



# REVISTA DOS CONDOMÍNIOS

Ano I - Edição 01 - Outubro de 2021

## Condomínios em evidência

Inovação e qualificação:  
ferramentas indispensáveis  
para fortalecimento do setor

### SÍNDICOS

Gestão condominial exige planejamento e adoção de novas tecnologias

### JURÍDICO

Momento é de rever e atualizar regulamentos e convenções

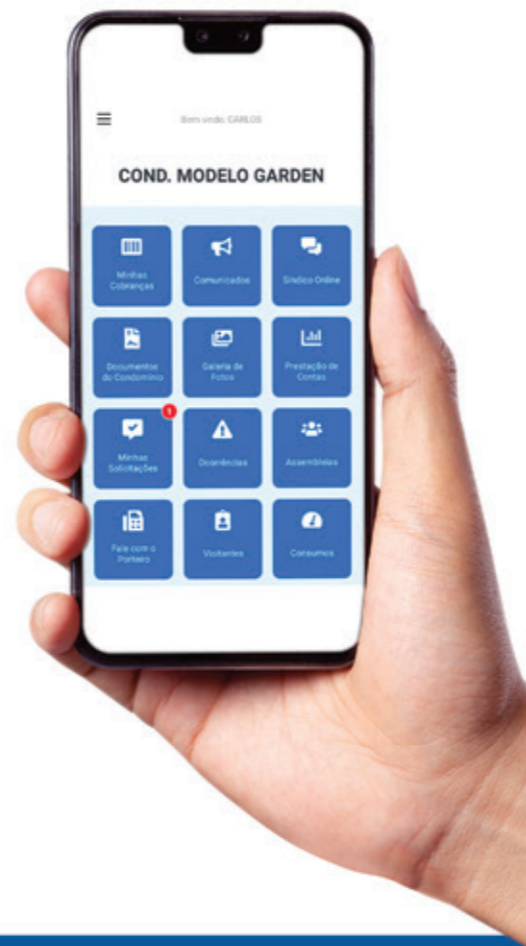
### SERVIÇOS

Direito, Contabilidade, Finanças, Tributos, Mediação: tudo sobre o mercado

## 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

  @gardenadmimoveis [www.gardenadm.com.br](http://www.gardenadm.com.br)

# Revista dos Condomínios: informação de qualidade do mercado condominial

O mercado dos condomínios é gigante, possui vida própria e muitas necessidades e carências. Uma das principais delas, a de um veículo de comunicação que traga informação de qualidade, de forma plural e que ajude cada vez mais na qualificação do mercado e dos profissionais que nele atuam, sendo um braço direito para os síndicos.

Para suprir essa demanda, surge a REVISTA DOS CONDOMÍNIOS, que, dentre outras funções, tem a função de disseminar conhecimento, boas práticas do mercado, mostrar produtos e serviços úteis e conectar, por meio de múltiplos canais digitais, todos os agentes desse setor, rompendo barreiras, inclusive geográficas, pois reúne um naipe de colaboradores e articulistas multidisciplinares de todas as regiões do país.

“A REVISTA DOS CONDOMÍNIOS será, acima de tudo, um canal para que todos os prestadores de serviços tenham informações sobre como lidar com problemas cotidianos e que possam fazer um intercâmbio de informações. Será um instrumento rico, um periódico eletrônico mensal acompanhado de diversos canais de informação digitais”, afirmou Francisco Egito, diretor da re-

vista e advogado especializado em Direito Imobiliário, administrador e contador.

Outro grande diferencial da revista será o público que ela vai alcançar. “Todos os prestadores de serviço que atuam num condomínio receberão dados e conhecimentos de especialistas. Com isso, não apenas os síndicos, como também advogados, engenheiros, contadores e tantos outros profissionais que trabalham naquele ambiente, vão encontrar conteúdo informativo e informações técnicas, evitando assim o escalonamento de problemas”, acrescenta Egito, que é presidente da Comissão de Direito Condominial da OAB Niterói e da ABA RJ.

A parte de formação dos profissionais do mercado também será contemplada, com informações sobre cursos e capacitações, visando sempre à qualificação dos profissionais do mercado condominial. Isso será possível graças aos colunistas da revista. Para compartilhar esse conhecimento, síndicos que vivem conflitos e desafios condominiais e mediadores que passaram por questões próprias trarão um olhar diferente para os leitores. Além deles, colunistas da área jurídica e professores também estão presentes, numa diversidade que agrega muito valor à revista.

“Os professores responderão às



Francisco Egito

perguntas e tratarão de questões relativas ao uso dos condomínios de forma geral, questões sobre regulamentos, convenções, assembleias, tributos, áreas de lazer, inadimplência, enfim, o objetivo é dar orientação jurídica de qualidade sobre problemas e aplicações de normas nos condomínios”, afirma Francisco Egito, que também é diretor do Curso Aprimora e do Centro Brasileiro de Estudos e Pesquisas Jurídicas (CBEPJUR).

Outro aspecto importante é que a REVISTA DOS CONDOMÍNIOS preza pela participação de todos, por isso terá espaço para que as vozes, geralmente esquecidas de funcionários, também possam ser ouvidas, além da colaboração permanente e valiosa de condôminos e moradores.



## A urbanização do Brasil e o desenvolvimento das profissões imobiliárias

A nossa urbanização teve início de forma tímida nas primeiras décadas do século XX, sendo posteriormente impulsionada pela “Revolução de 1930”, com o Estado Novo de Vargas, que contribuiu sobremaneira para a decolagem da industrialização no Brasil. Uma das decorrências do processo de industrialização foi a mudança do eixo dinâmico da nossa economia, transferindo a hegemonia da economia cafeeira rural para uma classe industrial urbana nascente.

O deslocamento da demanda econômica também ensejou uma mudança do perfil do país, transferindo enorme contingente populacional das áreas rurais para as cidades. O processo foi intenso e acelerado, encontrando na verticalização das cidades uma das alternativas para a melhor ocupação do solo urbano.

É neste contexto que se desenvolveu a incorporação imobiliária, a atividade econômica que mudou o cenário das cidades, entregando condomínios com novos imóveis para a moradia das famílias. A construção de edifícios alavancou o desenvolvimento do mercado imobiliário em seus principais alicerces: incorporação, compra e venda, locação e condomínios.

Os negócios imobiliários foram adquirindo maior complexidade, ensejando a especialização da atividade, tendo como decorrência o desenvolvimento da figura do corretor de imóveis como intermediário nas operações de locação e compra e venda de imóveis.

O último dos pilares imobiliários, o condomínio edilício, vêm adquirindo enorme complexidade que desafia a atuação de mais de uma ciência, gradativamente se libertando da visão jurídica, para receber o olhar de outras ciências como a Administração, a Contabilidade e a Engenharia.

A gestão dos condomínios vem sendo realizada em caráter cada vez mais técnico, alterando o paradigma tradicional do síndico por ocupação, substituindo-o por um síndico por conhecimento. Com efeito, abre espaço para gestões profissionais, que necessitam de conhecimentos multidisciplinares, para uma atuação eficiente e eficaz na administração dos condomínios, patrimônio das famílias do nosso país

*Advogado, administrador e contador. Especialista em Direito Imobiliário. Presidente da Comissão de Direito Condominial da OAB Niterói e da ABA RJ. Diretor do Curso Aprimora e do CBEPJUR.*

## Condomínios: onde a vida pulsa

Há quem diga que tudo, em breve, estará de volta ao “velho normal”. Não creio nessa afirmação. O mundo nunca mais será o mesmo após uma pandemia que alterou significativamente hábitos, atitudes, pensamentos, rotinas e atividades, entre tantas outras situações.

Se o mundo mudou, a vida nos condomínios também. Ela agora pulsa ainda mais forte do que antes. Se a nossa residência era o grande refúgio, ela agora está definitivamente integrada a outras variáveis, como o trabalho em home office.

Esse ambiente passou a receber centenas de entregadores dos mais diversos tipos de produtos e agregou também prestadores de serviços e atividades que antes não faziam parte desse universo.

Sobre os síndicos e administradores condominiais recaiu uma responsabilidade crescente, tendo em vista o volume muito maior de demandas e de pessoas que agora utilizam não apenas seu próprio apartamento ou casa, mas também exploram muito mais as áreas comuns.

A REVISTA DOS CONDOMÍNIOS surge para suprir uma lacuna marcante no setor: a da informação plural e de qualidade para todos os atores que fazem parte deste universo, desde o morador ou condômino, passando pelos funcionários, prestadores, síndicos e toda cadeia que abastece, fornece serviços e também se nutre dos condomínios.

Nenhuma outra publicação deste mercado ousou reunir um naipe do mais alto gabarito de colonistas e articulistas, de todas as regiões do país, para oferecer informações, dicas e conhecimento relevante, a fim de qualificar e fortalecer cada vez mais os condomínios.

Desfrute da nossa revista. Ela é feita com carinho e profissionalismo para todos que, de alguma forma, vivem o universo dos condomínios. Participe!

Este é um espaço para você se expressar e fazer com que suas pautas sejam percebidas. Sinta-se representado!

*Mario Brizon é jornalista responsável pela Revista dos Condomínios. Publicitário, profissional de marketing e professor, com pós-graduação e mestrado. Diretor da agência MMA Marketing*

# primage

GESTÃO EM SERVIÇOS

## CUIDAMOS DO SEU CONDOMÍNIO E DA SUA EMPRESA



### TODAS AS SUAS NECESSIDADES EM SERVIÇOS EM UMA SÓ PRESTADORA!

Somos especializados em **gestão de serviços** e oferecemos equipes técnicas em:

- ✔ LIMPEZA E CONSERVAÇÃO
- ✔ PORTARIA E RECEPÇÃO
- ✔ ZELADORIA E MANUTENÇÃO PREDIAL

**Dentre outras atividades** fundamentais para o bom funcionamento de condomínios, empresas e outros espaços que prezam por ambientes limpos, seguros e funcionais.

**FALE COM A PRIMAGE!**



[www.primageservicos.com.br](http://www.primageservicos.com.br)



[atendimento@primageservicos.com.br](mailto:atendimento@primageservicos.com.br)



(21) 3164-3396



Av. Sete de Setembro nº 317, salas 1.107/1.108 - Icaraí, Niterói / RJ



# Pra ficar tudo Legal...

Em um condomínio, deve-se cultivar relações cordiais sem esquecer da legislação trabalhista

Uma andorinha só não faz verão. Ninguém faz nada sozinho. A união faz a força. O segredo de um grande sucesso está no trabalho de uma grande equipe. Muitas e verdadeiras são as frases que afirmam a força do trabalho coletivo, o poder de realização de um grupo coeso. E em poucos contextos essas máximas são tão absolutas quanto nos condomínios. Mas nem sempre a banda toca as notas certas no tom exato. A busca pela sinfonia perfeita começa já na contratação dos músicos, passa pelo ensaio adequado e termina no acompanhamento da execução, com olhos e ouvidos atentos. Nessa orquestra, o maestro é mesmo o síndico. É ele quem dita o compasso – e deve observar para que a partitura dada seja cumprida a contento.

Quando se trata de condôminos e funcionários, há diversos fatores a serem considerados. O síndico é presente? O zelador é eficiente? As regras do convívio e trabalho estão claras para todos e são reforçadas de tempos em tempos, de modo a evitar o surgimento de questões trabalhistas? Novos tempos apresentam consciências atualizadas e exigem de todos uma boa revisão de conceitos e posturas. Quer ver só? O síndico profissional não deve permitir que moradores deem ordens ou broncas nos funcionários. Dependendo da abordagem, a atitude pode ser considerada assédio moral. Daí, o colaborador pode facilmente ingressar com ação na Justiça do Trabalho, com risco concreto de penalizar todo o condomínio.

"Os primeiros cuidados na contratação de empre-

gados num condomínio devem aparecer logo após a entrevista de emprego, ou até durante. Digo em relação à documentação para a admissão do colaborador. O ideal é ter um cadastro básico dos entrevistados, com nome completo, CPF e data de nascimento. Assim, no ato de admissão, as informações poderão ser enviadas à plataforma digital eSocial, pelo menos na forma preliminar. Claro que outros documentos deverão ser entregues. Mas, para esse momento, esses dados são suficientes", afirma Gilcimar Gomes da Conceição, consultor contábil e contador, atuante na área há 22 anos. Ele prossegue em suas recomendações.

"Quando o resto da documentação não é entregue, fica inviável o cumprimento de obrigações acessórias, como a entrega de declarações ao governo. Nesse caso, podemos usar como exemplo a obrigação principal - a contratação do empregado, com a assinatura da carteira - e a secundária - a entrega das informações ao eSocial. E veja bem: não basta somente 'assinar a carteira'. Os dados do empregado devem ser enviados ao Governo, pelo eSocial. E, por causa de falhas nas informações transmitidas por lá, o condomínio pode ser punido com multa de até R\$ 3 mil, por simples falta de anotação em carteira, ou atraso na anotação", alerta.

Com o empregado já admitido, devem prosseguir os cuidados. O condomínio deve ficar atento às rotinas. "É comum que os colaboradores de um condomínio atuem em regime de escala, geralmente de 12 x 36 horas, trabalhando no primeiro período, e descansando no segundo. Naturalmente, as mudanças na escala, por diversos motivos, são naturais. Antes, qualquer alteração deveria ser comunicada ao sindicato. Depois da Reforma Trabalhista, em 2017, esse comunicado não precisa acontecer. Mas a recomendação é que sempre sejam documentados os acordos com os empregados, para que não tenhamos, depois, que falar sobre problemas trabalhistas na esfera judicial", defende Gilcimar, também professor do Curso Aprimora, CBEP-JUR e Centro Universitário Católica SC.

Outro erro comum em condomínios é encontrar um trabalhador exercendo a função de outro de forma acumulada, como o auxiliar de serviços gerais que cobre as folgas de um porteiro de maneira recorrente. "Feita, muitas das vezes com ordem superior, outras pela afinidade entre funcionários, essa prática pode levar o condomínio a adquirir um passivo trabalhista. Geralmente, nas ações dessa natureza, é solicitado o salário acumulado da outra função ou o complemento do salário, quando comparado à função acumulada", ressalta nosso entrevistado, membro da Comissão de Contabilidade Condominial, da Comissão de BPO Financeiro e das Comissões de Assuntos Tributários e de Assuntos Imobiliários, ambas da OAB de Niterói.

Gilcimar  
Conceição



## O que EVITAR nas relações de trabalho em um condomínio

- ★ Funcionários do condomínio executando reparos ou pequenos serviços nas unidades.
- ★ Moradores que pedem favores pessoais aos empregados durante o horário de trabalho.
- ★ Colaborador que abandona o posto de trabalho para reuniões de bate-papo em área comum do condomínio com colegas, ou mesmo moradores.
- ★ Confundir as coisas, e achar que o funcionário do condomínio é seu empregado pessoal.
- ★ Falar mal de um empregado para outro, que não o zelador.
- ★ Achar que um ambiente amigável e saudável de trabalho deve ser, também, de total informalidade. Tudo que ocorre no condomínio deve ser registrado. E a legislação, cumprida à risca.
- ★ Ambientes insalubres, desrespeito às folgas e horários de almoço. Funcionário respeitado rende mais.
- ★ Contratar moradores, eventualmente desempregados, como funcionários do condomínio. Essa fusão de papéis geralmente causa confusão na cabeça de todos os envolvidos, sem a definição clara de deveres e direitos do empregado/morador.
- ★ Gracejos em ambiente de trabalho que, além de flagrante desrespeito, podem gerar processos por assédio.

## Taxa de mudança: isso é válido?

Nas minhas viagens pelo Brasil para ministrar palestras e cursos no segmento condominial, me deparei com uma situação inusitada: a Taxa de Mudança. Afinal, em São Paulo e na Baixada Santista, que eram meus campos de trabalho, isso não existia. Essa é uma taxa paga normalmente por quem está entrando no condomínio.

Diante da novidade, fui procurar informações sobre a taxa de mudança, e entendi que ela é cobrada para cobrir algumas despesas excessivas (não tangíveis) como luz (elevador), uma possível quebra de algum item do condomínio ou até mesmo retocar lascas da parede e arranhões no elevador, que foram deixados pela mudança.

Nos condomínios em que observei a existência da taxa, a mesma fora aprovada em assembleia, portanto, faz-se necessária a cobrança, haja vista aquilo que sempre digo para os propensos novos moradores de um condomínio: antes de assinar a compra do imóvel, deve ser lido o Regulamento Interno e a Convenção do Condomínio para se estar ciente das regras e gestão.

A cobrança dessa taxa é comum no Sul e Centro-Oeste, do Brasil, não sendo comuns nas demais regiões e ela é paga no agendamento da mudança.

Nas demais regiões, o condômino que agendou a mudança deixa um cheque caução, que é devolvido após a vistoria final da mudança, situação que acho mais justificável, mesmo porque a alegação de uso da força de energia pelo elevador é imensurável, não tendo como analisar e cobrar o que se gastou.

Recomendo aos síndicos a criação de um regulamento interno exclusivo para tratar do assunto "mudanças", algo cuidadoso e que merece nossa atenção especial. Como exemplo, pode-se acrescentar a este regulamento o horário de entrada e saída do caminhão de mudança; da movimentação de carga e descarga dos móveis; do agendamento da mudança com 48 horas de antecedência para que o zelador possa organizar o estacionamento do caminhão na frente do condomínio; para prever situação em caso de quebra de algum pertence ou danos na estrutura do condomínio durante a mudança; e ainda com quanto tempo deve o infrator reparar o dano causado; se pode ou não realizar mudanças aos sábados, domingo e feriados, lembrando que é comum se aceitar durante a semana, entre outras situações que pontualmente o condomínio deve analisar.

Todavia, o mais importante para o síndico é analisar os fatos e ponderar em Assembleia todas as situações, principalmente o destino do dinheiro quando do recebimento desta taxa de mudança.

Sérgio Craveiro é presidente da Confederação Nacional dos Síndicos (Conasi). Graduado em Administração, com pós e MBA em Gerenciamento de Projetos. Autor do livro "O Síndico Profissional - Novos rumos para a gestão de condomínios no Brasil", apresentador da TV Conasi e CEO do Portal Sindiconline.

## O que é LEGAL no trabalho

- Deixar claro qual é a função exata de cada funcionário, para os próprios e para os moradores.
- Investir na atualização e profissionalização dos funcionários. Todos saem ganhando.
- Ao síndico, cabe ouvir as reclamações, avaliar e estabelecer um diálogo amigável, procurar resolver os conflitos e alertar sobre a possibilidade de aplicar punição se a situação persistir.
- Ter um funcionário "chefe" para servir de ponte entre os outros colaboradores e o síndico.
- Explicar a importância de uma convivência cordial, com respeito e diálogo.
- Um bom relacionamento gera também baixa rotatividade nos quadros, o que gera confiança maior nos empregados.
- Deve ser determinado aos moradores que só o síndico passe ordens ao trabalhador, a não ser em situações de emergência.
- Tomar todos os cuidados com a segurança do trabalho para acidentes serem evitados. São comuns ferimentos em funcionários na hora de recolher sacos de lixo com cacos de vidro.

## As formas possíveis de punição

### ADVERTÊNCIA

Uma advertência pode ser dada a um funcionário que cometa uma falta considerada leve. Inicialmente, costuma ser verbal. Se houver reincidência, aplica-se por escrito, devendo o funcionário assiná-la. Caso ele não queira, peça que testemunhas assinem por ele. Ter o documento formal será útil em caso de necessidade de produção de prova em Juízo. São consideradas faltas leves: atrasos, faltas sem justificativa, má vontade e negligências. Na prática, a advertência serve como tentativa de mudar a conduta do empregado e deve ser aplicada no momento em que o problema ocorrer.

### SUSPENSÃO

Para aplicá-la, o síndico deve avaliar bem a situação para não cometer injustiças. Após duas advertências, se o funcionário não se adequar, poderá ser suspenso. Embora a legislação não fale em quantidade, é comum a adoção de, no mínimo, três advertências, para mostrar que o empregador tentou, por repetidas vezes, reverter o quadro de indisciplina ou mesmo de insubordinação daquele funcionário. A suspensão pode durar até 30 dias, mas, em geral, não se aplica esse período, que acaba reduzido a um ou dois dias.

### DEMISSÃO POR JUSTA CAUSA

A demissão por justa causa é algo bastante delicado, que precisa ser pensado e avaliado, já que o funcionário perde os direitos trabalhistas. Em geral, acontece após todo trâmite de advertência verbal, escrita e suspensão, quando o funcionário não se adequou às regras, e segue contínua, causando transtornos. Pode ocorrer de forma imediata também, no caso de roubos, agressões e ofensas ao síndico. Reafirmamos que essa é uma punição radical, que exige uma análise criteriosa, de forma a não cometer injustiças.



# Para comprar na planta, alicerces seguros



Marcelo Funes

Foto: Isabelle Batista

Especialistas apontam os cuidados antes de se fechar um negócio e que o mercado imobiliário está mais seguro

A década era a de 1990. A Encol era uma das maiores empresas brasileiras no setor da construção civil. Mas, vítima da má gestão de sua diretoria, denunciada pelo Ministério Público Federal e condenada em uma CPI, acabou levada à falência em 1999, por uma crise de inadimplência e uma intervenção do Banco do Brasil. Como espécie de herança maldita, deixou vários edifícios ina-

cabados no país. Lá se vão mais de três décadas, e, até hoje, esse é um fantasma que ainda assombra o mercado imobiliário como um todo, e as cabeças de quem pensa em adquirir um imóvel na planta, em especial. O que esse episódio nos ensinou? O que mudou de lá para cá? Os riscos de algo semelhante ocorrer ainda são grandes? Como se proteger? Quais garantias são possíveis de exigir? Dois especialistas procurados pela Revista dos Condomínios vão responder a essas e outras perguntas.

Sérgio Itagiba, advogado, graduado em Ciências Jurídicas e Sociais pela Faculdade Nacional de Direito (da UFRJ); especialista em Direito Imobiliário pela PUC-Rio; e membro das Comissões de Direito Imobiliário e Condominial da OAB/Niterói e da OAB/São Gonçalo, faz um alerta: "Não há, como nunca haverá, modelo de negócio 100% seguro. Mas há negócios mais ou menos ariscados. A compra de imóvel na planta, a despeito de envolver preços algumas vezes mais atraentes, deve se revestir de cautelas. Antes de procurar um imóvel, é importante o consumidor verificar a saúde financeira da incorporadora, para já excluir de sua procura os empreendimentos daquelas em situação comprometedoras. Em momentos de instabilidade financeira, onde o mercado de incorporações é mais afetado, essa primeira cautela é a maior de todas."

"A segunda cautela é verificar se

o empreendimento está sendo desenvolvido sob regime de patrimônio de afetação, que, em resumo, separa terreno e construção do empreendimento do patrimônio da incorporadora para evitar que outras dívidas da construtora afetem o empreendimento em análise. A terceira cautela é imprescindível: procurar um advogado especialista em Direito Imobiliário para analisar a documentação do empreendimento e os eventuais contratos e documentos que o adquirente venha a assinar. Não existe 'dica' ou informação em qualquer lugar que substitua a análise de um advogado competente em cada caso específico", pontua Itagiba, também membro do Instituto Brasileiro de Direito Imobiliário.

Para ele, o episódio do caso Encol - classificado como uma verdadeira 'novela' - causou um profundo abalo no mercado imobiliário. Na época, não existia o patrimônio de afetação, e então a construtora utilizava todos os recursos que entravam, de todos os empreendimentos, para financiar todas as construções, indistintamente. Mas essa é uma conta que não tinha como fechar, uma vez que a Encol entrou em um círculo vicioso no qual passou a depender do lançamento de novos empreendimentos para custear construções mais antigas. Quem viveu aquela época se lembra do marketing forte da empresa e da quantidade de empreendimentos que ela lançava, simultaneamente.

Na brisa ou na tempestade,  
TE GUIAREMOS EM  
SEGURANÇA.

"A lição desse caso para o mercado imobiliário foi a necessidade de se criarem mecanismos de proteção para adquirentes de unidades em empreendimentos de incorporação. O mercado imobiliário nacional caiu em descrédito por causa da falência da Encol. De lá para cá, o mercado respondeu com a criação do patrimônio de afetação, onde o empreendimento (terreno, construção, créditos a receber...) fica completamente separado do patrimônio da construtora, justamente para garantir a finalização da construção. A invenção do patrimônio de afetação é devido à engenhosidade da mente de Melhim Chalhub, certamente o maior jurista brasileiro na área de incorporações imobiliárias, e ocorreu com a Lei 10.931/2004", recordou.

Sérgio Itagiba pondera ainda que o advento do patrimônio de afetação foi uma verdadeira revolução no mercado brasileiro e, assim, serviu para evitar muitos riscos e tragédias para os adquirentes, mas não é algo que torna o empreendimento 100% seguro. Por isso, ele diz, investigar com antecedência a saúde financeira da incorporadora é imprescindível. "O caso PDG nos mostra isso: a empresa cresceu tanto que, na última crise econômica, sua estrutura ficou insustentável, e até mesmo empreendimentos submetidos ao patrimônio de afetação foram paralisados. Se a PDG existisse naqueles tempos da Encol, possivelmente teria tido o mesmo destino", sentencia.

## Garantias

Para o especialista, uma das maiores 'garantias' que os adquirentes podem ter é verificar

se o empreendimento efetivamente está submetido ao regime do patrimônio de afetação e verificar se está hipotecado para alguma instituição financeira. É muito comum que as incorporadoras tomem dinheiro emprestado de instituições financeiras para financiar a construção, e a contrapartida é dar o terreno e a construção como garantia. "Empreendimentos que não estão hipotecados são uma boa pedida, mas apenas se houver segurança de que a incorporadora goza de boa saúde financeira ou se ela tem tradição de construir com recursos próprios, mas essa última opção é rara no mercado de hoje."

Quanto ao pagamento, verificar as condições que a incorporadora oferece é importante. Se o empreendimento estiver sob o regime de afetação, o valor já pago será revertido para a finalização do próprio empreendimento. Se o regime não é esse, recomenda-se nem mesmo considerar a aquisição, pois o dinheiro do comprador poderá ser utilizado pela construtora com outra finalidade. Muito embora os contratos sejam parecidos, as cláusulas contratuais de cada empreendimento devem ser vistas e analisadas individualmente, pois cada contrato pode ter sua nuance. "E, no caso da não entrega de um imóvel contratado, a intervenção de um advogado também é imprescindível, pois poderá ser necessário o ingresso no Judiciário ou tentar resolver no extrajudicial o recebimento das multas contratuais. Vale observar se a aquisição é anterior à Lei 13.786/2018, chamada 'Lei dos Distratos', já que, nessa hipótese, o entendimento jurisprudencial é o de que essa lei não se aplica", conclui.

## Cuidados

Experiente advogado da área imobiliária e presidente da Comissão de Direito Imobiliário da OAB Niterói, Marcelo Funes ajuda a esclarecer sobre o tema. "Podemos afirmar que a compra de um imóvel na planta continua sendo excelente opção, tanto para moradia quanto para investimento. Desde que o adquirente esteja devidamente cercado por todos os cuidados necessários", garante ele, para quem o episódio da Encol, no final da década de 1990, fez que o mercado imobiliário amadurecesse as relações. "Os adquirentes de imóveis passaram a se cercar de maiores cuidados, bem como as Instituições Financeiras passaram a exigir garantias efetivas, aumentando o rigor nas aprovações de crédito para as Incorporadoras."

No modelo mais tradicional, na compra do imóvel na planta o adquirente paga, durante a fase de construção, o percentual de 20% a 30% do valor do preço do imóvel. Entretanto, o saldo residual que será financiado quando da emissão do habite-se ou pago via recursos próprios será corrigido monetariamente até o efetivo pagamento. É fundamental que o adquirente, ao comprar um imóvel na planta, pesquise a incorporadora responsável pelo empreendimento, verifique a documentação do empreendimento na busca de informações, se será financiada por alguma instituição financeira, se possui seguro e está sob o regime de afetação, além de se certificar se houve o registro do memorial de incorporação, passando sempre pela frente da construção e olhando o andamento.

Foto: Isabelle Batista



Sérgio Itagiba

"Além disso, o adquirente deve se preocupar em obter por escrito todo e qualquer valor que deverá pagar fora do preço do imóvel, como as taxas de ligações definitivas ou outro qualquer valor, analisar muito bem o memorial descritivo do empreendimento, bem como toda e qualquer manifestação deve ser formalizada por escrito. Muito importante também que conste no contrato a data-limite para emissão do

habite-se, a descrição do imóvel com a área, acabamentos e material a ser utilizado. Além disso, deve constar expressamente a penalidade da incorporadora em caso de atraso na entrega. Por fim, importante também que o adquirente tenha acesso à futura minuta da convenção do condomínio, a qual dará a este comprador uma noção das futuras regras que deverá observar quando da conclusão das obras e consequente instalação do condomínio", explica Funes.

Para o especialista, não havendo a entrega do imóvel no prazo definido em contrato, o adquirente deve procurar a incorporadora para tentar uma composição amigável. Não havendo conciliação, e sendo o atraso substancial, o comprador deve notificar a incorporadora, solicitando a observância das penalidades pelo atraso, seja para manter a com-

pra com as penalidades neste sentido, como para que se faça o distrato ou a resolução contratual em face do inadimplemento pela incorporadora, devendo todo valor ser ressarcido. Entretanto, alerta, em sintonia com as orientações de Sérgio Itagiba: é essencial que, procure um advogado especializado na área.

Assim, será que dá para se valer das vantagens de se comprar um imóvel na planta, desde que tomadas todas as precauções? De acordo com ele, sim. "Tivemos novos casos de construtoras em crise recentemente, sendo que algumas incorporadoras continuam em fase de recuperação judicial, prejudicando milhares de adquirentes. Mas, felizmente, podemos dizer que é pequeno o risco de acontecer algo semelhante ao caso da Encol. Os casos de hoje são bem pontuais", conclui.



# BIHEL ENGENHARIA

O BEM-ESTAR DO SEU CONDOMÍNIO



- ENGENHARIA CONDOMINIAL
- AUTOVISTORIA PREDIAL
- INSPEÇÃO PREDIAL
- LAUDOS E PERÍCIAS

 Planos de consultoria por hora ou mensal

**12x** Parcelamos em até 12X sem juros\*

 21-99323-2702

 @bihel.engenharia



Salve o nosso contato utilizando o QR CODE

\*consulte o valor mínimo para o parcelamento.

# Dicas para o serviço não dar trabalho...

Algumas regras de ouro são fundamentais na hora de contratar serviços

“O setor condominial precisa se aprimorar, não pode mais ser amador. O síndico, mesmo sendo orgânico, isto é, um morador do condomínio, tem que se profissionalizar. Isso não é mais uma opção, mas uma necessidade.” A sentença é de Francisco Nazareth, contador há 34 anos, e com duas décadas de atividade como advogado condominial. E poucos aspectos do cotidiano dos síndicos merecem tanta atenção e exigem tamanho auxílio especializado, como a celebração de contratos para a prestação de serviços. Se eles podem ser muitos, e de diversas naturezas, quase infinitos podem ser os problemas deles decorrentes.

Afinal, diga você aí. Quem nunca passou por uma decepção, ou mesmo uma dor de cabeça mais grave, até mesmo levando para a Justiça a discordância com empresas, por conta de uma simples obra em casa, que tenha sido mal

executada ou estourado o prazo de execução e o orçamento previsto? Agora, imagine esse cenário multiplicado pela complexidade inerente aos condomínios, no que diz respeito ao volume e tamanho das demandas por serviços, bem como a necessidade da prestação clara de contas... Daí, surge logo a pergunta inicial: como se precaver de problemas na hora de contratar serviços para o seu condomínio?

“A falta de uma assessoria é o maior dos pecados que um síndico pode cometer. Tudo começa por uma assistência contábil e jurídica. Se tiver isso, os riscos serão mínimos. Hoje, os condomínios são quase empresas, com todos os direitos e obrigações de uma PJ. Mas são administrados, na maioria das vezes, por leigos. Esse síndico vai contratar e fazer besteira. Ele não tem a expertise de gestor, mas atua como um. Sem conhecimento, poderá, por exemplo, contratar uma empresa para fazer a manutenção da fachada do prédio, com um orçamento de R\$ 200 mil, pelo Microempreendedor individual. Uma boa assessoria lhe diria que, assim, não dá para contratar. Pelo MEI, o limite para emissão de nota é

de R\$ 86 mil. Ou seja, um contrato pode ocultar uma série de riscos contábeis e trabalhistas, que podem trazer prejuízos ao condomínio”, avalia Francisco.

Síndico profissional, membro das comissões de Direito Condominial da Associação Brasileira de Advogados do Rio (ABA-RJ), de Contabilidade Condominial do Conselho Regional de Contabilidade do Estado (CRC-RJ) e de Direito Imobiliário da OAB Niterói e São Gonçalo, nosso entrevistado é também sócio de administradora de condomínios e empresa de terceirização, além de titular de escritório de advocacia e membro ABA Direito Imobiliário Nacional. Tanta experiência por certo o credencia a analisar o mercado e prever o futuro. “Uma inovação que já está em pauta, inclusive com projeto para alteração no Código Civil, é a permissão para o auxílio de um conselho fiscal profissional nos condomínios, estabelecendo uma espécie de auditoria permanente, como mais um elemento para a segurança na administração”, pontua.

E muitos são os serviços contratados por condomínios, dos mais diferentes portes. Trabalho de administração, contabilidade condominial (com geração de boletos, pagamentos de água e luz), plano de manutenção de extintores e para-raios, portões, antenas e interfones. Recentemente, até mesmo pela questão da segurança, cresceu a demanda por instalação e, claro, manutenção de sistemas de controle de vigilância eletrônica. Somam-se a todos esses os elevadores, toda a parte elétrica e predial, fornecedores de material de limpeza e até mesmo de assessoria jurídica, feita por advogados. Também já é verifi-

cado um aumento nas contratações de um técnico para gerir o compliance dos condomínios – uma moderna aposta na governança, em alta no setor público.

Diante de tantas necessidades, como realizar uma pesquisa eficiente? “Uma boa dica é fazer o que já fizemos em Niterói. Há cerca de cinco anos criamos um grupo com 263 síndicos da cidade, onde compartilhamos informações a partir das nossas experiências. Listamos e avaliamos as empresas que conhecemos, se nós a indicamos ou não. Criamos um coletivo de síndicos, um associativo dos condomínios. Os gestores precisam se unir, criar metodologias. O grupo de Whatsapp foi apenas o primeiro passo. Nós pensamos em avançar, até para criar uma espécie de selo de qualidade, para reconhecer os bons prestadores de serviços”,

adianta Francisco Nazareth.

Na hora de fechar os contratos, alguns cuidados são básicos. Primeiro, é preciso observar o prazo contratual, o valor a ser cobrado e acessórios, como taxa mensal. “Repito: nenhum contrato deve ser assinado sem análise jurídica prévia. Já vi casos de empresas serem contratadas para grandes obras sem terem capital social, funcionários, sede organizada... Sem oferecerem qualquer garantia. Recomendo ainda observar os preços apresentados e sempre checar os orçamentos muito abaixo dos concorrentes. Peça para que a empresa abra os seus valores, veja como elaborou seu custo e chegou ao preço final tão mais baixo. Ela pode ter omitido custos, que então serão descontados na qualidade do serviço, ou cobrados mais à frente”, explica.

Contra os tradicionais atrasos, uma dica fundamental. “É impor-

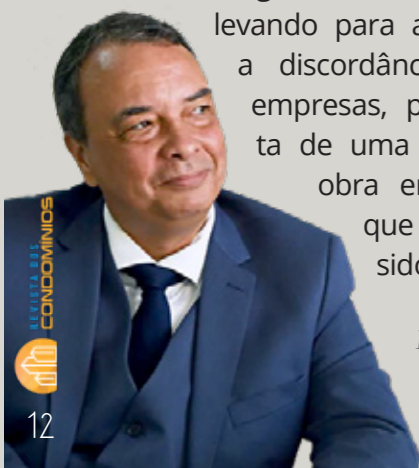
tante investir num assessor técnico para acompanhar a execução de obras. Ter auxílio de um engenheiro do condomínio para fiscalizar o engenheiro da obra. Isso não é gasto, e sim segurança. A ação preventiva é sempre mais barata do que deixar para agir depois, por exemplo, na Justiça.” E, se essa for a única saída, segue a dica final de Francisco Nazareth. “Se os cuidados não foram tomados e, infelizmente, tudo deu errado, não siga no erro quando apelar à esfera judicial. Na mesma hora, o condomínio deve contratar um advogado condominialista. Só este profissional terá o conhecimento, o saber específico de que um condomínio precisa e merece. O síndico precisa entender que o condomínio não é a extensão da sua casa, no conceito de gestão. Deve ser tratado como uma empresa, de forma estrutural, com a máxima responsabilidade”.

## Paz e harmonia entre condôminos e valorização patrimonial

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.



www.m1-rj.com.br  
(21) 2509-0313 | (21) 2524-4274



Francisco Nazareth



## Mediando as soluções

**N**ão temos como pensar em condomínios sem imaginar um turbilhão de conflitos que, por consequência, prejudica gestores, moradores, funcionários, prestadores de serviços, administradoras e todos que ali se relacionem.

As pessoas são conflituosas por natureza, movidas por emoções e desejos, objetivando atender seus propósitos, por vezes supérfluos.

É relevante afirmar que quem tem conflito tem pressa em solucioná-los.

Ponderando quanto a essa premissa, será adequada a utilização da mediação como ferramenta auxiliar na busca célere e efetiva para o entendimento nos conflitos condominiais.

A mediação atua de forma contrária à judicialização, estimulando os conflitantes a concentrarem-se na solução dos seus problemas. É adequada às relações continuadas, como é o caso no direito de vizinhança.

Como auxiliar na gestão condominial, o síndico poderá contratar um mediador, que é um prestador de serviços altamente qualificado, além de ser neutro, imparcial, ético, que terá como função a de restabelecer a comunicação entre os envolvidos, valorizando a autonomia da vontade das partes.

O mediador conduzirá a audiência de mediação por meio de técnicas, atuando de forma eficiente e possibilitando uma análise equilibrada, incentivando a atuação das partes como autores de suas próprias decisões, proporcionando a negociação de um acordo com a satisfação mútua.

A mediação traz inúmeros benefícios, como o de se evitarem os altos custos e a demora na solução do conflito adversa do que ocorre no Judiciário, e ainda evita a exposição das partes porque é regida pelo princípio da confidencialidade, evitando a propagação do conteúdo da desavença junto à coletividade condominial e, por consequência, também à sociedade.

Há de se convir que estamos em evolução, construindo uma cultura de não litígio, focando no restabelecimento da comunicação, destacando o quanto é importante recuperar a harmonia nas relações continuadas junto à massa condominial.

O grande desafio é, portanto, a necessária mudança da cultura da judicialização pela cultura dos meios adequados na solução dos conflitos, não só na formação dos bacharéis em Direito, como da classe advocatícia, e, por fim, da sociedade, diligenciando junto aos métodos extrajudiciais que atendam aos interesses dos conflitantes, por meio das práticas de mediação.

*Wania Baeta é advogada especialista em Direito Condominial e Gestão de Conflitos, mediadora certificada internacional ICFML e Sênior TJ-RJ, árbitra, palestrante, professora de pós-graduação, de capacitação de gestores condominiais e de cursos de formação de mediadores.*

# Maus-tratos contra pets

## Legislação obriga síndicos a denunciarem

**D**e acordo com dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), 62% dos lares do país contam com pelo menos um gato ou um cachorro, mas apenas recentemente os bichos de estimação ou pets têm recebido amparo legal, especialmente em relação a abusos, ganhando verdadeiro destaque nacional com a criação da Lei Federal 1.095/2019, que aumentou a punição àqueles que causarem qualquer tipo de ferimento intencional em animais.

Hugo da Costa, advogado atuante no segmento condominial, especialista no assunto e presidente do Instituto Nacional de Direito Condominial, explica que essa conquista abriu caminho para a sanção, no Distrito Federal, da Lei nº 6.810, de 02 de fevereiro de 2021, a qual obriga a todos os síndicos e administradores de condomínios do DF que presenciarem ou tiverem indícios de maus-tratos, abusos, ferimentos ou mutilação de animais silvestres, domésticos ou domesticados,

nativos ou exóticos, a comunicarem os casos à Polícia Civil, em até 24 horas. O condomínio que descumprir a medida pode ser multado em até 40 (quarenta) salários mínimos.

O intuito dessas bandeiras é a proteção dos pets contra os abusos e, nesse sentido, o município do Rio de Janeiro foi pioneiro, com a aprovação na Câmara dos Vereadores do Projeto de Lei 1/2021, que passa a obrigar os condomínios a comunicarem, em até 24 horas, casos de maus-tratos a animais. A proposta prevê aplicação de multa.

Costa espera que os demais municípios fluminenses e outros em todo o país também adotem essa legislação. Mas ele alerta que é preciso ter certo cuidado.

“É bem provável que vários outros municípios criem essa obrigação aos síndicos de denunciarem maus-tratos, e sem dúvida todo esse movimento visa a proteger os pets contra abusos, contudo as principais críticas a essa bandeira são o fato de utilizarem, na maioria das vezes, a ‘ameaça’ de multa para incentivarem a denúncia, além de criarem mais uma obrigação a essa figura tão sobrecarregada de responsabilidades e obrigações, o síndico”, conclui.



Hugo Costa



## Inadimplência condominial: um problema que tem solução

**U**m dos maiores desafios enfrentados pelos síndicos de condomínios residenciais e comerciais diz respeito à inadimplência condominial, que não somente gera débitos ao condomínio em si, mas também acarreta o aumento dos custos a serem rateados pelos demais condôminos que se encontram em dia com as suas obrigações. Provavelmente nenhuma outra questão cause maior impacto na vida condominial, e esse desafio se mostra ainda mais relevante e peculiar quando se pensa no contexto atual, de enfrentamento de uma grave crise econômica provocada pela pandemia.

Nesse cenário, controlar a inadimplência e, mais do que isso, atuar rapidamente para solucionar a questão, se tornam ações fundamentais que devem ser realizadas pelo síndico como forma de evitar que o problema se avolume e saia do controle.

O Código Civil estabelece que compete ao síndico cobrar as contribuições mensais dos condôminos, assim como representar o condomínio judicialmente, quando necessário, visando à defesa dos interesses comuns, sob pena de atrair para si a responsabilidade pela omissão dos seus atos. Esgotada a fase de cobrança administrativa, não restará ao síndico diligente outra alternativa senão ajuizar uma ação visando à cobrança do valor devido.

O Código de Processo Civil, por sua vez, prevê que os créditos referentes às contribuições ordinárias e extraordinárias de condomínio são considerados título executivo extrajudicial, desde que previstos na respectiva convenção ou aprovados em assembleia geral e que estejam documentalmente comprovados. Isso significa que a cobrança judicial do condômino inadimplente tornou-se muito mais ágil, por meio de um processo de execução, cujo tempo de tramitação processual é bem mais curto do que um processo ordinário de cobrança.

O condômino inadimplente será citado e intimado para pagar a dívida em até três dias, sob pena de penhora de suas contas bancárias e até mesmo do leilão do imóvel, ainda que seja considerado bem de família, conforme entendimento consolidado no Superior Tribunal de Justiça.

Contar com uma assessoria jurídica especializada que atue tanto na cobrança administrativa quanto na judicial, além de resguardar o síndico de embates desnecessários com os demais moradores e permitir que ele invista o seu tempo na solução de todos os demais problemas sociais, é a melhor ferramenta para obter uma solução definitiva, rápida e eficaz para o problema da inadimplência.

*A Cantalice Advogados Associados atua há mais de 20 anos com a filosofia de desempenho profissional pautada na ética, excelência técnica e satisfação do cliente. Conheça nosso trabalho: [www.cantaliceadvogados.com.br](http://www.cantaliceadvogados.com.br) e siga-nos no Instagram: @cantaliceadvogados.*



## Receita para uma boa gestão? Menos milagres, mais informação

Não há mágica que faça multiplicar os recursos do condomínio. O caminho é investir em conhecimento e contar com o apoio dos parceiros corretos

A vida do síndico costuma ser um exercício de equilíbrio em planilhas de Excel: contas a pagar, orçamentos, cotas em atraso, folha de pessoal, obras emergenciais que tomam de assalto o fundo de reserva... No meio desse furacão, há síndicos quase mágicos, que operam verdadeiros 'milagres da multiplicação'. Mas quais os segredos de quem já reduziu gastos e ganhou eficiência na administração? Como fazer os recursos arrecadados renderem ao máximo? Con-

quistar a sonhada tranquilidade de uma gestão sem sobresaltos, tendo como resposta o fundamental apoio e o reconhecimento dos condôminos?

"A base para a saúde financeira de um condomínio está na realização de uma previsão orçamentária muito bem elaborada, prevendo todas as receitas e despesas, com as separações das contas e rubricas bem definidas, de forma clara. E sempre com uma margem de previsão para inadimplência. A partir do orçamento bem planejado, as medidas para redução dos custos dependem do poder de negociação e da habilidade do síndico em avaliar os pontos possíveis de economia e de colaboração dos moradores", pondera Karine Prisco, síndica profissional e administradora, na cidade do Rio de Janeiro.

Para a especialista, algumas atitudes podem fazer grande diferença no resultado final, como a renegociação de contratos, a adoção de medidas

para contenção de custos com economia de água, luz e gás, além de mudanças no quadro funcional. A tarefa de redução de custos requer boa dose de cautela e ações planejadas, de modo a não prejudicar a qualidade do funcionamento do condomínio. Karine faz um alerta. "Recomendo aos síndicos tomarem cuidado com os 'milagres da multiplicação', pois alguns profissionais prometem milagres para não aumentarem a cota e manterem os clientes mais satisfeitos, a curto prazo. Para isso, acabam trabalhando com o orçamento muito justo, gerando uma 'bola de neve' que causará déficits. Ou, pior, pecam na manutenção e conservação das áreas comuns por falta de recursos, com problemas na segurança, danos e prejuízos ainda maiores no futuro."

Então, onde o síndico pode buscar informações de qualidade para vencer o desafio de melhor gerir? Nossa entrevistada dá algumas dicas. "Acredito que devemos buscar sempre fontes diversificadas para informações e conhecimentos, como cursos, palestras, livros, revistas especializadas, grupos de trabalho e Network para a enriquecedora troca de experiência com outros profissionais. Mas a prática também é uma excelente escola. O ideal é unir a teoria à prática. Essa é, de verdade, a combinação perfeita", aposta ela, lembrando que os síndicos devem contar com auxílio qualificado.

"É essencial que o síndico trabalhe com o apoio de uma cri-

teriosa administradora de condomínios, mas é necessário ter muita cautela nessa escolha, buscando uma empresa séria e idônea, pois ele tem totais responsabilidades sobre as suas ações e o dever de fiscalizá-las. Independentemente da parceria com a administradora escolhida, à qual delegou parte de suas funções, para obter o sucesso da 'empresa de sindicatura', o síndico precisa também estruturar a própria 'empresa', se cercar de especialistas multidisciplinares. Precisa da assessoria em diversas áreas, com profissionais como advogados, engenheiros e contadores, entre outros. O síndico deve buscar criar uma estrutura segura, independente e capacitada", resume Karine Prisco.

Mas, diante dessas orientações, será correto afirmar que administrar um condomínio é tão complexo quanto dirigir uma empresa? "De fato, o condomínio, em seu cotidiano operacional, funciona como uma empresa, com funcionários, receitas e despesas, rotinas financeiras e administrativas, processos e procedimentos. Mas a principal diferença entre um condomínio e uma empresa é o lucro. O condomínio não tem finalidade lucrativa. Embora os condôminos possam ser comparados com os acionistas de uma empresa, muitas vezes agem de forma bem emocional, pois o condomínio, principalmente o residencial, muitas vezes é visto como uma simples extensão de sua casa. Portanto, para se gerir um condomínio, estamos sempre no meio desses dois conceitos: ao mesmo tempo que temos uma rotina que se assemelha com a de uma empresa, estamos ge-

rindo o patrimônio, o lar e a vida das pessoas que moram e trabalham naquele local", explica.

E o princípio básico de buscar sempre o melhor custo-benefício na gestão? Como pesquisar e contratar de forma eficiente? Para Karine, o síndico e seus colaboradores precisam criar processos para realizar cotações e orçamentos de forma eficiente e organizada. E, nessa tarefa, não adianta obter grande quantidade de orçamentos e propostas sem qualidade, ou parâmetros muito bem estabelecidos. Afinal, informação demais, sem a aplicação dos devidos 'filtros', somente embaralha as cartas e complica o jogo, confundindo a cabeça dos gestores, no lugar de auxiliá-los na tomada das decisões.

"Há que se ter atenção ao dis-

parate de preços, pois pode-se estar comparando um 'poodle com um elefante'. Por isso, quando se trata de cotações para serviços, a criação de um escopo definindo quais serão os serviços e as marcas dos materiais a serem utilizados é muito importante, bem como a análise criteriosa das referências da empresa e das licenças necessárias para cada tipo de serviço que será realizado. Para produtos e compras, o síndico deve analisar as propostas comparando os itens. O síndico pode utilizar aplicativos que auxiliam nas cotações ou ferramentas como o Excel, citado bem no início dessa matéria... Assim, poderá criar um mapa comparativo dos itens por marca x quantidade x tamanho, entre outras características que deseje comparar", recomenda.



Karine Prisco

**TEMOS  
O PROFISSIONAL  
QUE SUA EMPRESA  
PRECISA!**

**Grupo Imobilar**

LIMPEZA E CONSERVAÇÃO - PORTARIA - VIGIAS E MANUTENÇÃO

**(21) 2719-9617**

www.grupoimobilar.com.br



# Vagas da discórdia



Elas são um dos espaços mais desejados pelos moradores e uma das maiores causas de conflito

De tão apertadas, algumas delas colocam à prova até os melhores motoristas. Sempre muito disputadas, as vagas geram desentendimentos. Um dos mais frequentes diz respeito à utilização do espaço como depósito, prática comum em condomínios com unidades cada vez menores. Ali, há quem guarde de tudo, menos carros. Móveis, bicicletas, eletrodomésticos fora de uso, cadeiras e barracas de praia. Os brinquedos da criançada. "Notoriamente, as garagens são alvo de discussão. Do tamanho do carro aos limites de cada vaga, da permissão para guarda de motos ao uso dessas áreas como depósito, entre outros pontos polêmicos. Ao síndico compete administrar o condomínio e, entre outras atribuições,

zelar para o cumprimento das normas internas, incluindo o respeito ao uso do espaço", pondera Cristiano de Souza Oliveira, advogado e consultor jurídico condominial há mais de 25 anos.

Também mediador judicial e privado, cadastrado perante o Conselho Nacional de Justiça e o Tribunal de Justiça de São Paulo, Cristiano começa por explicar alguns conceitos, como o uso da área da vaga para outros fins, que não guardar veículos automotores. "Se a área comum e privativa faz parte da propriedade do condômino, nos termos do art. 1.331 do Código Civil, e a garagem pode ser tanto comum (quando em vagas não demarcadas) ou privativas (quando identificadas na matrícula imobiliária com uma fração ideal), qual o problema de se colocar o que seja do condômino na sua vaga ou no espaço a ele destinado? Essa questão encontra resistência inicialmente na proteção da edificação, uma vez que a guarda de objetos que não sejam veículos nas garagens pode alterar o grau de risco do condomínio perante o seguro, com maior potencial de acidentes", pontua ele, que segue em sua explanação.

"A questão passa pelo uso irregular das áreas definidas em especificação e, conseqüentemente, em convenção, o que por si só acaba afrontando os próprios direitos dos condôminos, bem como seus deveres,

nos termos dos artigos 1.336 e 1.335 do Código Civil. Por fim, poderia gerar ao síndico, cujas atribuições legais abrangem cumprir as normas internas e diligenciar na conservação e guarda das partes comuns (art. 1.348, IV e V do Código Civil), uma administração não conveniente aos demais condomínios, passível assim de um processo administrativo de destituição do cargo", alerta nosso entrevistado, vice-presidente da Associação dos Advogados do Grande ABC e presidente da Comissão de Direito Condominial da 38ª Subseção da OAB/SP (Santo André/SP), além de autor do livro 'Sou Síndico, E agora? Reflexões sobre o Código Civil e a Vida Condominial em 11 lições'.

Mas como os síndicos devem lidar com tais condições, quando efetivamente ocorrem? "Nossos tribunais se dividem pelo país. Ora aceitam que, dentro dos limites da vaga, o condômino possa colocar, além do carro, alguns objetos sem incômodo à coletividade. Ora, de forma legalista, os julgadores recusam os excessos e restringem a utilização das áreas. É certo, no entanto, que toda atitude da coletividade é reflexo, inicialmente, da forma de comunicação que o síndico possui, também em razão do empoderamento e do engajamento transferido aos condôminos pela administração. Não basta saber que possui a propriedade. Deve a coleti-

dade entender, por meio da administração, que a sua propriedade está inserida no contexto de um instituto maior, denominado condomínio", ressalta Cristiano de Souza Oliveira.

Para Cristiano, a vida condominial requer harmonização. E, para se atingir esse objetivo, é crucial que cada condômino entenda o que possui e seus limites. "Isso faz a diferença, onde, para se manter a ordem no coletivo, o individual precisa respeitar e exercer sua parte no todo, participando e respeitando as regras que somente são impostas pelas suas próprias escolhas conscientes. Assim, antes de exigir, esclareça. Antes de esclarecer, conheça. Para conhecer, participe e faça participar, pois o bem viver somente será atingido com o pleno exercício da democracia, qual seja o exercício de ser condômino e assim auxiliar na administração fazendo o que é correto", conclui.

No que diz respeito ao tamanho das vagas, o Código Civil determina que o condômino deve utilizar as áreas comuns de forma a não prejudicar a utilização de terceiros. As dimensões são reguladas pelo Código de Obras de cada município. O morador deve acomodar seu veículo dentro do limite da sua vaga, o que nem sempre é fácil, num mercado cheio de picapes e SUVs de grande porte. Se o limite for ultrapassado, o condômino poderá trocar a vaga assim que possível com algum vizinho, ou ainda tentar conseguir uma vaga maior no sorteio. E até buscar uma solução mais radical, como locar sua vaga original e alugar outra cujo tamanho comporte seu automóvel. Mas vale reforçar: de forma alguma, deve-se manter o veículo de tamanho maior em vaga menor, prejudicando os demais. Se isso ocorrer, caberá ao síndico coibir a situação, aplicando advertência e multa, se for o caso.

Em relação às construtoras, a comercialização de imóveis com vagas fora das especificações legais poderá gerar a obrigação judicial de indenizar o consumidor, que poderá, inclusive, desfazer o negócio. Algumas construtoras insistem na prática de 'vagas presas', em que o veículo depende da ausência de outros para se movimentar. Nestes casos, a solução dos conflitos está com os moradores, que podem deixar o veículo sem estar engrenado ou com freio de mão acionado para que possa ser empurrado, ou disponibilizarem uma chave reserva para o vizinho. Nos casos em que os veículos precisam ser deslocados, o condomínio pode avaliar a contratação de um manobrista.

## CERTIFICADOS DIGITAIS

### A GENTE RESOLVE!



CERTIFICADO A1



CERTIFICADO A3 - CARTÃO



CERTIFICADO A3 - TOKEN



CERTIFICADO BIRD ID

Rápido e sem complicação!  
Fale conosco agora mesmo!

(21) 99196-1188 / 3798-1885

[comercial@ccnrj.com.br](mailto:comercial@ccnrj.com.br)



e-CNPJ



e-CPF



NF-e

E ainda: Conectividade Social ICP, CT-e, e-Saúde, e-Médico, e-Jurídico, e-PF, e-PJ, e outros serviços mais...



**CCN**  
BAIXADA - RJ  
COMPANHIA CERTIFICADORA NACIONAL



## A relevância social do Código de Ética do Síndico Profissional

Uma alteração nos padrões de comportamento e atitudes dos diversos atores do universo condominial atenta para a necessidade de se instaurar um regramento mínimo para delimitar as formas de ação e reação de todos que convivem nesses espaços, sejam moradores, condôminos, inquilinos, residentes, visitantes, funcionários e prestadores de serviços.

Assim, é imprescindível se incorporar à convenção, ao regimento interno, à política de proteção de dados pessoais e à de segurança, novas regras de comportamento que devem ser respeitadas com rigor pelo síndico, considerando-as como um “código de ética” que garanta a estabilidade das relações de convivência e o aprimoramento dos processos de decisão.

O código de ética do síndico deve ser compreendido como um instrumento que sintetiza a visão, a missão e os valores do condomínio, orientando a conduta gerencial do síndico em consonância com as expectativas e necessidades da gestão condominial.

Esse código deve abranger as normas regentes da gestão condominial, a tutela do patrimônio dos condôminos, os possíveis conflitos de interesse do síndico, a transparência no processo de comunicação, assim como a proibição de atitudes tidas como inadequadas ou até mesmo ilícitas.

Sabemos que a profissão de síndico ainda não foi regulamentada, portanto, não se pode exigir a criação de um código de ética para a categoria. Porém, apenas para reflexão da comunidade condominial, apresento um modelo de “Código de Ética do Síndico”, que consta da nossa obra “Manual do Síndico Profissional”, do qual destaco o seguinte trecho:

“Art. 6º - É vedada ao síndico a aceitação de presentes, benefícios ou vantagens.

Parágrafo único. Não se consideram presentes para os fins deste artigo os brindes que:

I - não tenham valor comercial; ou

II - que sejam distribuídos a título de cortesia, propaganda, divulgação habitual ou por ocasião de eventos especiais ou datas comemorativas, não ultrapassando o valor de R\$ 100,00 (cem reais).”

A partir de normas como a acima proposta, de conteúdo ético, procura-se trazer para a gestão condominial a adoção de parâmetros de comportamento que permitam práticas usuais, mas que também criam obstáculos a atitudes inaceitáveis, que podem até mesmo tangenciar a corrupção, e que devem ser reprimidas e evitadas, até porque visamos à excelência na gestão de condomínios.

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

# Gestão humanizada: afinal, o que é isso?

Principal objetivo é aproximar ou reaproximar síndicos e gestores dos condôminos

Não é incomum no meio condominial que proprietários e gestores tenham uma relação minimamente conturbada. De um lado, os condôminos que, às vezes, não respeitam normas predefinidas e não estão totalmente alinhados com os deveres de um indivíduo dentro de um condomínio. Do outro, os síndicos que, não raro, estão ocupando o cargo porque não havia outra pessoa para tal e, com isso, acaba não levando em consideração pedidos que poderiam melhorar a qualidade de vida dentro daquele local.

Contudo, existe um novo método de gestão que está ganhando cada vez mais espaço nesse meio: a gestão humanizada, que tem como principal objetivo aproximar ou então reaproximar gestores e condôminos. A advogada, contadora e síndica profissional Maria Eusa, diretora do Grupo D'Paula, é especializada em soluções para condomínios e explica algumas etapas dessa nova iniciativa.

Para ela é obrigatório, primeiro, entender o contexto atual. “O comportamento das pessoas vem se transformando de forma acelerada com o uso da tecnologia, sobretudo as pessoas se escondem atrás de uma tela, e não temos mais controle de suas reações”, diz.

Para tanto, Maria Eusa destaca que é preciso colocar em prática os três pilares da gestão condominial:



Maria Eusa

1. Observar as pessoas: observar é fundamental para conhecer a personalidade de cada condomínio e entender a necessidade de cada um e assim implementar uma gestão humanizada;
2. Criar laços: ter um bom relacionamento, bem como estabelecer uma relação de confiança com todos os envolvidos;
3. Estar sempre aberto a mudanças: condomínio é constituído por diversas pessoas de personalidades e pensamentos diferentes. Os gestores precisam ter habilidade humanizada para lidar com cada pessoa e adaptar com o convívio de cada um.

Com isso, também é importante ressaltar como a maioria dos problemas pode se resolver por meio de uma conversa direta e clara entre as partes, levando em consideração a opinião de cada uma delas.

Tendo em vista essas características, a gestão humanizada visa a assegurar uma melhor convivência dentro do ambiente condominial. A especialista afirma também que ser mais humano na hora de resolver problemas não implica no descumprimento das regras e normas.

Conscientização é a palavra-chave para sensibilizar todos os atores do condomínio: “diante do exposto, não iremos deixar de cumprir as regras, mas devemos mostrar a importância de cada uma delas e conscientizar sobre a importância desta regra, seja Convenção de Condomínio ou Regulamento Interno e até mesmo as Assembleias, pois assim teremos um ambiente mais leve e, como retorno, obteremos qualidade de vida e valorização patrimonial dos imóveis.”, finaliza.

## PORTARIA REMOTA PARA SEU CONDOMÍNIO

Central de atendimento 24h

Maior controle de acesso

Monitoramento de Alarme

Apoio tático / aviso a polícia

Redução de até 70%\* nos custos

+ SEGURANÇA  
+ ECONOMIA  
+ EFICIÊNCIA

GRUPO ALFFREDO  
Soluções Multisserviços

(21) 99027-5324 / 2018-4805

\*Economia na taxa condominial, para condomínios que tenham portaria física.



## O poder das frases simples

Entrando e saindo de portarias e elevadores nos mais diversos condomínios, desde um **Minha Casa, Minha Vida** até o **Mansões**, dos globais e emergentes da Barra da Tijuca (RJ), qualquer leitor mais atento ou experiente percebe os desvios gramaticais obrigatoriamente presentes em cada um dos informativos afixados pelas áreas comuns para os condôminos (às vezes pelo síndico, outras, pela administradora).

O que mais me chama a atenção, no entanto, é a forma pseudo-rebuscada desses textos. Claramente o autor, inexperiente nas letras, desinformado das palavras e desprovido dos fundamentos textuais que somente uma boa carga de leitura lhe daria, procura “escrever bonito” e seguir o registro formal da Língua Portuguesa. Dessa tentativa de escrever bem, sem saber como, resulta quase sempre um texto confuso, que busca um alto grau de formalidade, mas finda num caldeirão de palavras sem coesão e com pouca clareza.

Culpa do autor? De forma alguma! Essa responsabilidade recai sobre nosso sistema escolar, que privilegia o ensino de estruturas rudimentares da língua em detrimento de sua leitura e do estudo dos inúmeros gêneros discursivos que permeiam cada esfera de atividade humana. É sabido que, para escrever bem, precisamos ler, ler muito, o que é quase sempre impossível para esses árduos trabalhadores do mercado condominial. O tempo é escasso. O pouco dele que sobra dificilmente pode ser dedicado à leitura. Compreendo, claro!

Entretanto, apresento-lhes uma solução: escrever com simplicidade! Nada melhor que um texto direto, em linguagem fácil! As frases curtas e as palavras de uso cotidiano tornam a mensagem clara e de fácil interpretação. A comunicação escrita não é fluida como a fala, mas podemos nos aproximar disso ao abrir mão de uma pretensa formalidade e dar lugar à simplicidade das pequenas frases, em sua objetividade, e das palavras conhecidas, que mitigarão as chances de um erro gráfico.

Essa dica, aliás, se aplica a tantas áreas do mercado de trabalho! Não se enganem: a formalidade e a efetividade de uma mensagem residem na escolha de palavras e frases gentis e compreensíveis, e não na “escrita difícil” e falsamente rebuscada.

*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.*

# Síndico não pode ser qualquer um

Ao assumir a gestão, o síndico deve fazer um diagnóstico para aplicar os processos gerenciais

Como acontece em diversos ambientes de trabalho, quando um profissional vai assumir uma função de liderança, de imediato é necessário fazer um diagnóstico para entender todo o contexto em que está se inserindo. Isso não é diferente nos condomínios quando um novo síndico assume a gestão, segundo orienta Marcia Montalvão, síndica profissional, administradora e membra das comissões da área condominial na OAB e CRC.

Quando um novo grupo de gestores ou um síndico e subsíndico são eleitos para representarem os interesses dos condôminos e tratar dos mais diversos problemas, é dever daqueles que foram selecionados realizar um levantamento das condições e circunstâncias atuais. A partir de então, será imprescindível que sejam aplicados os quatro processos gerenciais: planejamento, organização, direção e controle.

De acordo com Marcia, o síndico deve iniciar sua gestão realizando três ações básicas:

1. Reunir-se com o Conselho para entender a cultura do condomínio, seu histórico, as ações realizadas e demandas pendentes;
2. Reunir-se com a equipe para começar a conhecer seus profissionais, como é realizada a rotina de trabalho, as instalações disponibilizadas e as pendências;
3. Reunir-se com a administradora auxiliar ou contabilidade para se inteirar da situação financeira do condomínio.

Com esse levantamento em mãos, será possível entender e planejar o que deve ser feito. Marcia Montalvão aconselha que a próxima etapa seja



Marcia Montalvão

dividida em 4 partes:

- Documentação obrigatória – verificar toda a documentação essencial do condomínio, como o habite-se, memorial descritivo, plantas, convenção, regulamento interno, livro de atas com as deliberações anteriores, seguro contra incêndio, certificado de aprovação do Corpo de Bombeiros, cadastro na
- Receita Federal, certificação digital, contratos e cadastro.
- Documentação trabalhista e equipe – tomar conhecimento do livro de registro dos empregados, os contratos de trabalho, quadro e controle de horários, livro de inspeção do trabalho, e ainda a folha de pagamento, os exames laborais, uniformes, a Rais, INSS, FGTS.
- Manutenção e conservação – checagem de verificação da autovistoria, marquise, limpeza dos reservatórios, dedetização/desratização, manutenção dos itens contra incêndio, e Relatório de Inspeção Anual dos elevadores.
- Financeiro – avaliar as ações necessárias dentro do planejamento realizado

com base nos itens anteriores, verificando o histórico para manter a coerência do valor da cota a ser estipulada ou revista.

Marcia Montalvão esclarece que, dentro da linha do tempo da gestão, que se inicia com a eleição e se encerra com a prestação de contas, esse diagnóstico deve ser realizado e apresentado em assembleia, para o conhecimento e participação de todos nas ações a serem executadas no condomínio. “Isso faz parte da comunicação estratégica e é a base para a prestação de contas quando, além do resultado financeiro, devem ser demonstradas as ações realizadas, em andamento e a realizar, relação de patrimônio e jurídico. Afinal, qualquer pessoa pode ser eleita síndico, mas o síndico não pode ser uma pessoa qualquer”, conclui.

**CONHEÇA Nossos Cursos na Área CONDOMINIAL**

(21) 96459-9759 (21) 96466-5132 www.cbepjur.com.br

MODALIDADE TELEPRESENCIAL	MODALIDADES PRESENCIAL E EAD	MODALIDADE TELEPRESENCIAL	MODALIDADES PRESENCIAL E EAD
<b>DIREITO</b>	<b>CONTABILIDADE</b>	<b>GESTÃO</b>	<b>ENGENHARIA</b>
<b>PÓS-GRADUAÇÃO</b> 8 MESES • 360H/A	<b>EXTENSÃO</b> 5 MESES • 72H/A	<b>CAPACITAÇÃO</b> 2 MESES • 36H/A	<b>MÓDULO</b> 1 MÊS • 10H/A
<b>INÍCIO IMEDIATO</b> Terças e Quintas das 18:30 às 21:30	<b>INÍCIO IMEDIATO</b> Terças e Quintas das 18:30 às 21:30	<b>INÍCIO: 19/10/2021</b> Terças e Quintas das 19:00 às 22:00	<b>INÍCIO: 27/10/2021</b> Quartas das 18:30 às 20:30
<b>Pós-graduação Lato Sensu em Direito Condominial</b> O curso destina-se a Advogados atuantes na área imobiliária e condominial, bacharéis em direito, síndicos, contadores, engenheiros, gestores e administradores atuantes na área condominial que desejarem ampliar seus conhecimentos em direito e legislação condominial.	<b>Contabilidade em condomínios</b> Curso de extensão prático sobre aspectos contábeis, fiscais, administrativos e jurídicos da Contabilidade aplicada aos condomínios. Ministrado por contadores, auditores, advogados, administradores e síndicos atuantes na área condominial.	<b>Curso de capacitação em Gestão e Liderança em Condomínios</b> Capacitar síndicos, gestores condominiais, gestores de propriedades urbanas e assessores de administradoras de condomínios, para uma Gestão Condominial pautada em ferramentas e metodologias, comprovadamente efetivas na condução dos condomínios e resolução de problemas e desenvolver as competências essenciais e as habilidades cognitivas e socioemocionais de Liderança.	<b>Engenharia Condominial</b> O curso possui a finalidade de orientar a gestão da edificação sobre os diversos aspectos da engenharia condominial. Destina-se a administradores de condomínios, engenheiros condominiais, advogados com interesse em atuar em condomínios, síndicos, subsíndicos, conselheiros de condomínio.
<b>Corpo docente altamente qualificado a nível nacional.</b> Coordenação: <b>FRANCISCO EGITO</b> Advogado, administrador e contador. Especialista em Direito Imobiliário, Especialista em Direito Notarial e Registral, MBA em Negócios Imobiliários e especialista em Controladoria e Finanças. Mestrando em administração.	<b>Destina-se a síndicos, contadores, advogados, administradores, conselheiros fiscais, gestores imobiliários, engenheiros, funcionários de administradoras de condomínios e escritórios de contabilidade.</b> Coordenação: <b>FRANCISCO EGITO</b> Advogado, administrador e contador. Especialista em Direito Imobiliário, Especialista em Direito Notarial e Registral, MBA em Negócios Imobiliários e especialista em Controladoria e Finanças. Mestrando em administração.	<b>Professora ARIANE PADILHA</b> Consultora e Síndica Profissional da Fator C Condomínios. Psicóloga de formação. Especialista em Desenvolvimento da Resiliência.	<b>Professor GABRIEL AGUILAR</b> Engenheiro civil. Perito judicial nomeado e atuante no TJRJ e TJF. Secretário da Comissão Executiva da Divisão Técnica de Exercício Profissional (DEP) do Clube de Engenharia. Pós-graduando em Avaliações, Perícias, Engenharia Diagnóstica e Patologias das Construções.
<b>18X R\$321,30</b> no cartão de crédito	<b>10X R\$95,00</b> no cartão de crédito	<b>6X R\$80,00</b> no cartão de crédito	<b>4X R\$62,50</b> no cartão de crédito

# Que a taxa nos seja leve e extraordinária. E não habitual...

Custos adicionais são quase inevitáveis em condomínios cada vez mais completos. Mas cobranças devem seguir regras e exigem planejamento, para não se tornarem frequentes

Nome já diz tudo: taxa extra. Extra de extraordinária, excepcional. Incomum, inabitual. Tantos adjetivos servem para lembrar a natureza desse fenômeno condominial. Em tese, as chamadas cotas extras são valores cobrados a mais na mensalidade básica cobrada das unidades. Elas são utilizadas para cobrir os gastos eventuais que fogem ao orçamento fixo previsto – e costumam estar relacionados à conservação, prevenção e valorização do imóvel. Pintura de fachada, troca de móveis da portaria e instalação de equipamentos de segurança

são alguns dos exemplos de intervenções mais frequentemente pagas a partir da cobrança de valores adicionais. Mas será que a taxa extra sempre faz sentido, sendo devidamente justificada? E como evitar que seja mal utilizada, ou mesmo empregada de forma abusiva?

"Imprevistos podem ocorrer, mas o ideal é que o condomínio forme algum fundo de caixa ao longo do tempo para suprir as necessidades emergenciais. O que não pode acontecer é o uso do expediente de emitir cobranças extraordinárias para executar toda e qualquer despesa não prevista no orçamento anual. A taxa extra não deve ser usada para encobrir o real problema que, muitas vezes, é a falta de uma gestão adequada e a visão apenas de curto prazo de muitos que estão à frente da administração dos condomínios", sentencia Thaís Romanini Conceição, administradora e sócia da Providência Síndicos Profissionais, de Curitiba/PR.



Outro vilão que acaba levando o condomínio a ter que adotar taxas extras é a inadimplência. Um terror que tira o sono de muitos condôminos e também gestores, ainda mais no cenário da atual economia brasileira, que soma mais de 14% de desempregados. "É muito importante que o síndico monitore constantemente os índices e analise o perfil da inadimplência. Tomar a iniciativa de contatar os moradores que não estão com seus pagamentos em dia, propondo alternativas de negociação ou parcelamento, e lembrando sempre do valor da multa e juros estabelecidos legalmente. Se não funcionar, o síndico ainda pode buscar alternativas como a contratação de uma assessoria jurídica ou serviços de cobrança especializados, antes que o problema tome um vulto ainda maior", aconselha.

A especialista afirma que todos devemos entender que a cota extra é um 'remédio amargo' que, às vezes, precisa ser utilizado. Sendo assim, regras para sua correta aplicação devem ser

estabelecidas de forma clara. A aprovação deve ocorrer em uma assembleia especificamente convocada. O edital de convocação deve descrever a possibilidade de aprovação da cota extra. Nessa mesma assembleia, deve ser delimitado o valor, o período de vigência, a finalidade da cota extra e a forma de rateio (se por fração ideal ou por unidade), sempre respeitando o que já está estabelecido na Convenção ou Regimento Interno do próprio condomínio. Desta forma, os condôminos terão clareza e poderão se programar para efetuar os pagamentos em dia.

É vale lembrar algumas regras. Não se pode aprovar obra volup-

tuária (quase sempre cara, e de embelezamento ou melhorias nas áreas de lazer, por exemplo) com o consentimento de menos de 2/3 de todos os condôminos. As chamadas obras úteis (aquelas que permitem ou facilitam o melhor uso do bem) exigem maioria absoluta de 50% + 1 deste mesmo total, enquanto as obras necessárias (para conservar o bem ou evitar que se deteriore, algumas de cunho emergencial) precisam do aval da maioria simples dos presentes na assembleia. Quanto ao valor, vale o bom senso: não se deve impor cotas extras de mais de 50% da taxa condominial. Portanto, nos casos de intervenções de alto custo, a cobrança poderá se prolongar por mais tempo.

A verdade é que, cada vez mais, as pessoas buscam morar em condomínios como uma forma de proporcionar qualidade de vida, conforto, segurança e convivência social. E tudo isso tem um custo fixo de manutenção, além de aumentar exponencialmente os gastos com consertos de aparelhos que quebram. O resultado é claro: taxas mensais mais salgadas e cotas extras mais frequentes. "O objetivo da maioria sempre é usufruir de uma infraestrutura comum, rateando os custos dos serviços e

manutenção das áreas de lazer com os demais moradores. Para obter esse resultado, é fundamental que o síndico faça uma boa gestão financeira do condomínio. A ideia é investir em um imóvel para viver bem, sem ter que gastar muito para mantê-lo ou, por seguidas vezes, ser surpreendido por despesas não programadas", explica Thaís Romanini.

No final das contas, nossa entrevistada lembra que é dever dos moradores contribuir para as despesas do seu condomínio, mas também é dever do bom síndico apresentar um orçamento anual completo, submetendo-o à aprovação em assembleia. Assim, todos podem se programar financeiramente. Uma previsão orçamentária baseada em análise financeira, um plano de ações preventivas e o efetivo controle das despesas garantem o bom funcionamento do condomínio, evitando excessos na aplicação das cotas adicionais. "Agindo de forma diligente, mantendo o controle sobre receitas e despesas, planejando manutenções e prestando contas de uma forma transparente, o síndico revela cuidado com a gestão de recursos e evita o uso indiscriminado dessas taxas, que tanto sacrificam o orçamento dos condôminos."



Thaís Romanini

## É REALMENTE NECESSÁRIO CONTRATAR UM SEGURO DE CONDOMÍNIO?

O SEGURO CONDOMÍNIO É DE CONTRATAÇÃO OBRIGATÓRIA, DE ACORDO COM O CÓDIGO CIVIL. A OCEANO CORRETORA OFERECE TRANQUILIDADE PARA OS CONDÔMINOS E SÍNDICO. SEGURANÇA E PROTEÇÃO SOB MEDIDA PARA O CONDOMÍNIO, EM CASOS DE INCÊNDIOS, DANOS ELÉTRICOS, VIDA DOS FUNCIONÁRIOS, RESPONSABILIDADE CIVIL DO CONDOMÍNIO E DO SÍNDICO, VALOR DE NOVO E MUITO MAIS.



Faça uma cotação conosco e tenha toda consultoria securitária.  
(21) 3617-0129 | Whatsapp: (21) 9 9186-5992  
e-mail: oceano@oceanoseguros.com.br  
www.oceanoseguros.com.br



## A importância da Contabilidade

Atualmente, o que vemos nos condomínios é um controle simples da movimentação financeira, por meio de um “livro-caixa” (saldo inicial + receitas – despesas = saldo final), que não informa valores acerca: i) do patrimônio do condomínio (bens e equipamentos); ii) dos recebíveis (inadimplentes de cotas condominiais, cessão de área comum, etc.), e; iii) das obrigações (condenações judiciais, parcelas a pagar de obras contratadas, provisões trabalhistas, etc.).

Esse tipo de controle subtrai muitas ferramentas de gestão para os envolvidos na administração dos condomínios e entrega informações limitadas aos proprietários e demais interessados, não demonstrando a real situação patrimonial do empreendimento.

Optar pela realização de uma contabilidade regular possibilita a emissão do balanço do condomínio, de onde podemos extrair os “índices de liquidez”, que são de suma importância para realizar uma análise financeira adequada, ajudando os gestores a proteger o condomínio de dificuldade financeiras e a elaborar uma previsão orçamentária mais adequada.

Os índices de liquidez realizam a avaliação da capacidade de pagamento do empreendimento, ou seja, constituem informação preciosa sobre se o condomínio tem capacidade para saldar seus compromissos imediatos e de médio e longo prazos.

Outro exemplo é que os empreendimentos, por vezes, contam com altas reservas financeiras e equipamentos que constituem patrimônio de valor relevante, recebíveis de cessão de área comum de altos valores, exploração de áreas de estacionamento de veículos, etc. Corretamente mensuradas e contabilizadas, revestidas das formalidades legais, essas informações podem ser utilizadas como elementos de avaliação dos imóveis, para compra e venda, para aumento do valor de cotas patrimoniais de fundos de investimento, etc.

Atualmente, não há norma que torne obrigatória a contabilidade regular em condomínios. No entanto, exercendo essa opção, inúmeras possibilidades se abrem, atentas à constante evolução e ao aumento da complexidade do setor.

Como em qualquer outro segmento, a contabilidade para condomínios vem para somar esforços com os gestores, em parceria com síndicos e administradoras, trazendo mais ferramentas no auxílio das tomadas de decisões para manutenção e valorização do patrimônio dos condôminos e investidores.

*Arnaldo Gonçalves Dias Filho é membro da Comissão de Contabilidade Condominial do CRC/RJ, contador, advogado, auditor e perito judicial. É sócio da Manager Auditoria, Consultoria & Contabilidade.*

# Normas para uma boa convivência condominial



A vida em um condomínio oferece uma série de confortos para os proprietários, mas em algumas situações os próprios condôminos não colaboram para que a experiência seja mais prazerosa. A advogada Amanda Accioli, especialista na área condominial e síndica profissional, indica o que não pode faltar dentro do contexto de convenções para que a interação dentro do condomínio possa gerar mais satisfação para quem o habita.

Um dos principais pontos negativos é a falta de compromisso em relação às “assembleias com quórum específico”, ou seja, justamente a hora de realmente decidir o que poderá ser feito em determinada situação e, principalmente, o que não poderá ser feito. Com isso, as convenções ficam desatualizadas, e o desinteresse dos gestores causará um verdadeiro efeito dominó.

“Mesmo sendo uma tarefa tra-



Amanda Accioli

Em algumas situações os moradores não colaboram, como assembleias com quórum específico

balhosa para os seus gestores, eu garanto que não chega nem perto de todas as dificuldades e aborrecimentos que poderão continuar a acontecer no dia a dia condominial.”

A advogada também elenca diversas circunstâncias com grande relevância para o cotidiano condominial. Confira algumas das mais importantes:

- Estabelecer um número máximo de procurações que um morador poderá apresentar para participar e votar nas assembleias e determinar se o síndico poderá estar munido de alguma procuração;
- Estipular multa de até cinco vezes o valor da taxa condominial ao condômino em caso de não cumprimento, de forma reiterada, dos seus deveres para com o condomínio, conforme preconiza o

art. 1337 do Código Civil (isso precisará constar da convenção condominial);

- Estipular como será a remuneração do síndico profissional (há exemplos de limite de teto de 2 (dois) salários mínimos vigentes);
- Sobre a destituição do síndico com maioria simples, quando comprovada a má gestão ou qualquer ato infracional que o desabone para o cargo;
- Estabelecer a obrigação (ou não) de firma reconhecida nas procurações utilizadas nas assembleias;
- Estabelecer regras para a locação de unidades por curto período de tempo por meio de aplicativos como o Airbnb, por exemplo;
- Estabelecer critérios de entrada de visitantes e fornecedores, bem como a forma de fornecimento e tratamento de dados destes;

- Avaliar a possibilidade de fechamento total e/ou parcial das áreas de uso comum, impedindo as aglomerações e a disseminação do coronavírus ou de outro vírus igualmente agressivo que possa surgir no futuro;

- Definir as medidas de proteção que seriam de caráter obrigatório para que haja a circulação de pessoas pelas partes comuns (moradores ou não).

Por fim, Amanda sugere que este é o momento de pôr em prática as atualizações nos regulamentos e que toda e qualquer alteração na convenção condominial ou mesmo no regimento interno deve ser realizada por profissionais competentes e acima de tudo especializados na área condominial, pois qualquer modificação equivocada trará insegurança jurídica e poderá trazer enormes problemas para a gestão do condomínio.





# Condomínio, sim. Clube, não!

Para evitar abusos e conflitos, é preciso estabelecer regras claras, mediar os conflitos e, se necessário, aplicar punições

Não resta a menor dúvida. Onde moram muitas pessoas, diversos são os hábitos, estilos de vida e preferências. Como harmonizar essa convivência em condomínios, principalmente os de grande porte, repletos de áreas e equipamentos de uso comum? Queixas por som alto, utilização incorreta de churrasqueira, salão de festas, piscina e academia, disputa por alguns centímetros nas

vagas da garagem, horário para execução de obras... Tudo isso é fonte de ruído entre vizinhos. A pandemia de Covid-19 veio ainda acrescentar - ou apenas agravar - outras questões, como regras para a circulação interna de entregadores, sapatos da família largados nos corredores e portas das unidades e as denúncias pelo não uso de máscaras de proteção contra o vírus, até mesmo em ambientes fechados, como os elevadores.

“A vida condominial exige o cumprimento de alguns deveres por parte dos condôminos e moradores, como o importante dever de convivência, algo intrínseco quanto optamos em viver gregariamente num condomínio. Nosso Código Civil já impõe, em vários dispositivos, o dever de o condômino usar as partes comuns, e até mesmo sua unidade autônoma, de modo a não preju-

dicar o sossego dos demais compossuidores, norma obrigacional também presente nas regras de direito de vizinhança consolidadas no mesmo diploma. Dessa forma, recomendamos que a administração obtenha regulamento interno muito bem elaborado, que contemple de forma clara, objetiva e juridicamente bem direcionada todas as regras de convivência e uso das partes comuns e das unidades, estabelecendo os procedimentos de punições em caso de desobediência”, avalia Marcelo Borges, advogado da área imobiliária e condominial e diretor de grande administradora de condomínios do Rio.

Também diretor jurídico de condomínios da Associação Brasileira das Administradoras de Imóveis (ABADI), ele dá os caminhos de como chegar a um estatuto eficiente. “Por ser um espaço coletivo, é sempre importante uma discussão interna das regras, democratizando a participação de todos os condôminos. A assessoria na elaboração de um estatuto interno eficaz é fundamen-

tal para que o condomínio tenha uma ferramenta robusta e firme nos seus propósitos, delegando à administração o papel de fazer cumprir seus mandamentos em nome da tranquilidade coletiva”, afirmou, lembrando que, nos casos de abusos reiterados, é possível enquadrar o morador como de ‘comportamento antissocial’, momento no qual a punição, pela lei civil, será mais severa.

No entanto, especialistas no tema apontam que o cenário ideal é que os vizinhos conversem e resolvam entre si as questões. A pandemia da Covid-19, em curso desde março de 2020, complicou essa convivência, com as pessoas ficando mais tempo em casa, muitas das vezes desempenhando atividades profissionais. Nesses casos, é possível, por exemplo, apelar para o bom senso de um vizinho que estiver fazendo obra, informando que, em determinados dia e horário, participará de uma reunião importante. Assim, a mediação de conflitos deve ser realizada de forma pontual, caso a caso. E a atuação do síndico está em estimular que as pessoas dialoguem com um grau de civilidade adequada e um ter compreensão com o outro. Diante da reincidência nos deslizos, os síndicos podem emitir circulares para os moradores, reforçando as regras, para conscientizar o coletivo.

Em casos graves, sem possibilidade de composição, multas e sanções podem ser aplicadas, mas sem cometer abusos ou desobediências às convenções de condomínios e decisões das assembleias. Procurar a Justiça também é um caminho possível, mas é preciso, primeiro, esgotar todas as possibilidades de composição. E ter a consciência de

que processos costumam ser demorados, custam dinheiro e não garantem que a decisão será favorável ao autor da ação. Neste sentido, é preciso lembrar que, quando da instrução do processo, é preciso provar a alegação de que o vizinho está, de fato, fazendo algo errado. Denúncias de som alto numa festa, por exemplo, exigem a comprovação, por meio de perícia técnica, de que o barulho, no momento do evento, está mais alto do que o permitido pela legislação para aquele horário, o que varia de acordo com a cidade. Durma-se com um barulho desses...

Mas e a pandemia de Covid-19, que citamos no início da matéria? “O maior convívio contribuiu para um aumento considerável nos conflitos e reclamações nos condomínios, pois situações que

só ocorriam aos finais de semana passaram a ser constatadas quase todos os dias. Alguns dados apontam aumento de cerca de 40% nas reclamações de conflitos, brigas e desavenças no ambiente condominial, desafiando as administrações na tomada de medidas punitivas. Por certo, algumas questões são íntimas entre vizinhos, não tendo o síndico o papel jurídico de solucionar o problema, podendo agir apenas como mediador numa tentativa de aproximar as partes. Mas, em certos atos, a administração deve agir com os instrumentos dispostos nos estatutos internos, a fim de restabelecer o equilíbrio nas relações. E observar o eventual enquadramento de conduta antissocial, se servindo dos instrumentos previstos na legislação”, conclui Marcelo Borges.



**CONSULTORIA EM ENGENHARIA  
LEGAL E DIAGNÓSTICA**  
TORNANDO A SUA EDIFICAÇÃO MAIS SEGURA

- ✓ Avaliação Estrutural
- ✓ Assistência Técnica em Processo Judicial
- ✓ Detecção de Vazamento e Infiltração
- ✓ Gerenciamento de Obras
- ✓ Gestão da Manutenção Predial
- ✓ Laudos e Perícias de Engenharia

**GABRIEL AGUILAR SAMPAIO**

RESPONSÁVEL TÉCNICO  
CREA-RJ 2007133230

21 99429-0094 [engenheiroaguilar@gmail.com](mailto:engenheiroaguilar@gmail.com)  
[consultoriaeld.negocio.site](http://consultoriaeld.negocio.site)



Marcelo Borges



## Uma Identidade em construção

**P**ara começar, primeiramente, me sinto muito feliz em fazer parte deste time que fará da Revista dos Condomínios, um canal diferenciado de informações e conhecimentos no meio condominial. Estou honrada pelo convite do Dr. Francisco Egito para integrar este time de colonistas de primeira e pela oportunidade de compartilhar ideias. Trazer minha percepção, meu propósito e poder ajudar a construir um mercado condominial reconhecido, fortalecido, valorizado, através de uma sindicatura qualificada, e contribuir com o desenvolvimento dos Síndicos no Brasil, será meu objetivo neste espaço.

Por aqui vamos falar desta figura fundamental nos condomínios: o Síndico. Este será um espaço mais para provocar reflexões do que trazer verdades absolutas. Um espaço para olhar para aquele que tem tantas responsabilidades e muitas vezes pouca valorização. Que, só através de seu desenvolvimento profissional, construiremos um mercado fortalecido.

Estamos, neste momento, construindo uma identidade. Uma identidade, principalmente, como Síndicos Profissionais. Sim, aqueles que fazem disso seu meio e modo de sustento, que precisa de conhecimentos específicos para atuar, presta um serviço e troca seu tempo e conhecimento para resolver os problemas complexos de uma coletividade em troca de honorários. É um profissional atuando em um mercado específico e deve se ver e ser visto como tal. Construir essa identidade parte de definirmos e entendermos realmente nosso papel, quais nossas atribuições (e o que não nos cabe), que conhecimentos são realmente necessários para desempenharmos e sermos competentes no que fazemos. Construir uma identidade significa ter claro como nos vemos, o que valorizamos, o que buscamos e também como somos vistos pela sociedade. Afinal, como nos vemos hoje? Como queremos ser vistos?

Devido à relevância da função e do impacto social que produzimos, precisamos construir uma identidade baseada em conhecimentos embasados e valores sólidos. Esse é o único caminho para não colocar a perder a valorização deste mercado em plena expansão.

Continuaremos falando sobre isso por aqui... Desempenho e Liderança são fundamentais!

Um grande abraço.

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



**P**ode anotar aí: "Qualquer um não pode ser síndico, cargo que não é para amadores ou experiências de primeira viagem." A frase é de Claudio Celino, presidente da Associação Brasileira de Síndicos (Abrásíndicos). Para o especialista, ainda há muitas comunidades que não compreendem o valor de um síndico profissional. Porém, todos podem compreender os direitos, os deveres e as punições. "Entendo que até mesmo um morador inexperiente pode se candidatar ao cargo, desde que conheça todas as tarefas que terá que desenvolver ao longo do mandato, quanto esforço isso tomará e



Claudio Celino

# Formação do síndico profissional exige conhecimento técnico e pessoal

Técnicas de gestão, respeito às leis, capacidade de liderança, diálogo e autoconhecimento são itens que compõem a fórmula do administrador ideal

quanto custará o exercício da função – fisicamente, financeiramente e psicologicamente – sabendo que esse é também um cargo político. Tenho certeza de que essa consciência já afugentaria os curiosos", diz o especialista, destacando que o perfil desejado do síndico é o mesmo de que precisamos no conjunto da sociedade: pessoas íntegras, inteligentes, carismáticas e corajosas.

Engenheiro, mestre em Administração e professor do MBA em Gestão de Condomínios da Católica SC, Claudio Celino defende a profissionalização dos síndicos como fator de evolução da própria sociedade. "Vivemos numa crise de valores morais. O condomínio é a menor representação do convívio social e, depois da família, o primeiro a ditar regras de convívio para o indivíduo. O síndico precisa ser valorizado e defendido para ser respeitado perante os condôminos, que serão submetidos ao controle social, sem o qual aquela comunidade se transformaria numa anarquia. Então, até mais que o conhecimento técnico, o bom

síndico precisa de ferramentas executivas e de liderança que, infelizmente, não são foco da maioria dos cursos de formação disponíveis", explica.

Há diversos cursos no mercado – presenciais ou on-line, cursos livres ou MBA – com cargas que variam de 20 a 300 horas, a depender do nível de profundidade e necessidade do aluno. O importante, segundo Claudio, é que contenham as quatro disciplinas básicas da gestão condominial: Controladoria; Jurídico; Operação (conforme ABNT NBR 41.000); e Gestão Executiva, que envolvem comunicação, recursos humanos e análise de desempenho da administração. "Existem opções para todos os gostos e bolsos. O importante é o profissional se atualizar e aprender habilidades novas, pois o mundo está mudando, assim como a forma de lidar com as pessoas e as coisas", sentencia.

Há boas dicas de quais parâmetros devem ser levados em conta no momento de fazer a sua escolha por um curso formal.

"Existem três formas para comparar tecnicamente as opções de estudos. A primeira é a qualificação profissional dos componentes do corpo docente, ou seja, titulações, especializações, cursos livres e certificações da coordenação geral e dos professores. A segunda é a experiência comprovada no ramo a que o curso se propõe: há quanto tempo está no mercado, quantos alunos já formou, quem são esses alunos... No terceiro ponto, o conteúdo programático, que deve contemplar as quatro disciplinas básicas da gestão condominial, já citadas aqui. Acrescento, ainda, os depoimentos dos alunos. Eles completam as evidências de qualidade daquela instituição", aconselha.

Não por acaso, para além das técnicas de gestão em si, e da preocupação com os aspectos legais da administração, o curso de Gestão de Condomínios da Católica SC abrange aspectos como aprimorar a capacidade de liderar equipes, de negociar e também se comunicar com funcionários, prestadores de serviços e condôminos, desenvolvendo talentos múltiplos. Na visão mais ampla da missão e das aptidões inerentes ao perfil ideal do síndico profissional, podem, então, ser considerados outros caminhos para aprimorar sua atuação e manter-se permanentemente atualizado. "Se autoconhecer é um deles. Quanto mais aprende sobre si, mais você percebe o quanto precisa melhorar. Todos temos metas que ainda não atingimos. Então, uma pergunta a se fazer é 'quais habilidades eu preciso desenvolver para ser melhor naquilo que gosto de fazer?', provoca Celino.



# Tarifas e impostos excessivos: como descobrir?



Contas de água e luz podem passar por revisão do síndico para verificar se as cobranças estão sendo abusivas



Paulo Cantalice

**N**ão é nenhuma surpresa para moradores do Brasil, e especialmente os do Rio de Janeiro, que, quando as contas de luz ou de água chegam, geralmente vêm com cifras superiores ao esperado. O custo de vida é alto e, muitas vezes, o morador não sabe o que fazer para pagar as contas. Essa realidade também acontece nos condomínios, só que em proporções muito maiores, algo que sempre preocupa os síndicos. Contudo, Paulo Cantalice, do

Escritório Cantalice Advogados Associados, especialista em Direito Tributário afirma que é possível combater os abusos dos fornecedores e pagar os valores justos.

Ele cita como exemplo a fornecedora de água do Rio de Janeiro: “A nossa experiência mostra que a Cedae tem cobrado dos condomínios faturas mediante uma estimativa do volume de água fornecido, o que não corresponde ao volume efetivamente entregue registrado nos hidrômetros, o

que impacta diretamente no valor da conta. O TJ-RJ e o STJ já entenderam que essa forma de cobrança feita por estimativa, num único hidrômetro, para todas as unidades condominiais, é irregular. E isso acontece em condomínios residenciais, comerciais e até em shopping centers”, explica. Para que o condomínio possa lutar pelos seus direitos, é preciso seguir uma cartilha

simples. “Primeiro, é necessário conferir se apenas um hidrômetro atende todas as unidades condominiais e que também esteja em perfeitas condições. Feito isso, é necessário conferir a fatura da conta. Caso contenha a palavra ‘mínimo’, isso é um forte indício de que a cobrança está sendo de forma irregular”, completa o advogado.

Nesse caso, orienta Cantalice, o condomínio pode ter direito a reduzir de imediato o valor cobrado por meio de liminar, e, mais ainda, de recuperar todos os valores que foram pagos a maior, nos últimos dez anos, com juros e atualização

monetária. Isso acontece porque a fornecedora de água da cidade vai na contramão do direito dos condomínios. O especialista assegura ainda que os valores, caso a cobrança fosse feita de maneira correta e dentro da lei, seriam bastante inferiores.

“Como essa cobrança é ilegal, é possível, a depender de cada caso, reduzir-se drasticamente a fatura mensal de água para até 1/5 do valor que atualmente os condomínios pagam.” Paulo Cantalice ressalta também que o papel do síndico é de suma importância nesse processo, pois “é ele quem vai conferir as contas e buscar recuperar os valores relativos às cobranças irregulares”, finaliza.

## Conta de luz: dá para recorrer das tarifas?

Em relação à conta de luz, Paulo Cantalice também aponta que as alíquotas relativas ao ICMS (Imposto sobre Circulação de Mercadorias e Serviços), cobradas para os condomínios que, na cidade do Rio de Janeiro, por exemplo, deveriam ser 18%, está sendo de 32%. Assim, é possível recuperar os valores referentes a essa diferença e ainda assegurar tranquilidade a síndicos e proprietários de condomínios.

“Mesmo não possuindo, em regra, personalidade jurídica, os condomínios possuem legitimidade para buscar a recuperação de eventuais créditos que tenham sido indevidamente pagos, tanto em face de ente público, quanto de concessionárias de serviço público”, afirma.

Ele também reforça o papel do síndico e de quais aliados pode auxiliar nesse processo. “A melhor forma de se buscar a economia com tarifas públicas, taxas e impostos é por meio de conhecimentos dos direitos e garantias que circundam esses assuntos, obtidos com uma assessoria jurídica especializada”, completa.

rede  
Kai. RIO

### Networking com propósito

A Rede Kai Rio é uma comunidade de empresários com o objetivo de proporcionar networking profissional aos membros, contribuindo para o crescimento das pessoas e colaborando para o aumento dos negócios por meio de relações significativas e duradouras.



Conheça mais sobre nós!  
Visite uma de nossas reuniões!

BARRA DA TIJUCA | NITERÓI | DUQUE DE CAXIAS

f @ in /redekairio rio.redekai.com.br  
(21) 99321-4220 rio@redekai.com.br



## Finanças em condomínios exigem controle rigoroso de receitas e despesas

**T**atar de dinheiro, principalmente quando ele não é só nosso, sempre é um assunto complexo. O síndico cumpre um papel relevante na gestão condominial, que envolve desde obrigações legais até a conservação de espaços comuns. Neste contexto, todos os gestores condominiais/síndicos devem ter conhecimentos gerais sobre finanças em condomínios e sobre a legislação aplicável.

Dentre os conceitos básicos, podemos destacar o de despesas/receitas ordinárias e extraordinárias. O primeiro caso se refere àquelas despesas normais e usuais à rotina e funcionamento do condomínio e, geralmente, são aprovadas através de uma previsão orçamentária apresentada na Assembleia Geral Ordinária anual.

São exemplos de despesas ordinárias: a folha de pagamento de funcionários e encargos trabalhistas, despesas com consumo de água e energia, com a manutenção de máquinas e equipamentos, dentre outras. Tais despesas são custeadas pelos condôminos pelo simples pagamento da "cota do mês" ou o chamado "condomínio", denominada como receita ordinária.

Por despesas extraordinárias se entendem aquelas que não se referem aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente quando relacionadas a melhorias planejadas e/ou emergenciais, tais como: reforma de fachada, instalação de sistemas de segurança e/ou câmeras, projetos de paisagismo, dentre outras.

É importante observar que a cobrança de valores para despesas extraordinárias, dependendo do valor e da finalidade, deve ser antecedida de aprovação em Assembleia Geral. Isso porque, em diversas situações, podem ser criadas taxas extras ou o próprio Fundo de Reserva do Condomínio (percentual arrecadado sobre o valor mensal da arrecadação da cota do mês, cuja utilização é regulamentada nas próprias convenções) pode ser utilizado.

A contratação de uma Administradora qualificada sempre é indicada para assegurar mais tranquilidade aos condôminos, sobretudo com relação à correta alocação de recursos (receitas x despesas) do condomínio, pois oferece pessoal especializado, atendimento personalizado e um serviço assertivo às necessidades de cada condomínio.

*Carlos Tortara Dantas é formado em Administração pela PUC-Rio, pós-graduado em Gestão de Negócios pela FDC e especialista em Direito Imobiliário. Atua há mais de 15 anos em gestão condominial e é sócio-diretor da Garden Administração.*

# Respeito é bom e eles gostam!

Cuidados e recomendações devem garantir a acessibilidade e a segurança de pessoas da terceira idade nos condomínios

**D**iante do aumento significativo da expectativa de vida do brasileiro do século passado para este, tendo em vista que em 2019 o número de idosos chegou à marca de 32,9 milhões, superando o número de crianças com idade até 9 anos, as condições de acessibilidade e cuidados para essa faixa etária da população não cresceu na mesma proporção, tanto assim que muitos deles acabam sendo vítimas de acidentes por conta de algumas armadilhas presentes nos condomínios, como por exemplo iluminação precária, piso escorregadio, ausência de rampas, falta de sinalização adequada e de corrimãos. Problema que pode ocorrer inclusive em suas próprias residências.

De acordo com a advogada especialista em terceira idade e acessibilidade de condomínios Rose Ferreira, os idosos precisam de cuidados especiais para que não estejam sujeitos aos riscos em situações básicas do cotidiano, garantindo a mobilidade com segurança e respeito. Nesse sentido, dentre a lista de mudanças que condomínios precisam adotar, alguns dos



Rose Ferreira

principais são: projetos de iluminação, escolha adequada de mobiliário, cuidado na adoção de cores que permitam os contrastes necessários para prevenir quedas, esse um dos maiores riscos às pessoas da terceira idade, além de treinamento de funcionários que precisam estar atentos para agir de forma segura e preventiva.

Segundo ela, mais de 9,6 milhões de pessoas a partir dos 60 anos sofrem com quedas por ano, enquanto entre aqueles com mais de 80 anos esse número supera os 2,1 milhões. Ambos os dados são alarmantes.

"Eu percebo que muitos síndicos e muitas administradoras de condomínios ainda acham que acessibilidade é construir rampas", enfatiza Rose. "Essa é uma ideia completamente equivocada, pois a acessibilidade no am-

biente condominial é um estudo amplo de todo o espaço", completa a advogada, que presenciou de perto como o processo de envelhecimento do avô afetou não só a própria vida dele, como de todos ao seu redor.

Com toda essa bagagem pessoal e de posse de dados preocupantes, Rose Ferreira virou uma defensora da terceira idade e acabou criando os selos "Condomínio amigo do Idoso" e "Empresa amiga do idoso". Amparada pelo Estatuto do Idoso (Lei 10.741/2003 e pela Lei 10.098/2000 (Lei da Acessibilidade), além da Norma Técnica 9050 da Associação Brasileira de Normas e Técnicas (ABNT), ela garante aos idosos uma qualidade de vida maior e propõe que, inclusive os prédios mais antigos precisam passar por reformas para que possam

atender esse público e, caso não seja feito, os condomínios poderão arcar com "perdas financeiras substanciais", diz. Ela alerta também que em muitos edifícios antigos as adaptações para promover uma maior acessibilidade "são simplesmente impossíveis do ponto de vista físico".

A iniciativa, porém, não funciona apenas como uma forma de proteger a terceira idade de situações potencialmente catastróficas, mas também como maneira de conscientizar aqueles que buscam entender como é possível e prazeroso ter contato com a terceira idade. Por meio de parcerias com o Aprimora e o CBEPJUR, são desenvolvidos cursos sobre a importância dessas adaptações e da acessibilidade junto a profissionais de diversas áreas, tudo, claro, em função de uma vida melhor para os idosos.

Mais de 500 itens a sua disposição. Consulte nosso site!



A nossa missão é atuar no mercado varejista de forma responsável, focando sempre o cliente e oferecendo produtos de qualidade e preços justos.

O cliente em 1º lugar

Container 660 e 1000 Lts

Coleta seletiva de 1 a 6 cestos de 40 ou 50 Lts

Contendor 120 e 240 Lts

Taurus / Contemar 240 e 360 Lts

Lixeira com pedal

15 lts  
25 lts  
50 lts  
100 lts

Cores

Bebedouro Industrial 20, 50, 100, e 200 lts

Puripres

40C inox 40 inox

215 Litros com repartição 140 Litros

Travas de Carrinho

Cartão Eletrônica

Chave

Bicicletários de chão

Tipo trave de gol

Duplo com grade

Tipo pilar

Kit carrinho de limpeza

Carrinho funcional

Enceradeira e lavadora Bralimpia

Kit balde espremedor

Protetor de parachoque, coluna e parede

Embalador de guarda chuva e refil

Tachão

Bate Rodas

Bituqueira

Lombadas

Organizador de fila

Quadro de chaves e avisos

Suporte extintor

Espelho convexo Panorâmico

Coleta seletiva de 1 a 6 lixeiras com tampa basculante

Tampa meia esfera

Tampa e pedal

Meia lua

Cinzeiro lixeira

(21) 3786-8889  
(21) 3522-4402

www.arcomult.com.br  
contato@arcomult.com.br  
Imagens Ilustrativas



## Capacitação do setor condominial

O crescimento na área condominial é cada vez mais relevante para a economia, exigindo melhor capacitação dos profissionais, para geração de valor.

Em paralelo às empresas, o condomínio, apesar de ser um ente despersonalizado, carece de uma gestão qualificada.

O síndico, responsável pela administração do condomínio, conforme art. 1.347 C.C., deve estruturar sua gestão utilizando as ferramentas da administração para o desenvolvimento dos processos gerenciais: planejamento, organização, direção e controle.

Ética, transparência, equidade e prestação de contas são valores comuns à governança, *compliance* e *código de conduta* (Geac CRA-SP), e devem estar presentes na cultura da gestão condominial.

A capacitação no setor tem por objetivo proporcionar aos condôminos: valorização patrimonial, conforto, comodidade e segurança.

Especificamente sobre a função do síndico, destacamos a necessidade de conhecimento nas áreas de gestão:

**Administrativa** – Comunicação e Relacionamento, Pessoas, Contratos, Processos/Procedimentos.

**Financeira** – Financeiro, Contábil e Tributário.

**Operacional** – Rotinas de funcionamento do condomínio, como o desenvolvimento de trabalho da equipe, e do cumprimento do planejamento da manutenção e conservação.

**Jurídica** – Leis federais, estaduais e municipais, convenção, regulamento interno e atas anteriores, além das normas regulamentadoras.

Em relação aos prestadores de serviço, é obrigatório que estejam atualizados com suas certificações e/ou credenciamento nos órgãos competentes, e/ou registrados nos respectivos conselhos de classe, para o desempenho legal de suas atividades, além da qualidade do serviço prestado.

A aplicação da gestão em cada condomínio dependerá de sua estrutura e cultura condominial.

Quanto maior a capacitação do síndico, maior será a profissionalização do setor, pois o síndico é o protagonista dessa transformação social.

Márcia Montalvão é administradora, síndica profissional e sócia da Sindmar Gestão Condominial.

Rafael Velloso é administrador, contador, síndico profissional e sócio da Rava Soluções Condominiais.

# Home office muda estruturas no condomínio

Covid-19 provocou mudanças na forma de trabalho

Em tempos de pandemia, o brasileiro se viu obrigado a realizar algumas mudanças em seu cotidiano. Para os empregadores, o desafio foi continuar com seus negócios apesar das dificuldades do distanciamento social, mas para os empregados o obstáculo foi referente à adaptação do trabalho em home office.

Para quem habita em condomínios, entretanto, o caos não se alastrou, e graças ao trabalho de síndicos e gestores, o ambiente condominial não só vem superando as barreiras impostas pela Covid-19, como também recebeu atualizações e melhorias. Com as pessoas ficando mais tempo em casa, foi necessário trazer o mundo para dentro do espaço condominial, tanto no que diz respeito às normas sanitárias, como na melhora das estruturas de apoio e áreas de lazer.

Além das tradicionais áreas para que o proprietário tenha seu momento de tranquilidade, alguns itens vêm ganhando mais importância, como espaços corporativos com sala de reunião, por exemplo, e até mini coworking que permitam mais condições de trabalho. Além disso, há equipamentos mais tradicionais, como as academias de ginástica. Para tanto, é necessário que síndicos e gestores se atentem aos valores gastos com esses investimentos para dar mais possibilidades aos condôminos, pois as estruturas não podem impactar as finanças do condomínio.

Outro equipamento que deve se tornar realidade são minimercados com autoatendimento nos condomínios, garantindo maior facilidade para os moradores na hora de realizar compras. A ideia é oriunda da cidade de Santa Maria (RS), onde o serviço prestado só é possível graças à confiança atribuída ao cliente que pagará por aplicativo.

Por fim, os condomínios também trarão a obrigatoriedade da apresentação de um comprovante de vacinação para circulação na área residencial, tanto para funcionários como para moradores.

# Tudo pra dar conta da tarefa de prestar contas

Poucos temas são tão controversos quanto a prestação de contas, nos condomínios, que deve traduzir, com exatidão, a administração do síndico. Nesse aspecto, é preciso garantir a máxima transparência quando da apresentação de balancetes, dívidas e prestações, por exemplo. O caminho, alertam os especialistas, é não descuidar da parte documental; tudo deve estar devidamente registrado, para viabilizar a futura comprovação. Importante destacar que, por lei, o síndico é obrigado a prestar contas uma vez por ano. No contexto do Código Civil vigente, essa prestação deve ser feita por meio de uma assembleia, a ser realizada conforme a convenção estabelecer. O síndico tem a obrigação de prestar contas.

“Como auditora condominial, recomendo sempre que comecemos pela base docu-

Planejamento, transparência e auditorias são regras de ouro para não ter problemas na prestação de contas

mental, seja executando, monitorando ou acompanhando a prestação de contas nos condomínios. Solicitar os documentos fiscais, como notas fiscais e os recibos preenchidos corretamente, pode até parecer algo desnecessário. Mas, se não solicitados, deixarão lacunas que poderão implicar não somente na falta de transparência na prestação de contas mas, sobretudo, em problemas fiscais com a Receita Federal, a Receita Previdenciária e em relação ao envio das declarações fiscais”, avalia Michele Lordêlo, CEO do Grupo Lordêlo, com sede em Salvador, auditora, doutora em Educação, conselheira do Conselho Regional de Contabilidade do Estado da Bahia (CRC-BA) e autora do livro ‘Manual Tributário para Condomínios’.

Também palestrante e professo-

ra de Gestão Contábil-Financeira e Auditoria do MBA da Faculdade de 2 de Julho, nossa entrevistada segue em sua análise. “Outro aspecto que requer cuidados são os contratos com os prestadores de serviços, onde a atuação da auditoria condominial se dá através da análise das atividades prestadas pelas empresas, das análises das modalidades tributárias (lucro presumido ou real) e até mesmo de empresas optantes pelo Simples Nacional e o Microempreendedor Individual que, quando não são analisadas adequadamente, ensejam em débitos tributários para os condomínios, com necessidade de responsabilizações”, sentencia.

Michele Lordêlo faz questão de frisar que gastos e investimentos devem ser especificados e demonstrados de formas distintas. “A previsão orçamentária anual tem ênfase nos gastos ordinários, ou seja, aqueles que podem ser considerados indispensáveis para a manutenção, conservação e desembolsos para o funcionamento administrativo do condomínio. Contudo, toda edificação deve possuir também um plano de investimentos de curto prazo (retoques de pintura, por



Michele Lordêlo



## A Engenharia e o novo conceito de síndico

O síndico, em algum momento, acaba se deparando com situações capazes de perturbar o sono e colocar à prova todo o seu entusiasmo e dedicação. Ainda mais quando o problema ocorre em uma área que ele não domina.

Hoje, diante da diversidade, da densidade demográfica e das tecnologias agregadas nos condomínios, a função de síndico deixou de ser simples, se tornando abstrusa e necessitando de profissionais com **know-how** em gestão, aptos a planejar e tomar decisões complexas, além de ter uma visão de longo prazo. Assim, nasce o Gestor Condominial, apesar de ainda não ser definido legalmente como profissão.

Os novos condomínios de edifícios se assemelham a microcidades, com orçamentos e receitas de grandes despesas, trazendo serviços complexos como salas de cinema, lavanderias, restaurantes, aquecimento de piscina, academias profissionais, pistas de corrida e até mesmo pistas de boliche. Passou a ser onerosa financeiramente a contratação de um Gestor Condominial com os conhecimentos técnicos de administração, advocacia, contabilidade e engenharia, criando no mercado condominial vários segmentos específicos para cada uma dessas disciplinas.

Com o intuito de atender a essa demanda cada vez mais crescente, começa a surgir no mercado condominial dos grandes centros urbanos a figura do Engenheiro Condominial. Esse profissional tem o objetivo de ajudar o Gestor Condominial a prevenir perdas financeiras na manutenibilidade e garantir a habitabilidade da edificação.

O Engenheiro Condominial é o responsável pela inspeção predial, análise, fiscalização de obras nas unidades autônomas e acompanhamento de contratos de manutenção. Cabe à ele também elaborar o planejamento de previsões orçamentárias relacionadas a gastos e investimentos com obras, além de garantir a tranquilidade dos gestores em temas da Engenharia.

*Gustavo Bihel é engenheiro civil, consultor em Engenharia condominial, especializado em Petróleo e Gás, Engenharia em Segurança do Trabalho, perito do TJ-RJ, palestrante, pós-graduando em Direito e Gestão Condominial.*

exemplo), médio prazo (para colocação de pastilhas da fachada do prédio) e longo prazo (como para a implantação de placas fotovoltaicas). É esta antecipação de plano de trabalho contábil-financeiro que possibilitará a adequação da cota condominial ordinária, evitando cotas extraordinárias que interferem, inclusive, na maior inadimplência. Quanto menos planejamento financeiro e contábil, maior risco de descumprir a previsão e não ter uma adequação dos gastos, o que se reflete na cota condominial.”

Assim, a previsão orçamentária feita deve estar sempre associada às necessidades de cada edificação. Quando o coletivo compreende que cada desembolso deve ser aplicado para o bom funcionamento do empreendimento, para o bem-estar dos moradores e a desejável valorização do imóvel, a elaboração equivocada da previsão orçamentária como planilha vai sendo substituída pela elaboração de um plano que demanda discussões em conjunto, com análises de possibilidades. Feito isto, a aprovação da previsão orçamentária exige a juntada de documentos confiáveis, a conferência de saldos, o planejamento de contratações, sendo necessário acostar todos os documentos comprobatórios, devidamente identificados.

Além disso, a prestação de contas deve ocorrer de forma contínua e de conhecimento dos condôminos mensalmente. Tudo para que, justo na hora da assembleia de apresentação e votação para aprovação das contas, não existam novidades a serem reveladas. Nada de más surpresas, sustos ou sobressaltos que atrapalhem a administração condominial. “Como a auditoria preventiva mensal não é usada ainda pela maioria dos condomínios do Brasil, faz-se necessário que o mínimo de controle interno seja executado”, alerta Michele Lordêlo.

Quando não há transparência na prestação de contas, o surgimento de dúvidas e até de suspeitas de desvios é praticamente inevitável. “As desconfianças iniciam quando não há um processo claro de prestação e apresentação das contas



do condomínio. E, me permita dizer, essa postura se afasta do entendimento do que seja uma boa gestão condominial. Se houver de fato prestação de contas, oriunda de planejamento, com todos os documentos comprobatórios, acredito que o condômino ficará sem ter argumentos para desconfiar. Por outro lado, quando o mínimo não é realizado pela contabilidade, administradora, síndico, gestor, auditor, é preciso reorganizar o processo, identificar as falhas, corrigi-las e refazer o fluxo de gestão da prestação de contas. Isso evita os conflitos”, pondera.

Se o síndico descumpra sua obrigação de prestar contas, os condôminos podem tomar três medidas. Primeiro, conversar com o mesmo e com a administradora do local para solicitar uma explicação e o agendamento da assembleia para que preste contas. Caso não funcione, qualquer condômino pode notificar o síndico e a administradora de forma extrajudicial para documentar esse pedido. E, se as medidas anteriores não surtirem efeito, a solução é buscar a assinatura de um quarto dos condôminos e convocar uma assembleia extraordinária, que poderá destituí-lo do cargo, se este for o desejo da maioria.

Caso seja identificada alguma irregularidade nos valores da arrecadação ou das despesas comprovadas, é recomendável que os condôminos contratem o serviço de uma auditoria condominial. E, dependendo do que for descoberto na análise das contas, os moradores podem entrar com um processo contra o síndico, civil e criminalmente. Michele Lordêlo chama a atenção para a importância desse profissional em outro momen-

to vital para os condomínios: a substituição do síndico, não por qualquer irregularidade, e sim quando passa o bastão da administração para um substituto, que acaba de ser eleito.

“Nessa hora, a auditoria avalia se o síndico que está deixando a função cumpriu com suas responsabilidades com eficiência, realizando as ações da maneira que deveriam ser feitas, e evitando que as responsabilizações ocorram anos depois. Avalia se houve o cumprimento da legislação tributária/trabalhista e identifica até mesmo, através de um recibo ou nota fiscal, problemas que apontam descumprimento de obrigação tributária, ou riscos de reclamações trabalhistas. A auditoria contábil condominial, além das constatações contábeis-financeiras, apresentará no

Relatório de Auditoria verificações, na maioria das vezes, não esperadas na prestação de contas, em áreas como Saúde e Segurança do Trabalho, adequação de obras, seguros e tributos”, complementa.

Entre as irregularidades constatadas na auditoria está o superfaturamento de obras. Outra prática que mancha a reputação da classe é o desvio de dinheiro, quando o síndico utiliza valores arrecadados com as taxas condominiais para bancar gastos pessoais. Essas ações podem ser combatidas com a presença de um conselho fiscal forte e a realização de auditorias de maneira constante. Investimento que acaba revertido em maior saúde financeira para o condomínio, mais confiança para os condôminos e segurança para os síndicos.



## SÍNDICO CONTE COM APOIO JURÍDICO PARA AJUDÁ-LO NA GESTÃO DO SEU CONDOMÍNIO.

ASSESSORIA E CONSULTORIA ALÉM DE COBRANÇA DAS COTAS CONDOMINIAIS EM ATRASO.

EXPERTISE NA ATUAÇÃO DE **COBRANÇA EXTRAJUDICIAL E JUDICIAL DAS COTAS CONDOMINIAIS, ASSESSORIA JURÍDICA ESPECIALIZADA PARA OS CONDOMÍNIOS EM APOIO À GESTÃO DOS SÍNDICOS.**

(21) 98800.1063

RGLUZ\_ADVOGADOS

RGLUZ ADVOGADOS

RGLUZADVOGADOS@GMAIL.COM

WWW.RGLUZADVOGADOS.COM.BR



## Síndico: um novo olhar para uma gestão exemplar

Estamos em uma nova era condominial, por isso é necessário preparar-se para mudanças na área. A imagem do síndico limitado não combina com o contexto atual totalmente tecnológico, interativo e informativo. O síndico preparado fará a diferença no seu mandato, e consequentemente terá sucesso em sua jornada.

Sabemos bem que o síndico precisa estar atento a prazos, relacionamento com pessoal, conhecimentos em diversas áreas do Direito, Engenharia, Administração, Contabilidade, entre outros. Porém, a proposta aqui é colocar um olhar para o conhecimento que seja capaz de auxiliar o desenvolvimento de uma habilidade necessária que dará fundamento para que a gestão aconteça com MAESTRIA.

As palavras “humanizado” e “empatia” nunca foram tão utilizadas como em 2020, principalmente em meio a uma pandemia que literalmente abalou as estruturas previamente formatadas no mercado condominial. A vida estressante do síndico sempre foi vista e reconhecida, mas agora o tema ganhou importância e relevância.

As relações humanas foram testadas ao nível máximo de tensão dentro dos condomínios, com índices altos de suicídios, brigas domésticas, depressão, ansiedade, entre outros. Fazendo com que o conhecimento sobre a mente e as emoções surtissem no mercado condominial.

Por isso, o reconhecimento da engenharia da mente e das emoções, assim como tudo o que envolve a prática da gestão, foi um grande salto que vem corroborando com a vida do síndico. Essa compreensão é o que dará suporte para esse profissional absolutamente indispensável na vida condominial, contribuindo com sua saúde mental, psicológica e emocional em contrapartida a uma gestão inteligente e harmoniosa junto aos condôminos.

Então, convido você, profissional da área condominial, a fazer essa imersão comigo através de meu livro, e ir além! Com uma experiência fabulosa, espetacular, e que vai mudar sua visão de vida, de dentro para fora, ampliando de forma imperiosa a sua atuação na vida das pessoas!

*Karine Milles é graduada em Administração e pós-graduada em Parapsicologia Clínica. Empresária, palestrante e síndica. Escritora do livro “A mente e as emoções do síndico moderno”.*

# A regra é clara! E precisa estar atualizada

### Como lidar com quem não segue as normas do condomínio? E se elas estiverem desatualizadas?

Quase todo mundo já enfrentou conflitos com as regras do condomínio onde mora. Nos últimos 18 meses, no entanto, tais episódios se tornaram mais frequentes, e alguns deles mais graves. “Desde março de 2020, com o surgimento da Covid-19, vivemos um momento desafiador, e muitos são os debates sobre as normas internas e as relações conflituosas ocorridas nos condomínios, sendo as mais comuns: excesso de barulhos; obras em horários inadequados; e o descumprimento dos protocolos relacionados à biossegurança para enfrentamento da pandemia, como o uso de máscaras e aglomerações nas áreas comuns”, aponta Cirelle Monaco de Souza, advogada condominialista e filósofa.

Segundo a especialista, sócia-fundadora da Monaco Sociedade Individual de Advocacia, diante de situações, e quaisquer outras

que possam vir a quebrar o equilíbrio que se espera nas relações internas do condomínio, a ação do gestor deve, inicialmente, pautar-se na aplicação das regras previstas na convenção e no regimento interno vigentes, mesmo que entenda que estes estejam desatualizados pelo



Cirelle Souza

tempo de sua constituição ou pelas alterações ocorridas nas normas legais relacionadas à matéria, além do fato de que a legislação que regulamenta os condomínios possui mais de cinco décadas (Lei nº 4591/64).

“Independentemente do grau da infração cometida, sempre é recomendável procurar corrigir a situação por meio de um diálogo franco e respeitoso entre o síndico e o infrator, de preferência mediado pelo conselho consultivo do condomínio. Muitas vezes a falha decorre de desconhecimento ou interpretação equivocada das regras. Sendo infrutífera a tentativa, a aplicação da medida coercitiva deve seguir os parâmetros da convenção e do regimento interno, e, subsidiariamente, as normas legais em vigor no caso de lacunas normativas nos dois instrumentos. É essencial uma comunicação ativa para proporcionar o contraditório e a ampla defesa do infrator, e, a depender da complexidade do caso, procurar um profissional de Direito especialista em legislação de condomínios”, afirma.

Como forma de prevenir conflitos, é recomendável que o gestor condominial divulgue periodicamente as normas de conduta estabelecidas pela convenção ou regimento, bem como outras orientações, como é o caso da Covid-19, que impactou as relações sociais e exigiu novas abordagens e ações na convivência pessoal, como a realização de assembleias virtuais. Portanto, destaca Cirelle, recomenda-se, nas situações cabíveis, a atualização das normas, recorrendo ao apoio e orientação técnico-profissional de um advogado condominialista.

Assim, serão garantidos zelo, cooperação e eficiência no cumprimento das normas internas para uma convivência harmônica no condomínio.

E aqui, cabe mais uma explicação. “De forma didática, podemos dizer que a convenção é a norma guarda-chuva, ou seja, é a norma geral interna que trata da composição, destinação das áreas de uso privativo, das áreas de uso comum, da administração, bem como das assembleias gerais e quórum para deliberações. Por outro lado, o regimento interno é o conjunto de normas que regulam e disciplinam a conduta interna dos condôminos, seus locatários, usuários, serventes ou aqueles que, de alguma forma, circulam por suas dependências. Ou seja, apontam as regras míni-

mas disciplinadoras da conduta dos condôminos, compossuidores no espaço condominial (área comum e unidades autônomas), em sintonia com a convenção”, aponta Cirelle.

Para concluir, ela chama a atenção para a importância de se avaliar a necessidade de atualização da convenção e do regimento interno: “Sabidamente, o condomínio é um microsistema social, um espaço onde nos deparamos com a complexidade dos vários aspectos ligados às relações humanas cotidianas e a necessidade de compatibilizá-los ao ordenamento jurídico vigente. Sabemos que o ordenamento jurídico brasileiro apresenta, constantemente, alterações diante da evolução social; e no condomínio não é diferente”, conclui.



**EMPRESTA  
CONDO**

### PLATAFORMA DE SERVIÇOS FINANCEIROS PARA CONDOMÍNIOS

- Antecipação de Crédito para Fornecedores
- Empréstimos para Condomínios
- Redução de inadimplência
- Cobrança Garantida
- Mais de 10 *Condobanks* parceiros



emprestacondo



## Crédito Imobiliário: qual é o melhor banco para financiar o imóvel próprio?

A pandemia da Covid-19 fez com que os brasileiros redescobrissem o desejo pela casa própria. Em 2020, o financiamento imobiliário cresceu 57,5% em relação a 2019, e as cifras, neste ano, tiveram outro aumento, desta vez de 100,8% até julho. Esse salto fez com que a soma de valores ultrapassasse a marca dos R\$ 180 bilhões, segundo dados da Associação Brasileira de Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (Acebip).

Desta forma, com a alta da demanda, o mercado se aqueceu, e as construtoras aceleraram para erguer novos condomínios. As pessoas correram então para a obtenção de crédito imobiliário, assim, é importante saber qual o melhor banco para realizar esse processo. Grandes bancos privados estão aumentando suas taxas em cerca de 1 ponto percentual nas linhas de créditos tradicionais, enquanto a Caixa anunciou redução dos juros para financiamento imobiliário, mesmo com a Selic (taxa básica de juros) em alta.

Especialistas e empresários não se assustam com a medida, afinal, com a reunião do Comitê de Política Monetária (Copom), do Banco Central (BC), realizada em 22/9, o aumento já era esperado. Agora, com a taxa a 6,25%, essa medi-

da do Copom tem como expectativa conter a inflação e deixá-la o mais próximo possível do que foi estipulado pelo Banco Central, mas o aumento nos últimos 12 meses já chegou aos 9,68 p.p.

Esses números, contudo, podem ser vistos como um obstáculo para as classes mais baixas adquirirem seu imóvel, pois cada ponto percentual gera um aumento de 8% no valor da prestação e na comprovação da renda exigida para financiamento.

É imprescindível, também, conferir o tempo de financiamento disponível em cada banco, pois há variação no número de prestações.

Em relação ao Santander, é possível usar o FGTS em imóveis residenciais avaliados em até R\$ 1,5 milhão, usados ou novos, com as parcelas podendo ser quitadas em até 35 anos. No caso da Caixa, o FGTS pode ser usado como parte do pagamento, além de escolher entre TR e IPCA como fatores de correção.

### Abaixo, confira as taxas mínimas de financiamento de cada banco:

- Santander: a partir de 7,99% ao ano + TR
- Itaú: a partir de 7,45% ao ano + TR
- Bradesco: 7,30% ao ano + TR
- Caixa: a partir de 6,50 ao ano + TR / a partir de 2,95% + IPCA
- Banco do Brasil: a partir de 7,30% ao ano + TR / a partir de 3,45 + IPCA

## Bio: PARQUE DO RIO

## Novo conceito no grande condomínio dos animais

Reinaugurado recentemente com uma nova proposta, equipamento reúne 1.100 animais de cerca de 140 espécies em espaços mais amplos, garantindo sustentabilidade e acessibilidade





O BioParque do Rio funciona diariamente, das 9h às 17h, com última entrada ao circuito de visitação às 16h.

Seguindo as determinações da Prefeitura do Rio e as recomendações da Organização Mundial de Saúde (OMS), há um rigoroso protocolo de segurança sanitária, com condutas de higienização dos espaços diversas vezes ao dia.

Logo na entrada, no posto de triagem, é feita a aferição de temperatura corporal e higienização de mãos e calçados. O uso da máscara é obrigatório durante a visita, e o parque conta ainda com um ambulatório para primeiros socorros.

Bilhetes - A venda de bilhetes avulsos é realizada somente pelo site [www.bioparquedorio.com.br](http://www.bioparquedorio.com.br).

Programa sócio anual - você pode ajudar no projeto e nas pesquisas ao se tornar um sócio anual. Há cinco projetos beneficiados por esse sistema: Reprodução das araras canindé; Reintrodução de guarás; Genética da onça-pintada; Reintrodução dos trinca-ferro; e Conservação de pequenos carnívoros. O valor é de R\$ 99,90/ano e dá acesso ilimitado ao parque, descontos exclusivos em lojas, área gastronômica, desconto para estacionamento e acesso a atividades educacionais virtuais. É possível incluir até sete dependentes, com descontos progressivos.

**B**ichos também vivem em condomínios. Mas aqui não vamos falar sobre pets. É a vez dos animais selvagens. No Rio de Janeiro, foi reinaugurado este ano, totalmente modernizado e dentro de um novo conceito de sustentabilidade, acessibilidade, pesquisa e respeito à fauna e ao meio ambiente, o BioParque do Rio. Trata-se do antigo zoológico da cidade, que passou por ampla modernização, incluindo áreas de maior integração dos animais com os visitantes, além do resgate his-

tórico do próprio espaço, que tem nas suas origens a Família Imperial.

A gestão do novo equipamento está a cargo do Grupo Cataratas, que, dentre outros, também é responsável pelo lado brasileiro do Parque Nacional do Iguaçu, pelo Parque Nacional Marinho de Fernando de Noronha, Corcovado e Aquário Marinho do Rio de Janeiro.

A gerente de sustentabilidade, Talita Uzeda, recebeu a nossa reportagem e reiterou que a Parceria Público-Privada com a Prefeitura do Rio inclui a remodelação completa do parque,

tendo como principais premissas a educação, a pesquisa e a conservação de espécies ameaçadas, num investimento de R\$ 65 milhões.

Nesse sentido, 90% das aves presentes no BioParque foram recuperadas do tráfico de animais. Logo na entrada, o visitante vai poder entrar no imenso viveiro "Imersão Tropical", onde verá de perto diversas aves como araras e até uma seriema e uma iguana que passeiam tranquilamente entre as pessoas, além do mi-co-leão-dourado e diversas outras espécies.

Dentre as novidades, o espaço Savana Africana, de cerca de 13 mil m<sup>2</sup>, agora inclui um passeio de barco - verdadeira alegria das crianças - por poderem observar bem de perto animais que não existem por aqui. Outros destaques são a Ilha dos Primatas, com os macacos livres, a Fazendinha, e o espaço muito maior dedicado aos elefantes. Na redoma do Crepúsculo, os visitantes poderão entrar e ter contato com corujas, aranhas e serpentes, e muito mais.

Em breve novos animais deverão ser incorporados, como a girafas, zebras, leões e um tigre branco.

## Acessibilidade e sustentabilidade

Como um grande condomínio cujos moradores recebem milhares de visitantes - atualmente são 7 mil por dia, dentro da capacidade máxima de 10 mil -, a questão da acessibilidade foi contemplada, tendo em vista que o projeto proporciona o acesso a pessoas portadoras de todos os tipos de deficiência ou limitações físicas. A pavimentação recebeu um cuidado especial ao longo de todo o circuito de visitação, especialmente para idosos e pessoas com defi-

ciência. O parque conta ainda com piso tátil, rampas, banheiros acessíveis e, em breve, comunicação em Libras.

Quanto à sustentabilidade, muitos materiais naturais foram aproveitados na infraestrutura. O visitante perceberá a instalação de barreiras naturais em muitos espaços, enquanto em outros há barreiras físicas, mas sem grades, nem jaulas e com grandes janelas de vidro. Na área dos hipopótamos, as crianças curtiram muito a possibilidade de vê-los nadando dentro de um grande tanque.

A interação acontece em total segurança, respeitando o bem-estar e aproximando o público dos animais.

Talita Uzeda informou que, por conta da gradual retomada do turismo na cidade, a grande maioria de visitantes é dos próprios moradores, que carinhosamente chamam o lugar de "quintal de casa", tendo em vista que o zoo, assim como a própria Quinta da Boa Vista e o Museu Nacional, são fontes de visitação e de lazer para gerações e gerações de brasileiros



**Caruzzo**  
Consultoria e Estratégia  
Sindico 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



## Viver em condomínios: “só sei que nada sei”

Iniciamos nosso diálogo destacando a frase “só sei que nada sei”, por vezes conhecida como paradoxo sócrático, um indicativo de que é sábio conhecer a dimensão da própria ignorância, e, em síntese, afirma que quanto mais aprendemos, mais é preciso descobrir.

Em um mercado condominial o qual não se reconhece a profissão de síndico, nem um curso de formação específico, é importante buscar o conhecimento a fim de serem evitados erros gravíssimos de gestão. É fundamental ter noções de administração, gestão financeira, administrativa e de pessoas, obras e inspeção predial. Também das diversas leis federais, estaduais e municipais que norteiam a constituição e administração de imóveis. Deve buscar o conhecimento na incorporação, no parcelamento do solo urbano, na multipropriedade, na reurb de condomínios, sustentabilidade, plano diretor, compliance, LGPD, direito dos animais, mediação de conflitos.

Exercer a sindicatura exige dos profissionais deste mercado disponibilidade para a capacitação permanente, humildade e persistência, além da exata compreensão de que sabem muito pouco.

É necessário que os síndicos tenham a sensibilidade em aceitar que as normas são inúmeras, internas e externas, e que ainda devem observar as convenções, os regimentos internos, regulamentos construtivos e de áreas de lazer. Precisam ser sábios e reconhecerem a necessidade de estudar, buscar o conhecimento e realizar uma gestão profissional que beneficie a convivência entre os moradores e proporcione uma valorização patrimonial.

Há cursos livres e de pós-graduação na área imobiliária e gestão condominial. A oferta na formação e capacitação dos síndicos fortalece o mercado e valoriza a atividade. A percepção de custo deve ser interpretada como investimento. É necessário pelos formadores e formandos a aplicabilidade da relação proposta por um dos ícones da educação brasileira, Paulo Freire, que defende que teoria e prática embutidas de práxis são condições primordiais para a formação de sujeitos sensíveis, emancipados, solidários e transformadores, tão necessários para a sociedade e essenciais aos condomínios.

Portanto, se conseguirmos compreender o verdadeiro significado da mensagem do filósofo Sócrates, estaremos formando profissionais de excelência para atuar na gestão dos condomínios e, talvez, seja mais fácil buscarmos o reconhecimento pelos condôminos de uma gestão eficiente e eficaz nos empreendimentos imobiliários.

Patrícia Pinheiro é sócia do escritório Patrícia Pinheiro Sociedade de Advocacia. Especialista em Direito Notarial e Registral. Coordenadora e professora de cursos de pós-graduação em Direito Imobiliário



## 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

**Editoração:** Gilmar Medeiros

**Colaboradores:** Paulo Francisco, João Alfredo Aurenção, Isabelle Batista e Jorge Arthur

**Revisão:** Marcio Mará

**Realização:** Grupo Francisco Egito e MMA Marketing

**Endereço:** Rua Mem de Sá, 111/902, Icaraí, Niterói, RJ, CEP 24.220-260

**Tel/WhatsApp:** (21) 96543-0175

[www.revistadoscondominios.com.br](http://www.revistadoscondominios.com.br)

[contato@revistadoscondominios.com.br](mailto:contato@revistadoscondominios.com.br)

[comercial@revistadoscondominios.com.br](mailto:comercial@revistadoscondominios.com.br)

[redacao@revistadoscondominios.com.br](mailto:redacao@revistadoscondominios.com.br)

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

[@revista\\_dos\\_condominios](https://www.facebook.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 das colunas é de responsabilidade dos autores e não necessariamente refletem a opinião da revista.

Para receber mensalmente e gratuitamente a edição digital da REVISTA DOS CONDOMÍNIOS, favor enviar e-mail para [cadastro@revistadoscondominios.com.br](mailto:cadastro@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. Caso prefira não receber esses materiais, favor informar no mesmo e-mail de solicitação de assinatura gratuita.



**APRIMORA**  
Treinamento e Qualificação



## TREINAMENTO PARA EMPRESAS E CONDOMÍNIOS

Treinamos seus funcionários na própria empresa ou condomínio, evitando o deslocamento e aproveitando melhor o tempo disponível. O aprimoramento *in loco* é totalmente planejado de acordo com as especificidades do grupo.



## QUALIFICAÇÃO PROFISSIONAL

Oferecemos cursos de atualização nas modalidades presencial e on-line, possibilitando mais chances de inserção no mercado. Nosso principal foco reside nas seguintes áreas: imobiliária, condominial, administrativa, jurídica e contábil. As aulas são voltadas para prática cotidiana de cada campo.

[www.cursoaprimora.com.br](http://www.cursoaprimora.com.br)

(21) 9 8476-5645

curso\_aprimora

aprimoraqualificacaoprofissional

Rua Gavião Peixoto, 183 / sala 905  
Icaraí - Niterói / RJ.



Anuncie no melhor veículo de  
comunicação do mercado de condomínios  
e fale com um público qualificado



## REVISTA DOS CONDOMÍNIOS



Seu veículo de  
informação na  
área condominial

Associe sua marca ao  
conhecimento, anunciando  
seus serviços neste periódico  
consistente, composto por  
artigos e colunas de  
renomados profissionais do  
universo condominial.

Garanta seu espaço: **21 96543.0175**  
[comercial@revistadoscondominios.com.br](mailto:comercial@revistadoscondominios.com.br)  
[revistadoscondominios.com.br](http://revistadoscondominios.com.br)