REVISTA DOS CONDOMÍNIOS
Ano I – Edição 02 – Novembro de 2021

Profissão: Síndico

Muitas responsabilidades e novas competências para fazer a diferença na boa gestão condominial

Manual orienta a prevenir e resolver vários problemas

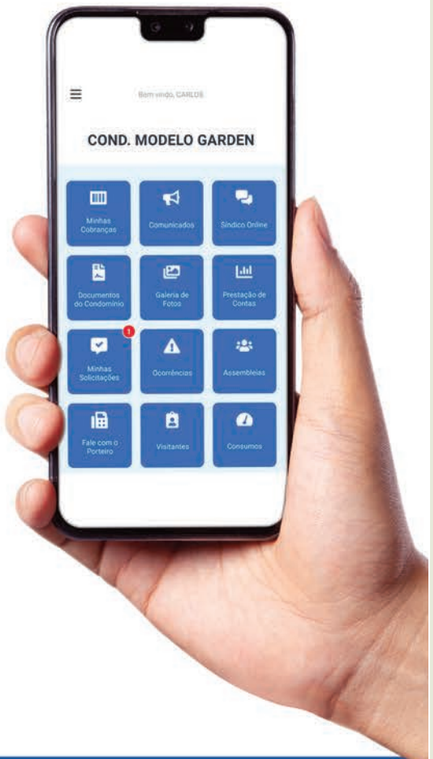
Manutenções, vistoria e atenção às leis e obrigações

Cuidados para garantir a segurança dos condôminos

GARDEN ADMINISTRAÇÃO

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

GARDEN ADMINISTRAÇÃO

Curso Aprimora realiza evento para síndicos e mercado condominial

Aprimora Síndico será um grande evento presencial de capacitação e comemoração do Dia do Síndico

O setor dos condomínios é um dos que mais crescem no Brasil e que, por conta disso, apresenta grandes desafios e oportunidades. Visando se tornar referência no segmento, o evento Aprimora Síndico terá sua primeira edição no dia 30 de novembro (terça-feira), das 8h às 20h, no H Hotel, em Niterói (RJ). São esperados mais de 200 participantes, entre síndicos, empresários, especialistas e prestadores de serviço dos mais diversos segmentos que atuam no universo condominial.

Organizado pelo Curso Aprimora Treinamento e Qualificação e realizado pela Revista dos Condomínios e CBEPJUR (Centro Brasileiro de Estudos e Pesquisas Jurídicas), a programação do evento inclui workshop com palestras de especialistas na área condominial, coffee break de manhã e à tarde, espaço para networking, troca de experiências, além de certificação.

Um ambiente profissional e aprazível, planejado para que os síndicos e gestores de condomínios enriqueçam seu aprendizado, e novos negócios sejam feitos, como nos conta o empresário e presidente da Comissão de Direito Condominial na OAB Niterói, Francisco Egito.

"Neste evento, será feita a entrega da versão impressa da edição de estreia da Revista dos Condomínios, que apresenta um cabedal de conhecimentos, um campo de troca de conhecimentos e que dá voz a diversos atores do mundo condominial", disse.

Também haverá sorteios de livros, como o Manual do Síndico Profissional, publicação do professor e especialista em Direito Condominial, Vander Andrade, presidente da Associação Nacional de Síndicos e Gestores Condominiais, que virá de São Paulo para prestigiar o evento. Dentre as palestras que serão ministradas, está a que será mediada por Marcelo Borges, advogado e diretor jurídico de condomínios da ABADI (Associação Brasileira das Administradoras de Imóveis).

O dia também será reservado para que diversos participantes do meio condominial possam se reunir. "Também vale destacar a presença do painel com autoridades de segurança pública. Ou seja, quem busca melhorar a experiência de se viver em um condomínio, certamente estará presente", informa Egito.

Ao final, será feita a entrega de um certificado a todos aqueles que apoiaram e patrocinaram o evento, que é gratuito. E vai servir como apoio para que essa prática seja repetida e institucionalizada, tornando-se referência para o rico e diversificado mercado condominial.

O Curso Aprimora Treinamento e Qualificação, que promove o evento, realiza cursos e treinamentos estratégicos para o meio condominial, capacitando profissionais para as áreas de gestão, orçamento e finanças, além de questões trabalhistas, direito dos idosos e manutenção predial, entre outros.

Para mais informações:
(21) 98476-5647 / (21) 96570-9362 / (21) 98335-4486
comercial@revistadoscondominios.com.br

Condomínios e Cidades

por Francisco Machado Egito

O Gestor de Condomínios Edilícios: uma das profissões decorrentes da urbanização

O processo de urbanização do nosso país teve como consequência a verticalização das cidades, com a migração de pessoas das áreas rurais para os centros urbanos. Um dos impactos disso foi o encarecimento do preço dos terrenos, impondo melhor aproveitamento econômico do solo. É nesse contexto que se desenvolve a incorporação imobiliária, promovendo a entrega de diversas unidades habitacionais novas, para comercialização imobiliária e locação.

A intermediação imobiliária ganhou impulso nesse período, acarretando a especialização da atividade, conferindo destaque aos corretores de imóveis que se organizam em sindicatos no Rio de Janeiro, em 1937, e São Paulo, em 1938. Os corretores de imóveis foram reconhecidos pelo Ministério do Trabalho em 1942, culminando na sua primeira regulamentação profissional em 1962.

Sob outro olhar, as unidades imobiliárias entregues pela incorporação imobiliária pertencem a uma nova forma de utilização da propriedade: copropriedade, compropriedade ou condomínio. Esse modo de utilização da propriedade se caracteriza pela existência de unidades privativas (apartamentos, lojas, salas e coberturas) coexistindo com áreas forçosamente comuns (portarias, áreas de lazer, corredores, pórticos e empenas), das quais cada titular é possuidor de uma parte ou fração ideal. Esse novo modo de propriedade fez surgir uma organização social única chamada condomínio edilício. Trata-se de um verdadeiro microssistema sociopolítico, com diferentes recursos disponíveis para serem administrados, divisão de tarefas, órgãos de gestão e finalidades próprias.

Esse complexo organizacional exige gestores especializados, cada vez mais qualificados em administrá-lo. Penso que a urbanização fez nascer a profissão de corretores de imóveis para os negócios imobiliários de locação e vendas, do mesmo modo como fará surgir a profissão regulamentada do gestor de condomínios edilícios.

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.

Dia do Síndico: hora de comemorar e agir

Mario Brizon

No dia 30 de novembro, se comemora uma data muito especial para o mercado condominial: o Dia do Síndico!

Apesar de ainda não ser uma profissão regulamentada, sobre esse profissional (sim, um profissional de fato!) incide uma quantidade enorme de responsabilidades e atribuições, todos os dias, em qualquer horário.

O desafio da gestão de um condomínio se impõe com uma dura rotina que, dentre outras, inclui atender aos condôminos e moradores, administrar funcionários e prestadores, cumprir com as obrigações legais, cuidar de manutenções, fazer cobranças e pagamentos diversos, gerenciar conflitos e interesses controversos, dentre tantas outras coisas.

Pequeno, grande ou gigante, um condomínio tem vida própria, algo que se intensificou com a pandemia da Covid-19, pois as pessoas se viram confinadas ao seu ambiente residencial da noite para o dia, tendo que inserir também uma nova modalidade, a do trabalho remoto.

Verdade que notamos nas matérias publicadas pela Revista dos Condomínios desta edição, bem como na nossa edição inaugural, que a opinião dos muitos especialistas no setor converge para alguns pontos importantes em relação aos síndicos.

O primeiro é a qualificação constante. Estudar, fazer cursos, se aprimorar, adquirir conhecimentos, fazer relacionamento com seus pares para troca de experiências e, especialmente, adquirir novas competências e habilidades frente às novas tecnologias e inovações do mercado. Estar qualificado, portanto, é fator fundamental.

Outro ponto relevante é contar com prestadores contratados que ajudem a administração em situações que não podem fugir ao controle do síndico. Assim, advogados especializados, contadores, engenheiros, dentre tantos outros, podem e devem ser vistos como parceiros estratégicos, fundamentais para trazer segurança aos gestores e confiança aos condôminos e moradores.

Os síndicos precisam ser reconhecidos pelos seus esforços, talentos e responsabilidades, mas também devem se utilizar dos muitos meios disponíveis para buscarem a própria qualificação, bem como a melhor prestação de serviço aos condomínios

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
atendimento@primageservicos.com.br
(21) 3164-3396
Av. Sete de Setembro nº 317, salas 1.107/1.108 - Icaraí, Niterói / RJ

CondoGente

por Luis Arechavala

‘Bons costumes’ nos condomínios

Preceitua o art. 1.336, inciso IV, do Código Civil, que é dever dos condôminos respeitar os bons costumes. Mas o que se considera ‘bons costumes’? Ou seja, o legislador colocou bons costumes como uma limitação de comportamento dentro dos condomínios.

Costume é hábito, rotina. Essas práticas, quando reiteradas, viram costume. Contudo, bons costumes, no sentido jurídico, não é o que é moralmente aceito pela sociedade.

A professora Thamis Dalsenter Viveiros de Castro ensina que ofensa a padrões sociais e costumes tradicionalmente observados em determinadas sociedades não são, por si só, reprováveis do ponto de vista jurídico. Não se pode limitar a conduta humana com base em valores de determinados grupos sociais se estes não encontram restrição constitucional[1].

Na seara condominial, a diferença entre os bons costumes sociais e jurídicos é muito rica e deve ser analisada com cautela para evitar censuras legais equivocadas. Vejamos alguns exemplos.

Em um edifício comercial, uma garota de programa que atua com discrição e recebe seus clientes com identificação na portaria (sem comprometer a segurança), da mesma forma que faz um dentista, um advogado ou qualquer outro ocupante, por mais que possa atentar aos bons costumes sociais, não revela qualquer ilícito jurídico – não podendo ter sua atividade restrita com base nos bons costumes[2].

Uma entidade religiosa, aceita socialmente, pode ser proibida de exercer suas atividades se seus seguidores resolverem fazer uma campanha de conversão com os demais moradores e empregados do edifício.

O condômino adimplente que impede o regular prosseguimento de uma assembleia por monopolizar a palavra ou promover debates inúteis e/ou intermináveis incorre em uso abusivo da palavra (art. 187 do Código Civil) e, portanto, fere os bons costumes, ainda que seja educado em suas colocações.

Nesse sentido, só se pode interferir na liberdade de agir de alguém, com base nos bons costumes, quando o seu exercício atingir na esfera jurídica de outra pessoa – sejam moradores, empregados, terceirizados, entregadores, visitantes e demais –, não podendo conceitos morais restringirem direitos garantidos pela Constituição Federal.

---

[1] In Revista Brasileira de Direito Civil – RBDCivil | Belo Horizonte, vol. XIV, n. 4, pp. 99-125, out./dez. 2017.

[2] Vale lembrar que a prostituição não é crime.

Luis Arechavala é advogado, sócio fundador do escritório Arechavala Advogados. Membro de diversas comissões da OAB/RJ e OAB Niterói/RJ, da Associação Brasileira de Advogados (ABA), do Instituto Brasileiro de Direito Imobiliário (IBRADIM). Autor do livro 'Condomínio Edilício e suas instituições'.

Guia prático para sobreviver às emergências

Especialista lista medidas preventivas e ações imediatas a serem adotadas pelo síndico diante de situações inesperadas

Situações de emergências ou acidentes dentro de condomínios costumam ser mais comuns do que o esperado. E acontecem, quase sempre, de surpresa, quando menos se espera. Por isso, estar preparado é fundamental. Advogada e síndica profissional, Alethea Meira pontua a seguir quais cuidados prévios (medidas preventivas) e procedimentos imediatos (no calor da hora, dos acontecimentos) devem ser adotados em casos rotineiros como elevadores parados e falta de energia, além de mais graves, como incêndios e vazamentos de água e gás. "É fundamental para um bom gestor estar preparado para situações emergenciais e acidentes que podem ocorrer dentro do condomínio. O síndico capacitado e experiente vai solucionar de forma rápida e eficaz, caso tenha planos de contingência prévia ou plano de ação para cada uma das situações as quais vamos relatar a seguir, inclusive com medidas preventivas", aponta ela. Então, vamos lá!

Prevenção de incêndios

A prevenção de incêndios cumpre exigências legais como: manter em dia o AVCB – Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (documento emitido pelo Corpo de Bombeiros da região do condomínio, após vistoria feita pelo mesmo, atestando que conta, e que estão em total conformidade, todas as medidas preventivas no combate ao incêndio – caso ocorra um. Uma vez por ano, o condomínio deve oferecer curso de brigadista aos seus moradores, em geral ministrado por um bombeiro. O ideal é que um morador de cada andar faça parte das brigadas para saber como agir e ajudar os demais. Se um incêndio ocorrer, a brigada de incêndio deverá ser acionada imediatamente, além dos Bombeiros (193).

Tanto o síndico como todos da brigada deverão conhecer os equipamentos de combate a incêndio para utilizá-los com eficiência em caso de emergência. É importante também que funcionários, sejam próprios ou terceirizados, possuam tais conhecimentos para ajudar em caso de necessidade. Lembrando que é obrigatório por lei que o condomínio tenha seguro, pois, em caso de ocorrência, é importante o síndico entrar em contato com a seguradora para abertura de sinistro, solicitando a cobertura dos prejuízos ocasionados.

Pane nos elevadores

Outra situação que deverá ser prevista e contemplada em planos de ações. Infelizmente, os elevadores somam alto índice de acidentes, ocorridos nos últimos anos. Os mais comuns são os elevadores parados com pessoas presas dentro dos mesmos, além daqueles que, ao abrirem a por-

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.

MANAGER
AUDITORIA, CONSULTORIA & CONTABILIDADE SS LTDA.

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

ta, não se encontram naquele andar. O condomínio deverá contar com placas sinalizadoras nos andares, informando sobre “como deverá proceder” a pessoa que passar por tal circunstância.

“Antes de adentrar no elevador, verifique se o mesmo está parado no andar” – é uma frase importante que deve ser colocada na entrada do elevador (em cada andar) - um simples alerta que pode salvar vidas. Além da necessidade da comunicação, se faz necessária a prevenção, através de vistorias e revisões dos equipamentos do elevador (como sensores, interfones, iluminação, botões e portas).

Em caso de o elevador parar com pessoas e ficar travado, o resgate só pode ser feito por técnicos habilitados ou pelo Corpo de Bombeiros. Assim, caso isso aconteça no condomínio, o primeiro passo é ligar para a empresa responsável pela manutenção do equipamento, pois somente estas estão autorizadas a mexer no elevador. Importante tentar fazer com que os que estejam presos no elevador mantenham toda a calma e, assim, aguardem a chegada do técnico responsável. Tentativas apressadas de resgate respondem por um grande número de acidentes, com vítimas fatais.

Falta de energia

Um dos maiores transtornos para o condomínio e seus moradores é a falta de energia. Quem não tem gerador ficará mais prejudicado, principalmente na segurança. Isso porque, além de ocasionar a parada do elevador, os portões automáticos ficarão sem funcionar, de forma que é necessário um plano emergencial para zelar pela entrada e saída tanto de pedestres como dos veículos, a fim de coibir acontecimentos indesejáveis. Prevenir é sempre melhor. Assim, é importante que o condomínio tenha para uso dos porteiros e demais funcionários lanternas com baterias carregadas. Eles deverão abrir e fechar os portões de forma manual. Importante também um sistema interno de comunicação alternativo (via telefone ou WhatsApp). Deverá ser verificado se há passageiros presos no elevador. Em caso positivo, adotar as medidas já recomendadas.

Vazamentos de água e gás

O síndico deverá acompanhar de perto o serviço de zeladoria, ajudando na confecção do checklist do mesmo. E uma das atividades atribuídas ao zelador é fazer testes e vistorias nos canos e equipamentos de água e gás, agindo sempre no preventivo para detectar qualquer vazamento ainda em fase inicial. Tal prevenção, além de trazer economia, pode evitar muita “dor de cabeça” para o síndico, pois lidar com vazamentos pode ser oneroso e desgastante.

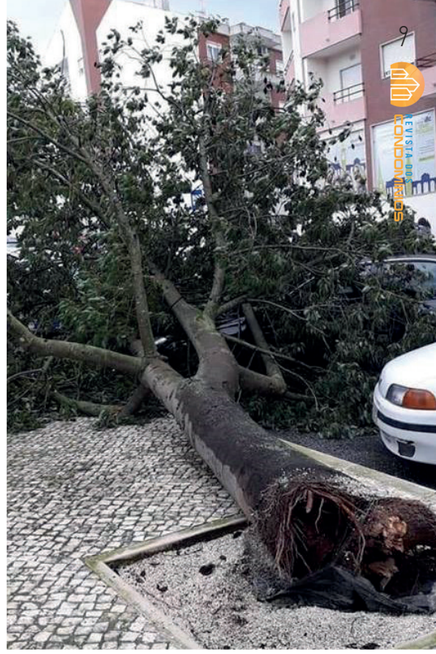
É importante o condomínio possuir protocolos de prevenção e medidas de contingência emergenciais: como agir ao sentir cheiro de gás? Imediatamente deverá o síndico solicitar o fechamento do registro e o esvaziamento do local, além de entrar em contato com a empresa distribuidora e, em casos mais graves, com o Corpo de Bombeiros (193). Quando o vazamento provém da tubulação do condomínio, deve-se acionar a concessionária para pronta identificação e reparo do local. Importante também não acionar interruptores de eletricidade, não fumar e nem acender fósforos ou isqueiros no local.

Se o vazamento for em ambiente fechado, portas e janelas deverão ser abertas.

No caso de vazamento de água, principalmente nos casos de canos estourados, é necessário o fechamento do registro. Geralmente, os funcionários de manutenção e zelador conhecem bem os ramais de encanamento. Também poderá ser acionada a seguradora do condomínio em casos que ocasionem prejuízos. Alguns seguros oferecem reparos para as áreas comuns. Caso esteja vazando água de uma unidade de apartamento, seja ela vazia ou com morador, e se houver recusa em abrir a porta, dependendo do volume do vazamento, o síndico pode arrombar a porta (com demais testemunhas) para intervir e evitar mais danos e prejuízos ao condomínio e terceiros. Os casos de vazamentos entre apartamentos são os mais comuns, e geralmente o síndico ajuda na intermediação para que os condôminos resolvam de forma amigável o problema.

Queda de árvores

O síndico responde civilmente e criminalmente por omissão e negligência, o mesmo deve ficar atento às possibilidades de ocorrerem acidentes ou incidentes, pois, em alguns casos, eles podem ser evitados, como árvores antigas e doentes por presenças de cupim. A árvore pode vir a cair por temporal e ventos fortes. Porém, também pode cair por omissão, uma vez que árvores malcuidadas e doentes ficam fracas e ressecadas, facilitando a queda. O síndico



deve agir sempre na forma preventiva, contratando no mínimo uma vez por ano um engenheiro agrônomo para analisar as árvores do condomínio e tratá-las, se necessário.

cbepjur

CONHEÇA NOSSOS CURSOS NA ÁREA
CONDOMINIAL

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

MODALIDADE TELEPRESENCIAL
DIREITO
PÓS-GRADUAÇÃO
8 MESES • 360H/A
UNIMAIS
CONCEITO 4 MEC
INÍCIO IMEDIATO
Terças e Quintas das 18:30 às 21:30
Pós-graduação Lato Sensu em Direito Condominial
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.
Corpo docente altamente qualificado a nível nacional.
Coordenação:
FRANCISCO EGITO
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.
18X R$321,30 no cartão de crédito

MODALIDADES PRESENCIAL E EAD
CONTABILIDADE
EXTENSÃO
5 MESES • 72H/A
INÍCIO IMEDIATO
Terças e Quintas das 18:30 às 21:30
Contabilidade em condomínios
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.
Destina-se a síndicos, contadores, advogados, administradores, conselheiros fiscais, gestores imobiliários, engenheiros, funcionários de administradoras de condomínios e escritórios de contabilidade.
Coordenação:
FRANCISCO EGITO
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.
10X R$95,00 no cartão de crédito
CENTRO RJ

MODALIDADE TELEPRESENCIAL
GESTÃO
CAPACITAÇÃO
2 MESES • 36H/A
INÍCIO: 19/10/2021
Terças e Quintas das 19:00 às 22:00
Curso de capacitação em Gestão e Liderança em Condomínios
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.
Professora
ARIANE PADILHA
Consultora e Síndica Profissional da Fator G Condomínios, Psicóloga de formação, Especialista em Desenvolvimento da Resiliência.
6X R$80,00 no cartão de crédito

MODALIDADES PRESENCIAL E EAD
ENGENHARIA
MÓDULO
1 MÊS • 10H/A
INÍCIO: 27/10/2021
Quartas das 18:30 às 20:30
Engenharia Condominial
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.
Professor
GABRIEL AGUILAR
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.
CENTRO RJ
4X R$62,50 no cartão de crédito

Profissionalização do síndico para atender ao novo mercado condominial

A pandemia acelerou o processo de profissionalização do mercado condominial de uma forma jamais vista. Atores do mercado precisam se aperfeiçoar e se reinventar para atender às novas demandas surgidas com o trabalho remoto, o distanciamento social e a saúde física e mental.

A figura central deste mercado, e talvez a que mais tenha seu papel revisto e/ou questionado por todos, é o síndico. Ele está claramente identificado no código civil brasileiro, mas muitas vezes “marginalizado” pela sociedade como um “quebra-galho” ou como aquela pessoa que pode ganhar dinheiro fácil.

Muitos questionamentos sobre o papel dele passam pelo **desconhecimento da sociedade** sobre suas responsabilidades, bem como da necessidade de conhecimentos específicos e técnicos em diversas áreas de atuação profissional.

Proprietários estão buscando mais conhecimento para exigir direitos e formando conselhos fiscais mais atuantes. Entendem que estão valorizando e protegendo seu patrimônio, e isso é muito positivo

Alguns conceitos do mundo corporativo, como transparência, ESG, planejamento estratégico, compliance, eficiência operacional e tantos outros, já fazem parte da administração condominial profissional em busca do resultado financeiro positivo.

Os síndicos precisam juntar forças, estarem reunidos para melhorar a consciência coletiva a respeito do preparo técnico dos síndicos, sobretudo os que ofertam serviços no mercado de forma profissional. Aventureiros desqualificam os que realmente querem servir com qualidade ao mercado condominial, bem como contribuem para a redução da remuneração média destes.

Ser síndico não é quebra-galho, e não basta ter boas intenções. Precisa de conhecimento técnico específico. Exija que o seu esteja preparado, e cuide do seu patrimônio.

Leonardo Torres é administrador de condomínios, sindico certificado pela FGV e empreendedor.

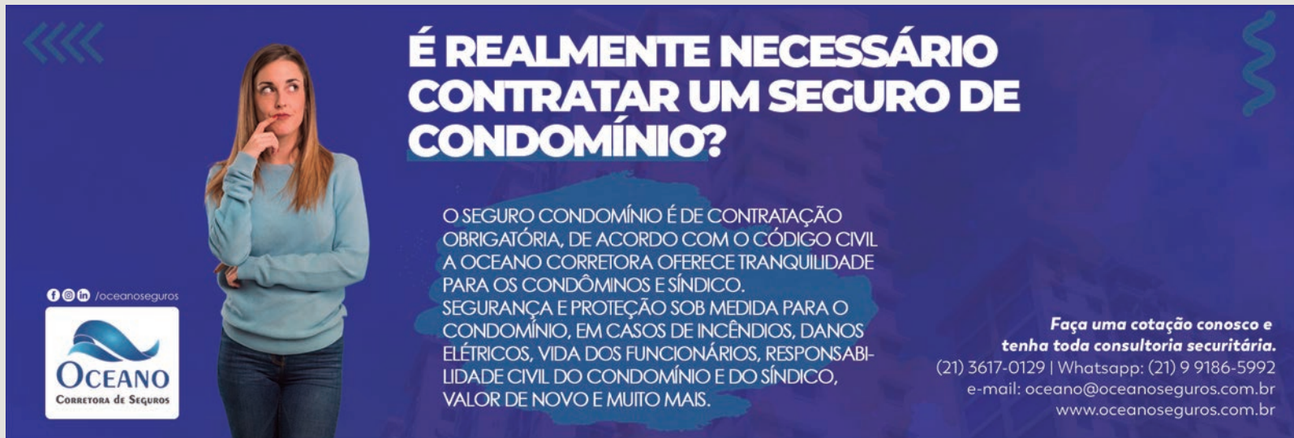
Hall nosso de cada dia!

Pandemia agravou uso irregular dessa área comum, onde ficam largados calçados, sacolas e até roupas, gerando bagunça, riscos e conflitos. O que o síndico pode e deve fazer?

“Costumo dizer que o síndico que passou desde o início pela pandemia nunca mais será o mesmo profissional. Será um síndico mais preparado, mais informado, e seguro, um verdadeiro 'herói'. A vida nos condomínios, neste período, virou do avesso, e o gestor se viu diante de questões polêmicas nunca imaginadas. E muitas sem um consenso na esfera jurídica e pública, com tantos decretos e leis, editados quase que semanalmente. Todas as limitações impostas pela legislação para uma convivência pacífica no condomínio sempre serão testadas pelos moradores. Com o advento da Covid-19, parece que não há mais limites". A constatação é de Ana Maria Cristina Afonso, síndica profissional e uma das convidadas pela Revista dos Condomínios para tratar, nesta reportagem, da questão que envolve um dos ambientes mais sensíveis dos condomínios: o hall de acesso às unidades.

"Um dos problemas que parece sem importância, mas tirou muito o sono dos síndicos: sapatos e objetos no hall dos andares. Fala-se muito pouco sobre essa área comum, a não ser quando os moradores resolvem decorá-la, mudando a cor das paredes, das portas, trocando o piso... Além disso, ela é uma espécie de cartão de visita. Por lá circulam, além dos moradores de cada andar, seus convidados, funcionários e prestadores de serviço. De repente, eis que o morador se apropria do hall como extensão de sua unidade privativa. A pandemia e o pânico inicial o levaram a ultrapassar os limites. E, na intenção de se proteger, fazer do hall o depósito de sapatos e outros objetos. Há, inclusive, relatos de roupas usadas deixadas ali. Mas, como em qualquer área comum, o hall merece a mesma atenção quanto à sua funcionalidade, organização e segurança", afirma Ana Maria, também professora e tradutora.

Ela aponta os motivos pelos quais os calçados, por exemplo, não devem ser deixados no hall. "Primeiro de tudo, a equipe de limpeza merece respeito, pois essas pessoas também estão sujeitas ao contágio. Além disso, demanda mais tempo remover todos esses objetos para a faxina da área. Há ainda o aspecto da organização – gera um aspecto de bagunça. Podemos comparar tal situação com uma sacada cheia de roupas no varal. Há ainda o risco de furtos e danos aos calçados pela aplicação de produtos químicos, o respeito à funcionalidade da área comum para livre acesso às unidades e, sobretudo, a segurança – que nunca deve ser flexibilizada. Essa questão está ligada aos itens de proteção e combate a incêndio, como as minuterias, iluminação de emergência, sensores, portas corta-fogo, extintores, hidrantes e o acesso às escadas em perfeitas condições e de acordo com as normas vigentes", pontua. Isto é, nada de calçados e outros objetos largados pelo caminho que representem obstáculos ou risco de acidentes.

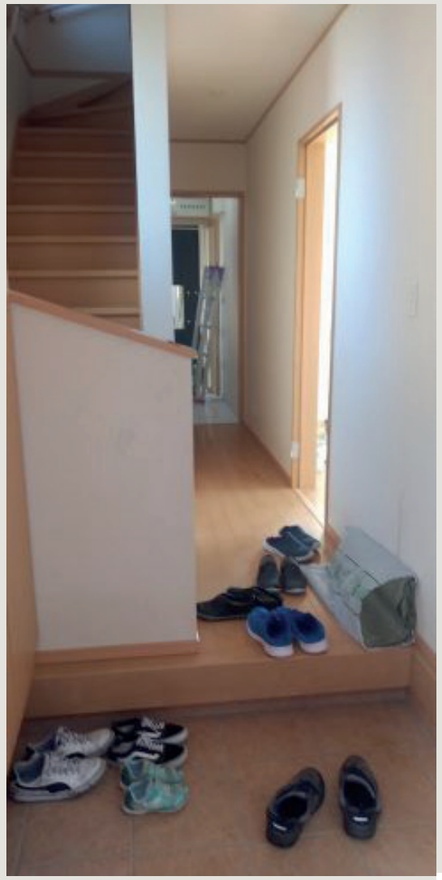


Bióloga, pesquisadora aposentada da Fiocruz-RJ, onde realizou pesquisa sobre doenças negligenciadas, Marise Nunes é também síndica orgânica. E, convidada pela Revista dos Condomínios, fala da ineficácia da prática de deixar itens como calçados, roupas e sacolas nos halls de acesso. "Quando a Organização Mundial da Saúde decretou a pandemia mundial pelo novo coronavírus, não bem estava definido como acontecia a propagação do vírus. Naquela época, e em função das orientações sanitárias iniciais, para não entrarem nas unidades privativas usando sapatos, os moradores passaram a deixá-los nos corredores para evitar a disseminação do vírus. Com o avanço das pesquisas científicas, foi então possível esclarecer como ocorre a propagação. Hoje sabe-se que a transmissão da doença, de natureza respiratória, está ligada ao ambiente. O maior risco acontece pelo ar, ao serem frequentados ambientes fechados e com aglomerações", sinaliza.

Assim, Marise explica que limpar as solas de sapato, superfícies, higienizar sacolinhas de mercado ou embalagens não é algo fundamental para evitar o contágio, segundo a própria Fiocruz. "A divulgação das medidas preventivas corretas, por meio de circulares, avisos e e-mails, pode contribuir para que os moradores mudem os hábitos equivocados incorporados no início da pandemia", defende, reforçando que é preciso investir em medidas eficazes, como o uso de máscaras adequadas e o distanciamento social, inclusive nos elevadores. "Deixar os sapatos nos corredores não é uma recomendação da área de saúde", sentencia Marise, que também lembra da falta grave no quesito segurança. "Os corredores funcionam como rotas de fuga. Aqueles que os obstruem agem privilegiando só a comodidade. Não percebem que podem ser diretamente prejudicados na ocorrência de qualquer incidente ou situações de emergência."

Ana Maria Cristina Afonso volta à cena para nos dizer de que forma os síndicos podem atuar nessa questão, que, por vezes, gera graves conflitos entre os condôminos. "Seria mais fácil contar com o famoso e tão repetido 'bom senso'. Mas sabemos que não é sempre assim. O síndico deve evitar conflitos se utilizando da melhor ferramenta que possui: a comunicação. E mostrar a importância da colaboração e participação do morador nos cuidados com o hall de sua unidade. Falando das normas vigentes, nós não podemos esquecer das Instruções Técnicas do Corpo de Bombeiros de cada estado. Em São Paulo estamos atentos à Instrução Técnica de números 11/2018: 5.5.1.1 (os acessos devem permitir escoamento fácil de todos os ocupantes) e 5.5.1.2 (devem permanecer desobstruídos em todos os pavimentos). Daí a importância da participação na Brigada de Incêndio."

Ela aponta que o síndico pode valer-se de uma convenção e de um regimento interno, onde se discipline o uso das partes comuns e privativas. Como diz J. Nascimento Franco, autor do livro 'Condomínio', "ao traçar as normas de



utilização do edifício, nas suas unidades privativas e nas de uso comum, a convenção visa a resguardar, em proveito de todos, o patrimônio condominial e a moralidade do ambiente, num sistema de normas que, mais rigorosamente do que as decorrentes do direito de vizinhança, objetivam garantir a todos os ocupantes das unidades autônomas sossego, tranquilidade e segurança". Ana cita ainda normas do Código Civil, como o direito de vizinhança, estabelecido no art. 1277 (o proprietário ou o possuidor de um prédio tem o direito de fazer cessar as interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde dos que a habitam, provocados pela utilização de propriedade vizinha).

Sossego, insalubridade e segurança dos moradores têm de ser preservados

Outra legislação, lembrada por Marise Nunes, está disposta no parágrafo IV do artigo 1336 do Código Civil (dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes). "Entretanto, a Covid-19 é uma doença nova, e não existem regras e nem penalizações específicas na grande maioria dos Regimentos Internos dos condomínios, para proibir e multar os moradores que insistem em deixar os calçados nos corredores. Para alterar o regimento e incluir um novo artigo sobre o tema, é necessária decisão assemblear com aprovação de 2/3 dos condôminos. O que, na situação atual, se torna bem inviável."

Marise Nunes complementa. "O síndico deve, inicialmente, solicitar verbalmente aos moradores que venham fazendo uso e obstruindo os corredores que não deixem seus calçados ali. Em caráter informativo, pode explicar que essa medida não é eficaz. Se não for atendido, o morador deve ser advertido formalmente, e, em caso de reincidência, multado com base no Código Civil, que prevalece sobre a convenção e o regimento desatualizados. Alguns têm se excedido e acumulam calçados de maneira permanente nas portas, o que causa a insatisfação dos vizinhos. Esse ato dificulta o trânsito dos demais, atrapalha a limpeza e dá um péssimo aspecto aos corredores. Do ponto de vista social e sanitário, a atitude correta, e que se espera, é que os moradores retirem os sapatos antes de entrar nas unidades e usem álcool 70% para borrifar e higienizar a sola dos mesmos ou criem um local só para depositá-los, próximo à porta, pelo lado de dentro da sua unidade", conclui.

Gestão de Conflitos em Condomínios

por Wania Baeta

Conflitos e suas diferentes abordagens

A imensa maioria de nossa sociedade reside ou exerce a sua atividade laboral em condomínio de edifícios que, por sua vez, é ocupado por pessoas das mais variadas culturas, crenças e valores.

Os indivíduos são diferentes por natureza e tendem a impor aos demais vizinhos as suas opiniões, o que pode vir a gerar conflitos.

A palavra condomínio traduz-se como copropriedade de algo, significando, em sua essência, propriedade em comum, em nosso caso, o imóvel.

É necessário que toda a massa condominial cumpra a convenção, regulamento interno e as decisões assembleares, buscando manter a ordem nos condomínios.

E como devemos atuar junto à edificação para prevenirmos os conflitos ou mesmo quando estes já se manifestaram?

Segue o conceito de grandes mestres sobre o que é um conflito:

"O conflito não está na realidade factual, mas na mente das pessoas" (Ury, 1986).

Cathy Constantino (1997) o compara com a água: "se há em demasia, pode ser destrutiva como nas inundações, se há pouca, limita o crescimento, como nas secas."

Em síntese, prevalecerá o conflito quando duas ou mais pessoas divergirem nas suas opiniões.

Partindo desse pressuposto, mostra-se necessário que o síndico e seus auxiliares compreendam a importância em ouvir atentamente os condôminos. Por vezes, estes desejam somente serem ouvidos. Por outras, apresentam ideias que podem, inclusive, colaborar com a gestão.

Importante também atentar ao tom de voz praticado, mesmo que o outro venha a manifestar-se de forma agressiva, não se deverá responder na mesma entonação, mas de forma equilibrada.

Também é fundamental que se respeitem as diferenças e as necessidades de cada um. As pessoas possuem educação e visões diferentes, movidas por emoções e desejos, mas nada que se mantendo o foco no diálogo não se consiga uma sintonia. Tudo dependerá da percepção das pessoas envolvidas no conflito.

Podemos assim concluir que, por regra, devemos respeitar o ponto de vista do outro, que por vezes podemos estar inclusive visando à mesma ideia, porém de forma diferente.

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.

Vistoria sempre em dia

Quais cuidados tomar ao fazer a vistoria técnica das edificações? Quais cuidados o síndico deve ter? Como contratar um prestador de confiança?

Não dá pra descuidar. No Estado do RJ, por exemplo, a obrigatoriedade da autovistoria predial foi criada por lei em 2013 e estabeleceu a realização periódica da vistoria nos condomínios residenciais e comerciais, incluindo estruturas, fachadas, empenas, marquises, telhados e instalações elétricas, hidráulicas, sanitárias, eletromecânicas, de gás e de prevenção a fogo e escape. "A periodicidade varia em função da idade do edifício. Em novos prédios, a construtora ou incorporadora deve realizar o laudo no quarto ano de habite-se. E, se assim não o fizer, o condomínio deve realizar a vistoria, arcando com o seu custo, e cobrar o ressarcimento do valor. As edificações com até 25 anos devem fazer a vistoria a cada dez anos. Já os condomínios com idade superior a 25 anos devem fazê-la com a periodicidade de até cinco anos", explica Gabriel Aguilar, engenheiro civil, perito atuante no TJRJ e TJF, e CEO do escritório Consultoria em Engenharia Legal e Diagnóstica.

Também assistente técnico de condomínios, além de professor de pós-graduação de Direito e Gestão Condominial, ele esclarece que compete ao profissional autor do laudo técnico direcionar quando deverá ser elaborada a próxima vistoria, considerando os prazos para adequação das inconformidades eventualmente constatadas e, por conseguinte, determinar a realização de novo laudo em prazo inferior aos cinco anos. E faz um alerta. "O síndico deve tomar cuidado, pois a vistoria técnica deverá ser efetuada só por profissional legalmente habilitado, com registro no Conselho de Fiscalização Profissional competente. Esse é um aspecto importante, pois apenas o profissional de Engenharia ou Arquitetura habilitado no respectivo Conselho Profissional - CREA ou CAU - pode elaborar o Laudo Técnico atestando as condições de conservação, estabilidade e segurança do edifício."

Gabriel Aguilar

Para Gabriel Aguilar, o gestor deve verificar a apresentação do profissional, o Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) junto ao CAU ou a Anotação de Responsabilidade Técnica – ART junto ao CREA, antes do início das atividades de vistoria. E vale destacar que, para a prestação de quaisquer serviços profissionais referentes à Engenharia, Arquitetura e Agronomia, fica sujeito à Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica (ART/RRT). "Para contratar um prestador de confiança, é essencial verificar a experiência do profissional no tema, como, por exemplo, se já realizou algum laudo técnico anteriormente em outras edificações, solicitar referências e, ainda, verificar se ele pode praticar a atividade por meio de consulta pública. A gestão do condomínio pode contar com um profissional para prestar assessoria em Engenharia e auxiliar na tomada de decisão de qual empresa contratar".

Após realizar a vistoria predial, o síndico recebe o laudo com recomendações técnicas que devem ser implantadas no condomínio, com as devidas indicações de nível de prioridade, grau de risco de impacto na segurança e com prazo para adequação. "É recomendado, pela boa prática da engenharia, contratar um profissional diferente daquele que realizou o laudo de vistoria para fazer as obras de reparo", pontua Gabriel, também secretário executivo da Divisão Técnica DEP do Clube de Engenharia do Brasil.

Ele destaca, ao final, que só por meio da realização da vistoria fundamentada pelas orientações técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), o gestor saberá as condições reais da edificação, e quais são os principais problemas que requerem soluções imediatas, de forma a garantir a segurança dos condôminos e dos demais usuários do ambiente.

Direito Sistêmico em Condomínios

por Gracília Portela

O Direito Sistêmico e sua aplicação em condomínios

Não existe advocacia sistêmica sem resolução interna das questões do próprio advogado. Por incrível que pareça, todos os advogados desta área chegam nela por questões inconscientes de seu eixo familiar. Diferenciar o que é seu e o que é do cliente, pelo menos em matéria de sentimento, é essencial. Num condomínio, muitas são as famílias desajustadas, tal como as nossas, com questões as vezes iguais às dos advogados que lá prestam serviços, algo que pode se perpetuar em suas próprias vidas.

Perguntas sistêmicas devem ser feitas nesta hora: por que sou advogado aqui? O que isso tem a ver comigo? Muitas das vezes a resposta é terrível, já que em vários casos temos que olhar para problemas iguais aos de nossas famílias que não conseguiram ser solucionados!

Comecei a observar outras leis que não só as de direito, as leis do amor, o que realmente está por trás daquele problema condominial? Qual é o real papel daquele síndico? Por que aquela reclamação do porteiro? E por que o som ensurdecedor do vizinho namorando a vizinha me incomoda tanto? Entrei num mundo diferente, onde perder não era ficar sem, onde ganhar não era lucrar, e comecei a ver que o Direito Sistêmico leva a uma nova advocacia, que passa por uma reeducação, não só minha, mas da profissão “ser advogada”, e, nisso, estavam incluídos todos aqueles ligados ao Judiciário, todos pertencendo ao mesmo sistema, sem exclusão de ninguém.

Passei a ressignificar os dogmas anteriores, mudar a filosofia e reaprender a andar num mundo diferente. Convido todos a fazerem uma pesquisa: peguem o Registro Imobiliário da unidade habitacional de vocês e façam as seguintes perguntas: quem era o dono do terreno originariamente? Como foi feita essa construção? Quantos existiram ali antes de você? Quantas questões não resolvidas podem ter havido? Quantos já morreram antes de você estar ali? O que me fez vir morar neste prédio? Já parou para pensar que muitos dos problemas pelos quais hoje você está passando naquele local podem ter sido vivenciados pelo primeiro dono do terreno? Tudo isso faz parte, e dentro do Direito Condominial Sistêmico precisa ser visto, honrado e liberado para que não haja mais sofrimento por quem ali está.

Fica a dica! Pensemos! E isso é somente o início dos estudos e possíveis soluções!

Gracilia Portela é advogada e presidente da Academia Brasileira de Direito Sistêmico (ABDSIS).

Nem todo poder emana do síndico

Embora seja a autoridade máxima local, instituída por votação, o síndico tem limitações na sua atuação

Quando o assunto é a fiscalização do cumprimento do regulamento interno do condomínio e da administração das questões de interesse dos condôminos, o síndico é a autoridade máxima. Contudo, esse princípio é relativo. Nenhum poder é absoluto. O síndico, assim como outros profissionais, tem seus deveres e direitos. E, dentro deste último pacote, há limites. Ações que não pode fazer no condomínio, decisões que não pode tomar, sob o risco de ser acusado de abuso de poder ou mesmo de improbidade, algo tão comum na esfera da administração pública. Aquele que age dessa forma pode até vir a ser destituído. Mas como os síndicos podem se informar e se precaver para não caírem nesses 'pecados'? O primeiro passo é observar as regras que constam da convenção e do regimento interno do próprio condomínio. E manter os ouvidos abertos e atentos aos desejos de seus pares.

Bruno Caruzzo

"O síndico é o representante dos moradores, e, como tal, deve estar em sintonia com os anseios daquela comunidade. Existem dezenas de ações que o síndico não pode ou não deve fazer. Entretanto, vamos mencionar apenas as principais, como usar o dinheiro do fundo de reserva sem consentimento da assembleia; não cobrar ou conceder descontos para os condôminos em dívida; deixar de prestar contas anuais ou quando solicitado; deixar o condomínio sem seguro; e ser parcial em conflitos entre os condôminos. Todas essas, no momento que não são realizadas de forma correta, fazem com que seja passível de punição e retirada por meio de assembleia. E, mesmo que o síndico não a convoque, a mesma pode ser feita de forma independente por ¼ dos moradores", esclarece Bruno Caruzzo, fundador da Caruzzo Consultoria e Estratégia que, em 2016, se especializou em Gestão Condominial.

Tendo atuado por 20 anos em diversas multinacionais em cargos de Gestão Financeira e Planejamento, Bruno é formado em Administração, Engenharia Mecânica e Economia, com mestrado nesta última. É a convenção que vai balizar o teto de gastos e as principais condutas a serem realizadas pelo síndico, afirma o especialista. "O respeito à convenção e ao regimento interno deve ser de todos. Entretanto, o síndico deve ser o guardião destas regras que visam apenas à preservação do patrimônio e o respeitável convívio social entre os moradores. Assim, logo que assumir o posto, o gestor deve ler a convenção e o regimento, além de entender o Artigo 1.348 do Código Civil, que trata das funções e deveres do síndico, prevendo que "o candidato eleito a assumir essa função será um representante legal do condomínio, tendo como obrigação atuar em sua administração, para realizar cobranças, pagamentos de despesas, contratar fornecedores de serviços e outras atribuições."

VOCÊ SABIA?

De acordo com a Lei Federal nº 4.898, de 1965, o abuso de poder é a postura abusiva de uma autoridade pública no exercício de suas funções, sendo caracterizada pela indevida limitação imposta aos direitos civis de qualquer cidadão, desde o básico direito de ir e vir, como o cerceamento a associar-se, ou ser exposto a constrangimentos e situações vexatórias, de dano patrimonial ou moral. Apesar de não ser autoridade pública, o síndico pode sofrer acusações de abuso de poder, quando exagera ou extrapola no exercício das atribuições a ele conferidas, segundo o Código Civil.

Tecnologia e conscientização contra a crise hídrica

Acompanhamento em tempo real do sistema de abastecimento possibilita que manutenções sejam feiras rapidamente

O país vive a pior crise hídrica registrada nos últimos 91 anos, com escassez de chuvas, reservatórios em níveis baixos e maior demanda por energia. Esse cenário impõe grandes desafios para diversos setores da economia e a sociedade como um todo. A área condominial, em função de toda a sua grandiosidade, é uma das que precisam estar em alerta. Para o engenheiro elétrico e empresário Rodrigo Vasconcellos, do Sistema Tino, empresa que atua há muitos anos com serviços de manutenção e instalação de sistemas hídricos e elétricos prediais e industriais, esse é um período de grande desafio que os condomínios precisam enfrentar, "haja vista que estamos falando da pior crise hídrica que já vivenciamos ou que tivemos conhecimento em nossas gerações", avalia.

Rodrigo Vasconcellos

Segundo ele, é de fundamental importância que os condomínios lancem mão de novas tecnologias que possam, de fato, influenciar em novos hábitos de consumo, implementando ferramentas que possibilitem enfrentar de maneira eficiente o período de escassez hídrica. Além disso, é preciso mudar a consciência dos moradores de condomínios e influenciar em novos hábitos na utilização sustentável do nosso bem mais precioso, a água.

Para ele, os síndicos precisam trabalhar campanhas de conscientização e investir em tecnologia. "Fazer campanhas internas com cartazes informativos, bem ilustrados e com dados reais sobre as condições de disponibilidade atual de água nos quadros informativos nas áreas comuns do condomínio pode ajudar, mas implementar ferramentas que possam ser incorporadas no dia a dia dos moradores gera resultados muito mais significativos e relevantes para o benefício de todos", avalia, acrescentando ainda que é vital gerar mudanças, de fato, no hábito dos moradores.

Mas essa consciência não apenas deve ser estimulada nos moradores. Também os funcionários do condomínio precisam de rotinas bem elaboradas para todas as atividades que demandam a utilização de água, a fim de se evitar o consumo excessivo. "Com a definição de um padrão para a realização dessas atividades, é possível reduzir o consumo de água. Além disso, é importante também orientar sobre o assunto e redobrar a atenção para a identificação de qualquer vazamento em torneiras, mangueiras e vasos sanitários."

Com anos de experiência e diversos estudos de caso fornecendo soluções modernas e em acordo com as normas técnicas, Vasconcellos alerta que a manutenção preventiva é sempre a melhor saída para serem evitados gastos excessivos e desnecessários. "Lançar mão da tecnologia para auxiliar nas manutenções também pode fazer toda diferença a fim de se evitarem problemas de falta de água, bem como possíveis desperdícios por vazamentos decorrentes de falhas no sistema elétrico e/ou hidráulico do sistema de abastecimento. O que antes era algo inviável, agora já possível fazer o acompanhamento em tempo real do sistema de abastecimento, algo que possibilita realizar as manutenções antes que os moradores sejam afetados pelas falhas ocorridas", explica.

Investimentos em tecnologia, inovação e equipamentos para enfrentar a situação

Para enfrentar as situações do dia a dia e também a crise hídrica, os condomínios devem implementar novos sistemas de controle de água. Rodrigo Vasconcellos explica que o Sistema Tino integra o abastecimento hídrico do condomínio com os administradores, síndicos, porteiros e até mesmo com um prestador de serviço de confiança por meio de mensagens em tempo real nos smartphones, fornecendo informações necessárias, dentro de uma hierarquia de responsabilidades sobre a necessidade de manutenção.

"Isso ocorre tanto para quando o nível da água está abaixo do normal quanto para possíveis situações de excesso, bem como a solicitação de restrição no consumo para todos os usuários do condomínio, que passam a ser corresponsáveis para evitar o desabastecimento total, antes que haja a falta de água, tudo a partir do smartphone, o que possibilita o conhecimento das situações em tempo real", disse.

Outra boa medida que ele concorda é com a individualização dos registros de água. "É sempre uma boa saída que também pode auxiliar na redução do consumo de água, apesar de ainda existirem aqueles que são contra."

Mas existem ainda outras boas maneiras de se economizar água, seja fazendo reuso ou aproveitamento da água de chuva. Segundo o especialista, o aproveitamento de água da chuva reduz o uso da água pública em um condomínio, já que a coleta a partir do telhado vai para o reservatório e tem uso imediato e eficiente. "É uma maneira sustentável de contribuir com o meio ambiente e fazer uso racional dos nossos recursos naturais. A captação de água da chuva é uma prática muito difundida, principalmente nos países europeus. Basta a implantação de um sistema que permita captar água de qualidade. Além de ser uma tecnologia de simples instalação, manutenção e economicamente viável, também reduz o uso dos recursos públicos e promove a mitigação de problemas relacionados à escassez dos recursos hídricos", avalia.

Para ele, as aplicações dessa água podem ser muitas, entre elas a irrigação de jardins, descargas de vasos sanitários e lavagens de pisos. "O que evita o consumo excessivo e desnecessário de água tratada, além de ser um sistema de baixo investimento e com tempo de retorno consideravelmente curto", conclui.

Convenção condominial pode limitar procurações

Um dos assuntos que costuma impactar as eleições de síndicos é quanto ao uso indiscriminado de procurações, cujo abuso pode fragilizar o processo democrático da estrutura condominial, caracterizado por desvio de finalidade, apto a gerar um estado ditatorial no processo de gestão, a despeito do processo republicano que deveria nortear a realização de tais pleitos eleitorais.

Com efeito, sabemos que a procuração possui utilidade prática, muito comum em assembleias de condomínios, razão pela qual, também por suas vantagens, culminou ganhando aderência à legalidade nos artigos 653 a 692 do Código Civil brasileiro.

Em geral, os atos jurídicos podem ser realizados por meio de procurador, desde que em licitude ao que se vincula; contudo, existem obstáculos legais e pontuais para seu emprego, sobretudo quando se encontram direitos de cunho personalíssimo, hipóteses em que a legislação determina a intervenção da pessoa do próprio titular vedando sua realização por representante.

Etimologicamente, aponta Venosa, que mandato deriva de "mandare", querendo dizer "ordenar, mandar". Assim, impõe-se reconhecer que o mandato se apresenta como o ajuste negocial consensual, personalíssimo, gratuito e unilateral, celebrado entre o mandatário, que recebe poderes do mandante, para que possa, de forma legítima, gerir interesses privados em seu nome.

A jurisprudência reconhece a força normativa da convenção condominial e admite que, em razão de sua natureza jurídica, pode complementar o Código Civil nas disposições aplicáveis ao condomínio, desde que não colida com o texto legal de maior hierarquia, de modo a poder, regularmente, não somente limitar o número de procurações, como ainda vedar o seu uso pelo próprio síndico ou pelos conselheiros nas assembleias gerais de condôminos, sobretudo naquelas que têm por finalidade eleger o novo síndico e o novo colegiado.

Os requisitos da procuração estão previstos no parágrafo primeiro do art. 654 do Código Civil, referindo-se expressamente à indicação do lugar onde foi passada, à qualificação do outorgado e do outorgante, a data e o objetivo da outorga com a designação e extensão dos poderes conferidos; no que se refere à possibilidade da exigência de reconhecimento de firma, consoante disposição legal, o art. 654, § 2º do Código Civil assevera expressamente para a possibilidade de se poder exigir esta formalidade, especialmente no âmbito da temática condominial, quando se avulta em importância a necessidade de se ampliar o grau de segurança e de idoneidade dos procedimentos jurídicos complexos, como é o caso das assembleias gerais condominiais.

Vander Andrade é advogado e consultor condominial, mestre e doutor em Direito pela PUC/SP. Presidente da Associação Nacional de Síndicos e Gestores Condominiais.

Acesso irrestrito para todos

Legislação exige compromisso dos novos empreendimentos, mas nas edificações antigas a conscientização é o caminho

Quem já teve a oportunidade, não esquece. O exercício é simples. Colocar vendas nos olhos, impedindo por completo a visão. Amarrar sacos de areia com alguns bons quilos nas pernas, simulando uma carga extra que dificulte os movimentos. Ou ainda experimentar subir ou descer uma escada sobre uma cadeira de rodas. Todas essas sensações tornam evidentes as dificuldades extras diárias a que são submetidos milhares, milhões de pessoas com alguma deficiência física. Uma batalha que, por vezes, beira a crueldade, diante das intransponíveis barreiras verificadas na arquitetura das cidades. E de muitos condomínios. Acessibilidade é, antes de tudo, questão de sensibilidade.

Professor, advogado com mais de 16 anos de experiência e autor do livro 'Condomínios – Direitos & Deveres', André Luiz Junqueira é também membro da Comissão de Direito Urbanístico e Imobiliário da OAB/RJ. E convidado desta edição da Revista dos Condomínios para tratar desse tema. "A legislação brasileira determina que toda a sociedade contribua de alguma forma com a inclusão da pessoa com dificuldades de locomoção e, em relação às edificações multifamiliares, que sejam construídas em conformidade com os preceitos de acessibilidade, isto é, com o artigo 58 do Estatuto da Pessoa com Deficiência (Lei Federal nº 13.146 de 2015), regulamentado pelo Decreto nº 9.451/2018", aponta.

Advogado André Luiz Junqueira

Assim, todas as novas construções precisam garantir acessibilidade nas áreas comuns. As construtoras são obrigadas a assegurar um percentual mínimo de unidades internamente acessíveis sem cobrar qualquer quantia adicional (art. 58, §§ 1º e 2º, também da Lei 13.146/2015). Apesar de muitas construtoras já buscarem respeitar essa diretriz, tal obrigação somente passou a vigorar a partir de 2020 (art. 11 do Decreto nº 9.451). Em casos excepcionais, os condomínios podem até ser punidos. "Isso pode ocorrer se na cidade em que estiver localizado houver alguma lei determinando tal adaptação e ela não for feita, ou se a construção nova não atender os requisitos mínimos de acessibilidade. Outro risco é promover adaptações em desconformidade com a legislação e as normas técnicas", afirma.

Sócio titular da Coelho, Junqueira & Roque Advogados, André Luiz ressalta que, apesar de o assunto ser polêmico, as edificações multifamiliares construídas antes de abril de 2020 não são obrigadas a adaptar suas instalações de acordo com as necessidades de acessibilidade. "Essa é uma faculdade que depende da análise da edificação por um arquiteto, pois nem toda adaptação é viável. No entanto, é preciso prestar atenção se existe lei local concedendo direitos ao portador de necessidades especiais. Podem existir normas locais anteriores que incorporem tais conceitos", sentencia o entrevistado, que é pós-graduado em Direito Civil e Empresarial pela Veiga de Almeida, com MBA em Gestão Empresarial pela FGV e certificado em Negotiation and Leadership pela Universidade de Harvard.

Ao final, ele faz uma constatação. "Avaliando a quantidade de condomínios com os quais temos contato, verificamos que a adesão voluntária aos preceitos de acessibilidade ainda é muito tímida. Por outro lado, cada vez mais crescem a solidariedade e o interesse dos condôminos em investir em tais benfeitorias, geralmente por conta de um morador ou parente que tenha necessidades especiais. Uma demanda particular, mas que termina por comover a coletividade a se interessar por um projeto de adaptação da edificação, ainda que parcial", conclui André Luiz Junqueira, dando conta de que há muito o que se caminhar no processo de conscientização coletiva acerca da garantia da acessibilidade plena para todos.

CANTALICE
ADVOGADOS ASSOCIADOS

Cobrança da taxa de coleta de lixo é legal?

De todas as despesas que fazem parte dos gastos mensais dos condomínios e de seus condôminos, as taxas e tarifas públicas podem, muitas vezes, estar sendo cobradas de forma ilegal ou excessiva, onerando ainda mais o fechamento das contas. Inserida neste contexto, a Lei Federal nº 14.026/2020, denominada como o Novo Marco Legal do Saneamento Básico, determinou a todos os municípios do Brasil a obrigatoriedade de cobrar tarifas ou taxas pela prestação do serviço de coleta de lixo. Mas, será que essa taxa é devida em toda e qualquer situação?

Em geral, a cobrança da Taxa de Coleta Domiciliar do Lixo é lançada no carnê do IPTU, assumindo valores, em muitos casos, excessivamente superiores ao do próprio imposto. Em alguns municípios brasileiros, esse tipo de cobrança já ocorre há muitos anos, como é o caso do Rio de Janeiro, que cobra desde 1998, muito antes da promulgação da lei.

Em muitos casos, diversos condomínios comerciais e residenciais terceirizam o serviço de coleta de lixo, seja em razão de determinação legal (como é o caso da lei municipal do Rio de Janeiro, que obriga a contratação particular de coleta de lixo por condomínios comerciais), seja por interesse próprio.

Nesses casos, portanto, o serviço de coleta de lixo é realizado por empresa terceirizada e não pela empresa pública. A despeito disso, muitos municípios, incluindo o Rio de Janeiro, insistem em lançar no carnê de IPTU dos proprietários de salas e lojas comerciais a cobrança da Taxa de Coleta de Lixo, mesmo que a Comlurb (empresa pública) não preste esse serviço, onerando duplamente os condôminos.

Nessas hipóteses, é indubitável que essa cobrança, sem a esperada contrapartida na realização efetiva do serviço, é ilegal e abusiva, tendo o TJ-RJ já se manifestado nesse sentido. O condômino lesado poderá, através da ação judicial própria, não somente requerer que seja reconhecida a ilegalidade de tal cobrança, como também buscar o ressarcimento de tudo o que fora indevidamente pago desde a contratação particular de tal serviço, com juros e correção monetária.

Contar com o apoio de uma assessoria jurídica especializada é, pois, essencial, até porque nem sempre é fácil ao condômino, e mesmo aos síndicos, identificar quais taxas e tarifas públicas estão sendo cobradas de forma indevida e abusiva.

Como essa é uma matéria de cunho municipal, faz-se necessário ressaltar que é importante analisar a legislação específica da cidade onde se encontre o condomínio, assim como o posicionamento jurisprudencial local para se averiguar o cabimento ou não da ação.

A CANTALICE ADVOGADOS ASSOCIADOS está no mercado há mais de 20 anos, com uma filosofia de desempenho profissional pautada na atuação ética, com excelência técnica e foco na satisfação do seu cliente.

Para saber mais sobre o nosso trabalho acesse o site www.cantaliceadvogados.com.br ou siga-nos no Instagram: @cantaliceadvogados

Comunicação Condominial

por Cecília Egito

Seguem algumas dicas

Não há erro mais comum na escrita em contexto profissional do que a falta de concordância entre o verbo "seguir" e os termos que o acompanham. No cotidiano condominial, leio diariamente em e-mails e mensagens de whatsapp frases como "segue os boletos", "segue os documentos", "segue os balancetes"... É o princípio da economia linguística se impondo a todo custo, ao ponto de enfrentar até a lógica! Ora, se enviamos vários boletos, documentos ou balancetes, então eles SEGUEM, no plural. Fosse apenas um boleto, documento ou balancete, aí sim, ele seguiria, no singular. É simples! Pura matemática! Então por que tal desvio é tão comum?

Acredito que a pressa cada vez maior e mais presente na rotina de trabalho esteja refletindo diretamente na escrita dos profissionais do mercado condominial, exigindo mensagens rápidas, emitidas em segundos, sem sequer uma breve releitura antes do envio. A pressa é inimiga da perfeição, sabemos, ainda mais quando se trata do texto escrito. Portanto, a grande dica desta modesta professora é: releia sua mensagem antes de remetê-la. Quando relemos nossa própria escrita temos a chance de ajustá-la e evitamos erros gramaticais ou gráficos que podem manchar a imagem profissional que nos esforçamos tanto para construir. Imagine só: um simples verbo, uma mera palavra, marcando negativamente minha árdua caminhada nesse mercado de trabalho tão disputado!

Sim, uma boa escrita é um tremendo diferencial, demonstrando cognição afiada e grande capacidade de abstração e argumentação. A forma como nos expressamos é uma espécie de impressão digital: cada um tem a sua e é impossível se separar dela. Daí a importância de termos imenso cuidado com a língua escrita: a palavra falada se perde no ar facilmente, mas as frases escritas se revestem de certa concretude, permanecendo por aí com todos os erros e desvios que permitimos quando nos recusamos a relê-las antes do envio.

Por fim, certa de que você, estimado leitor desta humilde coluna, seguirá a recomendação de reler toda mensagem antes de enviá-la, deixo-lhe ainda outro importante pedido: pense em sua escrita como uma roupa. Se o ambiente é profissional, temos o cuidado de vestir algo formal, elegante e bonito para que tenham uma boa impressão de nós. O mesmo deve acontecer com suas palavras: escolha-as com atenção para que sejam apropriadas, corretas e contribuam assim com seu crescimento profissional, evitando o risco de ser estigmatizado como alguém que não poderia exercer esta ou aquela função por não dominar a mais essencial de todas as ferramentas de trabalho: a língua escrita.

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

Mergulhe fundo na segurança

Legislação sobre obrigatoriedade de salva-vidas varia conforme o município e o estado. Decerto é que não dá para brincar com a questão, cuja responsabilidade é mesmo do síndico

Por trás do lazer e da diversão, riscos de acidentes. E até de mortes. As piscinas são espaços disputados pelos moradores de condomínios nos momentos de folga. Mas, ao menos para um personagem, esse não é um local para relaxamento, e sim de trabalho: o guarda-vidas. E o que a legislação brasileira diz sobre a obrigatoriedade desse profissional nos grandes condomínios? Quem mergulha fundo no assunto, e responde às questões apresentadas com fôlego de campeão, é Antônio Carlos de Luca, diretor da Confiance Síndicos Profissionais. Segundo ele, cabe a estados e municípios legislar sobre o tema.

"No estado do RJ temos a Lei nº 3.728, de 13 de dezembro de 2001, determinando que é obrigatória a permanência de salva-vidas guardião em piscinas localizadas nos prédios residenciais, de dimensões superiores a 6m x 6m, ou a 36 metros quadrados, em hotéis, clubes sociais e esportivos, e nas academias de esportes e ginástica. No município de São Paulo, norma alguma cuida do assunto. Já no âmbito do Estado de SP, há obrigatoriedade da vigilância das piscinas públicas. Mas as piscinas de condomínios são particulares. Assim, não se vislumbra a obrigatoriedade de os condomínios paulistas contratarem um salva-vidas, para que funcionem suas piscinas", explica.

Antônio Carlos de Luca

Segundo ele, na hora de contratar esse profissional, é preciso buscar uma empresa séria, que tenha Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE) 9609-2/99 – Atividade de guarda de piscina. "Por incrível que pareça, já fiz concorrência com empresa de serviço de limpeza de estofados. É preciso ainda verificar o registro junto ao Corpo de Bombeiros. E vale destacar que profissionais de Educação Física com curso e treinamento também podem exercer a função."

E há mais pontos a se observar. O guardião tem que estar habilitado com cursos e técnicas que o instruam a manejar equipamentos como kit de primeiros socorros, que é obrigatório em locais como clubes, condomínios, clínicas, hotéis, estabelecimentos de ensino e demais entidades públicas e privadas que possuam piscinas de uso coletivo. Devem ser capazes de manejar sistema obrigatório com antissucção Master Flow e ralos antissucção Sodramar. Os condomínios deverão ainda manter nas proximidades da piscina cilindro de oxigênio com capacidade mínima de 1,5 metro cúbico; manômetro com válvula redutora e fluxômetro; sistema capaz de proporcionar assistência à ventilação pulmonar; cerca, gradil ou rede de proteção; e cadeira de observação.

No caso de descumprimento da legislação, os condomínios poderão receber, inicialmente, uma advertência. E, no caso de reincidência, multas de 1 mil a 4 mil UFIRs. Na ocorrência de acidentes, os síndicos precisam saber que, de acordo com o Código Civil, a segurança dos condôminos está sob a sua responsabilidade. "Assim, eles poderão responder pelo crime de lesão corporal, que consta no artigo nº 129 do Código Penal, e também por responsabilidade civil, caso fique comprovada a omissão ou negligência no trato da questão", alerta Antônio Carlos de Luca.

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

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

Síndico: por que é tão importante?

Síndicos precisam de parcerias para cumprir seus deveres de forma mais otimizada

O papel do síndico em um condomínio, em tese, é o de gerir e administrar não apenas as contas e resolver os problemas cotidianos, como também de garantir a satisfação e uma qualidade elevada dos serviços para os condôminos e moradores. Para isso, este gestor precisa, primordialmente, estar com duas prioridades em mente: fiscalização e manutenção.

A advogada, administradora e síndica profissional Doani Castro comenta como essas preocupações são importantes, porque acabam englobando uma série de afazeres: "O síndico precisa estar de olho em tudo, seja na parte da cobrança em relação aos proprietários, não permitindo qualquer inadimplência, ou no que se diz respeito à segurança do condomínio, sempre conferindo a infraestrutura e antecipando algum potencial problema."

Doani Castro

Em sua rotina, o síndico precisa manter o controle das atividades mensais, quinzenais, mensais e anuais. Diariamente, é recomendando que seja feita a verificação e limpeza das áreas comuns, o funcionamento de equipamentos como elevadores, sensores de segurança, portas corta-fogo e contas a pagar.

Apesar da fama do síndico, em alguns condomínios, ser negativa, ele não pode se sentir inibido e deve realizar reuniões e assembleias para que ocorra uma aproximação entre a administração e os condôminos. Esses encontros, contudo, precisam ser conduzidos de forma a garantir segurança aos moradores por meio da fala do gestor. "Simpatia, conhecimento sobre os assuntos pertinentes ao condomínio e disposição são características imprescindíveis para este profissional", diz a especialista.

Ela também alerta para as possíveis parcerias que um síndico pode ter para que os seus deveres sejam cumpridos de maneira mais otimizada. "O síndico pode e deve contar com uma assessoria jurídica, uma consultoria administrativa e com um engenheiro-chefe", afirma Doani.

Outro ponto que, normalmente, pode gerar dores de cabeça no meio condominial é a prestação de contas, mas a transparência e a clareza são vitais para se evitarem diversos problemas dessa ordem, como afirma Doani: "O síndico administra um dinheiro que não é dele, então, quanto mais transparente ele for, melhor, e isso inclui os balancetes, que precisam ser compartilhados, mesmo que o condômino não se interesse", completou.

Os síndicos também devem se atentar à sua própria postura, porque é inadmissível que ocorra qualquer caso de favorecimento, como não cobrar os pagamentos em dia dos moradores de forma isonômica, alerta. "O síndico precisa ser imparcial, tem que tratar todos da mesma forma, ele tem que cumprir a convenção, o regimento interno e as leis condominiais."

Ela acrescenta que o gestor de um condomínio não deve apenas prestar atenção nos interesses dos condôminos. Eles também precisam estar alinhados com os funcionários, pois, além de toda parte trabalhista e tributária, é preciso dar o treinamento para que possam efetuar suas funções com maestria. "Administrar condomínios é algo fácil, assim como a parte analítica, mas gerir pessoas é o grande desafio", esclarece a síndica.

No condomínio em que trabalha, Doani precisou repensar sua forma de agir e achou soluções humanizadas para fazer com que os condôminos se respeitassem. "Pessoas não foram feitas para ficar em casa, então precisei aproximar os moradores e apresentar os problemas que cada um apresentava para alcançar uma solução. Fiz diversas reuniões e tratei as queixas individualmente, buscando soluções e fazendo com que as pessoas se colocassem no lugar das outras, então foi uma questão de o coletivo ajudar o individual", conclui.

Contabilidade em Condomínios

por Márcia Mendonça

Contabilidade x Prestação de Contas

Para manter o bom desenvolvimento do trabalho de um síndico, a contabilidade de condomínio é essencial, e, por meio dela, podem ser gerenciados corretamente todos os recursos, além de possibilitar um controle financeiro mais eficaz.

Conforme previsto no art. 1348 do Código Civil Brasileiro, compete aos síndicos, entre outras atribuições, representar o condomínio ativa e passivamente, além de prestar contas à assembleia anualmente, assim como elaborar a previsão orçamentária para o próximo exercício.

Acontece que, para o síndico cumprir essas obrigações e ter controle sobre o ativo e passivo, além das receitas e despesas, não basta somente registrar as recebíveis e seus pagamentos pelo regime de caixa, mas também manter o registro de seus atos pelo regime de competência, de forma que se conheçam os saldos das contas não recebidas e não pagas, que serão evidenciados em um balanço patrimonial, por exemplo.

Sabemos que as administradoras de condomínios não realizam serviços de contabilidade, sendo assim, elas não atentam para os aspectos econômicos e financeiros envolvidos nos atos do síndico. Apenas registram o que receberam e o que pagaram, apurando, assim, o saldo em caixa; contudo se algum condômino questionar o síndico se todas as obrigações assumidas pelo condomínio foram pagas ou qual o montante das dívidas e, ainda, quais os valores a receber, dificilmente ele concederá essa informação, pois não a terá pela ausência de serviços de contabilidade.

Sem uma contabilidade, poderá ocorrer, também, a perda de controle sobre a compra de ativos, como, por exemplo, equipamentos de segurança, materiais de limpeza, móveis etc.; facilitando, assim, o desvio destes. Pois o inventário que seria demonstrado no ativo do condomínio não poderia ser comprovado.

Sendo assim, a contabilidade nos condomínios tem a função essencial de manter o controle de todos os valores, direitos, bens e obrigações, além de oferecer ao síndico maior segurança e transparência na prestação de contas. O controle efetivo de toda a rotina contábil do condomínio facilita não só entendimento do gestor e dos condôminos como também contribui para a melhor tomada de decisão.

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

Que cobertura não pode faltar num condomínio?

Todo condomínio deve ter seguro contra incêndio ou destruição, assim como o seguro de vida para os funcionários

É sempre um choque muito grande quando o noticiário apresenta casos de explosões, desabamentos ou acidentes no meio condominial. Geralmente considerados como pilares de segurança e de administração, os condomínios também estão sujeitos a sinistros, por isso é importante saber quais coberturas são imprescindíveis para aquele espaço.

Os especialistas em seguros Luiz Carlos Ramos de França, da Oceano Corretora de Seguros, e Fernando Vieira, da Vieira Seguros, que também atua na área de inovação em seguros, contaram para a Revista dos Condomínios o que é indispensável para que seu imóvel esteja protegido quando o assunto é "seguro".

Primeiramente, Luiz França, que tem mais de 40 anos no mercado, afirma que é uma exigência estabelecida na Lei Nº 4.591/1964 de que o condomínio tenha um seguro, e que a sua contratação representa uma das atribuições do síndico, podendo, sobre este, recair a responsabilidade civil e até mesmo criminal se, no caso concreto, for constatada "negligência, omissão ou imperícia que culmine em lesão aos direitos dos condôminos", alerta.

"É obrigatório o seguro de toda a edificação contra o risco de incêndio ou destruição, total ou parcial, assim como o seguro de vida para os funcionários de condomínio, porque, além de ser um benefício para os empregados, resguarda o condomínio financeiramente no caso de fatalidades com os mesmos", informa.

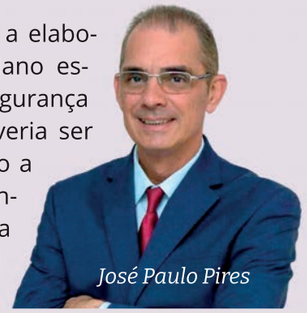
Fernando Vieira, por sua vez, aponta as diferenças existentes em relação aos imóveis novos e antigos, e também sobre algumas recomendações na hora de efetuar o contrato. "Os imóveis novos têm um prazo de garantia das construtoras para vício oculto; já para os usados, o ideal é realizar uma vistoria minuciosa com uma empresa especializada e contratar uma apólice de seguros. Em relação a corretoras e seguradoras de confiança, o ideal é saber se essas empresas possuem registro na Superintendência de Seguros Privados (SUSEP) e se têm a especialização em seguros condominiais", recomenda.

Vale ressaltar que os valores referentes ao seguro variam, sendo impossível quantificar uma média, pois estão de acordo com a área de cada condomínio (em m²), e o síndico deve estar atento às cifras presentes no contrato e verificar, juntamente a um profissional da área, a necessidade de cada cobertura, priorizando sempre os sinistros mais comuns, que são: incêndios, danos na parte elétrica, ruptura em tubulações e problemas em portões automáticos.

Segurança, um compromisso de todos

Investimentos em treinamento e equipamentos de segurança são recompensados pelos ganhos para a comunidade condominial

De tão relevante, a elaboração de um plano estratégico de segurança condominial deveria ser o primeiro passo a ser adotado em todos os condomínios. O defensor dessa tese é o delegado José Paulo Pires, para quem este plano deve observar alguns desafios básicos, como a análise de riscos; os procedimentos cotidianos; a segurança física e eletrônica; a qualificação humana e, sobretudo, os custos. "As restrições orçamentárias são um dos principais problemas que afetam grande parte dos condomínios no Brasil. Com a experiência que adquiri no combate ao mundo do crime, como profissional de segurança pública e estudioso do tema, afirmo que a Lei de Pareto (ou regra 80/20, segundo a qual 80% dos efeitos surgem a partir de apenas 20% das causas) também se aplica no contexto condominial. Assim, vemos que a menor parte dos recursos aplicados é responsável pela maior parte dos resultados alcançados", aponta.


José Paulo Pires

Segundo ele, os criminosos atuam basicamente de duas formas para entrar nos condomínios: enganam, ludibriam, iludem os porteiros ou rompem obstáculos, escalando grades, portões, portas e janelas. Isto é, entram pela porta da frente. "Se já identificamos os dois 'modi operandi', por que não usamos eficientemente os recursos disponíveis para evitar ou dificultar a atuação dos marginais? Parte dos recursos disponíveis deve ser direcionado, prioritariamente, à qualificação de todos os atores que trabalham e vivem nos condomínios, como vigias, seguranças, porteiros, auxiliares de serviços gerais, moradores e síndicos. O treinamento é fundamental. Além disso, é importante investir em tecnologias e equipamentos. Os gastos nesses dois pontos não são altos. Na realidade, são baixos. E, de uma forma planejada, podem ser custeados por qualquer condomínio", garante.

Nosso entrevistado, que foi presidente do Sindicato dos Delegados do RJ e da Federação Nacional dos Delegados de Polícia, destaca ainda que a responsabilidade pela segurança do condomínio é de todos os atores que nele ou dele vivem. "O síndico é mesmo o grande maestro. Aos moradores, o condomínio deve fornecer informações para que possam agir preventivamente. Existem duas regras fundamentais que, se adotadas por funcionários, evitariam quase todos os ataques: identificar quem deseja entrar e pegar autorização do morador para este ingresso. As regras são simples, mas a dinâmica do trabalho dos porteiros e a falta de treinamento provocam falhas."

A pedido da Revista dos Condomínios, José Paulo Pires lista alguns dos golpes mais comuns: falso corretor de imóveis; falsa faxineira; mulher sensual; falso funcionário de concessionária de serviços públicos e entregador de encomendas; simulação de carona e pedido de ajuda. Segundo ele, a prática de roubo não é tão comum nos condomínios, mas provoca grande sensação de insegurança. Nesses casos, porteiros e moradores devem manter a calma e não reagir, se não forem treinados para tanto. "É preciso evitar movimentos bruscos; obter o máximo de informações sobre os criminosos, veículos e armas utilizadas; avisar aos moradores e à PM, quando possível; preservar imagens gravadas; os locais para realização de perícias e restabelecer a segurança após a saída dos marginais.

A análise se o condomínio possui bom nível de segurança, em princípio, deve ser feita por profissional especializado. Há consultores e empresas privadas que realizam tais atividades. Quando o orçamento não permite, a saída é criar um conselho de segurança com moradores para auxiliar o síndico. Essa avaliação deve levar em conta alguns elementos básicos. "Podemos listar a análise de riscos; as normas e rotinas a serem adotadas; a segurança física, com os elementos que devem ser construídos ou instalados; a segurança eletrônica (câmeras, sensores e alarmes) e a qualificação, com aposta em cursos, palestras e manuais. Além do debate sobre os valores necessários para a implementação das alterações.

6 REGRAS DE OURO

1. Observar se não há pessoas ou veículos estranhos ao sair ou entrar no condomínio.

2. Aguardar na portaria o porteiro atender alguém que queira entrar.

3. Ao sair ou entrar, fechar o portão para que outra pessoa desconhecida não entre.

4. Não conversar ou aguardar alguém com a porta ou portão de acesso ao condomínio aberto.

5. Não acionar o portão automático da garagem se estiver a uma longa distância.

6. Aguardar a chegada de táxi, carona ou transporte privado urbano por aplicativo dentro do condomínio.

Desempenho e Liderança

por Ariane Padilha

Você é o líder que precisam?

Você é síndico? Saiba que está com a faca e o queijo na mão para exercer sua liderança e fazer a diferença. Sabe por quê? Pelo simples fato de que as pessoas querem segui-lo, querem ver em você o Líder que seja capaz de conduzi-los ao alcance dos objetivos desta coletividade, por isto escolheram você, confiam em você e precisam ver esta capacidade em você.

Eu não poderia deixar de abordar aqui o tema título desta coluna: A Liderança. Os membros de um condomínio formam um grupo, e grupos são formados por líderes e seguidores. Ao olharmos para trás, percebemos a importância dessa figura no desenvolvimento dos grupos e da sociedade, pois essa necessidade vem de nossa herança primata. Desde nossos antepassados, nos organizamos em hierarquias. Os primatas competem uns com os outros pelas posições dentro do clã (algo semelhante com algumas assembleias por aí?). Outro fator, que também herdamos desses antepassados, é a tendência a imitar. Sabe aquela frase "Lidere pelo exemplo". Faz muito sentido ao entendermos que somos exemplos de conduta, e nossos seguidores são influenciados por nossa conduta e é ela que dita o ritmo e os impactos de uma gestão. E assim seguimos, ao longo da vida, identificando e criando vínculos com figuras que nos auxiliam em nosso processo de evolução e os consideramos líderes, como nossos cuidadores e nossos professores. Depois vem a nossa identificação com os grupos de escola e adolescência, onde sempre encontramos um líder. Enfim, desde os primórdios seguimos ou somos líderes, precisamos de líderes e somos influenciados por eles.

Por isso você, síndico, deve se sentir confortável e preparado para exercer o seu papel de liderança. Ser um Líder não significa ser chefe, mandar, dominar, mas é ter um poder pessoal capaz de influenciar as pessoas a seguir suas ideias, através do relacionamento construído. Não nascemos líderes, mas nos tornamos! Nem todos nascem com características de liderança, mas todos nós podemos aprender e desenvolver essa habilidade fundamental para a atividade de síndico, para então ser capaz de conduzir a coletividade na busca das melhorias necessárias.

Ser Líder é enxergar possibilidades, onde todos só conseguem ver as dificuldades.

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

Funcionários mantêm condomínios funcionando diariamente

Além de prestadores de serviço, condomínios precisam de funcionários contratados para executar as tarefas, como ASG e porteiro

É preciso pensar em um condomínio como um organismo vivo. Várias funções estão ocorrendo ao mesmo tempo, e, para que tudo possa sair da maneira mais correta possível, o espaço condominial precisa contar com uma série de encarregados pelos mais diversos trabalhos. A advogada Gabriela Costa, especialista em Direito Imobiliário, gestão de RH e síndica profissional há 16 anos, além de proprietária da GM Síntese e Soluções Condominiais, informa que existem diferenças entre as pessoas que são prestadoras de serviços e as que atuam com serviços gerais, inclusive relativamente às funções que podem e não podem ser exercidas.

Gabriela Costa

"Quem presta serviço, geralmente trabalha de forma terceirizada e é contratado junto a uma empresa, como é feito normalmente para a área de elevadores ou manutenção de caixas d'água, enquanto os que atuam com serviços gerais, normalmente, são funcionários do próprio condomínio, como porteiros e responsáveis pela limpeza do ambiente condominial, ou seja, tudo que tem um teor mais técnico, o encarregado pelos serviços gerais não pode realizar", alerta.

Além disso, ela conta que existe uma nova forma de se dirigir e mencionar quem atua nos serviços gerais. "Atualmente, o termo correto é ASG, que significa auxiliar de serviços gerais."

Como existem muitos condomínios em todo o país e esses funcionários são extremamente importantes na prestação dos serviços, há sempre demanda por uma boa mão de obra. Para começar a trabalhar com serviços gerais, é preciso ingressar numa empresa privada que oferece o serviço terceirizado. E para se capacitar, é possível encontrar cursos online com duração entre 8 e 280 horas de carga horária total, e o certificado valerá em todo território nacional.

Em relação aos direitos dos auxiliares de serviços gerais, eles são acobertados pela convenção coletiva do próprio sindicato e possuem os direitos trabalhistas presentes na CLT e recebem, de acordo com a demanda, tudo que precisam para que possam exercer suas funções, seja: uniforme, óculos de proteção, máscaras ou luvas.

Gabriela comenta que o nível dos prestadores de serviço, de forma geral, depende muito da área de atuação, e, muitas das vezes, o acompanhamento do síndico é necessário para que os contratados utilizem todos os EPI (Equipamento de Proteção Individual) e não corram risco de sofrer qualquer tipo de acidente.

Outra função muito importante nos condomínios é a de porteiro. Esse funcionário é aquele que acaba centralizando muitas demandas dos moradores, bem como é o responsável pelo controle do ingresso e saída de pessoas, veículos e correspondências no edifício, mas não é responsável pela segurança do patrimônio.

ANDRÉ PORTO ROMERO
Advogados Associados

Dicas importantes para o síndico evitar ações trabalhistas

Claudia Romero

Cotidianamente, os condomínios são notificados para responder ações trabalhistas que muitas vezes poderiam ter sido evitadas. Com isso, separamos cinco temas corriqueiros nessas ações, para que você, síndico, saiba como agir e quais providências tomar.

O primeiro é a terceirização. Muitos condomínios optam por terceirizar os serviços do dia a dia (portaria, limpeza, vigilância), mas esquecem que devem estar atentos à idoneidade das empresas contratadas e se elas estão obedecendo à legislação trabalhista. Isso, pois a Súmula 331 do TST aponta que o contratante (condomínio) também é responsável subsidiário pelo cumprimento dessas obrigações. Assim, é sempre importante verificar se a empresa determina o preenchimento de cartão de ponto, fornece equipamentos de proteção, se remunera os empregados corretamente e se recolhe encargos como INSS e FGTS.

O segundo tema é a contratação e rescisão dos empregados. Ao contratar um empregado, o condomínio deve assinar sua carteira de trabalho em até 48 horas, sob pena de multa (Artigo 29 da CLT). Caso o empregado seja contratado em regime de experiência, o prazo máximo é desse tipo de contrato é de 90 dias e, dentro desse período, só poderá ser renovado uma única vez (sob pena de ser considerado como de prazo indeterminado). Na rescisão, é importante pagar os valores devidos ao empregado no prazo de 10 dias (Artigo 477 da CLT).

O terceiro é o acúmulo de função. Muitas vezes, o empregado é contratado como porteiro, mas também exerce outras funções. É importante que essa prática seja evitada no dia a dia, mas caso ocorra, todas as funções praticadas devem ser delimitadas no contrato de trabalho.

O quarto tema é o controle de jornada. Quando o empregado questiona a sua jornada de trabalho na Justiça, é o condomínio quem deve provar as horas praticadas, como regra. Assim, é importante manter um controle de ponto (biométrico ou manual) correto, com variação de minutos (evitar horários "britânicos"), com marcação ou prefixação do intervalo intrajornada.

Por fim, a segurança no trabalho. É sempre importante verificar se o empregado utiliza os equipamentos de proteção corretos e se estes estão sendo fornecidos pelo condomínio. Muitas vezes, determinados adicionais (como insalubridade) podem ser neutralizados ou reduzidos com a utilização do equipamento correto.

A recomendação é que o síndico esteja sempre atento a esses temas, mas também, conte com assessoria jurídica especializada para que construa um canal direto de orientações e evite um passivo judicial desnecessário.

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

Conheça nosso trabalho: www.apromero.com.br e siga-nos no Instagram @apromero_adv

Comunicação digital na mão do síndico

Grupos de WhatsApp podem ser úteis, desde que utilizados com responsabilidade e foco

Renata Gutiez

Como naquele filme de ficção científica dos anos 1980, eles se multiplicam tal qual Gremlins quando em contato com a água. E, ao mesmo tempo em que facilitam nossa comunicação, roubam nosso tempo e atenção. Os grupos de WhatsApp se proliferam em alta velocidade. Família, trabalho, amigos, viagens, eventos e... condomínios. Mas será que esse aplicativo é eficiente também neste ambiente? "Ele é uma ferramenta de conexão presente na vida das pessoas e, dentro do condomínio, a criação de um grupo é excelente auxiliar na interface entre a administração e os condôminos, ajudando administradores no alcance maior, uma vez que sua informação estará na palma da mão do destinatário final. Apesar de não ser um meio oficial de comunicação, é uma ótima saída para manter os assuntos importantes em acesso fácil e disponibilizar aos moradores um diálogo rápido com a administração", afirma Renata Gutiez, sócia fundadora e líder da equipe de advogados do escritório RFC Gutiez.

Advogada, membra da comissão de Direito Condominial da OAB do Maranhão e presidente da Associação dos Síndicos daquele estado (Assosíndicos/MA), Renata faz uma ressalva. "É importante destacar que o WhatsApp, em grupo ou no privado, é um coadjuvante, e devem permanecer como protagonistas da comunicação meios oficiais já conhecidos, como o livro de ocorrência, e-mail, ofícios e comunicados impressos. No grupo podem ser debatidas as questões cotidianas. Entretanto, este é meio inadequado para a tomada de decisão, ainda que em questões simples. A ferramenta, quando bem e sabiamente utilizada pelo gestor, pode servir como base, sendo um termômetro para as futuras decisões, a partir da análise do grau de aceitação ou rejeição dos moradores a uma nova ideia, e sua satisfação sobre as decisões administrativas que prescindem de decisão da assembleia, além de recebimento de reclamações e sugestões."

Mas será que é possível, ou mesmo necessário, estabelecer regras de comportamento no grupo? Segundo nossa entrevistada, o ideal é que, antes mesmo de criar o grupo, o síndico entenda que também deverá ser o gerenciador desse canal, cujo intuito é otimizar a comunicação e não deixar a conversa correr livremente sem controle, sob pena de gerar conflitos desnecessários ou a postagem de assuntos polêmicos que abrem margem para desentendimento, como política, religião e futebol. O síndico deve estabelecer essas regras com os moradores em uma assembleia, se puder, ou informalmente no momento da criação do grupo, esclarecendo os objetivos e definindo as regras de forma clara e expressa aos moradores.

"Não existe nenhuma responsabilidade estabelecida em lei para administradores de grupo de WhatsApp. Entretanto, o síndico, enquanto administrador do grupo, ou outra pessoa que exerça esse papel, deverá empreender esforços para gerenciar o aplicativo para alcançar o objetivo principal, evitando conflitos e tomando providências em caso de verificar a prática de crimes contra a honra, de discriminação ou qualquer outro ato atentatório, sob pena de ser responsabilizado por omissão, como já ocorreu em decisão do Tribunal de Justiça de São Paulo.

O entendimento é que agressões verbais extrapolam o direito de livre expressão e podem configurar crimes contra a honra, como difamação, calúnia e injúria. Nesses casos, o gestor deverá acalmar os ânimos e agir com muito cuidado, lembrando os condôminos o objetivo daquele grupo", pondera Renata Gutiez.

Algumas dicas para se extrair o máximo desse aplicativo: "O digital revolucionou a forma como as pessoas se relacionam, e, no âmbito condominial, a conexão traz a sensação de comunidade próxima e acessível. O síndico deve aproveitar a tecnologia a seu favor, com mecanismos e canais que gerem uma cultura de comunicação positiva e assertiva. Locação de espaços, carro estacionado em garagem do vizinho, situação de perigo em área comum, limpeza da piscina, poda de plantas. Tudo pode ser compartilhado para alinhamento de ideias e interação. E a comunicação, pessoal ou virtual, é o canal mais importante para um bom relacionamento entre vizinhos. Os meios digitais surgiram para conectar pessoas, além do mero encontro esporádico nos elevadores, oportunizando união, criação de laços entre estes, com os colaboradores e corpo diretivo, facilitando a vida do síndico que seja um bom gestor, ao priorizar a informação e transparência. Um ambiente de diálogo, que cabe bem na palma da mão", concluiu.

Coluna do Prestador de Serviços

por Murialdo Crescêncio

Empréstimos para condomínios são uma boa forma de ajudar nos investimentos e manutenções

O mercado de crédito para condomínios ampliou-se ao longo dos últimos anos de forma exponencial. O crescimento superou as expectativas dos especialistas, muito em função da pandemia do Covid-19, mas também pela evolução na gestão financeira e de caixa dos condomínios.

Em geral, os condomínios avaliam e executam seus investimentos durante um período de tempo longo, fazendo uso da acumulação de reservas via fundo de obras, por exemplo.

Ocorre que o tempo muitas vezes acaba por encarecer os produtos e serviços envolvidos, ainda que o investimento seja eletivo (não urgente), desta forma esperar, custa mais caro. A pandemia trouxe um descontrole dos preços dos materiais de construção, prejudicando esse planejamento.

De outra via, as operações de empréstimos para condomínios significam uma antecipação deste fundo de obras, agilizando e trazendo celeridade (rapidez) ao processo como um todo.

Em vez de esperar longos anos, o condomínio poderá dispor de forma imediata do benefício e parcelar o investimento em até 90 meses.

Também é relevante destacar que, em qualquer negociação comercial, pagar à vista pode trazer um benefício, um desconto. Desta forma, em vez de negociar um "combo" de serviço ou produto mais financiamento direto, o recomendado é negociar à vista e obter o desconto.

Cada vez mais, a gestão condominial é instada a ser ativa, permitindo que o síndico seja um protagonista na forma de conduzir as negociações, buscando as melhores opções do mercado.

Murialdo Crescencio, CEO da Emprestacondo (marketplace de serviços financeiros para o mercado condominial) com experiência de 30 anos no mercado bancário, open banker, condo banker e consultor de finanças condominiais.

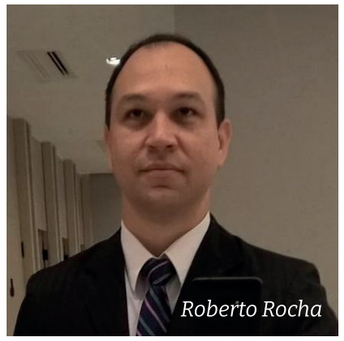
Elevadores: todo condomínio precisa ter

Parte fundamental da estrutura condominial, os elevadores são imprescindíveis para o funcionamento dos condomínios

Existe uma expressão popular que diz: "Não espere perder para dar valor." Essa frase pode ser considerada para diversas situações, e esse também é o caso em relação aos elevadores. De acordo com o empresário Roberto Rocha, da Elever, empresa do segmento, o número de elevadores em condomínios só tende a aumentar. "Estima-se que temos aproximadamente 13 milhões de elevadores em operação que transportam, por dia, mais de um bilhão de pessoas, porém, com a evolução das cidades e novas construções, esse número não para de subir", disse.

Ainda de acordo com ele, o número de elevadores no Brasil ultrapassa a marca dos 500 mil em operação, sendo que cerca de 80 mil estão localizados apenas no Estado de São Paulo.

Outro ponto é a questão da segurança. A mídia, muitas vezes, gosta de retratar cenas caóticas e de desespero ocorrendo dentro dos elevadores, porque a sensação de claustrofobia é um medo real para muitas pessoas. Contudo, de acordo com o empresário, os elevadores são o total oposto, e que acidentes são raros. "Os elevadores são considerados o meio de transporte mais seguro do mundo, seguido por aviões em segundo lugar, e trens em terceiro. O cálculo é feito com base na quantidade de pessoas transportadas em relação aos acidentes ocorridos."



Roberto Rocha

Por mais improváveis que esses problemas possam ser, é bom evitar riscos, por isso, não apenas o síndico, como também os condôminos, precisam prestar atenção a determinados fatores. A manutenção preventiva deve ser executada na frequência mensal, por uma empresa qualificada pela instituição do CREA-RJ, seguindo um plano de execução definido para cada tipo de equipamento, lembrando que essa é uma atribuição do síndico.

Paulo também nos informa que o ciclo completo de manutenção tem 12 meses, e determinados itens (partes) dos elevadores são verificados mensalmente, bimestralmente, trimestralmente e semestralmente.

Em relação ao que os proprietários devem fazer para não correrem riscos, principalmente o respeito às sinalizações. Pode parecer algo simples, mas seguir o limite de peso estabelecido, não realizar atividades inadequadas e respeitar o número máximo de pessoas já é um grande passo para manter a estatística bem baixa.

Além disso, é importante a importância do bom funcionamento do elevador para aqueles que mais dependem dessas condições de uso: as pessoas com problemas de mobilidade. A acessibilidade é um ponto que está em alta, e a funcionalidade perfeita desse meio é mais um aliado para a terceira idade. A modernização do maquinário, inclusive, pode evitar uma série de problemas legais para o condomínio, mas caso o seu elevador já tenha passado por diversas manutenções, e os problemas persistam, pode ser que esteja na hora de realizar uma troca completa, e, para isso, o síndico precisa buscar ajuda profissional.

CELD AGUILAR

CONSULTORIA EM ENGENHARIA LEGAL E DIAGNÓSTICA

TORNANDO A SUA EDIFICAÇÃO MAIS SEGURA

- Avaliação Estrutural
- Assistência Técnica em Processo Judicial
- Autovistoria Predial - Inspeção - Vistoria
- 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

consultoriaeld.negocio.site

Gestão Condominial

por Carlos Dantas

Tecnologia em condomínios

A pandemia enfrentada nos últimos dois anos acelerou a transformação digital dentro dos condomínios. Note que a maior parte dos serviços digitais já existia, mas não era tão utilizada, muitas vezes por falta de divulgação e conhecimento dos usuários.

Dentre as principais soluções, podemos destacar os aplicativos onde síndicos e condôminos podem acompanhar informações relevantes de seu condomínio (tais como atas e editais de assembleia, segunda via de boleto, consumo de água e gás etc). Há, ainda, soluções que facilitam o controle de inadimplência, com disparos de avisos de cobrança, e a realização de assembleias virtuais.

Traduzindo tais soluções para o nosso dia a dia, posso citar um condomínio de 360 unidades administrado pela minha empresa. Nosso aplicativo permite que todos os boletos sejam enviados para o e-mail cadastrado do condômino, sem a necessidade de impressão. Tal facilidade, além de estar alinhada com a nossa estratégia ESG (do inglês "environmental, social and governance"), usada para medir nossas práticas de responsabilidades ambientais, sociais e de governança, permite maior agilidade e segurança na comunicação.

A chegada da tecnologia de telecomunicação de redes móveis 5G, que será implantada em breve, trará consigo a Internet of things ou Internet das Coisas (IoT), abrindo um leque ainda maior de ferramentas. Neste novo contexto, os objetos físicos serão conectados a softwares, permitindo o monitoramento de sistemas hidráulicos, de consumo e de segurança (controle em tempo real de medição de caixa d'água e consumos dos condôminos, irrigação automatizada de jardins e controle inteligente de iluminação são alguns dos exemplos) com a consequente redução de custos. Conectado com o tema da segurança e redução de custos, a portaria virtual já é realidade em diversos condomínios do país.

Portanto, a contratação de uma administradora que ofereça ferramentas que levam praticidade aos gestores condominiais facilita o dia a dia, além de poder gerar economia aos condomínios

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

Cuidados indispensáveis para a assistência de saúde domiciliar

Cresce o número de pessoas que precisam de cuidados médicos de home care e acompanhamento especializado, mas há pontos de atenção

Os cuidados médicos dentro de casa têm aumentado muito durante os últimos anos, e os dados de 2020 apontam para uma curva ascendente de 22,8% em relação ao ano anterior, ou seja, cresce o número de pessoas, especialmente aqueles na faixa da terceira idade que contam com a assistência domiciliar.

A especialista em Direito Imobiliário Ieda Lopes e o advogado especializado em Direito Processual Civil Marcelo Martins falaram com a Revista dos Condomínios sobre as questões que envolvem esse tipo de situação, como está o mercado de profissionais e algumas possíveis soluções para aqueles que enfrentam as dificuldades dessa rotina.

Marcelo Martins *Ieda Lopes*

Primeiramente, para que o serviço seja contratado, é importante que o contratante saiba com quem ele está lidando. Por experiência própria, Ieda nos afirma que é "bom ter atenção com quem você deixa responsável pelos cuidados do idoso, porque, em algumas situações, as pessoas podem mentir", alerta.

"Eu mesma contratei o serviço e me deparei com uma situação extremamente desconfortável, simplesmente o rapaz havia me dito que possuía curso, que tinha capacitação, mas, quando o questionei, ele disse exatamente o contrário, e, além disso, chegava a cochilar", relata a advogada.

Ela comenta que há empresas capacitadas, mas se puder optar pelo plano de saúde, caso tenha esse direito, é a melhor escolha, pois há garantias de um amparo maior e a possível vinda do mesmo profissional de cuidados. Existe um mercado capacitado, é apenas uma questão de cautela no momento de escolher, e esse é o papel da família. Boas recomendações também ajudam muito na tomada de decisão.

"Se possível, os familiares podem pedir que o mesmo cuidador seja enviado para tratar do enfermo, porque, por conhecer a situação do idoso, ele sabe o que fazer e se acaba criando um vínculo entre as partes."

Já em relação ao espaço condominial, no que se diz respeito à acessibilidade, Marcelo Martins aponta que a maioria dos condomínios ainda está carente de condições básicas para que a terceira idade possa usar as dependências com segurança. "Exemplos corriqueiros impedem o idoso de ter realmente o livre acesso pelo espaço comum, como: inexistência de rampas de acesso ou sem corrimão necessário, e o mesmo ocorre em escadas e calçadas desniveladas."

Ele também comenta sobre a falta de preparo de funcionários em condomínios caso ocorra alguma emergência, e diz: "Em relação aos atores do segmento condominial (porteiros, zeladores, entre outros), não vejo investimentos ideais para proporcionar cursos sobre acessibilidade e suas múltiplas facetas, tais como o atendimento aos idosos e deficientes físicos."

O condomínio, por da administração, precisa buscar essas atualizações e adaptações, uma vez que os prejuízos relacionados ao não cumprimento da Lei de Acessibilidade são severos. Recentemente, no Distrito Federal, uma moradora foi indenizada após o prédio onde morava após privá-la do seu direito de locomoção. A idosa, usuária de cadeiras de rodas, não tinha acesso a diversas áreas comuns do imóvel, além de ter sofrido acidentes, primeiro em 2015, devido a um desnível do elevador, e, entre 2016 e 2017, outros seis, culminando numa quantia indenizatória de R$ 10 mil.

Engenharia Condominial

por Gabriel Aguilar

Seu edifício está doente?

A vida humana só é possível por meio do funcionamento apropriado de cada um dos sistemas do corpo: respiratório, circulatório, muscular, nervoso, digestório, sensorial, esquelético, entre outros. De forma semelhante, a performance de um edifício pode ser observada por meio do desempenho adequado de seus sistemas, como: elementos estruturais, instalações hidráulicas, elétricas, de combate a incêndio, fachadas, entre tantos outros.

A gestão do condomínio deve ficar atenta aos sintomas que o edifício apresenta, porque, assim como o corpo humano, uma edificação também pode ficar doente. O assunto é tão sério que a Organização Mundial da Saúde (OMS) já reconheceu oficialmente a Síndrome do Edifício Doente (SED) sendo uma doença da edificação pelo surgimento das manifestações patológicas.

Mas existe patologia em edificações? Claro! Para ser bem didático, patologia é a ciência que estuda as doenças, logo, a patologia das edificações estuda as doenças dos edifícios. As edificações apresentam sintomas na forma de manifestações patológicas. As mais comuns são as fissuras, trincas, rachaduras, umidade ascendente, infiltração, pulverulência em argamassa de revestimento e, uma das mais graves, a exposição e corrosão de armadura do concreto, que pode evoluir para o colapso parcial de um sistema.

As doenças de uma edificação devem ser tratadas, pois podem impactar no desempenho dos sistemas, além de reduzir a vida útil projetada, onerando, e muito, as soluções para realizar o reparo. Em uma assembleia de condomínio, costumam dar muita atenção ao custo de se realizar ou fazer alguma coisa, entretanto nenhuma ao custo de não o realizar. Não fazer um exame, muitas vezes, implica em gastos para reparar danos futuros.

Tratar a origem de um vazamento de forma adequada, por exemplo, possui o custo cinco vezes menor em relação às soluções paliativas, aquelas sem orientação e/ou supervisão de um profissional de Engenharia. Esse é o conceito da Lei de Sitter (ou Regra dos 5), que ao ser aplicado nos condomínios é possível concluir que a demora para iniciar a manutenção, como uma obra emergencial na fachada, torna os reparos mais complicados e, em muitos casos, muito mais onerosos.

Assim como toda família possui um médico de confiança, a gestão do condomínio deve contar com um profissional habilitado em Engenharia para ser o "doutor" do edifício e acioná-lo sempre que surgirem sintomas de doenças, isto é, as manifestações patológicas. Deste modo, o engenheiro do condomínio poderá prescrever a melhor terapia para cada sintoma e construir o "prontuário" histórico do prédio para prevenir novas doenças, garantindo a saúde e a segurança tanto do edifício quanto dos condôminos e demais usuários.

Gabriel Aguilar é engenheiro civil, perito do TJRJ e TJF, CEO do escritório Consultoria em Engenharia Legal e Diagnóstica, professor de pós-graduação de Direito e Gestão Condominial.

Condomínio: dos primórdios ao futuro

Qual é a história dos condomínios no país e quais as tendências que prometem revolucionar o setor?

Experiências positivas estão aí para serem compartilhadas, espalhando o bem. Em especial, aquelas que apontam para o aprimoramento e melhor funcionamento dos condomínios. Odirley Rocha, diretor de Segurança do Porter Group e atuante neste mercado há 23 anos, lembra que inúmeras revoluções, com o passar dos anos, mudaram nossa maneira de viver, comprar, relacionar, estudar e morar. Daí, como esperar que os condomínios ficassem de fora dessa evolução? Formado em eletrotécnica e eletrônica, professor com MBA em Gestão de Segurança Empresarial e palestrante, ele elaborou uma viagem no tempo pelos fatos históricos desse modelo relativamente recente de compartilhamento de espaços, e aponta realidades do presente e previsões para o futuro.

1ª Revolução Condominial: Viver em Comunidade

Aconteceu nas décadas de 1920 a 1940, com o surgimento do primeiro arranha-céu sendo entregue, o Martinelli, em São Paulo. Dava status morar em um condomínio nessa época, onde era comum ter uma barbearia, alfaiate. Os mais famosos das cidades estavam em condomínios. Algumas construtoras já estavam se preocupando com segurança. Inclusive, um encarte da década de 1940 dizia: "Venha para o condomínio Santa Cecília, porque aqui tem um moderno abrigo antiaéreo". Não custa lembrar que aqueles eram tempos de 2ª Guerra Mundial. As pessoas começam a entender como era viver em comunidade, o que era diferente de morar numa casa. No novo ambiente, havia regras que tinham que ser cumpridas, sendo preciso chegar num acordo com os demais moradores.

Odirley Rocha

2ª Revolução Condominial: Tranquilidade

Aconteceu nas décadas de 1950 a 1970. Nesse momento, surgiram novos prestadores de serviços nos condomínios, como ascensoristas (na época os elevadores eram com acionamento mecânico), porteiros, zeladores, e as primeiras corretoras que logo viraram administradoras. No final da década de 1960, com o aumento do custo da mão de obra dos porteiros, surgiram as primeiras fábricas de interfones no Brasil, para ser uma opção tecnológica e diminuir os custos. Os moradores estavam mais tranquilos, pois não necessitavam tanto de segurança e contavam com um exército de pessoas, que faziam diversos trabalhos internos.

3ª Revolução Condominial: Terceirização de Serviços

Essa ocorreu entre 1970 e 2000, a partir de alguns grandes incêndios no Brasil, como os dos edifícios Joelma e Andraus, ambos em São Paulo. Com isso, várias normativas de segurança começaram a surgir, além de leis municipais que impuseram regras aos condomínios. O período foi marcado ainda pelo surgimento de empresas terceirizadas para prestar serviços dentro dos condomínios, como vigilantes; porteiros; advogados especialistas no segmento; administradoras; empresas de segurança eletrônica e de monitoramento, surgimento de portais e revistas do segmento condominial; além de empresas de mediação de conflitos.

4ª Revolução Condominial: Conveniência, Segurança e Pessoas

A partir de 2010, surgem os condomínios inteligentes ou condomínios do futuro, com automação e integração de soluções para facilitar ainda mais a vida dos moradores. "Estamos vivendo esse momento. A cada ano chegam mais tecnologias para melhorar aspectos como a conveniência, a segurança e a gestão de pessoas", disse Odirley.

Veja algumas delas:

Assembleia Virtual - Na maioria das vezes, o quorum da assembleia não passava de 20% dos moradores presentes. Um dos motivos é que essas reuniões não eram dinâmicas, os moradores tinham que descer para o salão de festas, não havia hora para terminar. Agora, com a assembleia virtual, o morador pode estar em qualquer lugar e conectar-se ao link da reunião, dela participar e votar. Isso ajudou a aumentar significativamente o número de participantes das assembleias, e, com isso, o síndico fica mais tranquilo, pois a decisão tomada por grande número de moradores ajuda a evitar explicações e polêmicas quanto ao que foi decidido.

Mercados internos - Imagine que você quer fazer um churrasco no seu apartamento e não tem o carvão. Porém, você desce até o hall de entrada do condomínio e ali tem um mercado onde você acha o carvão, sal grosso, farofa, temperos. A opção desses mercados compactos e exclusivos está cada vez mais comum, oferecendo aos moradores a praticidade de ter tudo o que precisam dentro da comunidade. Os mercadinhos condominiais vieram para ficar.

Armários Inteligentes - Você já teve alguma encomenda extraviada? Pois bem, os armários inteligentes chegaram para ajudar com esse problema. O zelador recebe a encomenda, abre o aplicativo do armário inteligente, seleciona o apartamento e o tamanho da gaveta e, como num passe de mágica, a porta se abre para armazenar o pacote. Nesse momento, o morador recebe uma notificação avisando sobre a encomenda. Daí, basta apresentar o QR Code para a leitora do armário que a porta do mesmo se abre.

Comunicação - O síndico precisa mais do que nunca saber se comunicar, fazer um curso de oratória, estudar sobre gestão de pessoas, ter resiliência. Sem isso, não adianta ter a melhor plataforma do mundo. Porém, com essas características em seu currículo, ele vai conseguir fazer comunicados claros, apresentações transparentes e assertivas, diminuindo em muito os problemas dentro do condomínio entre moradores.

Dica Mega Power - Você já pensou em convidar a nutricionista do 504 para dar uma bela palestra online para todos os moradores do seu condomínio? Ou o professor de Educação Física do 602 para mostrar quais exercícios podemos fazer dentro do apartamento? Ou a psicóloga do 802, para uma aula de como podemos passar de uma forma mais leve por esse momento tão difícil de pandemia que, enfim, estamos começando a superar? Incentivar o diálogo, estreitar os laços e compartilhar conhecimento sempre são posturas que devem ser incentivadas.

Fiscalização de obra: despesa ou investimento?

Dizem que todo bom síndico adora uma obra. Certamente, quando ele pode contar com apoio técnico, ou seja, quando pode contratar empresa – também de engenharia – para orientá-lo durante a obra. Mas só durante a obra? O que muitos não sabem é que a fiscalização deveria ser contratada principalmente antes da obra, assim a empresa de engenharia fiscalizadora poderia já analisar uma série de questões documentais. Por exemplo, antes mesmo de orçar a obra, o ideal é que se faça um escopo da execução para realização da concorrência através de uma demanda padronizada. Após a etapa de escolha da empresa executora da obra, a empresa fiscalizadora poderá ajudar analisando o contrato.

Muito é falado em relação à importância da assessoria jurídica na contratação de serviços, porém, posso afirmar que, no caso específico de uma obra, o conhecimento técnico também fará diferença, e será determinante para evitar grandes problemas durante e, ainda, após a obra.

Mas tendo tanta importância assim, por que grande parte dos condomínios ainda não se cerca desse tipo de cuidado? Existe um equívoco, e, acredito também, que muita desinformação, pois a maioria dos condôminos não sabe das responsabilidades e dos prejuízos que uma obra mal executada pode gerar, e assim muitas vezes condôminos e conselho não apoiam o síndico na contratação da fiscalização.

Ao contratar somente a empresa de engenharia executora, não sendo o síndico um engenheiro, qualquer ação ou justificativa será aceita, pois ele não tem a expertise. Então, como um síndico vai efetivamente fiscalizar algo do qual não tem conhecimento técnico? O síndico possui papel fiscalizador como obrigação intrínseca, mas poderá ser cobrado por isso caso haja imperícia na obra? Será que os condôminos possuem dimensão dos prejuízos financeiros que poderão ter caso a obra seja executada em desconformidade com as normas técnicas de engenharia?

Contratar a fiscalização não é só um investimento, mas algo em que insisto afirmar: é prevenção!

Dica da síndica: insira no contrato de execução da obra a previsão de fiscalização da empresa executora, bem como previsão de multa e de rescisão do contrato unilateralmente em caso de demora injustificada da conclusão da obra. Se possível, tenha câmera(s) no local.

Ah! E não existe qualquer óbice legal para a fiscalização de uma empresa de engenharia por outra empresa de engenharia!

Boa obra!

Vanessa Lins é advogada e síndica profissional, especializada em gestão e Direito Condominial.

Reajuste condominial sob nova perspectiva

Proposta procura conferir precisão ao índice a ser aplicado para melhorar o planejamento financeiro

Um dos momentos mais tensos na vida de um edifício é por ocasião da assembleia que irá determinar o índice de reajuste da taxa condominial. Além das acaloradas discussões sobre o índice de reajuste, há também as pressões para se fazer (ou não) obras de melhoria durante o ano. A forma tradicional de fazer o orçamento para o ano seguinte é, em geral, serem tomados todos os gastos da conta ordinária ocorridos durante o ano para, em seguida, projetar as despesas para o exercício seguinte, usando como base indicadores tradicionais como INPC e inflação. Engenheiro eletricista, ex-diretor de empresas, consultor técnico e de marketing Internacional, Carlos Reganati propõe uma quebra de paradigma para este momento.

"Inevitavelmente, duas coisas vão ocorrer. A taxa condominial precisará carregar 'gordura' para fazer frente aos reajustes esperados ao longo do ano. Esta 'gordura', legítima, pode ser excessiva, formando excedente no caixa do condomínio sem destinação programada. Ou, pelo contrário, poderá ser insuficiente, criando o incômodo da necessidade de convocação de nova assembleia requerendo cobranças extras. Vale lembrar que condomínio tem CNPJ, mas não deve apresentar lucro operacional, nem lucro marginal. As 'sobras' de caixa, assim, correspondem a recursos que deveriam ficar no bolso dos moradores. Além de ser dinheiro parado, corresponde a uma taxa cobrada em maior volume – o que impacta na valorização e liquidez do imóvel. Condomínio não é banco. E taxa condominial não é aluguel", afirma.

Carlos Reganatti

Pontos de destaque

> Os contratos com pessoal e fornecedores consomem cerca de 80% de todos os recursos do condomínio. São compromissos impostos por sindicatos, concessionárias, fornecedores e Governo. Conclusão: apenas o restante das despesas pode ser planejado! O que podemos fazer diante deste cenário? Negociar todos os contratos para vencimento coincidente com o dissídio dos funcionários, que é, em geral, o de valor mais pesado. Assim, tem-se um fator exato de reajuste para quase 80% da cota condominial, que, uma vez autorizado, pode ser aplicado automaticamente, sem precisar convocar assembleia. A medida elimina um grande gerador da indesejável 'gordura', pois a correção final passa a ser o resultado das correções de todos os contratos, com um indicador exato.

> Concessionárias respondem por cerca de 15% dos gastos. Os reajustes de água, energia, internet e telefone ocorrem ao longo do ano, e, em geral, sem previsão. Da mesma forma, não há como negociar taxas de reajuste. O síndico somente consegue reduzir essas contas através de equipamentos mais eficientes e protocolos para uso racional dos insumos. As vantagens do rateio mês a mês são a eliminação de 'gordura' e o impacto positivo das ações para uso racional e protocolos para economia, que passam a baixar de imediato o valor da taxa condominial resultante.

> As atividades de manutenção e reparos rotineiros consomem cerca de 4% do orçamento. Esse é o item que exige debates e planejamento, pois deve considerar todos os serviços de conservação, pequenos reparos e melhorias para o ano. Lembrando que obras de grande porte devem ter rateios à parte. Devem se feitas a análise e a estimativa de todas as pequenas obras e serviços a serem desenvolvidos nos próximos anos, com orçamentos mais precisos. Planeja-se o que se pretende fazer e o quanto se prevê despender.

> Despesas diversas e taxas respondem pelo 1% final. Essa conta requer análise dos gastos ocorridos durante o ano e uma projeção para o ano seguinte. É o único item em que se usa índice inflacionário. Ainda assim, por ser valor pequeno, não tem grande impacto no total, embora ajude a fazer alguma diferença. Nestes tempos difíceis de pandemia de Covid-19 e grave crise econômica, esse novo método pode ser uma solução para melhorar o controle financeiro do edifício.

Crônicas Condominiais

por Jaime Roque

A pelada na sacada

Uma noite qualquer, em um condomínio que poderia ser o seu, tudo reina na mais absoluta rotina. Com o passar das horas, a madrugada se aproxima, eis que há um aumento repentino de homens nas sacadas, obviamente sem o conhecimento das suas respectivas mulheres. Muitos olhares furtivos e expectativa geral, um vizinho sussurrando pergunta: ela foi? O outro responde, já com o coração acelerado: sim, o porteiro confirmou!

Todos esperavam o que já acontecia há vários dias, uma mulher rotineiramente vai ao bingo da cidade, e no retorno, sempre no final da noite, acompanhada de uma taça de vinho, tomava o frescor da noite totalmente desnuda. Era um frenesi geral entre a população masculina do condomínio, até o momento em que as esposas perceberam a diversão.

Com a confusão instalada, o síndico, que até prova em contrário era inocente diante do imbróglio, viu-se cercado pelo comitê das mulheres enfurecidas, e que exigiam uma solução para a peladona.

O síndico, diante da pressão exercida pela ala feminina, pensou: "Quem poderá me ajudar?"

Tenho certeza de que os leitores e leitoras pensaram no Chapolin Colorado, mas, na verdade, a incumbência recaiu a este pobre profissional da área condominial, que, na função daquele que sempre apanha sem saber, foi chamado para a solução do problema, o administrador do condomínio.

Ao me receber, o síndico acuado me colocou a par de tudo e fez a seguinte indagação: "O que eu faço com a peladona?"

Em um primeiro momento, minha vontade era perguntar: "Que horas ela vai para varanda? É bonita?". Obviamente não foram essas indagações, mas que eu pensei, pensei. Confesso que fiquei perplexo no momento, e sabia que era um caso para o jurídico ser acionado e providenciar as aplicações do Regulamento Interno referente a um possível enquadramento de atentado ao pudor.

As ações foram tomadas, o filho mais velho notificado, e o problema, sanado, uma vez que se tratava de uma senhora que tinha problemas psicológicos. No entanto, tirando a parte chata do negócio, pensei no fato em si. Imagino a mulherada em massa reclamando do ocorrido, os maridos ansiosos e vigilantes, e o síndico desesperado pedindo socorro, o que mostra a dificuldade de se gerir um prédio, e, principalmente, as pessoas. Imaginem o que poderia ocorrer se houvesse um bingo promovido pelo condomínio? Por isso fica a dica: sempre tenham um advogado contratado para o condomínio, pois nunca saberemos o que pode ocorrer em nosso dia a dia.

Jaime Roque é fundador e diretor do Vale Síndico e diretor da Ortecon Condominios.

Um mercado aquecido e com muitas novidades

Avanço da vacinação e retomada da atividade econômica já impactam positivamente o setor da construção civil, que busca se adaptar ao novo perfil dos compradores

Com o arrefecimento da pandemia de Covid-19, começa o aquecimento da economia, o que já provoca uma gradual retomada na construção de novos condomínios. Qual momento, de fato, vive agora este mercado? Quais são as tendências para os próximos meses e anos? A Revista dos Condomínios procurou Marcus Vinicius Bastos, CEO da Lopes Self Consultoria de Imóveis, para essa análise de forma detalhada. A empresa, em atividade há mais de três décadas, reúne ofertas de imóveis e de crédito imobiliário na cidade de Niterói (RJ) e região. O especialista, que tem uma larga experiência no setor, aponta, a seguir, quais elementos podem influenciar no resultado dessa equação.

"O aumento da produção de novas unidades na indústria da construção é uma realidade já constatada. São diversos lançamentos. O momento é de retomada do setor, pois, durante muito tempo, ficamos estagnados", aponta ele, que segue seu relato. "No terceiro trimestre deste ano, tivemos alta nas vendas, tanto no segmento de imóveis novos quanto no de imóveis avulsos, mas iniciamos o quarto trimestre com uma sequência de alta dos juros, o que voltou a estabilizar as vendas, já apontando para uma desaceleração do setor. Assim, a demanda segue reprimida, pois é composta por famílias ainda com baixa capacidade de pagamento, e investidores cautelosos com o aumento dos juros. Assim, a sustentabilidade do mercado e o seu crescimento estão diretamente ligados ao rumo que o governo dará à política econômica."

Marcus Vinicius Bastos

Então, seria este um bom momento para investir em imóveis? Segundo Marcus Vinicius, sim. O investimento em imóveis sempre foi um bom negócio para quem busca segurança e rentabilidade a médio e longo prazos. Ele afirma ainda que o atual cenário é ideal para os investidores de imóveis de alto padrão. E que há um novo perfil nestes condomínios que começam a ser construídos. "A tendência é de prédios sustentáveis, com uso racional da água, conceito co-living, pet friendly, mais tecnológicos, com suas áreas comuns adaptadas aos novos hábitos e necessidades pós-pandemia, espaços mais fluidos e amplos, com mais compartilhamento e muito verde", pontua.

O impacto da pandemia no setor é evidente. Todo o tempo passado dentro de casa, com a adoção das medidas de distanciamento social, influenciou no aumento do interesse dos compradores. As pessoas estão se preocupando mais com o perfil dos imóveis. Uns querem mais espaço, outros fazem questão de varandas ou terraço. Alguns priorizam a localização, com comércio e serviços próximos, que dispensem o uso de transporte público na maioria dos dias da semana. Existem até mesmo clientes que buscam espaços menores, que exigem menos tempo para limpeza e manutenção, uma vez que passaram a ser mais responsáveis pelas atividades domésticas. As consequências da pandemia vão muito além daquelas do sistema de saúde, alterando nosso estilo de vida. E muitas delas, pelo visto, vieram pra ficar.

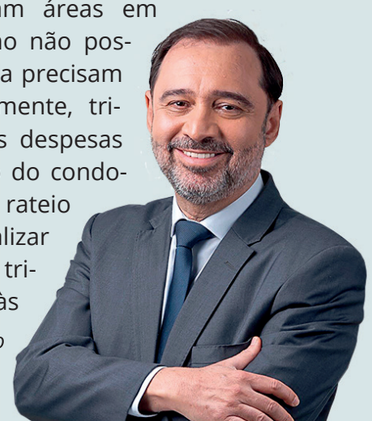
Quais são os encargos de um condomínio?

Síndicos precisam estar cientes de todos os seus deveres e funções em relação aos impostos

Ter um ambiente organizado do ponto de vista financeiro é um desafio para qualquer negócio, e se isso vale para empreendimentos que têm o lucro como finalidade, não é diferente para os condomínios. Afinal, ter as contas em dia e o caixa no azul é sinal de controle e austeridade.

Apesar de possuir um CNPJ (Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica), os espaços condominiais não pagam Imposto de Renda de Pessoa Jurídica por não serem reconhecidos como tal, mas isso não os exclui de taxas tributárias, como explica o contador e administrador especialista em Contabilidade Empresarial Henrique Ricardo.

"Os condomínios são espaços divididos por diversos proprietários de imóveis, que também compartilham áreas em comum, e, mesmo não possuindo CNPJ, ainda precisam recolher, mensalmente, tributos relativos às despesas para manutenção do condomínio através de rateio e também realizar recolhimento de tributos voltados às contribuições sociais trabalhistas."



Henrique Ricardo

Claro que os condôminos não serão os responsáveis por todo esse processo. Por isso, o síndico precisa estar ciente de todos os seus deveres e funções em relação aos impostos. Dito isso, esse gestor precisa ter atenção redobrada nas finanças, realizando o controle de despesas e analisando se os gastos são de fato necessários para manter o funcionamento das áreas comuns.

Para isso, o síndico precisa realizar algumas boas práticas para garantir um fluxo financeiro eficiente, além de ter fontes extras de informação e contar com aliados, comenta Henrique.

"Ele precisa ter uma boa organização das finanças, deve sempre buscar a redução dos índices de inadimplência e, por fim, fazer a manutenção do fundo de emergência, além de estar sempre atualizado com a convenção do condomínio, o livro de atas e de presença em assembleias, a inscrição no CNPJ e relatórios de apuração e aprovação das contas da administração junto a um profissional especializado, como um contador, por exemplo, um parceiro extremamente necessário."

Outra categoria relevante é a questão do orçamento em caso de manutenções. Para isso, é indicado que o síndico realize uma cotação de preços, que é um comparativo entre os serviços e materiais que serão usados. Henrique Ricardo, entretanto, alerta: "Não é recomendável buscar apenas o menor preço, é preciso que o melhor profissional, de preferência aquele que possua boas referências, seja contratado".

Por fim, ele acrescenta que esse serviço de manutenção precisa ser "especificado e previamente detalhado, porque só assim o orçamento terá o mesmo conteúdo, facilitando, então, essa comparação de valores e a qualidade".

Fique atento aos tributos que devem ser pagos

Assim, é importante que o síndico fique atento aos impostos obrigatórios para que não tenha nenhum problema na sua administração:

- INSS: Instituto Nacional do Seguro Social, aqui o condomínio deve reter 11% do valor pago e recolher 20% desse valor a título de contribuição patronal;
- FGTS: Fundo de Garantia do Tempo de Serviço dos funcionários celetistas;
- IRRF: Imposto de renda Retido na Fonte da folha de pagamento dos funcionários celetistas;
- PIS: Programa de Integração Social, com recurso próprio sobre a folha de pagamento dos celetistas e de retenção na fonte das empresas prestadoras de serviço;
- COFINS: Contribuição para Financiamento da Seguridade Social, retenção na fonte das empresas prestadoras de serviço;
- CSLL: Contribuição Sobre o Lucro Líquido, retenção na fonte das empresas prestadoras de serviço;
- ISS: Imposto Sobre Serviço, retenção na fonte das empresas de prestação de serviço e de autônomos.

Universidade Condominial

por Patrícia Pinheiro

No mês do síndico, o presente é um programa de compliance

O mês de novembro tem uma simbologia forte para quem exerce a função de síndico, pois no dia 30 se comemora o **Dia do Síndico**.

Pasmem! Acredita-se que desde o início do mês os profissionais da gestão condominial já aguardam uma mensagem de parabéns ou um simples "emoticon" pelo WhatsApp parabenizando-o pela gestão do condomínio. A expectativa do reconhecimento profissional é inerente àqueles que trabalham de forma transparente e em conformidade com as normas condominiais. No entanto, as administradoras, os moradores, funcionários e prestadores de serviços, todos aqueles que se relacionam direta ou indiretamente, deixam essa data passar desapercebida.

Precisamos mudar! Precisamos parabenizar os SÍNDICOS. Porém, essa mudança exige também que ele mude. Apenas se reconhece um bom trabalho e parabeniza aqueles que realmente planejam e executam uma boa gestão. E diante das mudanças que vivenciamos, elas estão necessariamente ligadas à necessidade de implantação imediata de Programa de Compliance nos condomínios. A implantação do compliance nos condomínios tem por necessidade um trabalho preventivo a fim de identificar, avaliar e mitigar o risco na gestão condominial. Ainda: contemplar mecanismos para identificar e interromper condutas em desacordo com a ética e a proposta de valorização patrimonial e melhoria na qualidade de vida dos envolvidos. E não menos importante: estabelecer a responsabilização e a penalidade aplicável a cada situação comprovada, possibilitando o aperfeiçoamento das fragilidades e a recuperação de eventuais prejuízos.

Nosso parabéns é direcionado aos síndicos que se propõem a implantar um programa de compliance elaborando cartilhas de boas práticas nos seus condomínios, alinhando as regras que devem ser observadas e cumpridas por todos. Esse é o profissional que merece todos os elogios do meio condominial.

A Governança Condominial exige essa mudança de postura dos síndicos. Que possam todos refletirem nesta data festiva se o cargo que resolveram assumir está em de acordo com os pilares do compliance para uma boa gestão nos condomínios e garantir o comprometimento da alta direção que exige desses profissionais criar códigos de conduta e procedimentos; treinar funcionários; mudar estratégias de comunicação e controles internos; desenvolver novas avaliações e gestão de riscos; criar canais de denúncias; monitorar de forma contínua, com diligências internas, "due diligence" e medidas disciplinares.

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 Ludmila Rei
Revisão: Marcio Mará
Website: Jorge Arthur e Heitor Henrique
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
contato@revistadoscondominios.com.br
comercial@revistadoscondominios.com.br
redacao@revistadoscondominios.com.br
@revistadoscondominios
@revista_dos_condominios
@revista-dos-condomínios

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 são de responsabilidade dos autores e não necessariamente refletem a opinião da revista.

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

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

APRIMORA
Treinamento e Qualificação

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
(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

revistadoscondominios.com.br