio, tem-se recorrido aos síndicos profissionais formados por instituições, dentre as várias que se colocam à disposição de quem pretende estudar e se formar síndico. Isso ocorre em razão de a função de síndico exigir dedicação e profissionalismo, pois pede conhecimento de diversas áreas, tais como contábeis, tributárias, administrativas, meio ambiente, maus-tratos a animais, compliance, violência doméstica, gestão de pessoal."

Violência doméstica e maus-tratos contra animais

A violência doméstica e familiar contra a mulher está no pacote de preocupações dos gestores condominiais. "Era ditado popular que, em briga de marido e mulher, não se metia a colher. Ou seja, os vizinhos se omitiam diante de brigas e até de feminicídios ocorridos dentro da esfera condominial. Atualmente, essa prática foi relativizada, e qualquer condômino que presencie violência doméstica no âmbito familiar tem a obrigatoriedade de comunicar o fato às autoridades. Isso decorre em razão do estado de vulnerabilidade em que se encontram as vítimas da violência doméstica e em homenagem ao princípio da dignidade da pessoa humana, como núcleo rígido do constitucionalismo sobre o ordenamento jurídico, inclusive as normas condominiais expressas na convenção, no Código Civil e demais normas. No artigo 5º, inciso I, a Lei Maria da Penha prescreve que a definição de unidade doméstica é 'um espaço de convívio permanente de pessoas, com ou sem vínculo familiar, inclusive as esporadicamente agregadas."

Outra triste demanda são os maus-tratos a animais. A princípio, é preciso frisar que os bichanos devem ser tratados como sujeito de direito e não como objeto. "Esse tema foi debatido na IX Jornada de Direito Civil da Justiça Federal. Tentou-se, na oportunidade, uma leitura constitucional do artigo 82 do Código Civil para inserir os animais. Porém, essa discussão ainda carece de um aprofundamento até chegar a uma aprovação. E os conflitos na seara condominial surgem desde o uso das áreas comuns, elevadores, uso de coleira, mau cheiro em corredores. Mas o que mais aguça o legislador é a questão que afeta aos maus-tratos. No RJ, foi publicada a Lei Municipal 7.053/2021, obrigando os condomínios residenciais e comerciais a comunicarem aos órgãos de segurança esses casos. Entendemos que a lei é inconstitucional, pois se trata de matéria de condomínio, ramo do Direito Civil, devendo ser de competência da União, e não do município", disse.

LeveCont
Contabilidade Digital

CONTABILIDADE SEM PREOCUPAÇÃO.
SUA VIDA MAIS LEVE COMEÇA AQUI!

Credibilidade, conhecimento, experiência, honestidade,
técnica e praticidade aliada a toda tecnologia à sua
disposição na prestação de serviços de contabilidade.

Seja Leve! Fique Leve!



21 98319-5284



www.levecont.com.br

Registro CRC
RJ-009263/O-1

Avenida Ernani do Amaral Peixoto, 467 - Sala 701 - Centro - Niterói - RJ.



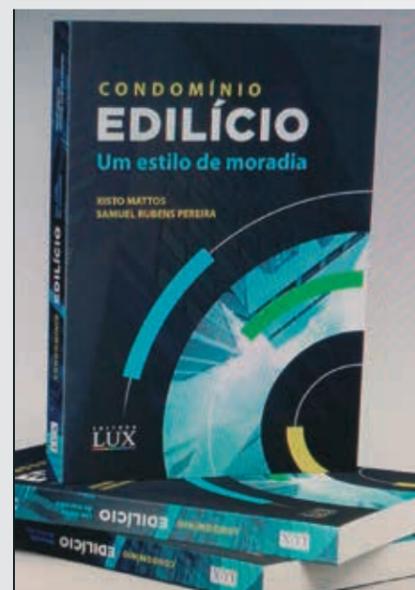
Mas, de acordo com o entrevistado, isso é pouco relevante para os pets que sofrem os maus-tratos. O que deve prevalecer, de fato, é a máxima de que quem ama, cuida.”

Considerando-se que os condomínios costumavam ser geridos por pessoas sem conhecimento, na maioria das vezes moradores aposentados, era normal o estado de vulnerabilidade a que acabavam expostos. Nem sempre por má-fé, é bom que se diga, mas por incompetência para a gestão. “Mas a ausência de ética também permeia essa relação que viola os princípios da moralidade e da impessoalidade nos casos de privilégios e das más práticas com fornecedores que são capazes de colocar a instituição condomínio em risco perante a coletividade de moradores e a sociedade. Compliance é sinônimo de responsabilidade de todos os envolvidos e surge para incentivar a cultura da honestidade para com o patrimônio coletivo. E é bom que se diga: os condôminos respondem pela omissão se tiverem conhecimento de práticas imorais e não as fiscalizarem. Por isso é que a tecnologia surge como ferramenta para dar transparência aos atos da gestão com a disponibilidade de contratos firmados com fornecedores de produtos e serviços, das atas das assembleias, dos balancetes...”, pontua Xisto Mattos.

Qual o futuro da profissão?

E o que mais virá por aí? Qual o futuro da profissão e o maior desafio, nos dias atuais, neste cenário de crise generalizada? “Vislumbra-se que a profissão será muito promissora a quem a ela se dedicar, pois os desafios serão tentadores e exigirão profissionais capacitados para o exercício da função. Ainda existe um receio dos síndicos profissionais pelo simples fato de não ostentarem presença diária nas dependências do condomínio,

mas isso é um sinal de que as coisas estão em frequente mutação. A cada dia os moradores perceberão que o mais importante não é ter alguém para tocar a campainha, e sim alguém que faça uma boa gestão, de modo que não seja preciso tocá-la. A crise generalizada exigirá um pouco mais dos gestores, que terão que ter capacidade de elaborar planos contingenciais e reduzir os custos das contribuições condominiais, sem perda da qualidade dos serviços. Assim, é visível que a necessidade de contar com um síndico profissional já é uma realidade”, conclui Xisto Mattos.



SindExpo RS gera perspectivas de novos negócios

Evento do mundo condominial aconteceu no final de julho, e a expectativa é levá-lo também para a Região Sudeste

“A nova era condominial”. Esse foi o tema da sétima edição da SindExpo, que aconteceu em Porto Alegre (RS), nas tardes dos dias 24 e 25 de junho, no BarraShopping Sul. Reuniu 50 expositores, cerca de 1.090 síndicos e gerou em torno de sete milhões em perspectivas de negócios, segundo a diretora executiva da Conectta Feiras e Eventos, Ana Paula Franco. A Conectta é quem organiza o evento, realizado anualmente desde 2017 e que, pela primeira vez, terá três edições em um único ano.

Com visitação aos expositores gratuita, a SindExpo RS teve palestras, workshops e painéis de debates voltados à orientação dos síndicos e zeladores. A próxima edição ocorre nos dias 23 e 24 de setembro, em Balneário Camboriú (SC), e tem a “Gestão de Alto Padrão” como tema. Em abril, a edição de Florianópolis (SC) discutiu a “Gestão Sus-



Plateia acompanha atentamente as informações

tentável”. De acordo com a diretora executiva da Conectta, a tendência é expandir o evento, e os planos são levá-lo para os estados do Paraná, Rio de Janeiro, São Paulo e Minas Gerais em 2023.

O time de palestrantes do evento reuniu nomes como Audrey Bello Ramos, Albélio Dias, Alessander Mendes, Ariane Padilha, Andrea Cece, Elisabeth Velásquez, Érika Linhares, Fábio Quintanila, Fernando Luiz, Francisco Egito, Renato Igor e Vinícius Farias.



Ana Paula Franco



Francisco Egito durante palestra



Equipe Organizadora do SindExpo RS

Em toda jornada, andamos de mãos dadas FAZENDO DESSA CASA A MELHOR MORADA.

Sindicatura Profissional
Graça Oliveira: (21) 99904.5810
Adilange Fraga: (21) 98112.8788
assessoria@mandalaha.com.br

Mandalaha
Assessoria e Gestão Condominial



Café & Conhecimento reúne profissionais do mundo condominial

Evento promove troca de experiência e aprendizado entre síndicos, advogados, profissionais do mercado e interessados, e teve a presença cerca de 80 pessoas

Que café é uma das bebidas preferidas dos brasileiros, não se pode duvidar. O favoritismo dos grãos já foi até objeto de pesquisa. Melhor ainda se puder ser acompanhado de uma boa conversa, especialmente quando o papo agrega. Foi exatamente isso que o Café & Conhecimento, evento do mundo condominial realizado na manhã do dia 30 de junho, na sede da Associação de Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário (Ademi) - Niterói (RJ), proporcionou às cerca de 80 pessoas presentes. Organizado pela REVISTA DOS CONDOMÍNIOS, o Café recebeu advogados no primeiro painel e síndicos no segundo, para discutir temas pertinentes e gerar capacitação.

As boas-vindas foram dadas pelo CEO da Revista, Francisco Egito, e pelo jornalista responsável, Mario Brizon, que, já no início, aproveitou para adiantar um pouco do conteúdo e chamou atenção para



Painel Direito Condominial, mediado por Carlos Monteiro, com Anderson Bruno, Raphael Gama, Paula Ronfini, Roberto Bigler, Paulo Cantalice e Lumena Ferreira



Painel Profissão Síndico, mediado por Francisco Egito, com Jonathan Rangel, Bruno Caruzzo, Vinícius Valverde, Antônio de Luca e Andréa Oliveira

a comunicação interna do condomínio. Egito antecipou o lançamento da próxima publicação da Revista, o jornal CondoTown Notícias - Niterói, com foco no mercado local e versão digital e impressa, que será distribuída gratuitamente em pontos estratégicos da cidade a partir de agosto.

O primeiro painel, Direito Condominial em Foco, foi mediado pelo advogado Carlos Matheus Monteiro, que trouxe os colegas de profissão Anderson Bruno, Lumena Ferreira, Paula Ronfini, Paulo Cantalice, Raphael Gama e Roberto Bigler. Os participantes levantaram questões e responderam dúvidas sobre as possibilidades de redução das contas de água e luz, as formas de lidar com o condômino devedor e a responsabilidade trabalhista nos serviços terceirizados, entre outros.

Depois do coffee break, foi hora de os síndicos subirem ao palco da Ademi. O CEO da Revista, Francisco Egito, mediu o segundo painel, Profissão Síndico, que recebeu Andréa Oliveira, Antônio de Luca, Bruno Caruzzo, Jonathan Rangel e Vinícius Valverde. Os desafios mais recorrentes e recentes da profissão foram temas abordados por eles, além das habilidades necessárias para exercer o cargo de síndico.

No intervalo, foi vez de a Vitec Solar, patrocinadora master do evento, marcar presença no Café & Conhecimento. O diretor comercial, José "JR" Machado, apresentou a empresa ao público e tratou da economia gerada pela adoção do modelo de energia solar. Interessados ainda puderam bater um papo com JR no stand da Vitec. A plateia também se juntou aos palestrantes no momento de fazer a foto oficial do evento e recebeu exemplares impressos da Revista dos Condomínios.

N.R.: A Revista dos Condomínios já inaugurou o seu canal no YouTube. Os primeiros vídeos publicados foram de entrevistas exclusivas feitas com palestrantes e personalidades presentes ao evento.

Acesse o nosso canal, se inscreva: <https://shre.ink/mFhd>



Francisco Egito e Ana Paula Vieira, da Fênix Certificadora, com a Revista em mãos

Alves & Bigler

ADVOGADOS ASSOCIADOS



Arthur Siqueira Miranda

Funcionário pode ser síndico?

Podem um funcionário de condomínio ser eleito síndico e continuar sendo funcionário, acumulando as funções de funcionário e síndico?

É muito comum, principalmente em grandes condomínios, que alguns funcionários administrativos tenham uma vasta experiência na administração condominial. Assim, por que não esse funcionário de longa data, exercer ainda o cargo de síndico ou sub-síndico? Ocasão que pode ser até mesma apoiada e incentivada por grande parte dos condôminos.

Porém, ao cumular as aludidas funções, o mesmo se tornaria "chefe de si mesmo", fato que seria extremamente antiético, visto que a pessoa que deveria fiscalizar e cobrar o seu trabalho seria o próprio. Nesse cenário poderia alterar sem impedimento, sua escala de trabalho, seu horário, suas folgas, suas atividades, suas horas extras e até mesmo seu salário (aumento), entre outros. Ou seja, haveria diretamente um conflito de interesses, antiético e extremamente questionável.

Ainda temos o aspecto trabalhista. Diante da cumulação, o horário das funções fatalmente seria também cumulado, diante disso o mesmo exerceria funções de síndico quando deveria estar trabalhando, e vice versa, e assim não cumpriria o seu horário como funcionário e nem mesmo o seu cargo como síndico de forma completa.

Além do mais, a confusão de funções e horários poderia muito bem ensejar em problemas futuros de natureza trabalhista como, por exemplo, horas extras. Neste caso, naturalmente o síndico exerce uma função de confiança no condomínio, tendo que resolver problemas fora do horário habitual, o "acúmulo" das funções poderia ser confundido e entendido como labor extra da função de funcionário, visto que não seria possível determinar quando a referida deixou de estar em uma função para outra.

Outro ponto seria a sua relação hierárquica e pessoal perante os demais funcionários, pois qualquer discussão mais acalorada entre funcionários poderia ser atribuída à figura do síndico, entendida com assédio moral, ou em âmbito inverso, com falta de hierarquia já que seria impossível distinguir em qual função estaria no momento.

Diante, podemos concluir que, apesar de não ter óbice legal a cumulação da sindicatura exercida por funcionário do condomínio, deve ser obstada pelo condomínio, visto que, além de antiética e questionável, pode trazer problemas futuros principalmente de ordem trabalhista. Assim, caso um funcionário venha a se candidatar ao cargo de síndico e seja eleito, este deve se desligar de seu cargo de funcionário.

Arthur Siqueira Miranda é sócio do escritório Alves e Bigler Advogados Associados, membro da Comissão de Direito Imobiliário da OAB/RJ seccional Nova Iguaçu, e especialista em Direito do Trabalho.



O empresário síndico

Neste mês me dirijo, especialmente, aos síndicos de atuação profissional no mercado condominial. Conversando com alunos e colegas síndicos profissionais, percebo que o crescimento e o boom do mercado têm afetado, definitivamente, esses profissionais. Impactos extremamente positivos, como a expansão na atuação, o aumento considerável na carteira de clientes e muitos projetos que envolvem esse mercado.

Houve durante muito tempo, e ainda há, a resistência em ver o síndico profissional como “profissional”, querendo abolir o termo, substituir para síndico externo, e que síndico é síndico. Vendo pelo Código Civil, sim, as responsabilidades do síndico são as mesmas, porém essa é uma visão limitada. Não somos apenas legislação, estamos inseridos em um mercado - que se entende por demanda e oferta. Alguém oferta o que alguém procura. A comunidade tem uma necessidade (gerir seu condomínio), e o síndico profissional é a solução. Um gestor condominial, que assume a responsabilidade civil, pelo condomínio. O termo profissional é utilizado de diversas formas e não apenas para uma profissão regulamentada. Fala-se em “equipamento profissional”, utiliza-se a expressão “até parece um profissional”, quando se refere a algo qualificado, com diferenciação.

Na minha visão, sempre houve dois perfis de síndicos. Aquele que atua profissionalmente, que faz disso a sua atividade profissional, se dedica para isso, se capacita e recebe honorários em troca dos resultados levados, através do seu conhecimento e experiência. E aquele que busca conhecimento (ou não), se dedica (ou não), traz resultados (ou não), recebe (ou não), mas não vive disso, quer apenas contribuir com sua comunidade (ou não pagar cota condominial) e cuidar do seu patrimônio. Assumir-se como profissional, apto para atender uma demanda de mercado, é fundamental na construção dessa identidade (já escrevi sobre isso aqui na coluna, na primeira edição).

Ok, se ver e ser visto como profissional e buscar qualificação, capacitação, especialização e desenvolvimento é o primeiro passo. Agora, pergunto: você, para atuar como síndico profissional, precisa ter uma empresa constituída, não é?

Muitos enxergam um CNPJ atrelado a um CNAE. Mas um CNPJ é a constituição de uma empresa, quanto mais for crescendo o número de condomínios administrados, mais sua empresa está crescendo. Não é? Se o síndico tinha dificuldade de assumir aquela atividade como uma profissão, será que ele já consegue se ver como um empresário? Sim! Você é um (micro) empresário! E tem problemas como qualquer outra empresa. Como está cuidando da sua empresa e do seu negócio? Quais são suas estratégias, quais são seus planos, como garante a qualidade do que entrega aos seus clientes?

Hummm... Nunca pensou nisso? Pois comece a pensar, esse é o próximo nível, e talvez você já esteja nele! É preciso olhar para os condomínios e para o seu negócio.

Um grande abraço!

Ariane Padilha é professora, psicóloga, especialista em Gestão de Recursos Humanos e Marketing, consultora e síndica profissional da Fator G Condomínios, além de professora e coordenadora do curso de pós-graduação em Gestão Condominial da Famaqui.

Café & Conhecimento



Mario Brizon, editor-chefe da Revista dos Condomínios e diretor da MMA Comunicação e Marketing; e JR Machado, da Vitec Solar, patrocinadora master do evento



Evento reuniu profissionais e interessados no mercado



Eduardo Prado e Francisco Egito com equipe

Aplicativo visa a facilitar a vida nos condomínios

Agora o morador poderá realizar diversas atividades do cotidiano condominial na tela do seu celular presente em edifícios do Brasil



Divulgação Apepê

Carlos Castro, CEO do Apepê

Nos condomínios residenciais não podem ficar para trás nas novas tendências, e se o mundo está cabendo na palma da mão de cada pessoa, agora foi a vez de uma startup começar a pensar em como a vida dos moradores dos condomínios de São Paulo poderia ficar mais fácil, rápida e com menos burocracia.

O próprio slogan do aplicativo já mostra o que o “Apepê” pretende entregar para os seus usuários. “Desenvolvido para condomínios, mas pensando nos moradores” é a definição perfeita daquilo que é entregue. Está sendo cada vez mais comum locais como estações de metrô se utilizarem dos sistemas de “lockers”, e é mais

ou menos essa a inspiração do Apepê, porque tentar minimizar a praticidade do aplicativo seria quase que um desserviço às suas reais funções.

Com ele, o condômino pode não apenas receber suas encomendas, como também liberar a entrada de visitantes, e tudo é feito de maneira digital, por meio de mensagens na interface do próprio aplicativo pelo celular. A ideia começou em 2020 e tinha como objetivo dar mais autonomia para os moradores, e, de certa forma, ajuda também na privacidade daquelas pessoas que não se sentem tão confortáveis em passar seus números de celulares para funcionários do edifício ou terceiros, afinal, está tudo integrado, não havendo necessidade dessa

troca de informações básicas entre os usuários.

Essas características fizeram com que as plataformas de pesquisa SemRush e CrounchBase, duas referências nesse assunto, colocassem o Apepê como aplicativo nº 1 em relação àqueles que estão inovando o setor doméstico e ainda levou para casa o troféu de melhor startup tecnológica da América Latina em 2022, premiação entregue pelo grupo Startup City.

E o aplicativo ainda pode fazer muito para aqueles que realizam o download, incluindo reservar espaços de uso comum no condomínio, mas sempre se baseando no regimento interno daquele imóvel, ou então, caso o morador possa realizar comprar nos minimercados que também estão crescendo cada vez mais, o Apepê é a solução para os problemas.

Atualmente, o gestor que pensar em adotar essa nova ferramenta tem três opções de planos. O primeiro realiza a integração completa do condomínio desde o “Mural Digital” até o “Acesso ao ecossistema de serviço”. Enquanto os outros já incluem os armários inteligentes e a instalação do minimercado. O pagamento é realizado pelo condomínio e está custando R\$ 7,99 por apartamento.

E não pense que o CEO da startup está satisfeito com o que conquistou até agora. O aplicativo já oferece um leque enorme de funções, mas Carlos Castro, criador do Apepê, está querendo expandir ainda mais as possibilidades da sua invenção, juntamente com o seu alcance no mercado brasileiro. Recentemente, foi incluída a função de lavanderia ao aplicativo, gerando ainda mais conforto para o morador, e mesmo com o Apepê ainda funcionando apenas em São Paulo e em 80 condomínios, a meta para encerrar o ano de 2022 é de estar presente em 400 e buscar o mercado fora da maior cidade do Brasil, e porque não do mundo?



Digital para facilitar, olho no olho para fidelizar

Valorizar o ser humano, manter um olhar atento às constantes transformações do mercado e prestar um atendimento de excelência são as bases da Guarida desde a sua fundação, há 45 anos, se comprometendo com o seu principal patrimônio: o cliente e seus colaboradores. Com agilidade, tecnologia e criatividade, faz de tudo para oferecer experiências marcantes e inovadoras, que vão muito além de um lar. Hoje, a empresa, que nos últimos 16 anos se reveza entre a preferida ou a mais lembrada dos gaúchos, reúne 500 colaboradores e atende cerca de 120 mil clientes, distribuídos em sete agências.

A guarida se coloca no lugar do cliente para entender o que ele precisa, motivada pelo propósito do seu slogan: "Tudo pra você viver melhor." Está sempre inovando e se antecipa às tendências para evoluir. Faz isso através de forte investimento em tecnologia e desenho de processos construindo novas funcionalidades em suas ferramentas digitais de autoatendimento, como a Agência Virtual, que concentra todos os serviços da empresa e está à disposição de síndicos, conselho, condôminos, na versão desk e nos aplicativos IOS e Android.

Não há qualquer custo para sua utilização, e o objetivo é oferecer mais comodidade, agilidade, transparência e segurança aos clientes. As funcionalidades da Agência Virtual auxiliam em diversos processos relacionados à administração do condomínio, como assembleia virtual, onde o condômino pode votar a distância em assuntos do condomínio, acesso a pastas, documentos e demonstrativos, entre muitos outros serviços.

Na administração de condomínios, a empresa dispõe de produtos e serviços que atendem a diferentes perfis de condomínio, são soluções que se ajustam às necessidades de cada um: Guarida Digital – uma experiência mais econômica e simplificada, podendo o condomínio ser até fora de Porto Alegre. Guarida Essencial – com um gestor e uma equipe especializada para garantir um atendimento personalizado. E, por último, o Guarida Exclusive – um serviço totalmente customizado e de atendimento exclusivo para assessorar nas rotinas.

Mesmo que utilize as melhores ferramentas e tecnologias disponíveis no mercado, a essência da marca está na excelência da prestação de atendimento aos seus clientes, a qual pode ser através de seus canais digitais ou totalmente humanizados.

Julio Cesar Soares da Silva é presidente do Conselho da Guarida Imóveis, advogado e pós-graduado em Direito Imobiliário e em Recursos Humanos.

A construção coletiva da gestão condominial

Condôminos também podem colocar seus conhecimentos em favor da coletividade, auxiliando o síndico na tomada de decisões e fiscalizando sua atuação

Touchar o cotidiano de um condomínio, com todos os seus problemas e demandas, não é tarefa das mais fáceis. Como moradores podem ajudar a administrar e a fiscalizar as contas? Como podem agir como parceiros do síndico e em favor de toda a comunidade? Esses 'auxiliares' se fazem mais necessários nos grandes condomínios e, na verdade, são quase sempre moradores nas funções de subsíndico ou conselheiros, que podem solucionar alguns pequenos problemas, fiscalizar as contas e representar os interesses dos moradores. A Revista dos Condomínios foi atrás de Lucia Costa, síndica orgânica, formada em Administração de Empresas e concluindo pós em Direito e Gestão condominial.

"A gestão condominial não é tarefa fácil, e isso todo mundo já sabe. É dever legal do síndico administrar de forma transparente, prestando as informações necessárias aos condôminos, sempre quando requisitadas. Os condôminos têm a seu favor a legislação que lhes permite fiscalizar as contas do síndico sempre que acharem necessário, uma vez que o patrimônio é o maior bem a ser preservado. A criação de comissões fiscalizadoras de obras e outros procedimentos ajudam a gestão do síndico nas tomadas de decisões. A administradora também tem um papel importante quando formaliza a prestação de contas do síndico no balancete, onde ficam registrados todos os gastos realizados pelo gestor, o pagamento dos tributos, dos salários dos funcionários, das obras realizadas, onde os recursos contabilizados demonstrarão o equilíbrio entre receita e despesa", pontua.

Com 35 anos atuando como gerente geral no vare-



Lucia Costa

jo, nas últimas duas décadas Lucia se dedicou à gestão de pessoas e às áreas administrativa, financeira, de atendimento ao cliente interno e externo, além de fornecedores. Lúcia Costa segue em sua análise. "Importante ressaltar que, para ter uma efetiva gestão participativa com os condôminos, o síndico deve ser receptivo e empático, para acolher as sugestões dos moradores e transformá-las em melhorias para o condomínio, de modo que a contribuição seja permanente. E, cada vez mais, o condômino compreenda seu importante papel no cotidiano, buscando melhorias constantes para valorização do seu patrimônio."

Nossa entrevistada afirma que uma das formas de despertar o interesse do condômino é promover encontros informais como facilitador do diálogo. Até mesmo um café da manhã é importante para conscientizar os condôminos da sua importância na participação das decisões conjuntas ao órgão diretivo, tornando-os parte do processo. De acordo com a legislação, é obrigatória a realização de assembleia geral ordinária uma vez ao ano, em data determinada pela convenção condominial, além da discussão dos itens obrigatórios como prestação de contas, previsão orçamentária, eleição de síndico, e se faz necessária a eleição dos membros do Conselho Fiscal ou Consultivo.

"Uma das formas de o condômino exercer sua participação e interagir com a gestão é se candidatando e sendo eleito pelos seus pares, com o objetivo de auxiliar o síndico e fiscalizar seus

atos, e/ou sugerir ações pertinentes à função. De acordo com o ordenamento jurídico, poderá haver no condomínio um Conselho Fiscal, composto por três membros, eleitos pela assembleia, por prazo não superior a dois anos, ao qual compete dar parecer sobre as contas do síndico. Em termos finais, devemos destacar que a colaboração dos condôminos com suas expertises, enquanto advogados, engenheiros, administradores, economistas, podem auxiliar nas tomadas de decisões do síndico, facilitando a rotina e fortalecendo a administração de forma colaborativa", concluiu Lucia Costa.

Na prática, o Conselho Consultivo é formado por três moradores do condomínio eleitos através de uma assembleia, com a função de assessorar o síndico, podendo ser consultado em diversos momentos, principalmente quando há a necessidade de tomada de decisões complexas. Já o Fiscal é constituído também por três pessoas, mas não necessariamente condôminas. Os membros também são eleitos através das reuniões do condomínio e mantêm o cargo por dois anos com possibilidade de reeleição. A principal função do grupo é fiscalizar a previsão orçamentária e as finanças do condomínio. Esse conselho é responsável por analisar a situação econômica do condomínio e dar pareceres sobre a prestação de contas do síndico.

AVR
MOTIVOS PARA
5 Deixar a AVR cuidar do seu condomínio

- ✓ Oferecemos o melhor custo benefício da região;
- ✓ Atendimento presencial ao cliente e assembleias sem custo;
- ✓ Gestão com transparência e honestidade;
- ✓ Cobrança especializada em débitos condominiais;
- ✓ Gestão de Conta Própria.

CONTATO 3281-2447
99305-2576
99296-3591

AV.Dom Hélder Câmara,
Nº 6644 - Sala 427
Pilares - RJ

WWW.AVRCONSULTORIA.COM.BR



Servidão das instalações

Nas edificações dos últimos 50 anos, os banheiros possuem suas instalações de esgoto sanitário abaixo das lajes de piso de seus pavimentos, ou seja, sob as lajes de teto do pavimento imediatamente inferior.

Isso representa, por exemplo, que as tubulações de esgoto do banheiro do apartamento 602 estejam instaladas sob a laje que serve de teto ao apartamento 502. Não são visíveis pelos usuários do apartamento 502, porquanto ficam escondidas pelo teto rebaixado em gesso do banheiro.

Ao comprar o apartamento 502, seu proprietário poderia ter ciência dessa configuração, por já ter convivido com decorrências destas em outras edificações. Mas há de se admitir, também, a hipótese de um proprietário que chegou pela primeira vez em um edifício, vindo de uma casa e que nunca tenha passado pelas citadas decorrências.

O espaço entre o rebaixo de gesso e a laje do banheiro do apartamento 502 pertence ao apartamento 502, somente é acessado pelo apartamento 502 e serve, somente, ao apartamento 602. Esse espaço constitui uma “servidão”. Essas “servidões”, se não estiverem definidas e regradadas nas convenções, não serão encontradas em normas e legislações.

Então, há pessoas que compram apartamentos conscientes dessas “servidões”, e há pessoas que compram sem o conhecimento da coisa e o que poderá ser acarretado.

Essas “servidões” não são exclusivas das instalações dos banheiros. Embora mais raramente, elas podem ser projetadas, também, em cozinhas e em áreas de serviços, com tetos rebaixados em gesso. Em vazamentos, nesse caso, os reparos devem se realizar por baixo.

A falta de conhecimento dessas configurações e, também, a falta de regramentos convencionados favorecem complicados conflitos condominiais, que podem terminar em ações judiciais.

Antero Jorge Parahyba é engenheiro civil.

Seguro condominial exige escolha consciente

Há diversos tipos de cobertura, e a escolha mais adequada ao perfil do condomínio é uma responsabilidade dos síndicos

A tradicional cobertura do seguro para condomínios abrange incêndio, queda de raios e de árvores e explosões de qualquer natureza, sempre nas áreas comuns do empreendimento, e não nas unidades particulares. Com o crescimento deste produto, e a alta demanda do mercado, as seguradoras estão sofisticando os produtos e incluindo mais opções. Algumas coberturas adicionais mais comuns são danos elétricos, desmoronamento total ou parcial, vendaval e granizo, vazamento de tanques e tubulações, impacto de veículos e roubo de bens do condomínio. Para que haja uma escolha acertada, o síndico, responsável pela contratação, deve fazer uma análise minuciosa para avaliar a necessidade real de cada cobertura, de acordo com a realidade do condomínio.

O seguro do condomínio é considerado despesa ordinária, obrigatória, sendo de responsabilidade do próprio condomínio, que deve arcar com os custos dessa contratação pelo menos no que diz respeito às coberturas básicas. Se fosse um custo extraordinário, como é o caso de uma reforma na fachada, deveria ficar com os proprietários. Vale também investir na cobertura da responsabilidade civil, que pode cobrir danos a um veículo causado pelo portão da garagem ou mesmo incidentes ocorridos nas áreas comuns do edifício, com reembolso às vítimas. E até mesmo ressarcir os condomínios contra erros cometidos pelo próprio síndico.

“É muito importante que o síndico esteja bem informado, procure entender as necessidades e tenha todos os cuidados na hora de contratar o seguro para o seu condomínio, vindo assim a diminuir ou evitar danos ao patrimônio e sobrecarga nas finan-



Anderson Veiga

ças. Com a orientação de um corretor de seguros, poderá escolher aquelas coberturas que forem mais adequadas à realidade de seu condomínio. Uma boa escolha garante proteção e tranquilidade para o síndico, os condôminos e os funcionários”, aponta o corretor de seguros Anderson Veiga.

Nosso entrevistado lembra que há muito tempo o seguro para condomínios deixou de ser um serviço eventual e alternativo obtido pelo síndico, tornando-se obrigatório por lei, segundo o artigo 1.346 do Código Civil, contra o risco de incêndio ou destruição total ou parcial, trazendo segurança para o mesmo e os condôminos. De acordo com a lei, a contratação do seguro-condomínio é obrigatória, porém o Código Civil especifica somente o incêndio e a destruição total ou parcial. E não mensura sobre o tipo de destruição que deve estar prevista no contrato. Caso essa obrigatoriedade do seguro não seja cumprida, o condomínio fica sujeito a multa.

“O preço gira em torno de 10% do valor da edificação. Embora essa multa recaia sobre o condomínio, as pessoas responsabilizadas são o síndico e seus conselheiros. A situação ainda pode ser agravada caso se descubra falta do seguro diante da ocorrência de um sinistro. Vendo isso, as seguradoras tornaram seus produtos de fácil acesso ao corretor e com custos competitivos, tendo como opção de contratação a cobertura Simples e a Ampla”, destaca Anderson Veiga, que atua no mercado há 30 anos e é proprietário da JPA Corretora de Seguros.

Em 2011, o Conselho Nacional de Seguros Privados publicou a Resolução nº 218. Ela criou a modalidade de cobertura ampla: Art. 2º O Se-

guro Condomínio deverá ser oferecido nas seguintes modalidades: a Cobertura Básica Simples, com as coberturas de incêndio, queda de raio dentro do terreno segurado e explosão de qualquer natureza; e a Cobertura Básica Ampla, com coberturas para quaisquer eventos que possam causar danos materiais ao imóvel segurado, exceto os expressamente excluídos de acordo com as condições gerais de cada seguradora. Entre os riscos excluídos, vale destacar que o seguro não cobre situações de mau uso, manutenção deficiente ou inadequada.

“A cobertura ampla é, basicamente, a cobertura simples complementada com garantias adicionais. Além das coberturas para o condomínio, como opcionais podem também ser incluídas na contratação outras para proteção dos bens dos condôminos em caso de incêndio, roubo, responsabilidade civil, o seguro de vida em grupo ou acidentes pessoais para os funcionários registrados. E, não menos importantes, mas extremamente úteis e já incluídos na contratação de incêndio, são os benefícios da assistência 24 horas, tais como chaveiro, cobertura provisória de telhados, portas e janelas, descarte responsável, retorno antecipado do síndico em caso de sinistro, zelador substituto, entre outros fatos, desde que sejam em decorrência de sinistro coberto pela apólice de seguros”, conclui Anderson.

Contrate um SÍNDICO PROFISSIONAL

Benefícios:

- Imparcialidade
- Conhecimento Técnico
- Transparência
- Ética
- Comunicação
- Atendimento humanizado

Objetivos macro:

- Valorização Patrimonial
- Segurança
- Comodidade
- Lazer

(21) 98329-5591

ravacondominios

www.ravacondominios.com



É violência ou não o que acontece no meu condomínio?

Desde 2013 convivendo com violência no condomínio, sou incansável na busca por alternativas para amenizar o resultado das atitudes violentas dos condôminos.

Virou moda falar de inúmeros preconceitos, mas existem falsos defensores que, em vez de ajudarem, acabam atrapalhando o melhor convívio entre vizinhos.

Muitos problemas relacionados aos animais domésticos, por exemplo, são resultados de maus-tratos (falta de água e comida), abandono (ficar preso na coleira o dia todo dentro do imóvel), e é obrigação do síndico averiguar cada reclamação, pois além do incômodo de odores desagradáveis de fezes e urinas, excesso de barulhos de latidos e uivos contínuos e altos em qualquer horário podem indicar uma situação de risco do pet.

As crianças gostam de gastar energia, mas mantê-los no apartamento por tempo integral resulta em reclamações de barulho com brinquedos batendo no chão, bolas, pulos e cambalhotas, algo que um tatame de academia antirruídos já solucionaria. Deixá-los descer para o playground nos elevadores sem acompanhamento e achar que os colaboradores do condomínio são babás é uma reclamação normal, mas sem noção, que só se resolve com a solicitação do conselho tutelar.

Outra questão é deixar as crianças levarem os amigos da escola para usufruírem da piscina, sem respeito ao regimento interno e gerando responsabilidade extra para o guarda-vidas. Há também quem deixe as crianças menores em casa a sós, mas que se ausente por pouco tempo para ir à padaria, o que pode ocasionar acidentes muitas vezes fatais, como queda da varanda, incêndio na cozinha, vazamento de gás, ingestão de remédios por curiosidade. Não faltam perigos!

Ter idosos no condomínio é uma responsabilidade dobrada para a gestão condominial, pois o cadastro ativo e atualizado dos condôminos ajuda no monitoramento relacionado aos filhos e parentes mais próximos em caso de doença. E para uni-los aos condôminos é importante fazer ações de convivência, como diversão e atividades físicas. Cabe ao síndico utilizar sua sabedoria para doutrinar crianças e adolescentes.

A equipe, para o síndico, é, ao mesmo tempo, tão importante e tão sensível, uma vez que muitos condôminos não respeitam as obrigações e não aceitam o "NÃO" como resposta e se justificam ofendendo e inventando más condutas ao síndico.

Quando falamos em violência, logo nos vêm à cabeça as marcas na pele, mas muitas vezes a violência é psicológica, moral, sexual, social e econômica.

Ana Paula Vieira é vendedora e empreendedora desde 1989, síndica profissional e CEO do projeto Chá das Síndicas Empreendedoras Brasil desde 2013.

Acidentes em condomínios: como prevenir e gerenciar

Saiba quais medidas precisam ser tomadas caso funcionários sejam vítimas



Zeniel Witt

Os condomínios são, em sua grande parte, locais que servem como referência para segurança não apenas dos condôminos, mas de quem precisa bater seu ponto diariamente. Estamos falando, é claro, dos trabalhadores que são funcionários daquele edifício e dos que são terceirizados. Mas, então, já parou para pensar quem fica responsabilizado caso algum desses profissionais sofra algum acidente?

Para esclarecer os pontos principais desse debate, a Revista dos Condomínios entrou em contato com o advogado especialista em Direito Civil, do Consumidor e do Trabalho, Dr. Zeniel Witt, porque, apesar de tudo ser condomínio, como área comum, portaria ou apartamentos, existem certas diferenças que precisam de atenção.

Primeiramente, ele comentou o ponto principal da nossa conversa.

“Em caso de acidente de trabalho no condomínio, o primeiro procedimento a ser adotado é promover os primeiros socorros com o rápido auxílio do acidentado, encaminhamento ao hospital ou chamamento da ambulância. Caso seja um funcionário do condomínio, cabe ao síndico emitir a CAT (Comunicação de Acidente de Trabalho), que é a comunicação do acidente perante a Previdência Social. Importante mencionar que a referida comunicação deve ser realizada até o primeiro dia útil seguinte à data do acidente, e, em caso de morte, a comunicação deve ser imediata. O síndico é o responsável e tem o dever de fiscalizar e zelar pela saúde e segurança do trabalhador, sob pena de responder civil e criminalmente pelo evento ocorrido, e o condomínio responder pelas indenizações decorrentes”, comentou.

E, conseqüentemente, o síndico também acaba sendo figura importante nesse debate. Afinal, o funcionário pode estar fazendo seu papel na hora de diagnosticar algum problema e levá-lo até o seu superior. Contudo, caso o gestor não tenha uma certa palavra em mente, é possível que mais acidentes possam acontecer. E essa palavra é a boa e confiável “prevenção”, tema que Zeniel também abordou.

“Como o próprio nome ressoa, trata-se de evento totalmente alheio a nossa vontade e inesperado, no qual a palavra de ordem deve ser: “prevenção”. Antecipar a ocorrência do acidente é a melhor forma de evitá-lo. Nesse sentido, os funcionários precisam ser orientados no uso dos EPIs, para atuarem de maneira segura e dentro das suas respectivas funções e capacidades técnicas. Também são importantes a fiscalização e a implementação do Programa de Prevenção de Riscos Ambientais (PPRA), que é um documento que estabelece procedimentos para evitar que a saúde e integridade dos trabalhadores sejam colocadas em risco no seu ambiente de trabalho”, disse.

Mas não pense que prevenção acontece apenas pelo cuidado com as próprias estruturas do condomínio. Num outro exemplar, mencionamos como é imprescindível a utilização de equipamentos de segurança por parte dos trabalhadores, sejam capacetes, óculos ou

máscaras, e de como é função do síndico garantir não apenas esses materiais, como também cobrar a sua utilização, e o especialista ainda comenta como, em todos seus anos atuando, esse ponto é o que mais pode ser responsável por evitar acidentes. Existem os casos mais chocantes, como o do jovem trabalhador Wagner Luiz, 19 anos, que acabou falecendo após sobreviver inicialmente a uma queda de dez andares no Rio Grande do Sul, mas acabam sendo a minoria se comparados a outros de escala menor.

É importante diferenciar quem leva a culpa caso algo desse teor ocorra dentro de uma unidade, de um apartamento. Em geral, quando o imprevisto se dá na área privativa de um condomínio, a propriedade é do proprietário, e isso também vale para qualquer pessoa que esteja no local e que só está ali por conta de um condômino, ou seja, se aquela pessoa for um visitante.

“Quando o acidente ocorre na área privativa, decorrente de uma contratação particular, não há como falar em responsabilidade do condomínio ou do síndico. Caso o acidente tenha ocorrido na área privativa, mas na execução de serviços para o condomínio, entendo que o condômino não será responsabilizado, salvo se tiver concorrido com culpa ou dolo”, afirma Zeniel.

PLANETA

REPRESENTAÇÕES

SACOS DE LIXO
20 a 300 lts.

COR PRETA GRAMATURA 0,04 a 0,08

SACOS DE LIXO
20 a 240 lts.

COLORIDA OU TRANSPARENTE GRAMATURA 0,04 a 0,07

21 98185-5791 **ACEITAMOS CARTÕES E BOLETO**

21 95905-7534

ENTRE EM CONTATO E PEÇA SEU ORÇAMENTO. TEREMOS ENORME SATISFAÇÃO EM ATENDÊ-LO(A)!



A importância do advogado condominial

Nos dias atuais, ter uma assessoria jurídica tornou-se algo essencial para a atividade empresarial, seja qual for o seu objeto. Embora os condomínios não sejam empresas, pelo menos em sua essência, o fato é que sua gestão muitas das vezes importa em verdadeira atividade de administração, que, embora não vise ao lucro, necessita ter o controle dos seus ativos, passivos e recebimentos. Daí surge a necessidade de uma área especializada do Direito, que é o Direito Condominial.

O Direito Condominial é um ramo do Direito Civil e Imobiliário, ambos pertencentes à seara do Direito Privado, e tem como núcleo o direito de propriedade. Direito Condominial é a área de Direito especializada na regulamentação das práticas, dos direitos e dos deveres de todos os que participam do cotidiano em um condomínio residencial ou comercial.

Assim, o dia a dia do condomínio convive não só com questões de ordem patrimonial, mas também com questões organizacionais, de convivência, zeladoria, limitação da utilização de espaços comuns, deliberações coletivas, dentre outras.

O advogado condominial não se utiliza do Direito apenas para questões judiciais, ou seja, o conflito perante o juiz. Pelo contrário! Este profissional deve utilizar-se do direito para dirimir conflitos de forma administrativa, reduzindo a judicialização e, portanto, os custos do processo judicial. Ao mesmo tempo, busca-se a conciliação e a resolução pacífica do conflito, principalmente tendo em vista a continuidade da relação jurídica entre as partes. Neste contexto, o condomínio também se enquadra na necessidade de uma assessoria efetiva e preventiva, seja ele administrado somente por um síndico ou por uma empresa de administração juntamente com o síndico.

A assessoria jurídica condominial possui como objetivo precípuo auxiliar o síndico na gestão condominial, tendo como principais ênfases: análise de contratos, participação em reuniões e assembleias, assessoria trabalhista, envio de notificações, mediação de conflitos, cobranças aos inadimplentes, criação de regimentos internos e convenções, representação em audiências etc.

Nesse sentido, o mercado condominial está em ascensão. Em outras palavras, morar em condomínio é uma tendência nos grandes centros urbanos, uma vez que esse conceito de moradia agrega valores como segurança, utilização racional do espaço e redução de custos na construção civil. Dessa forma, a crescente no mercado gera a necessidade de profissionais habilitados para tratar as relações jurídicas nesse meio. Em síntese, o advogado está conquistando seu espaço na área.

Leandro Souza é advogado, administrador e pedagogo, especialista em condomínios, diretor da empresa Síndex Administração de Condomínios e Imóveis. Doutor em Administração e escritor, autor do livro "Fui Eleito Síndico e Agora?"

Notas

Síndico é assassinado em Foz do Iguaçu (PR)

Infelizmente vem se notando uma crescente no número de crimes sendo cometidos contra profissionais da área condominial. Sabemos que acidentes acontecem e, infelizmente, funcionários podem se ferir ou até mesmo perder suas vidas. Contudo, também entendemos que existem gestores e administradoras condominiais que estão trabalhando diariamente para que esses casos não se repitam.

Todo o mercado condominial ficou abalado com mais um crime contra um síndico e repudia veementemente toda e qualquer agressão que vem acontecendo pelo país. A REVISTA DOS CONDOMÍNIOS, inclusive, em nossas últimas edições, tem dado atenção especial a casos como esses, e agora gostaríamos de oferecer nossas condolências e sentimentos à família do síndico Farley Gomes de Souza Bezerra, 55, que foi encontrado morto em frente a um condomínio popular em Foz do Iguaçu, no oeste do Paraná, no último dia 6.

A unidade policial confirmou que a vítima vinha sofrendo ameaças de morte e que havia comentado a respeito disso com amigos, familiares e vizinhos sobre a situação, mas a identidade de quem o estava intimidando não foi revelada. Este também acaba sendo um reflexo dos problemas que a cidade vem enfrentando.

Foram 37 assassinatos, entre crimes dolosos e feminicídios, somente nos seis primeiros meses de 2022, e esse número é 23% maior do que foi registrado no mesmo período do ano anterior.

Farley, que era franqueado da Gecon – Gestão de Condomínios & Franchising, ainda tentou ser salvo por uma equipe de emergência, mas, quando chegaram, o síndico já estava morto. Ele saía do local na noite de quarta, quando foi atingido pelos disparos na região do tórax. A polícia ainda está investigando o caso, e mais informações devem surgir.

Condomínio com obras paradas em Caxias do Sul (RS) sofre furto e depredação

O Condomínio Eros Residencial, localizado em Caxias do Sul (RS), com obras paralisadas há mais de cinco anos por falta de fundos, tem sido alvo de furtos, invasões e depredações.

Um morador, que preferiu não ser identificado, relatou que vê com frequência vandalismo na área desde que a área ficou desprotegida. A situação, segundo ele, piorou após uma tempestade ter derrubado tapumes que impediam a entrada de estranhos.

Não só os próprios tapumes foram roubados como também materiais de construção. Houve também depredações e pichações no local, o que preocupa os habitantes da região, preocupados com a segurança.

Comprou um imóvel novo? Então fique de olho na garantia contratual

Alguns cuidados e atenção a detalhes são fundamentais para fazer valer a garantia contratual de novos empreendimentos, que podem, sim, apresentar problemas de construção

Construções novas sempre têm garantia contratual contra problemas estruturais, de instalações e equipamentos. Mas, ainda assim, algumas vezes, obras recém-entregues também dão dor de cabeça aos proprietários. Nestes casos, o que fazer? Qual costuma ser o tempo médio de garantia? A quais detalhes do novo prédio o primeiro síndico deve estar atento? Como deve se dar a relação com a construtora, para tentar sanar as imperfeições? No caso de impasses, o que o síndico pode fazer? As dicas a seguir são dadas por Mário Galvão, professor e coordenador de Pós-Graduação em Curso de Gestão e Direito Condominial, palestrante e diretor técnico da Ponsi Consultoria, além de colunista de artigos em portais e jornais nacionais das áreas condominial e de engenharia.

“Antes de receber um empreendimento, contrate uma assessoria técnica e jurídica mesmo que para pagar depois, quando houver já a arrecadação da taxa condominial. De maneira prévia, os profissionais vão identificar as primeiras falhas e notificar a construtora acerca dos vícios identificados, dando-lhes um prazo para saná-los. Em contrapartida, tudo isso deve ser informado em assembleia, pois a tensão para receber os imóveis é sempre grande. Assim, é preciso elaborar um cronograma com os ajustes e dar um prazo para entrega de documentos, avaliar o Manual de Proprietário e verificar se



ANDRÉ PORTO ROMERO
Advogados Associados



Furto ocorrido na área comum: o condomínio deve indenizar o condômino prejudicado?

Não é incomum a ocorrência de furtos ou roubos nas áreas comuns dos condomínios.

Quando isso acontece surge uma dúvida para o síndico e os moradores, o condomínio é responsável pelos prejuízos causados por estes eventos delituosos?

Para respondermos a essa pergunta é importante compreendermos que a relação jurídica existente entre o condomínio e o condômino é de natureza pessoal e obrigacional, no que se refere às despesas de manutenção e de conservação do prédio, bem como os serviços correlatos, não sendo aplicável entre as partes o Código de Defesa do Consumidor.

Neste sentido, ao enfrentar o tema em pauta, a maioria dos Tribunais Estaduais da Federação, alinhados aos precedentes do Superior Tribunal de Justiça, tem se posicionado no sentido de afastar a responsabilidade dos condomínios pelos danos causados por tais fatos ilícitos ocorridos em suas áreas comuns, exceto quando expressamente prevista tal obrigação na convenção condominial ou caso se tenha uma empresa de segurança e tenha ocorrido falha na prestação dos serviços.

Portanto, em conformidade com a jurisprudência majoritária, os condomínios não têm responsabilidades pelos danos decorrentes de furtos ou roubos ocorridos em suas dependências comuns, salvo exceções específicas.

Senhor síndico, para maiores orientações quanto ao tema aqui tratado brevemente e outros diversos de interesse de seu condomínio, recomendamos que seja sempre consultado um advogado especialista em Direito Condominial.

Lumena Ferreira é sócia do escritório André Porto Romero Advogados, que possui 18 anos de atuação no mercado, com soluções jurídicas modernas, eficientes e atendimento personalizado.

Conheça nosso trabalho:

www.apromero.com.br e siga-nos no Instagram @apromero_adv



Tudo acontece na cobertura 01

Um belo dia, em uma assembleia da qual você não gostaria de estar, os condôminos discutiam sobre a proibição e as medidas contra locações por temporada no condomínio. A gota d'água foi a última festa de arromba que ocorreu na cobertura 01, onde mais uma vez a polícia foi ao prédio para conter a agitação dos hóspedes que faziam parte de uma extensa agenda de reservas, digna de um hotel. Afinal, trata-se de uma cobertura de luxo com vista para o mar em Copacabana, que possui seis quartos, com varanda grande, piscina, churrasqueira, toda mobiliada, anunciada em diversas plataformas para locação de curta temporada por, em média, R\$ 600,00 a diária. Desta vez, os hóspedes educadíssimos ligaram o som no máximo e decidiram urinar pela sacada da varanda durante a festa, sem nenhum pudor. Enquanto a festança acontecia, os moradores dos prédios vizinhos estavam em peso em suas janelas para olhar o que estava acontecendo.

E assim, enquanto uns se divertem, choviam ligações, mensagens e vídeos no celular da síndica, que, sem ter culpa alguma, atendeu o telefone na madrugada de sábado disposta a ajudar e cumprir sua função, mas acabou sendo xingada por alguns moradores irritados com o barulho. Afinal, já não era o primeiro caso na cobertura 01, existia uma gigantesca coleção de situações formalizadas com reclamações dos outros moradores por excesso de barulho em festas, objetos dos mais variados tipos e tamanhos que eram jogados constantemente pelos hóspedes da cobertura e que caíam nas varandas dos apartamentos de baixo, pelos danos nos portões causados por hóspedes que esqueceram as chaves e resolveram forçar o portão para entrar no prédio, pelos hóspedes que resolveram andar nus pelo prédio, entre outras situações. Ou seja, no "dossiê" da unidade se somavam casos e tentativas de contatos com o proprietário, notificações, advertências e multas. Ressaltando que o proprietário pagava todas as multas do condomínio e não sofria nenhum prejuízo, visto que ele repassava para os hóspedes.

O proprietário da unidade sequer apareceu na assembleia, o que terminou causando um alvoroço ainda maior entre os moradores, que ficaram furiosos com o descaso. Eis que, após muitas discussões em assembleia, os condôminos, que, apesar de concordarem com todos os argumentos do advogado do condomínio de que o proprietário da cobertura poderia ser processado, e esse tipo de locação limitada, proibida, concluíram que a Justiça é muito lenta e que não valia a pena gastar dinheiro com ação para esperar anos para ter um resultado (!?).

Enfim, apesar de todo o esforço da síndica, que, ouvindo a reclamação dos moradores, aplica todas as multas possíveis e imagináveis e ainda leva o assunto à assembleia para solução definitiva, tudo continua na mesma: infrações, multas, discussões, raves, objetos voadores, ligações na madrugada para a síndica e menos noites de sono para os moradores... Mas pelo menos o condomínio não gastará um real a mais. Por fim, à espera de um milagre, nada pode ser feito, pois cabe ao síndico cumprir a determinação da assembleia. Com isso, a saga continua na cobertura 01, pois se está em um condomínio onde os condôminos se importam mais em economizar do que em zelar pelo sossego deles mesmos. E boa noite para todos!!!

Karine Prisco é administradora, síndica profissional e fundadora da empresa Harco Síndicos.

Mario Galvão



ele está coerente com as normas atuais", enumera ele, também autor das cartilhas Gestão de Reformas em Condomínios e do Livro Engenharia Condominial, além de diretor da Associação Nacional da Advocacia Condominial (Anacon).

O tempo médio de garantia de imóveis novos é de cinco anos. Porém, isso não é taxativo, além de muito subjetivo, onde é preciso também avaliar a decadência, isto é, como a construção responde à ação do tempo. Tudo varia de acordo com os itens, materiais empregados e áreas de abrangência. Instalações elétricas, pisos, revestimentos, pintura... Cada item tem um prazo específico. Então, cada caso deve ser avaliado pelo profissional competente.

"A relação com a construtora deve ser a mais cordial possível. Porém, deve-se atentar para registrar todos os pedidos (notificações) para interromper a prescrição em algumas situações. E sempre priorizar a boa-fé e boa vontade em resolver os impasses, com urbanidade e cortesia. Processos judiciais somente em último caso", recomenda Mário Galvão, também engenheiro civil, mestre em Desenho, Gestão e Direção de Projetos pela Universidad Europea del Atlántico (Espanha); com MBAs em Construções Sustentáveis (Unicid); em Gerenciamento de Projetos University of California-USA e FGV- Fundação Getúlio Vargas; e em Engenharia Diagnóstica (Unip).

Por isso, fique de olho! Os danos aparentes são aqueles que você consegue encontrar rapidamente, apenas com uma inspeção visual ou uso superficial das instalações do imóvel. Eles incluem coisas como: fissuras nas paredes; infiltrações e mofo nas paredes e no piso; azulejos soltos; e vazamentos de água. Os não aparentes, quase sempre mais graves, incluem falhas de projeto que comprometam a solidez e a segurança do imóvel. É comum que esse tipo de problema só apareça quando já está grande e precisa de reparo emergencial e esse número é 23% maior do que foi registrado no mesmo período do ano anterior.

Toma que o filho é seu! Mas os cuidados devem ser de todos...

Pais, síndicos e condomínios podem ser responsabilizados por acidentes com menores desacompanhados nas áreas comuns

É muito comum, especialmente em grandes condomínios, que os pais 'terceirizem' os cuidados com os filhos, deixando-os nas áreas comuns dos prédios, aos cuidados de funcionários ou mesmo de ninguém. Qual postura o condomínio deve adotar nessas situações? Qual orientação dar aos colaboradores? Os pais devem ser notificados? No caso de acidentes, poderão ser responsabilizados criminalmente? E o condomínio: pode responder? A tudo isso, cabe acrescentar a Lei nº 9.683, aprovada pelo governador Claudio Castro, do Rio de Janeiro, que passará a valer a partir de 11 de agosto deste ano, sobre a obrigatoriedade de os condomínios fixarem, nas áreas comuns, cartazes informando canais para denúncia de maus-tratos a crianças e adolescentes. Diante de tantas questões, a REVISTA DOS CONDOMÍNIOS foi ouvir uma especialista sobre o tema.

"Em situações em que crianças e adolescentes sejam deixados sozinhos pelos pais ou responsáveis nas áreas em comum do condomínio e venha a sofrer algum acidente ou dano, quem deverá ser responsabilizado? Segundo o art. 13, §2º do Código Penal brasileiro, tanto os pais como qualquer pessoa que tenha por lei a obrigação de cuidado ou assume a responsabilidade de vigilância sobre o menor poderá responder criminalmente pela omissão e pelo resultado danoso gerado. Além disso, poderá ser processada pela prática do crime de abandono de incapaz previsto no art. 133 do mesmo diploma legal, e receber pena que varia de seis meses a três anos de detenção, podendo chegar a 12 anos de reclusão em caso de morte", alerta Maria Luiza Procópio de Medeiros, advogada empresarial, com especialização na Universidade Candido Mendes.

Também presidente da Comissão de Ação Social da Associação Fluminense dos Advogados Civilistas e Criminalistas (AFACC), ela segue em sua análise. "Não é recomendável que funcionários do condomínio assumam a vigilância de menores em suas áreas comuns, mesmo que seja a pedidos de pais ou responsáveis e por curto período, pois se tornam agentes garantidores sobre a vigilância e bem-estar dos pequenos. No caso de o menor encontrar-se desacompanhado, recomenda-se que o síndico ou funcionário mais próximo avise imediatamente os pais ou responsável. Além disso, o Código Civil brasileiro prevê a responsabilidade civil do



Malu Procópio

condomínio, sobre funcionários, condôminos e terceiros prestadores de serviços que estejam em suas dependências. Dessa forma, funcionários, o síndico e a própria pessoa jurídica poderão responder direta ou solidariamente por qualquer acidente sofrido pelo menor e ser condenado ao pagamento de custos com tratamentos de saúde e indenização por danos morais."

Palestrante e consultora para empreendimentos, Malu Procópio reforça a relevância da nova legislação fluminense. "A Lei 9.683, em seu art. 2º e 5º, autoriza a criação de canais de comunicação interna para recebimento de denúncias por qualquer condômino sobre maus-tratos ou negligência contra menores, devendo o síndico ou representante do condomínio orientar o informante sobre os meios oficiais para formalização da comunicação, garantindo seu anonimato. A lei não traz sanções ao síndico que descumpra seus mandamentos, mas possui caráter educativo, buscando a conscientização de condôminos, funcionários e da sociedade civil como um todo, no combate a todos os tipos de violência contra menores", pontua. Os cartazes a serem fixados nos condomínios devem informar o endereço e contato da Delegacia da Criança e do Adolescente Vítima (DCAV), do Disque Denúncia, o Disque 100 - 24 horas por dia, entre outros canais.

TRABALHISTA PARA CONDOMÍNIOS

Formato Telepresencial (ao vivo)
Curso com Certificado 9 horas
3 AULAS



DRA. ELISANGELA CYRILLO
Advogada, Pós-Graduada em Direito Empresarial. Com Ênfase em Direito Trabalhista

- PPR/PCMSO/Epis (exames periódicos)
- Abordagem contratos de autônomo/PJ/celetista (características)
- Entendendo as funções dos colaboradores condomínio (porteiro/vigia/zelador/limpeza) X acúmulo de função.
- Medidas (advertência/suspensão/ justa causa)
- Convenção coletiva (celetista/terceirizada)-principais tópicos
- Horas extras- compensação- intervalos
- Férias
- Rescisão acordo
- Flexibilização direitos trabalhistas e condomínios.
- ✓ + de 20 temas

11, 18, e 25/08

19:00 ÀS 22:00

VALOR PROMOCIONAL ATÉ 05/08

Informações e Inscrições

📞 **(11) 94764-7777**

institutoencontrosdacidade.org/trabalhista

ORGANIZAÇÃO INSTITUTO

Encontros da Cidade



Precisamos falar de Contabilidade Condominial!

Os últimos estudos da Associação Brasileira de Síndicos Profissionais (Abrassp), que se encontram no Senado, apontam que, em 2015, tínhamos mais de 420 condomínios registrados em todo Brasil. Especialistas na área condominial, acredita que esse número já passou de um milhão.

Outro fato que não podemos deixar de citar é que, no período de 1984 a 2019, o número de prédios nas grandes regiões cresceu 321%, segundo o IBGE.

Por muito tempo os condomínios edilícios ficaram à margem da sociedade, sempre sendo tratados como subtema de qualquer assunto. Esse “desleixo” se percebe no Código Civil quando não encontramos os Condomínios Edilícios no rol de naturezas jurídicas.

Não há definição sobre sua personalidade jurídica.

Entendo que a falta de personalidade jurídica leva a sociedade condominial a ter definições distorcidas sobre a sua forma de tributação.

Aliás, não só a sua forma de tributação, mas também Normas Técnicas Contábeis (NBC) que devem ser aplicadas às mais diversas entidades

Sem normas técnicas definidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, encontramos no mercado relatórios sem padronização e, conseqüentemente, sem métrica para auditorias.

A falta de critérios de contabilização, que levasse em consideração a natureza de um condomínio, a falta de definição de quais relatórios devem ser apresentados aos condôminos, podem levar insegurança aos mesmos.

Exemplo disso é o relatório chamado “Balancete”, que é um levantamento contábil parcial de uma firma, relativo a um período inferior a um ano. (<https://www.dicio.com.br/balancete/>)

Em um balancete contábil, vamos encontrar grupo de contas como o Ativo, Passivo e Patrimônio Líquido, e dessa forma conseguimos mensurar o valor do patrimônio dessa entidade.

Um balancete apresentado pelas administradoras geralmente é um relatório de prestação de contas que demonstra os registros de entradas e saídas de recursos.

Para dar transparência aos condôminos e outros interessados, entendo que as técnicas aplicadas pela Ciência da Contabilidade sejam necessárias.

Já passou da hora!

Temos que levar os Condomínios nas salas de graduação dos bacharéis em Contabilidade.

Temos que inserir a Contabilidade como Ciência Social, no Mundo Condominial.

Gilcimar Gomes da Conceição é professor, contador e consultor contábil.



Expediente

REVISTA DOS CONDOMÍNIOS

Chief Executive Officer: Francisco Egito

Jornalista responsável e editor: Mario Brizon

Conselho Editorial:

- Francisco Machado Egito (RJ)
- Vander Ferreira de Andrade (SP)
- Sérgio Ulpiano Kopp Ivo Itagiba (RJ)

Gerência: Cecília Egito

Comercial: Eduardo Prado e Andrea Oliveira

Editoração: Jorge Arthur

Colaboradores: Paulo Francisco, João Alfredo Aurenção, Isabelle Batista, Ludmila Rei e Fernanda Vitória.

Revisão: Márcio Mará

Webdesign: Jorge Arthur

Capa: Fotografia de Alexandre Macieira | Riotur

Infraestrutura de TI: Heitor Henrique

Realização: Grupo Francisco Egito e MMA Marketing

Endereço: Rua Gavião Peixoto, 183/1303- Icaraí, Niterói, RJ CEP 24.230-090

Tel/WhatsApp: (21) 96543-0175

www.revistadoscondominios.com.br

contato@revistadoscondominios.com.br

comercial@revistadoscondominios.com.br

[@revistadoscondominios](https://www.facebook.com/revistadoscondominios)

[@revista_dos_condominios](https://www.instagram.com/revista_dos_condominios)

[@revista-dos-condominios](https://www.linkedin.com/company/revista-dos-condominios)

Conteúdo de propriedade da Revista dos Condomínios. Não autorizada a cópia ou reprodução total ou parcial sem autorização prévia expressa.

Os artigos e opiniões dos colunistas e entrevistados são de responsabilidade dos autores e não necessariamente refletem a opinião da revista.

Para receber mensalmente e gratuitamente a edição digital da REVISTA DOS CONDOMÍNIOS, acesse o nosso site e faça o seu cadastro gratuitamente: www.revistadoscondominios.com.br.

Ao fazer essa solicitação, o assinante concorda em receber malas diretas e comunicações da Revista dos Condomínios e seus parceiros empresariais, com ofertas de produtos e serviços adequados ao seu perfil.

APRIMORA
Treinamento e Qualificação



CURSOS TELEPRESENCIAIS

RETENÇÃO DE TRIBUTOS EM CONDOMÍNIOS

Sábado, 20 de agosto
8h às 17h

Investimento: R\$ 200,00



Gilcimar Conceição
PROFESSOR

INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

Terças e quintas,
02, 04, 09 e 11 de agosto
18h às 21h

Investimento: R\$ 220,00



Leandro Sender e Marcio Romano
PROFESSORES

EM BREVE: FORMAÇÃO DE SÍNDICOS E GESTORES CONDOMINIAIS

Segundas e quartas, de 19h às 22h
03/10/22 a 03/04/23

21 98476-5645

contato@cursoaprimora.com.br

cursoaprimora.com.br

INSCRIÇÕES: Sympia

Quer falar com o Mercado Condominial? Venha para a



REVISTA DOS CONDOMÍNIOS

Condições especiais
para novos anunciantes

21 96543-0175



revistadoscondominios.com.br