REVISTA DOS CONDOMÍNIOS
Ano I – Edição 03 – Dezembro de 2021

Mercado 4.0

Conheça as habilidades técnicas e comportamentais dos novos profissionais dos condomínios

PANORAMA

Administradoras, LGPD, vizinhos festeiros, liderança feminina e violência doméstica

SERVIÇOS

Veja as novidades sobre Paisagismo, Academias, Energia Solar, entre outros ...

EVENTOS

Aprimora Síndico reúne centenas de profissionais e líderes do setor

COLUNISTAS

Especialistas trazem informações sobre várias áreas condominiais

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

GARDEN
ADMINISTRAÇÃO

@gardenadmimoveis www.gardenadm.com.br

Uma nova personalidade para os condomínios

A partir da aprovação do PL 3.461/2019, o condomínio já adquire diversas obrigações legais

Anderson Machado

O Senado aprovou, em 16 de setembro, o projeto de lei que altera o Código Civil para dar aos condomínios edilícios o direito de adquirir a qualidade de pessoa jurídica. "Condomínio edilício" é o nome legal dos condomínios, sejam de casas ou apartamentos, que tenham ao mesmo tempo área privativa do morador e áreas comuns compartilhadas com os demais proprietários de unidades. O PL 3.461/2019, do senador Fernando Bezerra Coelho (MDB-PE), segue agora para análise da Câmara dos Deputados. Ao apresentar o projeto, o senador lembrou que atualmente, a partir do registro, o condomínio já adquire diversas obrigações legais, como o cadastro na Receita Federal a fim de obter o CNPJ, o dever de recolher contribuições sociais e preencher livros fiscais, por exemplo. Além disso, pode entrar com ação na Justiça representado pelo seu administrador ou síndico, mas ainda não tem o reconhecimento de personalidade jurídica.

O relator do PL, senador Mecias de Jesus (Republicanos-RR), concorda. Para ele, é preciso garantir segurança jurídica ao prever legalmente condomínio no rol das pessoas jurídicas de direito privado elencadas no Código Civil. Para o parlamentar, no Senado Federal já existe, na perspectiva social, a visão do condomínio edilício como sujeito de direitos e deveres. Ato contínuo, a doutrina e a jurisprudência vêm consolidando o entendimento do condomínio como pessoa jurídica e assegurando personalidade jurídica ao mesmo.

Importante frisar que, pelo texto do PL 3.461/2019, a transformação em pessoa jurídica ocorrerá quando o condomínio registrar, em Cartório de Registro Civil das Pessoas Jurídicas, o documento da criação, a convenção e a ata da decisão pela constituição da pessoa jurídica, com o voto favorável dos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais. Diante das considerações iniciais, cabe esclarecer a relação direta que haverá com o PL 1.513/2021, que altera a Lei nº 8.906 de 4 de julho de 1994, que dispõe sobre o Estatuto da Advocacia e a Ordem dos Advogados do Brasil (OAB), para incluir a necessidade de visto de advogado no registro dos atos constitutivos de condomínio edilício. Dessa forma, reforça ainda mais o que aduz a redação do PL 3.461/2019.

Anderson Machado, advogado especialista em Direito Condominial e Imobiliário, afirma que o ponto central do PL 1.513/21 é garantir a instituição do condomínio no que tange aos seus atos constitutivos como a convenção e o regimento interno, importantes documentos que têm reflexos em toda a coletividade de moradores, e por isso devam ser visados por advogados, a fim de gerar segurança jurídica para a massa condominial. Nessa seara reforçará ainda mais a obrigatoriedade da assinatura pelos advogados, conforme estabelece o Estatuto da Advocacia, em seu artigo 1º, parágrafo 2º, que assim estabelece: “Os atos e contratos constitutivos de pessoas jurídicas, sob pena de nulidade, só podem ser admitidos a registro, nos órgãos competentes, quando visados por advogados.”

"Diante dos textos dos referidos PL’s, é nitidamente visível que ambos se convergem para um ponto central, no que se refere à obrigatoriedade do visto do advogado nesses importantes documentos constitutivos dos condomínios, e, não menos importante, podemos esquecer que, conforme preceitua o artigo 133 da Constituição de 1988, 'o advogado é indispensável à administração da Justiça, sendo inviolável por seus atos e manifestações no exercício da profissão, nos limites da lei'", concluiu Anderson Machado, também professor e presidente da Comissão Nacional de Direito Condominial da Associação Brasileira de Advogados (ABA) e membro da Comissão de Direito Imobiliário e Condominial da OAB/DF.

por Francisco Machado Egito

SÍNDICO: PROFISSÃO
O surgimento do Gestor de Condomínios

A industrialização foi uma das causas da urbanização do nosso país, que se iniciou nas décadas de 30 e 40 do século passado. A verticalização das cidades foi uma das alternativas encontradas para o elevado custo dos terrenos, tendo como decorrência a construção de imóveis em condomínios que proliferaram ao redor dos centros urbanos. É neste contexto que os síndicos ganham destaque, inaugurando uma nova ocupação na sociedade, como os responsáveis pela gestão de um condomínio. Esses primeiros síndicos eram moradores, em geral proprietários, não se exigindo nenhum conhecimento ou técnica para administração.

Com o decorrer do tempo, os condomínios foram adquirindo tamanha complexidade que passaram a exigir do síndico dedicação especial para administrar tantos problemas, como: uso das áreas comuns e privativas; manutenção das instalações e sistemas prediais; orçamento condominial; inadimplência; contratação de serviços cada vez mais especializados; normas técnicas; legislação diferenciada para animais, idosos, mulheres e proteção de dados; obrigações contábeis e fiscais, dentre muitas outras questões.

A figura do síndico profissional surgiu em resposta ao desinteresse de alguns condôminos em assumirem a função, quer por receio do excesso de responsabilidades, por ausência de tempo para se dedicarem ou por necessidade de gestões mais capacitadas. Em síntese, esse novo perfil de síndico é o de uma pessoa externa ao condomínio, que, não sendo morador ou proprietário, oferta seus serviços em caráter profissional, de modo sempre remunerado, com expertise e técnica diferenciadas, transformando uma ocupação em sua profissão, que se torna seu meio de ganhar a vida.

Uma profissão é considerada uma ocupação que desempenha uma função social importante. Ela é uma técnica especializada, uma forma superior de organização social, considerada uma manifestação de desenvolvimento e modernidade. Sim, as profissões nascem do casamento da prática com uma base acadêmica. As profissões emergem quando um número definido de pessoas começa a praticar uma técnica fundada sobre uma formação especializada, dando resposta a necessidades sociais.

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.

Profissionalização do mercado: chegou a hora!

Ao chegarmos à terceira edição da Revista dos Condomínios e depois de termos participado de um grande evento no Dia do Síndico, pudemos sentir e perceber, com todos que falamos e todas as entrevistas feitas até aqui, que urge, mais do que nunca, a profissionalização do mercado condominial.

Esse é um setor extremamente rico, que envolve milhões de pessoas, muito dinheiro, sonhos e responsabilidades, e que tem personagens e figuras centrais que desempenham papel preponderante cuidando da vida e do patrimônio das famílias. Estamos falando essencialmente de síndicos, administradores e gestores condominiais.

Percebe-se claramente no mercado uma grande vontade de APRENDER. Mesmo os síndicos orgânicos já perceberam o quanto é importante adquirir novos conhecimentos, habilidades e capacidades, e quanto uma mudança na atitude no caminho da profissionalização é um caminho sem volta!

Mas não basta ter vontade e/ou talento. Isso é bom, mas não se sustentam sozinhos. Vão ocupar espaço e ser líderes aqueles que investirem tempo na capacitação e se dedicarem a ouvir mais os moradores e os condôminos, aqueles que estrategicamente formarem uma rede de apoio profissional e competente, reunindo profissionais prestadores de serviços como advogados e contadores de confiança, entre tantos outros, mas também empresas dos diversos ramos de manutenção e fornecimento de serviços para os condomínios.

É preciso conhecer leis e se familiarizar com tecnologias. É preciso exercitar a comunicação assertiva. Junta-se a isso, ter a capacidade de gerir relacionamentos com toda comunidade condominial e com os funcionários.

Como disse o mestre e professor Vander Andrade, a vida está corrida demais. Assim, é preciso saber escolher bem os caminhos a serem seguidos e praticar, se dedicar. O mercado está em alta velocidade, e quem quiser ter seu lugar ao sol precisa agir.

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

primage
GESTÃO EM SERVIÇOS

CUIDAMOS DO SEU CONDOMÍNIO E DA SUA EMPRESA

TODAS AS SUAS NECESSIDADES EM SERVIÇOS EM UMA SÓ PRESTADORA!

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

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

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

FALE COM A PRIMAGE!

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

por Edilma Oliveira

Faça a diferença na sua gestão e diga NÃO ao preconceito

Preconceito é uma opinião que formamos das pessoas antes de conhecê-las. É um julgamento apressado e superficial e muito perigoso, pois, em vez de de melhorar a nossa vida e da sociedade, acaba trazendo muitas situações complicadas e até mesmo violentas, e não poderia ser diferente no âmbito condominial.

Racismo - as pessoas que não conseguem deixar de ser preconceituosas podem vir a se tornar racistas. Um racista acredita que existem raças superiores às outras, o que é grande tolice, pois na espécie humana não podemos dizer que existam raças; a cor da pele, a forma do nariz, o tipo do cabelo, o tipo do sangue, o formato e cor dos olhos, a espessura dos lábios não são suficientes para estabelecer diferentes tipos de raças entre os seres humanos, que biologicamente são iguais em quase tudo , restando pequenas diferenças externas pouco importantes e que não servem para fazer com que uns sejam superiores ou inferiores aos outros e vice-versa. Isso se refere ao cuidar dos moradores, funcionários na gestão.

Discriminação - A pessoa que faz isso geralmente, quer valorizar a si próprio e diminuir os demais mesmo "de brincadeira". É insegura porque não tem capacidade de conviver com os outros e aceitar as diferenças naturais entre os seres humanos. Os preconceituosos e racistas têm dificuldades em aceitar e conviver com a diferença e, às vezes, suas atitudes chegam ao delírio, e como são medrosos e inseguros, projetam sobre os outros que são inferiores a eles e que não podem ter os mesmos direitos – quando os racistas e preconceituosos agem dessa maneira, estão tratando os que eles julgam como inferiores a ele de maneira discriminatória. Discriminação é, portanto, tratar os outros com inferioridade, se julgando superior.

O mundo já é cheio de problemas, embora haja muitos recursos para resolver tudo: como a tecnologia, informática, etc. Para que todos vivamos melhor e seguros, sem precisarmos desconfiar dos outros ou de viver competindo contra tudo e contra todos, deveríamos construir a sociedade dos nossos sonhos, justiça, liberdade, igualdade para todos. Quando o ser humano vive bem, surge o melhor que ele tem e pode oferecer: ciência, arte, filosofia, cultura, lazer, prazer e felicidade de nível elevado. Se nós combatermos o preconceito, racismo e discriminação, estaremos dando um grande passo para a melhoria do mundo condominial, de nós mesmos e dos demais, que são apenas nossa imagem e semelhança.

O Síndicas de Sergipe/Brasil promove conhecimento e fortalecer as boas práticas do ecossistema condominial, seja a partir de suas lives, de sua revista, das redes sociais. Mas não paramos por aí, vem a série de e-books para fomentar o conhecimento.

Se você é sindica, venha fazer parte dessa história, afinal nosso lema é:

Vista-se de si e brilhe.
Junte-se a nós e voe..

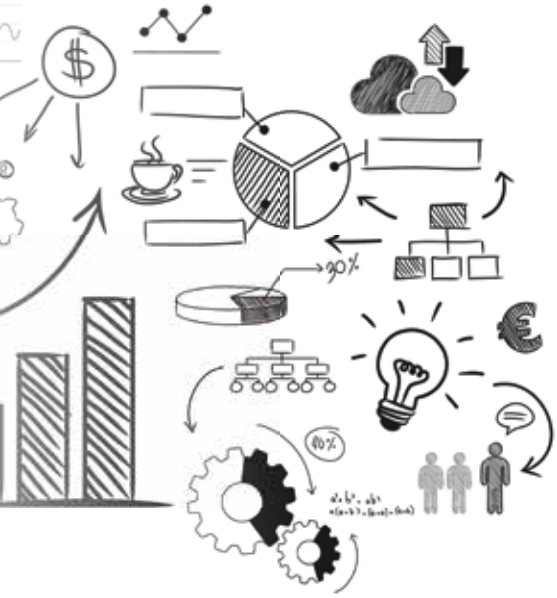
Edilma Oliveira, CEO da Síndicas Sergipe Brasil.

Síndicos sem apuros

Administradoras de condomínios garantem auxílio profissional e trazem benefícios como maior tranquilidade na gestão, redução de custos e ganhos na eficiência

Não há dúvidas de que elas podem ser importantes aliadas dos síndicos, especialmente em grandes complexos. Mas, de verdade, como podem contribuir com as gestões? Qual a importância do suporte das administradoras em temas como assessoria trabalhista, admissão e demissão, controle de frequência, folha de salários, benefícios, taxas, impostos e contribuições? "A principal função da administradora de condomínio é contribuir no auxílio ao síndico e condôminos nas atividades da gestão condominial, orientá-los sob aspectos das áreas financeira, jurídica, fiscal, trabalhista e de recursos humanos", adianta Cinthia Braz, graduada em Gestão de RH, formada em Gestão em Condomínios pela Secovi e gerente geral do setor de Condomínios do Grupo Francisco Egito. Ela garante que a orientação de profissionais qualificados faz toda a diferença na rotina do condomínio, alavancando na construção de uma administração eficaz.

Segundo ela, a orientação ao síndico na condução de planejar receitas e despesas, folha de pagamento, orientação ao pagamento a terceiros e fiscais, combate à inadimplência, manutenção predial, prestação de contas e, principalmente, mediação de conflitos, faz com que a gestão tenha atitudes assertivas, necessárias para um condomínio ser eficiente. "As rotinas de condomínios atualmente são comparadas às de empresas e, por isso, é de extrema importância uma administradora com expertise em todos os assuntos para melhor auxílio ao síndico. A não emissão de forma correta das guias previdenciárias ou fiscais pode



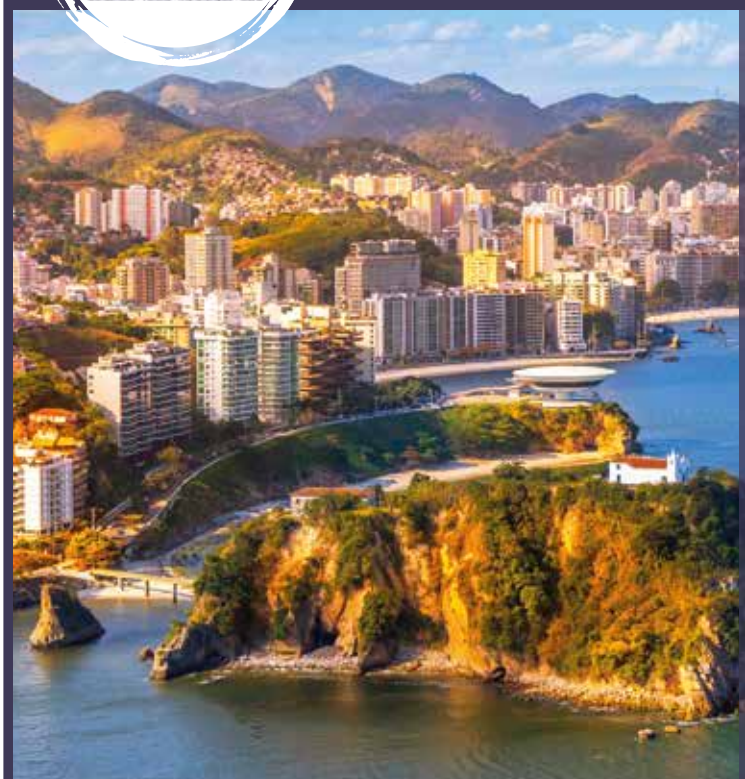
Cinthia Braz

resultar em processos judiciais por parte de funcionários ou órgãos competentes. É vital que a administradora esteja alinhada nas informações, com atualizações constantes, tendo em vista que as mudanças ocorrem na 'velocidade da luz'. Desta forma, o condomínio terá maior segurança em suas prestações de contas, possibilitando que o síndico tenha mais tempo para analisar e implantar melhorias", resumiu.

A administradora também pode auxiliar na elaboração e condução das assembleias, sejam elas presenciais ou virtuais, fazendo mediação de conflitos, confecção da ata de forma imparcial, com o objetivo de atender às necessidades do condomínio num todo. E há ainda um outro tipo de auxílio possível. "Alguns condomínios possuem funcionários orgânicos, outros terceirizados, e outros apostam em modelos mistos. A administradora pode avaliar medidas que possibilitem a redução deste custo que, na maioria das vezes, representa cerca de 60% a 70% das despesas, sugerindo escalas, excluindo o pagamento de hora extra e ampliando a prestação de serviços. É importante destacar que o foco não é só a redução de custos, mas também a valorização dos profissionais que devem trabalhar num ambiente saudável e com o devido reconhecimento, pois lidam diariamente com o nosso bem mais precioso: 'a nossa família', seja um edifício residencial ou comercial", diz Cinthia, que está prestes a se formar em Direito.

BIHEL ENGENHARIA

O BEM-ESTAR DO SEU CONDOMÍNIO



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

Planos de consultoria por hora ou mensal

12x Parcelamos em até 12X sem juros*

21-99323-2702

@bihel.engenharia

Salve o nosso contato utilizando o QRCODE

*consulte o valor mínimo para o parcelamento.

Contabilidade em Condomínios

por Sergio Paulo

Desafios do Conselho Fiscal

No cenário atual, talvez em decorrência do "home office", as pessoas começaram a se interessar mais pelas contas dos condomínios onde vivem. Da mesma forma se começa a exigir mais do Conselho Fiscal, que tem a responsabilidade de indicar a aprovação ou não das prestações de contas em assembleia, literalmente no Código Civil "fiscalizar as ações do síndico".

Neste contexto, a exemplo do que já acontece na gestão condominial, onde os síndicos estão buscando capacitação e se profissionalizando para assumir as tarefas que lhe competem, dentre elas a gestão financeira culminando com a prestação de contas aos condôminos, também dos conselheiros já se cogita uma qualificação mínima para assumir tal encargo, o que em nosso entendimento faz-se necessário.

É notório também que as pessoas começaram a entender que a apresentação das prestações de contas precisa ser unificada e ser revestida de um mínimo de regramento para o amplo entendimento dos resultados financeiros apresentados e das ações de melhorias e seus custos. Isso corrobora com a necessidade de implantação de uma contabilidade voltada para a área condominial.

Não precisamos inventar a roda, e sim definir uma base contábil existente, incorporando as idiossincrasias das prestações de contas condominiais, de modo a podermos perceber em um conjunto de demonstrações contábeis a evolução dos seus ativos e passivos, tais como: seus direitos a receber resultantes da inadimplência; controles de ativo imobilizado; provisionamento das obrigações assumidas com fornecedores, funcionários e encargos; reconhecimento das ações judiciais em curso com provável risco de perda; suas reservas para gastos emergenciais, ou mesmo para obras aprovadas em assembleia.

O que hoje encontramos são relatórios de caixa preparados das mais diversas formas, dificultando a análise do conselho fiscal, cargo por vezes exercido por pessoas com boa vontade, entretanto, com pouco tempo para examinar um volume grande de informações nas pastas mensais e por vezes com pouco ou nenhum conhecimento das legislações para o entendimento do que está sendo examinado.

Neste sentido, já há a atuação de profissionais da contabilidade no auxílio principalmente do conselho fiscal, desenvolvendo trabalhos de análise periódica das prestações de contas condominiais, conhecido no meio condominial como auditoria preventiva ou permanente, emitindo relatórios com os resultados das análises das obrigações financeiras e tributárias assumidas, trazendo transparência na gestão e conforto nas apresentações.

Com a adoção de demonstrações contábeis, o trabalho da auditoria também será melhor compreendido, pois estará abrigado em normativos específicos para este segmento.

Sergio Paulo da Silva é contador, auditor, perito contábil, membro da Comissão de Contabilidade condominial do CRC-RJ e sócio da Indep Auditores Independentes.

Gestão tradicional, porém digital e humanizada

Contabilista com expertise em administração condominial há 21 anos e sócio-fundador da Condias, Fábio Dias é um entusiasta de soluções inovadoras para condomínios e métodos de gestão que tragam redução de custos, aumento de receitas e valorização patrimonial. "Cada vez mais o mercado anseia por profissionais especializados. Não deve ser diferente quando se pensa em administradoras de condomínios", defende, ressaltando que a pandemia de Covid-19 trouxe novos desafios para o setor. "Com a necessidade real de ser digital, nos modernizamos e hoje fazemos uma gestão tradicional, porém digital e humanizada. Isso faz toda a diferença na hora de ajudar cada síndico na tomada de decisões mais assertivas."

Graduando em Engenharia Civil, voltado justamente para soluções condominiais, ele garante que, desde condomínios com apenas seis unidades a grandes complexos, sejam residenciais ou comerciais, contar com uma boa administradora faz toda a diferença. "Ela deve ser sempre o braço direito do síndico e, consequentemente, dos condôminos por ele representados. O papel da administradora é cada vez mais importante, uma vez que a legislação e as soluções estão em constante mudança, cabendo à empresa contratada indicar o caminho correto a ser percorrido pelo síndico, evitando que este tome decisões que possam trazer prejuízos para o condomínio. Além de fazer com que o trabalho do síndico seja mais leve e focado na gestão interna, deixando a burocracia para a administradora. As boas gestões, quando amparadas por especialistas, refletem diretamente na valorização patrimonial e numa cota condominial justa, e ajudam na comunicação e prestação de contas mais transparentes", pontuou.

No que tange à área trabalhista, a administradora tem papel fundamental. Principalmente com o advento do e-Social e DCTFWEB, a assessoria

trabalhista não se limita ao trivial, que é seguir a legislação vigente, mas também no âmbito do estudo da necessidade do quadro funcional, pois a maior parte das despesas de um condomínio normalmente recai sobre a folha de pagamento e seus reflexos. Um bom estudo e a implantação de um quadro enxuto permitem, em muitos casos, reduzir a cota condominial, sem que se perca a qualidade dos serviços prestados. Em muitos casos, é possível reduzir até 15% das despesas gerais e levar aos colaboradores maiores benefícios, como vale-refeição e plano de saúde. Em troca, eles entregam um melhor serviço prestado, refletindo na satisfação dos condôminos.

Medidas simples podem ter grande impacto no cotidiano dos condôminos, aponta o especialista. "Outro fator importante é a gestão de consumo de água, com a implantação de leitura dos hidrômetros individuais já existentes ou a instalação deles, naquele em que ainda não estiver disponível esse padrão. Além de trazer justiça aos moradores, que passam a pagar somente a sua parte do consumo, a medida tende a evitar as famigeradas cobranças das faixas extras de acréscimos, imputadas pelas concessionárias, pois haverá uma mudança coletiva do conceito no consumo e, consequentemente, deve-se perceber a redução do valor da conta de todos, em geral", conclui.

ANDRÉ PORTO ROMERO
Advogados Associados

Assembleia virtual no âmbito condominial

A Lei 14.010/2020, que dispôs sobre o regime jurídico emergencial e transitório das relações jurídicas de direito privado no período da pandemia do coronavírus (Covid-19), trouxe a possibilidade de realização de assembleia virtual na seara condominial, a partir de sua entrada em vigor - 10 de junho de 2020 - até 30 de outubro de 2020.

É importante dizer que, antes mesmo da edição da lei supracitada, já tínhamos a previsão no ordenamento jurídico brasileiro da modalidade de assembleia não presencial. Citamos a Lei 6.404/76 – Art. 121, incluído pela Lei 12.431/11 e o Código Civil Brasileiro - Art. 1.358-Q, inciso VIII, introduzido pela Lei 13.777/18.

Consideramos que, mesmo após o período permissivo assinalado na Lei 14.010/2020, a prática de assembleia na modalidade virtual é possível, pois não há proibição expressa no Código Civil (Capítulo VII - Do Condomínio Edilício), devendo imperar o princípio da legalidade, segundo o qual "ninguém será obrigado a fazer ou deixar de fazer alguma coisa senão em virtude de lei" (art. 5º, inciso II da CRFB/88).

Portanto, diante da ausência de proibição legal e notória mudança dos usos e costumes com o avanço tecnológico, entendemos como permitida tal modalidade de assembleia, sendo recomendada, por cautela, a prévia aprovação pela massa condominial, salvo se houver cláusula proibitória na convenção condominial.

A assembleia virtual é uma ferramenta tecnológica que, via de regra, acarreta uma maior participação dos condôminos, uma vez que, independentemente do local em que se encontrem, podem participar desta apenas acessando a plataforma digital.

Um ponto que merece atenção da gestão do condomínio nesta modalidade de assembleia diz respeito à garantia de acesso de todos os condôminos aptos ao ambiente virtual, para que possam exercer o seu direito de participação, sob pena de nulidade do ato.

Por fim, é aconselhável que o condomínio esteja sempre assessorado por um advogado especialista no Direito Condominial para as devidas orientações na condução da assembleia, a fim de evitar situações que possam gerar nulidades ou litígios desnecessários.

Lumena Ferreira é sócia do escritório André Porto Romero Advogados, que possui 18 anos de atuação no mercado, com soluções jurídicas modernas, eficientes e atendimento personalizado. Conheça nosso trabalho: www.apromero.com.br e siga-nos no Instagram @apromero_adv

por Roberta Pacca

Atividade intensa e constante

Atualmente, o síndico é o gerente, o administrador do condomínio. Cuida de toda gestão operacional, financeira, fiscal, e controla os processos junto aos fornecedores e prestadores de serviços. A profissão de síndico surgiu, assim, da necessidade dos condomínios em ter alguém que fizesse deste mister seu meio de vida, com amor e dedicação, uma vez que se trata de atividade intensa e constante, sem dia e hora certos, e muitas vezes desgastante.

Vejamos pequenas considerações históricas e linguísticas, que demonstram a base na qual o ofício foi fundado. Condomínio é o conjunto de pessoas que vivem em um ambiente comum e dividem responsabilidades. Condomínio vem da derivação das palavras domus e dominus, "casa" e "proprietário", em tradução livre. Era o dominus quem detinha o comando de todos os que moravam naquele lugar específico, de onde surgiu o verbo dominare, que, também em livre tradução, significa "comandar." A forma mais comum na atualidade, do exercício do Condomínio, é o que conhecemos em edifícios, sejam residenciais, sejam comerciais. O síndico, originário do latim sindicare, que é a pessoa responsável por indagar, investigar, ouvir e cuidar, tanto do edifício quanto das pessoas.

A função do Síndico mudou. Hoje é uma profissão. Uma profissão árdua, porém prazerosa, que requer habilidades diversas, observância às constantes alterações da legislação e às diversas e aceleradas transformações de hábitos, além dos percalços que surgem de surpresa. Como exemplo, a pandemia causada pelo novo coronavirus - Covid19. Inúmeras ações imediatas precisaram ser tomadas para o bem de todos. Enquanto todos pararam, os síndicos tiveram suas atividades aumentadas, tiveram que reinventar a profissão.

Ser síndico profissional é amar o próximo, é ter carinho pelos bens de terceiros, é ficar feliz com a solução de problemas. É ter a capacidade de gerenciar coisas e pessoas com a mesma intensidade, sabendo que sua responsabilidade é legal, seja ela civil, seja ela criminal. Ser síndico profissional é caminhar dentro da lei!

Com a chegada de mais um final de ano, onde ainda temos que administrar a Pandemia, os Síndicos Profissionais, juntamente com os membros dos Conselhos e com os empregados e prestadores de serviços, esperam poder garantir aos condôminos e aos condomínios que o adeus ao ano velho e as boas-vindas ao Ano Novo sejam repletos de paz e de tranquilidade.

Roberta Pacca, Diretora Executiva da empresa Pacca Síndicos, localizada no Rio de Janeiro. Atua na área há mais de 6 anos. Gerencia atualmente 11 condomínios localizados na Zona Sul do Rio de Janeiro, e é Síndica GPU 2021 na Administradora Apsa.

Conheça as habilidades técnicas e comportamentais necessárias ao síndico

As constantes inovações no setor condominial, as mudanças no mercado e a busca por conhecimento levam o síndico a ter que mudar o seu papel

O mundo está passando por inúmeras e profundas transformações, um cenário onde inovações disruptivas e tecnologias aceleradas transformarem sobremaneira a forma dos seres humanos de trabalhar e se relacionar. Reflexo direto disso, surge também nos mercados uma demanda por profissionais que acompanhem toda essa transformação, o chamado Profissional 4.0.

Esse profissional, de acordo com o engenheiro, master coach de empreendedores, MBA Gestão de Projetos, Artuébio Barcelos, é aquele que está preocupado com o desenvolvimento contínuo, acompanha as tendências do mercado e investe no crescimento de suas habilidades comportamentais (soft skills) que o permitirão ser mais produtivo, além de aumentar a sua performance e melhorar suas relações no ambiente de trabalho.

Artuébio Barcelos

Nesse sentido, procuramos saber como se insere a figura do síndico. Segundo o especialista, a função do síndico é fazer gestão do condomínio, administrar pessoas e se

relacionar com pessoas o tempo todo. Por isso, é essencial que domine as habilidades técnicas (hard skills) pertinentes à sua atividade para que conduza seu trabalho com competência técnica, autoridade e conhecimento de causa. "Podemos exemplificar algumas habilidades técnicas que o síndico precisa no desempenho de sua atividade, como por exemplo: Legislação – Código Civil – Lei do Inquilinato, Regimento Interno, Normas Regulamentadoras – NR´s, Convenção do Condomínio, Contabilidade, Administração, Engenharia, entre outras", afirma.

Para ele, junto à habilidade técnica, também é preciso desenvolver as habilidades comportamentais, que têm papel crucial na gestão condominial. "Essas habilidades são as que estão diretamente ligadas ao comportamento humano, as emoções, relações interpessoais, e, quando bem desenvolvidas, tornam a gestão muito mais humanizada, com alta performance e focada em resultados."

Para termos uma ideia de quanto esse tema tem sido relevante e levado a sério pelas empresas, Artuébio menciona levantamento feito pela Page Personnel, uma consultoria especializada em recrutamento para cargos de nível técnico e suporte à gestão, que aponta que nove a cada dez profissionais são admitidos pelo seu perfil técnico e demitidos pelo seu perfil comportamental. "Por isso, você, síndico, precisa estar num contínuo processo de desenvolvimento pessoal e profissional para alcançar um nível diferenciado na qualidade do seu trabalho. Não adianta ser um profissional extremamente experiente se não tem equilíbrio emocional para se relacionar com pessoas", orienta.

As constantes inovações no setor

condominial, as mudanças no mercado e a busca por conhecimento levam o síndico a ter que mudar o seu papel nesse cenário. "Nesse contexto, sai de cena o profissional cujo foco somente é voltado para tarefas repetitivas e que exigem apenas conhecimento puramente técnico. E entra em cena um profissional voltado para o aprendizado, para um contínuo processo de desenvolvimento, um profissional que acompanhe as tendências do mercado e que priorize o desenvolvimento de suas habilidades comportamentais", explica.

Conheça os soft skills do síndico

As habilidades comportamentais (soft skills) que mais farão a diferença na carreira do síndico são aquelas que o levarão a alcançar resultados excelentes na sua gestão e que também permitirão aprimorar seu relacionamento com as pessoas com as quais ele lida no seu dia a dia, tornando um ambiente saudável e mais produtivo. São elas:

- **Equilíbrio Emocional** – é a maneira como o síndico lida com as suas próprias emoções, é preciso ter calma e equilíbrio frente às diversas situações enfrentadas no dia a dia, seja consigo, seja com as pessoas com que nos relacionamos.
- **Pensamento Criativo** – o síndico que tem um pensamento criativo consegue enxergar soluções para diferentes situações, é o profissional que vai buscar inovações para os processos, para o condomínio, e vai buscar novos conhecimentos, seja por leitura, treinamento, workshops, feiras do setor, e vendo o que os seus concorrentes estão fazendo e fazendo melhor que eles (benchmarking).
- **Comunicação Eficiente** – uma boa comunicação é um dos elementos-chaves na função do síndico. É essencial que este saiba transmitir com clareza suas ideias, conteúdos, orientações, comunicar aos colaboradores suas expectativas com relação ao trabalho, repassar aos condôminos informações importantes que precisam ser assimiladas. Uma boa comunicação garante que aquilo que foi falado será realizado, evitando assim erros, contratempos retrabalhos e a falta de harmonia nas relações. Uma comunicação eficiente gera cooperação e empatia entre as pessoas, vindo de encontro a um termo que tem sido muito explorado nos condomínios, que é a necessidade de estabelecermos uma comunicação não violenta.

Como melhorar a performance na gestão

Além das habilidades comportamentais, o síndico pode melhorar o seu relacionamento, a sua comunicação, conseguir maior produtividade e uma melhor performance na sua gestão se estiver atento a alguns pontos estratégicos, tais como:

- **Capacidade de ouvir** – tão importante quanto saber se comunicar, é saber ouvir. Essa é uma das soft skills mais requisitadas ao síndico, pois quando você coloca a ouvir o outro, suas decisões e ações são mais estruturadas, e assim também você consegue administrar melhor os conflitos, consegue ter uma capacidade de discernimento maior frente às suas decisões.
- **Empatia** – o síndico precisa ter empatia no seu dia a dia, se colocando no lugar do outro. Essa soft skill é indispensável por manter as relações em harmonia, não é fácil colocá-la em prática, mas quando assim exercitamos passamos respeitar mais os outros, tendo uma maior consideração.
- **Responsabilidade** – o senso de responsabilidade gera um maior comprometimento com o trabalho, gerando ações mais assertivas e estruturadas. A responsabilidade nos ajuda a sermos mais organizados no nosso ambiente de tra-

balho, priorizando tarefas e nos tornando mais comprometidos.

- **Proatividade** – é a capacidade do síndico de se envolver. Sempre estar presente para aquilo que precisa ser feito, ter iniciativa diante das situações no condomínio que precisam ser resolvidas. Essa Soft Skill aumenta sua visibilidade como líder.
- **Capacidade de planejamento** – planejar faz toda a diferença na vida de qualquer profissional. E o síndico precisa ter essa Soft Skill bem desenvolvida para não acumular tarefas, deixar de fazer algo importante, evitar retrabalhos no seu condomínio, e, consequentemente, desperdiçar tempo, dinheiro, recursos materiais e humanos. Quando planejamos, fica mais fácil sabermos exatamente o que precisa ser feito e como lidar com os imprevistos que surgem no dia a dia.
- **Motivação** – é a capacidade de termos todos os dias um motivo para agir, para entrar em ação. Todo profissional precisa ter motivação que o leve a sair de casa para seu trabalho, pois se assim não for ele não consegue desempenhar bem suas tarefas, porque não existe um propósito que o motive a isso. Pessoas motivadas querem alcançar seus objetivos e se colocam a fazer aquilo que precisa ser feito, ganham produtividade e realizam seu trabalho da melhor maneira possível.

Perfil profissiográfico da função de síndico

Sabendo que a função do síndico é administrar o condomínio e zelar pelo bem-estar dos condôminos, Artuébio Barcelos apresenta um perfil característico de profissional para que esteja exercendo tal função. O que é esperado então desse profissional:

- Gestão Administrativa
- Gestão de Segurança e Vigilância
- Gestão de Contratos
- Gestão de Comunicação
- Gestão Orçamentária
- Gestão de Processos
- Gestão de Controle e Guarda de Documentos
- Gestão de Manutenção
- Gestão de Inovação e Tecnologia para novos Projetos

Gestão de Conflitos em Condomínios

por Wania Baeta

A mediação que transforma

De muitas experiências incríveis que presenciei na atuação da mediação, separei essa história que acredito ser um assunto recorrente a todos aqueles que atuam na esfera condominial.

O trabalho a executar era num processo de segunda instância. O desembargador relator encaminhou os autos ao Cejusc, já que era pleno conhecedor quanto aos benefícios das técnicas da Mediação de Conflitos, percebendo que o conflito processual poderia ser melhor esclarecido e entendido pelos envolvidos através da Mediação e que poderiam alcançar um resultado de satisfação mútua, já que este não é o condão de um acórdão/sentença.

Como mediadora judicial, fui então convocada para atuar neste processo pelo Cejusc-RJ (Centro Judiciário de Solução de Conflitos e Cidadania), local específico onde acontecem as audiências de mediação nos Tribunais.

Lembrando que um processo de segunda instância significa dizer que foi proferida uma sentença e que, neste nosso caso específico, ambas as partes recorreram por estarem insatisfeitas com o seu conteúdo.

Lá estava eu na sala de audiência de mediação para atuar como mediadora, exercendo o papel de terceira neutra e imparcial, para tentar buscar o restabelecimento da comunicação entre todos os envolvidos na lide. Estavam presentes o Condomínio representado pelo seu síndico e o condômino, todas as partes acompanhadas de seus respectivos advogados.

A audiência de mediação foi iniciada com seus trâmites rotineiros, e já de início houve a informação de que o condômino era antissocial, o que o mesmo, de forma enérgica, já contra-argumentou em sua defesa.

Como não havia diálogo e por ser da autonomia do mediador, defini ouvir cada parte acompanhada de seu advogado separadamente. Ouvia uma, enquanto a outra parte e seu patrono aguardavam na recepção. Ao término com aquela parte, retomaria com a outra, disponibilizando o mesmo tempo, afinal, os direitos são iguais.

Aos escutar todos individualmente, possibilitou-me melhor entender o emocional de cada um e o real problema que os afligia, ao qual culminou naquele processo judicial.

Estar com as partes isoladamente também possibilita que cada uma tenha o seu momento de "desabafar" sem a interrupção ou censura do outro.

Ao retornarmos a audiência em conjunto, ou seja, todos as partes e seus respectivos advogados e, claro, comigo também, mediadora conduzindo a audiência de mediação, puderam ouvir um o outro sem interrupção, entenderam o que o outro estava sentindo, os deveres e obrigações de cada um, e construíram juntos um acordo que foi assessorado na íntegra pelos seus respectivos patronos, legitimando quanto à legalidade das tratativas, desta forma pondo fim ao processo judicial.

Ao saírem da sala de mediação, o condômino, que ao início da audiência havia sido denominado como antissocial, convidou o síndico e seu advogado para que todos fossem almoçar. Por fim, saíram abraçados.

Tempos depois, o advogado do síndico estava novamente no Cejusc para acompanhar outro cliente em uma outra audiência de mediação e passou por mim na recepção, me chamou e disse: "Doutora, a senhora nem imagina. Sabe aquele condômino antissocial do meu cliente, lembra? É o maior colaborador do síndico no condomínio."

Moral da história: a mediação realiza consideráveis transformações.

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.

LGDP garante proteção de dados para pessoas físicas

Especialista comenta sobre a lei e tira dúvidas sobre o assunto de proteção de dados

Atualmente, estamos vivendo na era da informação. O volume cada vez maior de dados é um fator que está presente em diferentes esferas de atuação, e o que muitas pessoas não sabem é que os seus dados, algo que deveria ser totalmente confidencial, estão sujeitos a sofrer algum tipo de vazamento.

Adriana Kingeski, professora e especialista na área do Direito Imobiliário e Condominial e presidente da Comissão Nacional de Direito Imobiliário da ABA (Associação Brasileira de Advogados), afirma que é necessário lembrar que o direito do cidadão à vida privada, honra, imagem e inviolabilidade da sua imagem está garantido pela

Adriana Kingeski

Constituição Federal de 1988. Por isso, o primeiro ponto imprescindível para entender sobre a LGPD é que ela foi criada não pensando em regulamentar um direito constitucional. "Ela é, sim, um meio legal que vai proteger a privacidade garantida pela própria Constituição", informa.

Por sua vez, Cândida Terra, presidente da Comissão de Direito Digital da OAB de Niterói e vice-presidente do Ibradados (Instituto Brasileiro de Estudo e Proteção de Dados), reitera que a proteção de dados é muito importante para as pessoas. "LGPD, ou a Lei Geral de Proteção de Dados, é uma legislação que dispõe sobre o tratamento dos dados pessoais, das pessoas naturais, pelas empresas, órgãos públicos e pessoas físicas (profissionais liberais). A lei visa a regular a forma como os dados pessoais são coletados, armazenados, manuseados e descartados. A partir da vigência da LGPD, o cidadão, chamado pela lei de titular de dados, passa a ter inúmeros direitos com relação aos seus dados pessoais", disse.

Cândida Terra

Muitos podem não saber, mas a LGPD foi criada em 2018, mas só entrou em vigor em agosto de 2020, sendo que os artigos são referentes às sanções administrativas, apenas no segundo semestre deste ano. "Desde então, o tema ganhou visibilidade, e a proteção de dados tornou-se recorrente e primordial", completou Adriana.

Outro ponto de importância destacado por Adriana refere-se às alterações sofridas pela LGPD. Uma dessas foi a criação do ANPD (Autoridade Nacional de Proteção de Dados) e do Conselho Nacional de Proteção de Dados Pessoais e da Privacidade. Originalmente previstos na lei, foram vetados por terem ligação ao Poder Legislativo e não ao Executivo. Desde então, os órgãos vêm se destacando, especialmente a ANPD, que publicou um fascículo sobre proteção de dados, que aborda a postura que precisa ser tomada, mecanismos de segurança adequados e o

Direito Sistêmico em Condomínios

por Gracília Portela

Gestão sistêmica condominial

Muito se tem ouvido falar sobre Direito Sistêmico e sua aplicação no Judiciário, e nas mais diversas área do Direito, sem no entanto dar-se realmente explicações fáticas sobre como isso pode ser feito na prática. Pontuações devem ser trazidas para que não pairem dúvidas, principalmente como uma gestão condominial pode ser efetiva, com base na postura sistêmica ou no uso das chamadas constelações familiares, que é a técnica mais utilizada para visualização dos problemas e suas possíveis soluções nas mais diversas áreas.

Para que haja uma gestão sistêmica efetiva, os moradores devem ser apresentados a esta postura sistêmica e aprovarem a aplicação da metodologia que virá a ser empregada, até porque difere de tudo que no rito condominial comum um dia foi feito. A postura sistêmica nada tem a ver com fórmulas mágicas de administração, tampouco qualquer inovação do ponto de vista formal do que já existe num condomínio. Mas a gestão sistêmica fala de algo muito maior em matéria de relações interpessoais, onde a aprendizagem pode, por exemplo, dar-se por meio de práticas de colaboração e formas lúdicas para o maior desenvolvimento de competências e de habilidades coletivas, sendo certo que, no meio do caminho, e existindo problemas, estes podem ser minimizados por exercícios sistêmicos com fundamentos na teoria de Bert Hellinger, filósofo alemão que moldou a existência das constelações familiares com base na terapia primal e em outras fontes da psicologia e psicanálise. Vislumbra-se, numa gestão sistêmica, obtermos um trabalho cooperativo e com uso de técnicas como a comunicação não violenta, por exemplo, o que traz para a gestão um ganho, reduzindo as lacunas entre a concepção e a execução das atividades, já que nas redes de cooperação todos estão habilitados a inovar, e, no caso em tela, diminuir-se-ia as zonas de conflito e os atritos possíveis. Com tudo isso, haveria o benefício da aproximação entre os condôminos e gestores, eliminando-se preconceitos e competições internas e externas, transformando todos da gestão condominial em parceiros.

O sistema de redes de uma gestão condominial se inicia com um processo de investigação apreciativa, visando à aferição das lideranças, isso de maneira integrativa, quebrando-se assim paradigmas na condução dos problemas de ordem condominial. Com o estabelecimento de redes de cooperação da edificação, são reunidos atributos que permitam uma adequação ao ambiente administrativo em uma única estrutura, sustentada por ações uniformizadas, porém descentralizadas, que viabilize ganhos efetivos por todos, isoladamente ou em conjunto.

De acordo com essa proposição de trabalho, as possibilidades de aprendizagem em redes de cooperação ocorrem de diferentes modos, pois elas permitem que as pessoas, isso de forma associada ou individualizada, acessem novos conceitos, métodos, estilos e maneiras de abordar a solução dos conflitos gerais lá existentes, usando-se também a postura sistêmica como forma de resolução de conflitos internos condominiais.

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

conhecimento básico da legislação vigente.

"Caminha a passos lentos, mas se percebe que a ANPD está cumprindo com o objetivo para que foi criada. Uma questão interessante é que está tramitando no Congresso Nacional a Proposta de Emenda Constitucional – PEC 17/2019, já aprovada pelo Senado Federal, que torna a proteção de dados pessoais, inclusive nos meios digitais, também um direito fundamental previsto na Constituição e fixa a competência privativa da União para legislar sobre a matéria. Mas, como deve ser uma tramitação bicameral, ainda necessita passar pela Câmara dos Deputados para a promulgação", afirmou Adriana.

Cândida explica a razão de a lei ter demorado basicamente dois anos para entrar em vigor. "A demora da entrada em vigência se deve principalmente às pressões de alguns setores da economia que alegavam a dificuldade de adaptar as suas rotinas à LGPD e na demora de atuação do Governo Federal na criação da Autoridade Nacional de Proteção de Dados (ANPD). Finalmente, a lei está plenamente em vigência, e agora os titulares de dados precisam conhecer e fazer valer os seus direitos", disse.

Apesar de a LGPD trazer mais segurança para a população como um todo, é preciso ter certo cuidado, pois nem toda situação de roubo de dados está acobertada pela regulamentação.

Em casos de invasão de celulares, por exemplo, de uma pessoa física, que utiliza esse banco de dados de maneira pessoal, não há nada que se possa fazer. Também é importante apontar que não existe nenhuma especificação para o setor condominial. Contudo, com mais de um ano em vigor, a lei já faz com que controladores e operadores de grande e médio porte precisem se adequar, pois uma multa pode chegar a R$ 50 milhões.

Adriana ilustrou o processo e apontou as diferenças sobre o tratamento referente às crianças e adolescentes. "Caso o cidadão tenha entrado em contato com o controlador, e este não lhe der um retorno com a resolução, a Lei 13.709 prevê que o próprio cidadão pode peticionar para a ANPD, informando o ocorrido. Esta encaminhará a questão para o DPO, que, como responsável, buscará as devidas informações com o controlador e o titular de dados e tentará resolver. A LGPD tem um capítulo específico para

o tratamento de dados pessoais de crianças e adolescentes. Essa distinção segue o disposto pelo Estatuto da Criança e do Adolescente – ECA. Todo o tratamento de dados pessoais de crianças e adolescentes, assim como na Lei 12.010/2009 e em todas que envolvem questões relacionadas a crianças e adolescentes como guarda, adoção, deve ser pautado no princípio do melhor interesse da criança", completou.

Por fim, outra questão que merece ser mencionada é a relação entre o poder público e as empresas privadas, e Cândida afirmou que não existe uma diferenciação tão grande assim, e que a esfera pública precisa, sim, se atualizar. "O poder público não está acima da lei, e todos os órgãos públicos precisam se adaptar. As obrigações entre as empresas privadas e públicas são muito semelhantes. Apesar dos fundamentos e de a maioria das obrigações serem muito parecidas, a LGPD dedicou o capítulo IV ao tratamento dos dados pessoais pelo poder público, e alguns prazos e especificidades ainda dependem de regulamentação específica. Todavia, observamos que nos últimos meses os órgãos públicos estão adotando medidas no sentido de intensificar a adequação das suas entidades à LGPD", concluiu.

Despejo extrajudicial: informações que você precisa saber!

Arnon Velmovitsky

Nova proposta altera a Lei do Inquilinato e busca tornar processo de retomada do imóvel mais ágil

O brasileiro está acostumado a passar anos lutando na Justiça por um direito que é seu, e isso acontece devido à burocracia que faz com que a maioria dos procedimentos legais possa levar até mesmo anos para se resolverem.

Tentando acabar com esse estigma, mesmo que apenas do ponto de vista dos proprietários de imóveis, o PL 3999/20, do deputado Hugo Leal (PSD-RJ), visa a acelerar o processo do despejo extrajudicial. No momento, o projeto está aguardando parecer do relator na Comissão de Defesa do Consumidor (CDC).

Contudo, é necessário entender a razão pela qual essa lei foi pensada e regulamentada. Em levantamentos recentes, foi comprovado que 95% das ações de despejo por falta de pagamento acabam na desocupação do imóvel, e, de acordo com o Arnon Velmovitsky, um dos membros fundadores da Associação Brasileira de Advogados do Mercado Imobiliário e sócio do escritório Velmovitsky Advogados Associados, isso é um grave problema. "Não é crível que se afore uma ação de despejo, com expressivo gasto de custas judiciais e contratação de advogado, sem antes tentar uma composição com o locatário. E é por isso que se verifica o elevado número de desocupações, em razão da ação de despejo por falta de pagamento", informou o advogado.

Uma primeira diferença marcante dessa lei será a sua execução. Todo o procedimento será feito em cartório, obrigatoriamente, com a presença de um advogado, o que já torna o tempo de espera mais razoável. "Essa é a questão mais importante desse Projeto de Lei – a duração razoável do processo –, como prevê o inciso LXXVII, do artigo 5º, da Constituição Federal de 1988, na medida em que o prazo médio de duração do despejo extrajudicial não deverá ultrapassar quatro meses", disse Arnon.

Para que um locatário seja despejado, ele precisa estar com o aluguel atrasado, mas isso não ocorre da noite para o dia, e para evitar a rescisão do contrato, primeiro é feita uma notificação/citação para que sejam quitados os valores devidos. Porém, tudo, obviamente, é articulado para que o proprietário não tenha um prejuízo ainda maior, porque é necessário lembrar que este, juntamente com os pagamentos não efetuados, ainda precisará arcar com diversas despesas, seja com os encargos dos imóveis, cotas condominiais e honorários de advogados.

O despejo é uma situação complexa que pode acabar ferindo muito mais do que o bolso das partes envolvidas. Ser retirado da sua moradia é uma questão que fere também a parte emocional das pessoas, e para que isso não aconteça, para que não haja um grande constrangimento, o projeto também oferece certa proteção ao inquilino, mas o mesmo não pode se acomodar.

"O PL 3999/2020 concede prazos mais elásticos para que o locatário possa pagar o débito. O contrato de locação é um negócio jurídico, e, portanto, tem

regras claras que devem ser respeitadas. Postergar o desfecho da ação equivale a punir injustamente o locador e também inova ao criar a consignação extrajudicial das chaves do imóvel, na hipótese de recusa do proprietário do seu recebimento das chaves", afirmou Arnon.

Vale lembrar que, apesar de o PL ter cunho extrajudicial, a sua execução será de forma judicial, com o comunicado sendo feito por meio do cartório ao Poder Judiciário, para que seja efetivado o cumprimento do despejo. Dessa forma, todos os interessados, locatário e locador, terão seus direitos preservados, o que representa um "enorme avanço legislativo, no sentido de agilizar a tramitação desse tipo de demanda", explicou o especialista.

E não acaba aí. Com os imóveis sendo retomados de maneira mais prática, o advogado e administrador diz que essa lei também é benéfica em relação ao mercado. "Essa lei viabilizará o acesso ao mercado de locação de imóveis residenciais de grandes grupos econômicos, com o aumento da oferta de imóveis, e, por via de consequência, com preços mais competitivos em prol do locatário. Com regras claras quanto à duração do processo de despejo, teremos um mercado muito maior do que existe hoje, no qual apenas proprietários, na maior parte pessoas físicas, estão dispostos a alugar os seus imóveis", finalizou.

CONDO CHECK

Evite dores de cabeça na atribuição de síndico e reduza a insatisfação dos condôminos nas entregas dos serviços técnicos, bem como despesas não planejadas ou atrasos nas prestações de serviços do condomínio.

+SEGURANÇA
Prevenção de acidentes.
Laudo técnico

+ECONOMIA
Evita gastos futuros.
Reduz custos com obras.

VISTORIAS
- Imparciais
- Com Transparência
- Tecnologia e Precisão
- Peritos Certificados
- Detalhadas

TIPOS DE VISTORIAS

Vistoria Predial
Vistoria com o registro das condições de conservação e funcionamento das áreas comuns e unidades privativas, se necessário.

Inspeção Predial
Registro das patologias prediais ou vícios ocultos identificando causas e recomendando as melhores soluções seguindo a NBR 13.752 da ABNT.

grupoRV
redeconfiaX redevistorias redeizee

0800 887 0855
www.redevistorias.com.br
@somosgruporv

por Cecília Egito

WhatsApp: use com moderação

Estabelecer uma comunicação eficiente no cotidiano dos condomínios vem se tornando um dos principais desafios dos síndicos e das administradoras auxiliares. Disso dependem o bom convívio entre moradores, funcionários, prestadores de serviço e todos os que, de alguma forma, estão ligados ao bom funcionamento da engrenagem condominial.

O que é, no entanto, essa tão almejada "comunicação eficiente"? Segundo Cherry (apud Marcondes, 2004), "definir comunicação não é tão simples, uma vez que o assunto se situa na fronteira de vários campos". Isto quer dizer que há diversas perspectivas existentes sobre esse fenômeno, dependendo da área em análise. Como professora, cabe-me apresentá-lo sob a ótica pedagógica, que por sua vez pode ser aplicada às mais diferentes esferas da atividade humana, inclusive a condominial.

Para a pedagogia, a comunicação é uma atividade educativa, envolvendo o intercâmbio de experiências entre pessoas de diferentes gerações, cargos, contextos socioeconômicos e outros, de forma a promover a construção de um saber (seja ele qual for) para um lado ou para o outro, para o emissor ou o receptor da mensagem.

Podemos aplicar tal preceito ao universo condominial, citando, por exemplo, o famigerado aplicativo WhatsApp, que vem se tornando cada vez mais obrigatório, impondo-se como um dos principais canais da comunicação condominial. As mensagens canalizadas por esse app, entretanto, nem sempre culminam na construção de algum conhecimento. Isto porque, a depender de quem as recebe, do horário de envio, das palavras escolhidas e de alguns outros fatores, essas mensagens podem gerar o afastamento de seus interagentes em vez de promover uma troca produtiva de informações.

Com a pandemia, esse canal se tornou praticamente essencial para o dinamismo da comunicação, sabemos. Não devemos, porém, nos tornar ou fazer reféns desse fantástico instrumento com o qual a tecnologia nos presenteou. Portanto, antes de utilizá-lo, especialmente nos grupos, observe o horário, escolha palavras gentis e elabore frases objetivas. Dessa forma, as pessoas envolvidas no processo comunicacional, síndicos, moradores ou funcionários, certamente receberão sua mensagem de maneira mais aberta, o que evita a formação de ruídos e as interpretações errôneas, garantindo o efetivo intercâmbio de informações, isto é, a comunicação!

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

Violência doméstica: um basta também nos condomínios!

Leis estaduais determinam papel estratégico dos síndicos no encaminhamento das denúncias de agressão

Eliana Barboza

Basta assistir aos telejornais ou navegar pelos sites de notícias para constatar uma triste realidade: os casos de violência doméstica, alguns deles levados ao extremo do feminicídio, se proliferam por todo o país, indistintamente, por todas as classes sociais. As respostas do poder público começam a surgir – e muitas delas impactam diretamente a vida daqueles que compartilham espaços comuns em suas moradias. Ao menos 15 estados e o Distrito Federal já implementaram leis sobre Violência Doméstica nos condomínios. "Todo esse trabalho está diretamente ligado ao fato de nosso país ser signatário de Tratados e Convenções com mais de 150 países que mobilizam ações contra a violência, além do Pacto Nacional pelo Enfrentamento à Violência contra a Mulher, lançado em agosto de 2007 e ratificado em 2015", pontua a advogada e psicóloga Eliana do Nascimento Barboza.

Em São Paulo, a promulgação da Lei nº 17.406/2021, de 15 de setembro, fez o estado entrar no rol das unidades da federação mais combativas. Ela obriga os síndicos e administradores a denunciarem a violência doméstica e familiar em condomínios

residenciais ou comerciais. A comunicação dos episódios de violência em curso deverá ser feita de imediato, por ligação telefônica ou aplicativo. Nos casos já ocorridos, a comunicação poderá ser feita por via física ou digital no prazo de 24h após a ciência do fato. Além disso, a lei prevê que os condomínios deverão afixar cartazes, placas ou comunicados com informações da lei nas suas áreas de uso comum.

"A função de síndico, principalmente a partir da pandemia, passou a ser, além de gestor de patrimônio, um administrador de pessoas. Em função do isolamento, surgiram inúmeras adversidades nas minicidades, como são chamados os condomínios atuais. O isolamento trouxe não só o trabalho home office, mas também problemas familiares e de vizinhança. É chegado o momento em que a missão do síndico não pode mais ser atribuída a amadores, já que ele deve desenvolver suas habilidades em gerir conflitos, no trato com funcionários, desenvolvendo até a caraterística de saber escutar, a famosa 'escuta ativa'", defende Eliana, presidente da Comissão de Assistência às Vítimas de Violência Doméstica da OAB Niterói e coordenadora da Diretoria de Mulheres OAB/RJ.

Ela avalia que o síndico hoje deve conhecer não somente a legislação, mas também entender como funciona a rede de enfrentamento à violência doméstica, os tipos de violência, e saber identificar se aquela discussão está ultrapassando limites, pois o novo ditado nos mostra que 'em briga de marido e mulher, eu meto a colher!'. "Pode até parecer mera intromissão na vida alheia, mas não é mais, pois a denúncia pode salvar uma vida. Atualmente, toda e qualquer pessoa pode e deve denunciar o ato de violência doméstica e familiar contra mulheres, crianças, adolescentes ou idosos, o que pode ser feito de forma anônima pelo telefone 180. Além disso, o síndico deve ter sempre à mão outros telefones de emergência, como o 190 (Polícia) e das DEAMs (Delegacia Especializada de Atendimento à Mulher)".

Também especialista em Gestão de Direito Imobiliário, corretora e avaliadora de Imóveis, ela ressalta que, se qualquer um pode denunciar um ato de violência doméstica, o que a legislação fez foi apenas regulamentar para que o síndico, que é a figura representante do condomínio, ao estar ciente, faça essa denúncia por telefone ou por via digital, acessando o aplicativo da Delegacia Legal e comunicando o fato. E sempre fornecendo o

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

maior número de informações sobre a vítima e seu agressor, facilitando assim a identificação e auxiliando com dados a futura investigação. Também os funcionários devem ser treinados para agir em certas situações.

"Importante frisar que o poder público, com o lançamento da Lei nº 17406/2021, não exige nem transfere para o síndico o poder de polícia, nem isenta toda a sociedade de denunciar. Apenas elenca o síndico como pessoa que deve agir para não ser omisso. Segundo a referida lei, não existe penalidade ao síndico. No entanto, a responsabilidade de denunciar está em cada um de nós, cidadão ou cidadã que deseja viver em uma sociedade melhor. Por fim, nos resta entender que a luta contra esse crime é diária, e que toda a sociedade precisa estar engajada para a criação de um futuro melhor para nossos filhos e netos."

Lei nº 17.406/21 amplia a visibilidade para o problema

Advogada pós-graduada em Direito Imobiliário e especializada em Direito Criminal, Marisa Dreys também falou sobre o tema: "A Lei nº 17.406/21 é um marco legal importante, dotada de dimensão social cujo alcance está para além da possibilidade de investigação e punição dos agressores, através das denúncias recebidas. Ela amplia a visibilidade do problema da violência doméstica e familiar e, embora seja prioritariamente voltada para o síndico, convida toda a comunidade condominial a ser mais sensível e atenta quanto a possíveis crimes que ocorrem, na maior parte das vezes, em ambientes privados, onde a possibilidade de defesa da vítima é reduzida."

Segundo ela, a afixação de cartazes nas áreas comuns, publicizando o conteúdo da lei e as providências que serão tomadas diante das possíveis ocorrências no condomínio, funciona como forte fator de inibição ao agressor, visto que o fará saber que, uma vez observado por vizinhos, síndicos ou funcionários, ele poderá ser denunciado. "Cabe destacar que a nova lei prevê, logo em seu artigo primeiro, que a denúncia pode ser feita diante de 'ocorrências ou indícios de episódios de violência doméstica', o que significa que não é obrigatória a certeza absoluta. Havendo indícios, estes serão suficientes para a denúncia. Além disto, a denúncia não precisa conter indicação da pessoa do agressor ou do agredido, apenas o fornecimento de dados que possam contribuir para a identificação da possível vítima e possível agressor. A investigação ficará a cargo da autoridade policial", reforçou.

Marisa Dreys

Marisa destaca que o artigo 4 da Lei prevê que caberá ao Poder Executivo a regulamentação da mesma "em todos os aspectos necessários à sua efetiva aplicação". A regulamentação poderá prever desde a obrigatoriedade da forma de apresentação da denúncia até o elenco de autoridades a serem informadas, providências posteriores, entre outros pontos. Todavia, o fato de ainda não haver a regulamentação não significa que não esteja em vigor; apenas que ainda não foi definida a forma de sua aplicação.

"Assim, a orientação para os síndicos é que procurem receber as denúncias dos condôminos por escrito em documento separado, fora do livro de ocorrências, cuja consulta é pública. É uma providência que evita constrangimentos. Além disso, receber a denúncia por escrito, formalizada, resguarda o síndico e responsabilizar o denunciante caso este aponte um fato dolosamente inverídico, contra algum desafeto", alerta a especialista, que prossegue em sua análise. "Muitos síndicos temem responder pelo delito de 'denunciação caluniosa' (art.339, CP) no caso de fazerem a comunicação, acreditando que há indícios de uma agressão real, depois não confirmada pela polícia. Este temor não procede, pois apenas fica configurada a 'denunciação caluniosa' quando alguém der causa à instauração de um inquérito policial e outros procedimentos, sabendo que o denunciado é inocente".

Por fim, Marisa fala da assistência que deve ser prestada às vítimas de agressão no momento do flagrante, bem como após a comunicação do fato. "Passa, primeiro, pela disponibilização de meios de comunicação, transporte, suprimentos e socorro à vítima, que precisa se sentir acolhida. Deve-se tomar o cuidado de não a questionar acerca da situação, seus sentimentos e relação com o agressor. É preciso entender que a vítima já está em situação de sofrimento, e qualquer atitude impensada pode revitimizá-la, em vez de lhe proporcionar ajuda. E, numa segunda fase, os cuidados passam pela coleta de imagens de câmeras que possam ter filmado o fato ou momentos anteriores ao mesmo, pelo isolamento de local a fim de preservar possíveis provas e até pela disponibilização de advogados", conclui.

RESENHA DE CONTADOR

UM PROGRAMA DESCONTRAÍDO
PARA FALAR DE CONTABILIDADE

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

HAPPY HOUR DO SÍNDICO

UM PROGRAMA PARA FALAR DOS
DESAFIOS DA GESTÃO CONDOMINIAL

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

GRM
GRUPO RM NEGÓCIOS

UM GRUPO DE POSSIBILIDADES
PARA SUA EMPRESA!

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

@GRUPORMNEGOCIOS
WWW.GRUPORMNEGOCIOS.COM.BR

Claudia Ribeiro *Jô Toledo*

Verde que te quero ver, perceber e sentir

Projetos de paisagismo transformam ambientes e mudam os ares em condomínios, com reflexos diretos na qualidade de vida de moradores e colaboradores

Como cantaram os Titãs num de seus muitos sucessos, 'as flores de plástico não morrem'. Isso é bem verdade, mas também é inegável que elas não têm lá muita graça. E zero energia ou capacidade real de alegrar qualquer ambiente. Nos condomínios, o paisagismo vai muito além do simples investir em aparências. Transformar o estilo 'selva de pedra' num espaço verde, com jardins, árvores e painéis, tem reflexos diretos na qualidade de vida, sensação de bem-estar dos moradores, redução de temperaturas médias e até mesmo na valorização dos imóveis.

"As flores geram uma atmosfera de bem-estar, além de imprimirem beleza e tranquilidade. Sua presença é percebida imediatamente, e traduzida como sinal de sucesso e sofisticação. É notório que ambientes bem decorados e floridos causam uma ótima primeira impressão, além de acolhimento, trazendo uma sensação positiva para quem está ali. Proporcionar uma experiência que encante pelo cuidado e atenção aos detalhes é uma excelente forma de criar memórias agradáveis e gerar valor", explica Jô Toledo, que, com sua sócia Paula Maio, comanda a La Fleur.

Para ela, não somente os moradores se beneficiam em estar em um ambiente bem cuidado. Os colaboradores, certamente, trabalharão mais felizes e dispostos, o que reflete em sua capacidade laboral, para melhor atender às diferentes demandas. "Para isso, apostamos em soluções

completas para transformar esses ambientes! Temos opções de assinaturas florais de buquês, arranjos florais, folhagens e orquídeas plantadas. Além das assinaturas florais para recepções, halls, lounges, também possuímos planos de assinatura com miniarranjos ou buquês para toilettes e pequenos ambientes", conta.

Trabalhando na área da decoração desde 2003, Claudia Ribeiro de Noronha é proprietária do Studio Dnoro desde 2010 e profissional em Designer de Interiores com formação pelo Senac. "Não podemos negar. Vivemos numa selva de pedra, isso é fato! E, na verdade, não necessariamente precisamos viver assim. E é isso que temos que entender e procurar onde e como podemos mudar. Nossa saúde mental tem relação com fatores biológicos e socioeconômicos. Junto a isso, temos rotinas estressantes, muitas vezes estilos de vida não saudáveis. Algumas práticas e mudanças de hábitos, como uma alimentação saudável e atividade física, podem ajudar muito. Mas será que podemos ir além, pensando no todo? E o que seria esse todo? O que mais poderíamos fazer para gerar benefícios para o bem-estar geral e a longo prazo?", provoca.

Ela destaca que podemos, por meio de algumas mudanças, fazer a diferença, e assim nos redimir e levar um pouco mais de graça e beleza onde menos se espera. "Conversando com síndicos e administradores de prédios, condomínios no geral e shoppings, todos têm, em comum, a vontade de trazer a natureza para as fachadas e para dentro dos ambientes. Não só pela beleza, mas pela economia que isso traz, e a sensação de bem-estar. A incidência de luz externa no ambiente, por exemplo, faz toda a diferença na conta de energia no fim do mês e no humor das pessoas. Além de dar vida a um ambiente fechado, realça o design atual cada vez mais bem elaborado e competitivo. Tudo para dar a sensação agradável tão necessária."

Outros recursos que podem ser usados são os espelhos d'água, jardins de pedras, pedras portuguesas e até mesmo vidro colorido triturado unido à vegetação. Para fachadas e muros fica fácil trabalhar com brise (disponíveis em vários materiais) para dar destaque

por Ariane Padilha

Responsabilidade moral e ética

Por muitos anos ministrei a disciplina de Ética Profissional para cursos técnicos profissionalizantes de Administração, Contabilidade, Enfermagem, Farmácia, entre outros. Disciplina fascinante em que eu me propunha a levá-los a uma profunda reflexão filosófica sobre as relações humanas, profissionais e a ética. Eram profissionais que se preparavam para a entrada em um mercado de trabalho regulado, com seus conselhos profissionais e seus códigos de ética claros a respeito de suas condutas, além dos manuais de condutas corporativos, aos quais responderiam. Parecia tudo muito claro e simples, apesar de Ética não se aprender na escola, só precisávamos compreender os códigos, manuais e sensibilizar para a questão da moral e da ética, do bem e do mal, do certo e do errado. Existiam sensores e instrumentos muito definidos para regular os comportamentos.

Ao entrar no mercado condominial (sem regulamentação), eu percebia uma grande responsabilidade no síndico, além das previstas, a RESPONSABILIDADE MORAL, e era nada falada. Aquela Responsabilidade que decorre do livre arbítrio de suas ações e as consequências delas, e esta se encontra na consciência do indivíduo.

Mas quando lidamos com tantas responsabilidades, recursos de terceiros, impactos na vida de muitas pessoas, oportunidades e poder, colocar patrimônios e vidas, única e exclusivamente à margem da consciência e do caráter de um indivíduo, corre-se um risco muito grande.

Assunto espinhoso no meio condominial, para o síndico, figura central deste mercado, a Ética deve ser uma bandeira de ordem. Ela é o abrigo que confere proteção e segurança aos indivíduos em uma sociedade. A Ética é a base das relações humanas e fundamental para um bem viver em conjunto. Já pensou uma sociedade sem ética? Onde todos os impulsos fossem possíveis e viáveis? Nós não sobreviveríamos!

Não é sobre cumprir a lei (alguns podem dizer: “mas está tudo no Código Civil”), é sobre valores, moral e caráter. É sobre querer, poder, mas com a consciência do NÃO DEVER.

Na dúvida e na falta de uma regulamentação e um código, pense:

Quero? – Quero / Posso? – Posso / Devo? Não.
Simples assim!

Um grande abraço.

Ariane Padilha é professora, psicóloga, especialista em Gestão de Recursos Humanos e Marketing, consultora e síndica profissional da Fator G Condomínios.

e amenizar a temperatura, pois protege contra a radiação solar. Além da enorme variedade de tintas e revestimentos resistentes, próprios para cada região e necessidade - resistente à maresia, muito sol, frio, ventos fortes... Soluções customizadas e cujo custo vai variar, em grande parte, em função da dimensão do espaço a ser trabalhado. Mas, em média, com valores que podem ser absorvidos pela maioria dos condomínios, em especial aqueles bem administrados.

"Por vezes, unidas ao lazer estão as plantas, a água e a textura, seja cor ou revestimentos de parede e piso, como mais um elemento sensorial. Aliás, sobre o encantamento que as cores e texturas provocam... Você sabe como mexer com os sentidos? Pois saiba que elas podem refletir o espírito de seu condomínio, shopping, casa ou comércio. Espaços são muitas vezes lembranças que quase se apagam, mas podem receber vida, charme e se transformar todos os dias. Digo o mesmo sobre nossa 'Selva de Pedras' pública - ruas, calçadas, praças, pontes e viadutos. Não precisamos só esperar dos governantes. Podemos, sim, fazer a diferença. Se cada um cuidar

do lixo, fizer reciclagens, conservação das fachadas das residências, incentivar e não deixar no esquecimento o plantio e poda das árvores...", defende, para concluir.

"São muitas as possibilidades, é só querer e começar a mudar. Seja qual for a sua ideia ou necessidade, procure sempre a ajuda de bons profissionais. Eles estão preparados para atendê-los da melhor forma possível, e você terá pessoas preparadas. Com muita vontade e criatividade, dá para fazer de sua proposta um excelente projeto com o resultado que você precisa e merece."

CANTALICE
ADVOGADOS ASSOCIADOS

Cobranças abusivas de tarifas pelas concessionárias públicas: como identificar e evitar

As faturas mensais de concessionárias públicas representam boa parte das despesas mensais condominiais, e, em alguns casos, as tarifas nelas embutidas podem estar sendo cobradas de forma abusiva, isto é, em valores muito superiores ao que deveria ser cobrado, onerando ainda mais os respectivos condôminos.

Dentro desse contexto, nosso Escritório tem observado que, principalmente no Rio de Janeiro, a concessionária pública responsável pelo fornecimento de água tem cobrado de diversos condomínios as faturas de água mediante a aplicação de uma tarifa considerada ilícita, já que corresponde a uma mera "estimativa" do volume de água fornecido, a qual não corresponde com o volume efetivamente entregue registrado em seus respectivos hidrômetros. Isso tem acontecido ao longo de muitos anos e ocorre não somente em condomínios residenciais, como também nos comerciais e, até mesmo, em shopping centers.

Ocorre que o Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro e o Superior Tribunal de Justiça já pacificaram o entendimento de que essa forma de cobrança, baseada na mera "estimativa" de consumo, quando existir no condomínio um único hidrômetro, responsável por aferir o consumo de água de todas as unidades condôminas e em perfeito funcionamento, é abusiva e vai de encontro ao direito do condomínio de pagar apenas pelo volume de água efetivamente entregue.

Na prática, esse tipo de cobrança abusiva pode onerar as contas de água condominiais em até cinco vezes do valor devido, como em alguns casos presenciados pelo nosso Escritório. Isso, porém, vai depender do tamanho do condomínio e do seu consumo mensal, sendo imprescindível a análise de cada caso.

No entanto, não são todas as faturas que incluem essa cobrança de tarifa considerada abusiva pelo Poder Judiciário, mas somente aquelas que se enquadrem em determinados pré-requisitos. São eles: o condomínio deve possuir um único hidrômetro em perfeito funcionamento para atender a todas as unidades condominiais e deve constar na fatura a palavra "Mínimo", no campo correspondente ao "Tipo de Faturamento". Caso tais requisitos sejam preenchidos, é possível que a cobrança esteja sendo feita de forma irregular. Nesse caso, o condomínio pode, não somente, ter direito a reduzir de imediato o valor cobrado, por meio de pedido liminar, mas, inclusive, ter o direito de, ao final da ação judicial, recuperar todos os valores que foram pagos a maior, nos últimos dez anos, com juros e atualização monetária contados de cada desembolso.

Assim, é importante que o síndico/administrador do condomínio esteja atento para verificar a forma como são cobradas as suas faturas (não somente as três últimas, mas também ao longo dos últimos dez anos, se possível), e, caso seu condomínio se encontre nessa situação, procure uma assessoria jurídica especializada, de forma a se proceder à análise do caso concreto e garantir os melhores interesses ao seu condomínio.

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

Síndico profissional deve atuar como PJ

Redução da carga tributária será sensível se o síndico fizer a adoção da sua atividade como pessoa jurídica

A questão tributária é algo que sempre precisa ser levado em consideração na hora de se decidir por uma forma de trabalho. Isso não é diferente para aquelas pessoas que atuam como síndicos profissionais. De acordo com Gilcimar Conceição, contador e consultor contábil, a melhor opção para o Síndico Profissional é atuar como PJ, tendo em vista que não gera encargos extras para o condomínio e principalmente porque inclui uma redução de carga tributária considerável que parte de 27% a 30% para 6% dos seus rendimentos mensais. "O ideal é sempre bater um papo com o contador antes de tomar qualquer decisão que leva em consideração tributos a pagar", orienta o especialista.

Gilcimar Conceição

"Percebi a relevância desse assunto quando, na época da declaração do Imposto de Renda, recebi alguns síndicos profissionais como clientes para preparação e cálculos de suas declarações. Praticamente todos tiveram imposto a pagar bem alto, o que os deixou naturalmente assustados e pensativos", informa.

Para ele, o Síndico Profissional pode apresentar suas propostas de trabalho para os condomínios como pessoa física, ou seja, autônomo, ou como uma pessoa jurídica, ou seja, uma empresa. "Em meus cursos ou palestras, geralmente dou um

exemplo de um síndico profissional que esteja atuando para cinco condomínios e recebendo o valor de R$ 2.000,00 de cada um e perfazendo um total de R$ 10.000,00 mensais, de rendimentos. Claro, existem variantes que são importantes apresentar ao contador para a confecção de um planejamento tributário correto, mas posso dizer que varia entre 27% e 30% para casos como esse", explica o consultor.

No entanto, ao se falar de tributação, não estamos falando somente do Imposto de Renda. "O Imposto de Renda (IR) é um dos tributos que deve ser pago mensalmente. Além dele, devem se juntar a Contribuição para Previdência Social, que é do Instituto Nacional do Seguro Social (INSS) e o Imposto Sobre Serviços (ISS)", esclarece.

Ainda segundo Gilcimar, o IR deve ser calculado pela tabela progressiva, que pode chegar a 27,5% dos rendimentos. Já na Previdência Social, nós temos a seguinte situação: o condomínio deve descontar 11% a título de INSS. Todas as vezes que pagar ao síndico profissional, autônomo. Como exemplo, ele cita os municípios do Rio de Janeiro e Niterói, onde o ISS deve ser pago trimestralmente. "No Rio, a taxa é cobrada trimestralmente, e no ano de 2021 o valor foi de R$ 278,95."

Ao optar por atuar como um PJ, o síndico profissional terá uma carga tributária que depende de muitos fatores. "Num primeiro momento, o síndico profissional pode atuar como PJ, escolher a tributação chamada lucro presumido, e, assim, recolher sobre o seu faturamento em torno de 16,33%, que com encargos com INSS pode chegar a 18,53%. Mas essa tributação pode chegar a 6%. Por isso, é muito importante uma conversa franca com seu contador", orienta.

Quanto a ser MEI (Microempreendedor Individual), Gilcimar explica que em hipótese alguma o síndico profissional pode ser MEI. "Tenho informação de que muitos se apresentam como MEI ou que muitos condomínios recebem notas fiscais de profissionais que estão cadastrados como MEI. Esse procedimento não é o correto. O benefício para o microempreendedor individual é definido pela Receita Federal, onde temos as listas de atividades permitidas a esse benefício. Síndico profissional não consta na lista de ocupações permitidas", conclui.

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

Coluna do Prestador de Serviços *por Raphael Gama*

A proibição de isenção dos encargos da dívida condominial

Com o aumento da inadimplência em muitos condomínios devido à crise econômica e a pandemia do Covid-19, muitos síndicos buscam de forma amigável a negociação direta com condôminos em atraso com a cota condominial.

Porém, na negociação o síndico pode conceder descontos dos juros, multa e correção monetária?

O artigo 1336, § 1º do Código Civil prevê que o condômino que não paga a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convencionados ou não, sendo previstos os de um por cento ao mês e multa de até dois por cento sobre o débito. Portanto, a maioria das convenções dos condomínios do Brasil afora, a penalidade em decorrência do atraso no pagamento da cota está expressamente prevista. Com esta fundamentação, o síndico não possui autonomia, por si só, de conceder isenção destes encargos, sendo necessária a deliberação na assembleia dos condôminos. Essa limitação e engessamento do síndico muitas vezes inviabiliza uma rápida negociação de casos mais complexos e que envolvem somas consideráveis que teriam impacto positivo no caixa, muitas vezes deficitárias dos condomínios.

Imaginemos um imóvel com débito elevado e acumulado de cotas condominiais e que o processo judicial de cobrança está com andamento, entretanto, prejudicado por falta de localização dos herdeiros do proprietário falecido. Eis que surge uma proposta de quitação do débito acumulado de um interessado comprador com desconto de 10% sobre o montante da dívida, para pagamento imediato e à vista.

O síndico do condomínio decide convocar uma assembleia para deliberar o tema, porém, considerando os prazos de convocação, a definição do tema ocorrerá apenas em 10 dias. Em virtude da demora na definição da proposta, o interessado desiste da compra do imóvel. Nesta situação, agiu corretamente o síndico, porém, o resultado prático não foi benéfico para o condomínio. Uma vez que aquela recuperação traria um "respiro" no orçamento.

Diante deste cenário, objetivando a concretização da operação e o recebimento do crédito em atraso, o síndico poderia ter realizado uma consulta ao conselho fiscal e/ou consultivo. E assim obtendo um sinal verde para finalizar a negociação para quitação com o interessado pela unidade, trazendo para o caixa do condomínio importante soma de valores. Apesar da justa motivação e anuência do conselho, o síndico ainda assim estaria em risco. Pois em eventual momento da sua prestação de contas e/ou deliberação posterior sobre essa concessão de desconto, poderá ocorrer a recusa dos demais condôminos, tornando a sua decisão objeto de questionamentos.

O mais indicado seria atribuir ao síndico, antecipadamente, em assembleia, autorização e alçada mínima para os casos de dívida da cota condominial mais complexos do condomínio. Criando, dessa forma, efetivo respaldo e segurança para a decisão do mesmo. Porém, como tudo em condomínio não funciona de forma tão simples, haverá aqueles moradores com a opinião de que não se deve conceder abatimento em dívida condominial. E que a recuperação, após recebida, deverá ser ressarcida, proporcionalmente, para cada unidade adimplente que suportou o atraso ao longo do tempo. Enfim, o síndico que lute!

Raphael Gama da Luz é gerente jurídico da Estasa Soluções imobiliárias, sócio titular do escritório RGLUZ Advogados, especialista em Direito Imobiliário, Direito do Consumidor e Direito Condominial.

Lugar de mulher é onde ela quiser

Aos poucos, elas conquistam espaço na função de síndico. Na prática, mostram saber técnico e modo diferenciado de atuar

Parece inacreditável, mas, já em plena terceira década do século 21, até ontem visto como o 'futuro', ainda persistem setores e profissões com pouco ou nenhum espaço para as mulheres. A administração de condomínios é um desses insistentes redutos masculinos. Tolos, eles não sabem o que estão perdendo... Que tal, então, informá-los? Como o olhar feminino pode transformar a vida dos condôminos para melhor? Como algumas mulheres já estão se destacando nessa gestão? Quais as dicas para aquelas que querem investir nessa carreira? Fomos atrás de duas experientes e consagradas profissionais que conquistaram sua posição de destaque neste mercado.

Nosso papo começa com Jailma Araujo de Brito, síndica profissional em São Paulo e autora de artigos para portais. "Não entendemos que o gênero qualifica ou desqualifica um profissional. Tenho escutado que a mulher possui um olhar mais aguçado para áreas de zeladoria, mantendo condomínios mais em ordem, pois é mais detalhista. Particularmente, não defendo esse tipo de leitura, e acho perigoso esse po-

Jailma Araujo

Joelma Virgens

sicionamento, até porque vem reafirmar a figura clássica da mulher como construída socialmente, onde desde os tempos primórdios era responsável pela organização do lar. Hoje, sabemos que ela já demonstrou inúmeras habilidades, competências, e sua atuação não está reduzida apenas a uma esfera", pontua ela.

Psicóloga e cientista da Religião pela PUC-SP, Jailma enxerga algumas peculiaridades no comportamento feminino que fazem a diferença. "Vejo que a mulher, no cotidiano do mercado condominial, possui maior facilidade em se comunicar e flexibilização na escuta, e, assim, maior influência entre a massa condominial e toda sua equipe de colaboradores, reverberando de forma positiva em sua imagem como gestora", afirmou ela, que destacou também. "Entendo que a mulher deve cada dia mais investir em qualificação, e assim se sentirá mais segura em todos os sentidos. Gosto do pensamento de Clarice Lispector: 'Até cortar os próprios defeitos pode ser perigoso. Nunca se sabe qual é o defeito que sustenta nosso edifício inteiro'. Ou seja, o sucesso na carreira vem primeiro em se conhecer intimamente e respeitar seus próprios valores, para que não corra o risco de se perder no caminho."

Síndica profissional e CEO da Aption Gestão Condominial, com atuação na Bahia, Joelma Virgens também falou sobre o tema para a Revista dos Condomínios. "A palavra 'convivência' tem como significado descrito em dicionário 'condição do que caminha para o mesmo ponto ou objetivo: convergência de opiniões. Qualidade do que é capaz de convergir, dirigir-se para um ponto comum'. Não estranhamente trata-se de um substantivo feminino, e é a base e sustentáculo de todo e qualquer condomínio. Para exercer uma efetiva gestão, é de extrema necessidade que o síndico tenha total afinidade na condução, orientação e inclusive mediação referente à convivência, a fim de estabelecer a harmonia almejada e, consequentemente, facilitar o bom desempenho nas mais diversas áreas envolvidas no processo, e, assim, alcançar o sucesso em seu mandato", avalia.

Segundo ela, a própria natureza direcionou a função da maternidade para as mulheres, devido à resiliência e amorosidade na condução efetiva da convivência entre sua prole e a harmonia no lar. "E o que são os condôminos se não 'filhos' que buscam o direcionamento assertivo, sábio e amoroso para conseguir conviver harmonicamente em uma comunidade constituída por pessoas com os mais diversos interesses? Obviamente que a assertividade só pode ser alcançada com a competência técnica necessária para tal, ou seja, uma soma de conhecimentos específicos. Contudo, sem excluir a necessidade do olhar humano (leia-se sabedoria e amorosidade) nas tratativas em todas as áreas envolvidas na gestão."

Com a quebra de paradigmas referentes à feminilidade, a mulher tem atuado com maestria a competência técnica adquirida associada à natureza intrínseca da maternidade, e, cada vez mais, conquistado espaços antes considerados desafiadores demais, avalia Joelma. "Já diziam os grandes pensadores que 'tudo que tem foco, expande', ou seja, 'quem quer faz a hora, não espera acontecer'. Cada desafio traz em si uma grande oportunidade de evolução e melhoria. Encontrar sua missão de vida, fazer por amor, prazer e ainda, entender que o servir está para o bem maior de todos é o que difere as verdadeiras águias. Entender cada parte do processo e todos os envolvidos, suas dores, desejos, expectativas e conduzir para um objetivo comum, fazendo-os enxergar com a visão do todo, de forma integrada, é a chave do sucesso de uma gestão condominial. E isso as mulheres fazem com total maestria e ainda de salto alto e unhas impecáveis", brinca ela, mas falando sério...

O delivery nas portarias

A chegada do novo coronavírus e o estado de pandemia no qual o mundo inteiro esteve inserido nos últimos meses promoveu uma grande expansão no modelo de entrega delivery. A simples ida ao mercado ou ao restaurante foi substituída quase que integralmente pelo pedido via telefone, whatsapp ou aplicativos.

O aumento do delivery gerou um grande impacto nas portarias dos edifícios, que absorveram uma carga maior de atendimentos. A quantidade de entregadores nas entradas dos condomínios está cada vez maior e tal situação exige dos profissionais de portaria maior atenção e cuidados com os protocolos de segurança. Neste contexto, a participação do síndico dando suporte à portaria é fundamental, garantindo que os protocolos de segurança estejam adequados para o cenário atual e que seus profissionais estejam bem treinados.

Além do suporte dado à portaria, o síndico deve manter um contato regular com os moradores, dando orientações sobre os cuidados que cada um deve ter ao liberar o acesso de um entregador a sua residência. O morador é uma peça importante do protocolo de segurança do condomínio e deve ter ciência do seu papel, pois neste processo sua postura impacta diretamente na portaria e por consequência na boa execução do protocolo de segurança do condomínio.

Atualmente temos no mercado uma variedade de aplicativos que fazem entregas de restaurantes, mercados, farmácias e outros. Quando os entregadores desses aplicativos chegam aos condomínios, na maioria das vezes, se anunciam para identificação pelo nome do aplicativo e não pelo nome do estabelecimento ao qual a entrega corresponde. Diante disso, é importante que a portaria questione ao entregador o estabelecimento de origem e que confirme com o morador se está aguardando alguma entrega do referido estabelecimento.

Algumas pessoas podem entender que solicitar o nome do estabelecimento ao entregador pode parecer uma coisa simples, que não gera impactos caso não ocorra, mas ela é fundamental dentro do protocolo de segurança. Conforme falamos, há uma variedade de aplicativos de entrega no mercado, e simples identificação pelo nome do aplicativo abre uma brecha na segurança do condomínio. Logo, o síndico deve orientar que a portaria obtenha o máximo de informações possíveis para que o processo de identificação junto ao morador seja eficiente.

Vinicius Valverde é síndico profissional.

Vizinhos festeiros

Excesso de barulho pode gerar multas, penalidades e até mesmo sanções mais graves

Todo condomínio está sujeito a passar por dificuldades por conta do barulho produzido pelos vizinhos, e isso pode ser até algo normal, mas são os casos extremos que pedem atenção, uma vez que acabam dificultando a vida em comunidade.

Rogério Camello

Conversamos sobre o assunto com o advogado Rogério Camello, membro da Comissão de Direito Notarial, Registral e Condominial do Instituto Brasileiro de Direito Imobiliário (Ibradim), e ele alertou para alguns pontos importantes a respeito de quais providências podem ser tomadas caso algum morador esteja passando dos limites.

"Todo condomínio, ressaltadas as devidas proporções, representa um pequeno núcleo social, e, como tal, para melhor condução dos trabalhos do gestor, precisam estar bem claros os direitos e deveres de cada condômino. Essas regras estão dispostas nas convenções e regimento interno, sendo certo que é dever de cada condômino não usar a sua propriedade de modo a perturbar a saúde, segurança e sossego dos demais moradores", comentou.

Recentemente, na cidade de Recife (PE), chamou a atenção um morador que, após ser multado em R$ 2 mil por excesso de barulho com festa, acabou fazendo algo inusitado. Já sabendo que infringiria novamente as regras do condomínio, deixou um "crédito" referente a dez vezes o valor da multa original.

Esse caso, segundo Rogério Camello, não pode ser-

vir de exemplo, e medidas podem ser tomadas. “As penalidades num condomínio têm gradação, iniciando com uma advertência e terminando com uma multa de até 10 vezes a taxa condominial, além de outras sanções que podem ser aplicadas pelo Poder Judiciário. No caso exemplificado, entendo que o valor deveria ser devolvido, e na manutenção da infração, novas multas devem ser aplicadas. E sendo as multas inofensivas, o condomínio pode propor uma ação cominatória com multa diária ou pedido de afastamento do condômino antissocial”, disse.

O especialista em Direito Imobiliário também confirmou os aspectos legais e regimentais que devem ser considerados. “Na falta destes instrumentos (normativos), deve-se convocar uma assembleia para deliberação sobre a problemática, utilizando-se como fonte normativa o Código Civil, lembrando que toda penalidade deve ser precedida do exercício do Direito de Defesa, não sendo possível aplicação da multa sem o exercício do contraditório pelo condômino multado.”

Rogério destacou como devem ser tomadas as providências para festas que estejam acontecendo dentro do horário previsto, porque, segundo ele, até esses eventos podem ser interrompidos. “De fato, existe um senso comum de que o barulho só não deve ser mais tolerado após as 22h. Ocorre que, no direito de vizinhança, o condômino vítima tem a prerrogativa de fazer cessar qualquer interferência prejudicial à segurança, ao sossego e à saúde, quer na área comum ou na área privativa, independentemente do horário.”

Não existe uma tabela para multas, por isso, elas precisam ser entregues de acordo com as normas internas do condomínio, mas Rogério reforçou que, caso o condômino continue repetindo as festas barulhentas ou outras questões, os valores vão aumentando de acordo com o número de infrações.

Além do barulho, é interessante lembrar que os condôminos podem ser penalizados por outros acontecimentos, sejam por estacionar fora das vagas preestabelecidas ou por mau cheiro de animais, e diz que a figura do síndico é a responsável por resolver todos esses problemas. “O síndico precisa sempre agir sob a orientação de um advogado com respaldo na sua convenção, regimento interno e decisões assembleares, sem criar exceções às regras. Fazer a aplicação de multas de forma amadora pode trazer ainda mais aborrecimento ao condomínio”, concluiu.

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

A Engenharia e o novo síndico

Como garantir instalações elétricas seguras em condomínios? Essa é primeira indagação feita por você. Um projeto de instalação elétrica deve ser realizado por profissionais preparados, com equipamentos adequados, e baseado em determinações das normas da ABNT, sendo a principal dela NBR410/2004/08 que trazem as principais diretrizes e atenção à segurança com serviços em eletricidade, conforme preconiza NR10 – Segurança em Serviços com Eletricidade, portanto determina condições e regras para instalações elétricas de baixa tensão.

Vamos entender uma pouco mais das tensões? O sistema de distribuição é composto pela rede elétrica e pelo conjunto de instalações e equipamentos elétricos que operam em níveis de: alta tensão (superior a 69 kV e inferior a 230 kV), média tensão (superior a 1 kV e inferior a 69 kV) e baixa tensão (igual ou inferior a 1 kV).

As normas NBR5410 de baixa tensão e NBR14039 de média tensão são aplicadas as instalações elétricas de casas, prédios, comercial, industrial, agropecuário etc. Vamos entender um pouco mais dessas normas.

A norma ABNT NBR 5410 – Instalações Elétricas de Baixa Tensão, como conhecemos hoje, nasceu da preocupação em estabelecer condições que contemplassem as instalações elétricas de baixa tensão, a fim de garantir a segurança de pessoas e animais, o funcionamento adequado da instalação e a conservação de bens. Sua história começa com a publicação, pela ABNT, de sua primeira edição, em 1941, cujos textos foram baseados no Código de Instalações Elétricas da antiga Inspetoria Geral de Iluminação (1914), além de um anteprojeto elaborado por uma comissão de especialistas. A comissão responsável pela redação da ABNT NBR 5410 é a CE – 03:064.01: Comissão de Estudo de Instalações Elétricas de Baixa Tensão.

Atenção com as áreas comuns do seu condomínio, pois esses ambientes dependem muito de como foram projetados, contudo, sofrem com mudanças. Elas são como uma extensão de um apartamento ou algum ambiente de trabalho e têm um papel importantíssimo na decisão de compra.

Áreas que demandam mais atenção:

Saídas de emergência - É fundamental que sejam muito bem iluminadas, para o caso de alguma queda de energia ou incêndios. As saídas, inclusive, devem ser bem-sinalizadas e ter lâmpadas de emergência.

Garagens - Um ambiente que também precisa conter um bom sistema de iluminação e, de preferência, funcional. São os locais destinados para estacionar os veículos de moradores e visitantes. Dessa maneira, ajuda a evitar acidentes e a segurança das pessoas é preservada. O ideal é que sejam instaladas lâmpadas brancas ou neutras.

Áreas internas - É cada vez mais comum que os condomínios apresentem uma quantidade enorme de espaços de lazer e bem-estar. Isso quer dizer que mais ambientes necessitarão de iluminação e, consequentemente, com uma instalação elétrica adequada e que atenda perfeitamente a proposta do local.

Áreas externas - É muito vantajoso que as construções também tenham um bom projeto de iluminação e de alimentação elétrica em todos os ambientes externos. À noite, além de mais seguros, ambientes bem iluminados são visivelmente mais interessantes para a construção como um todo.

Raildo Queiroz é engenheiro eletricista e segurança do trabalho. É proprietário da Proteg Engenharia.

Comemoração consciente e segura

Festas de final de ano devem retornar. Saiba quais cuidados tomar

As comemorações de fim de ano estão se aproximando e, depois de tanto tempo com restrições impostas pela Covid-19, é natural a vontade da maioria de voltar com as confraternizações. Salões de festas e churrasqueiras estão novamente disponíveis aos moradores para receber seus convidados, mas eles devem seguir rigorosamente as novas regras de convivência, com as medidas ainda em vigor, como limitação de pessoas e uso de máscaras e álcool em gel. Os condomínios devem orientar moradores e visitantes, pois qualquer falha nos procedimentos impostos pelo regulamento interno poderá gerar multas.

"Infelizmente, ainda não saímos da pandemia e não temos estimativas de quando tudo isso diminuirá a ponto de não ser mais uma ameaça. Entendemos perfeitamente a vontade de comemorar a vida e as festas de final de ano. Porém, surgem a cada mês novas cepas do vírus, e, recentemente, na África, uma com muitas variantes e extremamente perigosa, pela sua alta transmissibilidade. Assim, chamo a atenção para que os condomínios, por mais difícil e frustrante que seja, continuem a fiscalizar o uso de máscaras nas áreas comuns, a manutenção do distanciamento e a obrigação de uso de álcool gel. Atualmente, não existem mais impedimentos ao uso das áreas comuns, mas precisamos manter estes locais limpos, assim como pedir que seus frequentadores continuem se protegendo, para dificultar a proliferação do vírus", afirma Alexandre Sobral Almeida, advogado e empresário.

Formado em Direito pela Universidade Tiradentes de Sergipe, com pós em Direito Processual e MBA em Gestão Condominial, ele soma mais de 20 anos de atuação como especialista em Direito Condominial e do Consumidor. "Para os condomínios, creio

que o momento atual é de conscientização de seus moradores para que não relaxem e surja uma nova onda de Covid-19. Isso vai depender de cada síndico estabelecer limites máximos de festas nas áreas comuns. Mas acredito ser quase impossível conseguir segurar a vontade dos moradores em comemorar as festas do final deste ano", avalia.

Para Alex Sobral, o condomínio que perceber o abuso de alguns moradores ou até mesmo o desrespeito às normas sanitárias e leis vigentes poderá impor sanções administrativas e financeiras aos infratores. A aplicação de multa é uma penalidade severa e deverá ser sempre analisada caso a caso, lembrando que é normal a flexibilização de regras em festas de fim de ano, por conta não só da euforia vivida pelos participantes, como também pelo uso excessivo de bebidas. Cabe um cuidado redobrado aos funcionários dos condomínios ao terem que abordar qualquer participante, proprietário ou visitante. "Não são poucos os casos de funcionários que são até espancados. Portanto, não são salutares abordagens pessoais nestes momentos, devendo ser usados interfones, telefones e/ou mensagens de texto para alertar sobre possíveis desobediências às regras."

Professor universitário e de cursos de síndico profissional e palestrante, um dos âncoras do programa 'Os Especialistas em Condomínios', e debatedor do programa 'Jurídico em Ação', ambos da Rádio Metrópole de Sergipe, ele conclui: "Teremos que lidar com esta situação por algum tempo. Por isso, é essencial o trabalho de educação, de plena conscientização dos moradores e dos visitantes dos condomínios. Caberá ainda ao síndico a aplicação de multas e, em último caso, levar as questões à assembleia, nos casos de desrespeitos seguidos das regras por parte de um condômino cujo comportamento seja evidentemente antissocial."

Dicas de limpeza das áreas comuns

Espaços com alta circulação de pessoas, as áreas comuns exigem cuidado. É preciso ter frequência na limpeza de cada ambiente, de acordo com o fluxo de pessoas.

Hall de entrada – Hall de entrada, de serviços e portaria devem ser higienizados diariamente. Para isso, recomenda-se o uso de detergente neutro.

Elevadores – A higienização deve contemplar as partes internas e externas das cabines, sem exceção. É preciso limpar espelhos, botões, barras de apoio e quaisquer outras superfícies que possuem contato com as mãos.

Salão de festas – Espaço deve ser higienizado em duas ocasiões: antes da utilização, como forma de preparação do ambiente, e, após o uso, para remover a sujeira que restou da comemoração. Geralmente, utiliza-se detergente neutro ou alcalino para eliminar a gordura presente no local.

Academia – É uma das áreas comuns do condomínio que mais necessitam de cuidados. É preciso desinfetar os aparelhos de uso comum para evitar a contaminação cruzada através do suor. Para garantir a higiene e não danificar os objetos, recomenda-se o uso de detergente neutro.

Síndico condômino ou síndico profissional: existe diferença?

A palavra síndico deriva do grego syndkos, e significa aquele que assiste com justiça, administrador, defensor, procurador. Em linhas gerais, caberá ao síndico representar o condomínio ativa e passivamente, em juízo e fora dele. As principais atribuições legais estão no Art. 1348 do Código Civil.

Requisitos - o síndico exerce um mandato, outorgado pelos condôminos, delegando poderes de representação, pelo prazo de até dois anos.

Qualquer pessoa física ou jurídica poderá ser síndico, salvo disposição expressa na convenção, que poderá estabelecer os requisitos aplicáveis àqueles que pleiteiam o cargo; assim, deverá ser analisado à luz da convenção e do Código Civil. Vejamos: a) O locatário poderá ser síndico, caso não haja impedimento em convenção; b) O síndico poderá ser pessoa jurídica; c) O síndico poderá ser pessoa física, que exerce profissionalmente a sindicatura; d) O síndico poderá ser condômino ou não.

O síndico, ao nomear um administrador, aprovado em assembleia, não fica isento das responsabilidades legais previstas no Art. 1348 do Código Civil. A deliberação acerca da forma de administrar, remuneração do administrador e prestação de contas está prevista no Art. 1323 do referido Código.

Conceito de condomínio - Juridicamente, pode-se conceituar o condomínio como sendo um estado de coisa indivisa sobre a qual várias pessoas exercem, simultaneamente, o direito de propriedade sobre um quinhão ideal. Temos condomínio quando a mesma coisa pertence a mais de uma pessoa, cabendo a cada uma delas igual direito, idealmente sobre o todo e cada uma de suas partes. Concede-se a cada consorte uma quota ideal qualitativamente igual da coisa e não uma parcela material desta; por conseguinte, todos os condôminos têm direto.

O Código Civil de 2002, nos Artigos 1323 a 1358, com a participação relevante do professor Miguel Reale, a quem é creditado o nome de condomínio edilício, regulamenta não só o condomínio em geral, mas os demais tipos de condomínio no país.

Síndico profissional - Devido à crescente oferta a cada dia de edificações condominiais, principalmente nas grandes cidades, particularmente os edifícios edilícios, tem se verificado também a necessidade de se eleger um síndico não condômino para administrar o condomínio de maneira mais eficiente e proativa, cujo cargo requer capacitação em gestão administrativa, financeira e de pessoas, bom conhecimento da legislação trabalhista, civil e penal. Infelizmente, os condôminos, na sua maioria, não têm uma qualificação profissional que atenda tais requisitos, e tampouco esta visão, e elegem como representante legal do seu condomínio um síndico sem o devido preparo, o que pode gerar prejuízos aos seus patrimônios.

Para suprir esta lacuna e fazer uma gestão profissional, surgiu o dito "síndico profissional" — assim chamado porque, apesar de atuar de forma profissional, remunerada e supostamente ter uma formação qualificada para a função, ainda não foi regulamentado como profissão, mesmo havendo muitos esforços de vários setores da sociedade neste sentido.

Zacarias Batista é administrador e síndico profissional, pós-graduado em Direito Condominial pela CBEPJUR-RJ, perito judicial e sócio fundador da Itabusiness Gestão Empresarial

Mente sã, corpo são

Está em alta a aposta em academias dentro dos condomínios, em nome da melhor qualidade de vida e também pelo conforto e economia que gera aos condôminos

Guilherme Orempüller

Se durante a pandemia o necessário confinamento gerou maior sedentarismo e garantiu alguns quilinhos extras a muitos, a hora é de colocar o corpo para se mexer. E, nessa tarefa, a comodidade de contar com um espaço adequado dentro do próprio condomínio pode fazer toda a diferença. "Os novos empreendimentos estão com planos de academias completas com bons equipamentos e espaço para execução de exercícios funcionais. Mas até mesmo os condomínios mais antigos estão verificando a possibilidade de modificar um espaço para a implantação de uma academia de musculação", diz Guilherme Orempüller, proprietário da Empresa TechFit Assistência Técnica Fitness, há dez anos no ramo fitness, com vendas de equipamentos, manutenção preventiva e corretiva, montagens e consultoria.

A prática de exercícios físicos gera bem-estar e produz efeitos na saúde física e mental dos adeptos, e a instalação e manutenção dos equipamentos de academia dentro dos espaços comuns dos condomínios tem se mostrado uma alternativa cada vez mais atraente para os moradores. Afinal, é muito mais seguro realizar exercícios em um lugar onde há pouca rotatividade. Nosso entrevistado afirma que os síndicos e gestores, atentos aos ganhos es-

tratégicos que esses espaços podem oferecer, estão implantando academias com equipamentos básicos ou até mesmo mais completos.

Para montar um espaço fitness básico em seu condomínio, é preciso contar com: cadeira adutora/abdutora, cadeira flexora/extensora, supino, voador, crossover, esteira, bicicletas ergométricas, halteres e caneleiras. Com esses aparelhos, já é possível executar vários exercícios de diversas formas. Há ainda a opção do multifuncional, com diversos aparelhos em apenas um. "Os preços variam de acordo com os fabricantes e vão de R$ 1 mil a R$ 40 mil. Existem várias marcas e modelos, possibilitando uma escolha de custo e benefício acertada ao condomínio", afirma.

Guilherme oferece aos síndicos toda avaliação dos equipamentos e um laudo técnico com orçamento para ser aprovado em assembleia. "Uma reunião com apresentação do plano e trabalho em curso também é importante para gerar confiança aos condôminos e sanar eventuais dúvidas. Ofertamos ainda um serviço de consultoria que tem o objetivo de mapear o espaço físico disponível do condomínio para instalação dos equipamentos de academia. Cada equipamento tem uma forma, tamanho, altura, largura e comprimento. Por isso, sua organização no espaço deve ser cuidadosa, sempre pensando na plena execução do exercício e segurança do usuário."

Ele ainda destaca dois aspectos importantes. "Acredito que devemos ter um profissional de Educação Física na academia, não só pelo risco de acidentes com os equipamentos, mas também na prática de exercícios livres como rosca bíceps ou extensão de glúteos com caneleiras. A execução de um exercício de forma errada pode lesionar o usuário e causar problemas ao condomínio." A segunda preocupação diz respeito à manutenção preventiva dos aparelhos. "Por ser um procedimento programado, ela permite o melhor controle de desgaste e possíveis falhas. É importante saber que o custo da manutenção preventiva é muito menor quando comparado às intervenções corretivas. Além disso, garante a máxima confiabilidade."

Segurança, conforto e economia pressionam por mais academias internas

Sergio Ferreira

Sócio-gerente da Fit4 Store Rio de Janeiro, Sergio Ferreira aponta outras razões para o atual crescente interesse dos condomínios pela instalação de academias internas. "Na atuação como empresário, à frente de uma empresa especializada na venda de equipamentos e acessórios de ginástica, vinha constatando, como tendência do mercado de fitness, o aparelhamento/renovação das academias dentro dos mais diversos tipos e tamanhos de condomínios. Fatores como segurança, por não precisar se expor nas ruas; conforto, por poder a qualquer hora fazer o exercício dentro do seu ambiente residencial; e economia, estando o preço da academia já incluso na taxa condominial, são preponderantes para que os condôminos, a cada dia, passassem a pressionar os síndicos por melhorias ou criação de um espaço que pudesse proporcionar a execução de exercícios físicos."

Com a pandemia, muitos entraram numa nova fase da vida, e economizar precisou ser a ordem do dia. Cursos de idiomas, academias, despesas com clubes e até mesmo planos de saúde foram alvos nos cortes de gastos. Mas a necessidade de se movimentar, fazer algum exercício, tornou-se ainda mais importante, agora não só para a parte física, mas também para a mental. "Com tantos novos fatores restritivos no nosso cotidiano, a necessidade de fazer algo, de manter o corpo e a saúde, virou fator essencial para a melhoria da qualidade de vida, tão prejudicada. Os espaços fitness, em casa ou nos condomínios, se tornaram ainda mais importantes. Fora o aumento dos gastos, porque para se sair de casa hoje, com os preços dos combustíveis, estacionamento e tudo mais, tornou o gasto com as academias ainda maiores."

Sergio Ferreira vai ainda mais fundo em sua análise: “Ter

Crônicas Condominiais

por Sérgio Craveiro

Seleção Brasileira X Assembleia Condominial

Eu ainda administrava condomínios em Santos e lembro bem que tínhamos um cliente, um condomínio com 180 unidades, que o síndico gostava de fazer assembleias em dias que antecediam feriados, jogos da Seleção Brasileira de futebol, final de novelas, ou seja, exatamente nos dias em que ele tinha absoluta certeza de que a plenária estaria vazia a fim de evitar tumulto e confusão.

Num desses dias, eu lembro bem que o Brasil jogou um amistoso com Portugal, aqui no Brasil, em 2008, onde ele marcou a assembleia, pediu para que eu distribuísse o Edital de Convocação, acreditando que ninguém viria. Como a seleção brasileira estava indo muito mal nas eliminatórias para a Copa de 2010, com o Dunga no comando do time, e estando a seleção desacreditada, para a surpresa do síndico, a assembleia lotou, com mais de 100 moradores.

Quando começou a assembleia, que foi aproximadamente no horário de início do jogo, num momento de grande silêncio um morador grita pela janela: "Gol do Brasil!" e todos os presentes na assembleia passaram a olhar um para o outro, não entendo muito bem o que estava ocorrendo. Alguns minutos depois, o mesmo morador com mais alguns outros gritam novamente pela janela: "Gol do Brasil!". Neste momento, com um silêncio estarrecedor, o presidente da assembleia, dando continuidade aos trabalhos, nota que alguns presentes passaram a se retirar da plenária, onde o síndico começou a se entusiasmar com a situação, cumprindo seu grande e pitoresco objetivo.

De repente, adivinhem: "Gol do Brasil!" e naquele instante, com aproximadamente 30 minutos de jogo e assembleia, o Brasil estava ganhando de Portugal por 3 x 1. Nesse momento, mais moradores deixam a plenária, possivelmente para ver o jogo e, para surpresa de muitos, mais uma vez: "Gol do Brasil!". Verdade, amigos condominialistas, Brasil ganhava naquele momento de 4 x 2 de Portugal, e mais moradores evadiram-se da assembleia.

Quando havia aproximadamente 40 pessoas na plenária, isso mesmo, mais da metade já havia ido embora, sabem o que acontece? "Goll do Brasil!". Com 5 x 2 no placar a favor da Seleção Brasileira, mais pessoas foram deixando a assembleia, e quando estava por terminar o jogo e a assembleia, mais uma gritaria pela janela de vários moradores: "Gol do Brasil!". Logo em seguida, termina o jogo a favor da seleção Brasileira por 6 x 2 e termina a assembleia com apenas 18 moradores.

O síndico, de forma sarcástica, havia comentado sobre seu grande objetivo com os poucos presentes que ali estavam, onde, de toda forma, com jogo ou sem jogo, a assembleia, conduzida de forma exemplar pelo presidente, transcorreu por duas horas aproximadamente com muita tranquilidade e harmonia, sendo resolvidos todos os assuntos pautados. Eu estive nessa assembleia e testemunho tudo o que aconteceu. Foi uma situação engraçada ver os moradores evadindo-se. Foram várias tentativas frustradas para os convencer de ficarem, mas de nada adiantou.

Vou me despedindo por aqui, e aguardem mais casos e histórias bizarras e pitorescas da minha vida condominial.

Sérgio Craveiro é presidente da Confederação Nacional dos Síndicos (Conasi). Graduado em Administração de Empresas, com Pós-Graduação e MBA em Gerenciamento de Projetos; Planejamento Empresarial. Autor do livro 'O Síndico Profissional – Novos rumos para a gestão de condomínios no Brasil'. Apresentador da TV Conasi e CEO do Portal Sindiconline.

tempo para fazer algum exercício físico é algo tão importante que deveríamos aprender este tipo de matéria na escola e não por nós próprios. Coisas como ter uma alimentação mais saudável e a execução de ginástica deveriam fazer parte de uma política de estado. Mas como a coisa não funciona assim, cabe despertar este sentimento, no mais variado tipo de público, por meio de iniciativas como esta reportagem."

O especialista lembra, por fim, que montar ou renovar um espaço fitness num condomínio vai sempre depender de uma aprovação, via assembleia, pois envolve gastos. Mas pode começar com pequenos investimentos que vão depender do tamanho do espaço, da quantidade de moradores e do perfil dos usuários. Esse último item deverá, inclusive, nortear a compra dos equipamentos. "É vital para alguns lugares terem uma bicicleta com encosto para as costas, de forma a dar mais conforto a pessoas com mais idade ou problemas lombares. Escuto muito a frase afirmando que a maioria das pessoas com mais idade não frequenta a academia do condomínio. Mas será que estes espaços estão preparados para este tipo de público? Outra coisa importante é ter equilíbrio entre os equipamentos, pois muitos lugares só têm itens específicos para exercícios dos braços ou tronco, e nada para as pernas, ou vice-versa."

Por isso, ter alguém que ajude na análise do perfil dos condôminos é essencial para a criação de um espaço e para que ele estimule o uso pelos mais variados usuários. Em boa parte, o sucesso da criação do espaço está nesta simples análise. "Hoje em dia, pequenos e médios espaços já não requerem um profissional dedicado, mas proporcionam que um ou outro morador tenha o seu próprio personal, para uma melhor performance. Importante também lembrar que ter uma empresa que faça a manutenção mensal dos equipamentos é algo muito importante, para que possam durar muito mais tempo, sem oferecer riscos. Este custo é pequeno e de fundamental importância", concluiu Sergio.

Energia limpa, barata e sem culpa

Energia fotovoltaica já é realidade nos condomínios

Condomínios novos e modernos investem pesado em propostas capazes de aliar princípios da sustentabilidade e boas doses de economia. Neste fértil campo, a energia solar é uma das soluções mais procuradas. Mas e para os condomínios já existentes? Será que também para eles vale a pena investir na geração de energia limpa? Em quais casos? Ao menos para as áreas comuns? "Vale muito a pena investir em geração de energia fotovoltaica. Primeiro, porque os condomínios podem até 'zerar' suas contas das áreas comuns com um retorno sobre o investimento em até três anos. E segundo, que é uma energia limpa e sustentável", afirma Rafael Velloso, síndico profissional e gestor de negócios da empresa Rava Soluções Condominiais.

Ele garante que, mesmo que o condomínio não tenha a área necessária para a instalação do projeto, de forma que possa gerar energia suficiente para cobrir 100% do consumo, deve-se analisar a possibilidade de redução parcial dessa vultosa despesa - geralmente a terceira maior dos condomínios. Por outro lado, nos casos em que a área para instalação do projeto é maior do que a média de consumo, é possível que o saldo da geração seja rateado para os moradores, em suas unidades. "Essa é a única exceção prevista na lei de geração distribuída relativa a rateio, uma vez que a lei determina que o compartilhamento de produção só pode acontecer para o mesmo CPF ou CNPJ", conta.

Rafael Velloso

Rafael garante que os painéis estão cada vez mais potentes, com inovações para gerar mais energia, e que foi registrada uma queda dos custos em torno de 15%. No entanto, em outubro último, ocorreram aumentos devido à crise de energia na China e Europa e a falta de containers, fatores que encareceram o frete. Ainda assim, vale afirmar que os painéis estão cada vez mais acessíveis. "Sem falar que hoje há diversos formatos para financiamento dos projetos, além de locação e/ou arrendamento, o que facilita o acesso aos condomínios que, em geral, não dispõem do valor do investimento inicial". Mas qual o custo médio dessa instalação? "Vai depender de cada projeto. O custo por KWp, a medida usada, pode variar de R$ 3 mil a R$ 6 mil, dependendo da potência, da qualidade e da eficiência dos equipamentos, dos insumos necessários e do pós-venda de cada empresa."

E começam a surgir outros incentivos. No Estado do Rio de Janeiro, está tramitando na Assembleia Legislativa o Projeto do IPTU Verde, com o objetivo de estimular a pequena geração distribuída. "Em Minas, onde se verifica a maior produção de energia fotovoltaica do país, há uma grande evolução das prefeituras em ceder incentivos no chamado IPTU Verde", conta Rafael, destacando seu compromisso de sempre levar a energia eficiente para todos, onde houver necessidade.

Aprimora Síndico reúne cerca de 300 pessoas para discutir temas do setor

Diversos especialistas e lideranças do mundo condominial participam de palestras, painéis e workshop para comemorar o Dia do Síndico

No Dia do Síndico (30/11), o Curso Aprimora Treinamentos realizou no H Hotel, em Niterói, O Aprimora Síndico, um grande evento presencial que contou com especialistas e lideranças do mercado condominial brasileiro, além de síndicos, gestores e prestadores de serviços de várias áreas. Foi uma ocasião especial para quem atua no segmento condominial e que compareceu não apenas para buscar conhecimento, mas para realizar networking e debater alguns dos grandes temas do setor.

Repleto de painéis e palestras, foram 12h de muita informação e troca de experiências com a presença de mais de 300 pessoas durante o dia e para quem acompanhou ao vivo por meio das redes sociais. Ao todo, foram seis palestras e cinco painéis.

Francisco Egito, organizador, CEO da Revista dos Condomínios e diretor-geral do Curso Aprimora Treinamento & Qualificação, apresentou para os participantes um conteúdo extremamente eclético, podendo atender os mais diversos aspectos da vida condominial. O evento teve um palco principal no qual aconteceram as palestras, apresentação de serviços e estandes de apoiadores, onde os empresários puderam divulgar suas marcas e realizar negócios.

O que aconteceu no Aprimora Síndico?

Ao todo, 11 exposições ocorreram no palco principal do Aprimora Síndico, organizadas por um mediador ou com duas ou mais pessoas como palestrantes.

A primeira palestra foi de Andréa Oliveira, síndica profissional e consultora da Francisco Egito Administradora. Ela falou a respeito dos aspectos práticos da implantação de condomínios e deu valiosas dicas para uma boa gestão condominial.

Em seguida, foi a vez de Carlos Dantas, da Garden Administração, falar da importância das administradoras de condomínio no auxílio ao síndico em sua gestão. O administrador e especialista em Direito Imobiliário citou ferramentas do mercado, questões relacionadas à prestação de contas e soluções para o controle interno, além de debater sobre assembleias digitais com a plateia.

Depois, houve o primeiro painel com o economista, ex-presidente da CDL e atual vereador de Niterói, Fabiano Gonçalves. Ele abordou o sistema de cobrança de fornecimento de água no município, comparando o modelo tarifário e a prestação de servi-

Francisco Egito entre o vereador Fabiano Gonçalves e Carlos Rodrigues

ços. O vereador exemplificou como a cobrança está sendo feita de maneira abusiva e apontou como o modelo pode ser aperfeiçoado.

O segundo painel do dia ficou por conta da Rede Vistorias, que apresentou o "Condo Check", uma nova forma de diminuir riscos com a manutenção predial e, consequentemente, ajudar na gestão dos síndicos. Enrico Dias e Marcelo Petrone, CEO e diretor do Rede Vistorias, respectivamente, e Luís Arechavala, membro da Comissão Especial de Direito Imobiliário da OAB-RJ, foram os expositores.

Após esses dois painéis, foi a vez da terceira palestrante assumir o palco. Ana Paula Vieira, da CCN Baixada, síndica e especialista em atendimento ao público, contou suas experiências condominiais pessoais, expôs os desafios de ser uma mulher nesse meio e manteve o público engajado ao falar sobre o "Olhar Feminino 360º da Gestão Condominial" e compartilhar suas formas criativas para resolução de problemas do cotidiano do seu condomínio.

A quarta palestra foi a respeito da "Inadimplência em condomínios" e teve o professor, diretor da empresa ML Administração e membro da Comissão de Direito Imobiliário da OAB-RJ, Marcelo Borges. Ele mostrou todo seu conhecimento da lei e deu dicas sobre como tratar casos de inadimplência, além de debater sobre o cuidado que condôminos precisam ter ao recorrerem às garantidoras.

Retornando para a programação dos painéis, tivemos a primeira dupla. Rafaela Alves e Leonardo Sirqueira Jr, da Porter, abordaram o tema "portaria remota", compartilhando com o público as inovações que a empresa está trazendo para o mercado. Eles abordaram a praticidade dessa tecnologia, e, para os gestores, a possibilidade de reduzir gastos com a mão de obra.

O quarto painel tratou da segurança, e, assim como o anterior, foi conduzido por três profissionais. Francisco Nazareth, contador e advogado, Abrahão Clímaco, major e coordenador do projeto Segurança Presente de Niterói, além do delegado da Polícia Civil José Paulo Pires, que falaram a respeito da eficácia do programa que diminuiu drasticamente a criminalidade no município, um dos melhores IDH do Brasil, e reforçaram a importância da criação de canais para contato direto da população, alertando que participação da sociedade organizada é vital para a segurança de todos.

A quinta palestra foi do professor Vander Andrade, que também é advogado e presidente da Associação Nacional dos Síndicos e Gestores Profissionais. Ele abordou a "Gestão Condominial Inovadora", e tratou as curvas de inovação cada vez mais curtas e a volatilidade de algumas profissões que precisam lidar com o novo mundo para não perderem clientes, além da complexidade da gestão condominial contemporânea.

Encerrando as palestras, o presidente da Confederação Nacional de Síndicos (Conasi) e diretor do portal Sindiconline, Sérgio Craveiro, abordou o tema "Prestação de contas e previsão orçamentária para 2022". Ele focou em orçamentos, nas diferentes contas de um condomínio e na necessidade de transparência durante a gestão condominial.

EMPRE$TA
CONDO

PLATAFORMA DE SERVIÇOS FINANCEIROS PARA CONDOMÍNIOS

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

Correspondente Bancário Autorizado e Certificado

Oferta Leads

emprestacondo

Por fim, o quinto e último painel contou com a presença de cinco personalidades do mundo condominial, todos síndicos. Mediado pelo advogado Luis Arechavala, reuniu Antônio Carlos de Luca, Bruno Caruzzo, Paola Ferreira, Raphael Pereira e Vinicius Valverde, que falaram sobre questões do cotidiano dos condomínios, responderam questões a respeito da postura do síndico perante condôminos, além de como estabelecer uma comunicação eficiente e de que maneira é possível gerir conflitos de forma eficiente.

1. *Abrahão Clímaco, coordenador do Segurança Presente de Niterói*
2. *Francisco Nazareth, do Grupo Imobilar*
3. *Vereador Fabiano Gonçalves*
4. *Francisco Egito, CEO da Revista dos Condomínios e diretor do Curso Aprimora*
5. *Mario Brizon, Gustavo Bihel, Olivan Peres, Dolores Bodini e Julio Rocha*
6. *Enrico Dias, da Rede Vistorias*
7. *Fabio Dias, da Condias Soluções*
8. *Lindava Pierre, da GAO Administradora*
9. *Delegado José Paulo Pires*
10. *Marcelo Borges, da ML Administração*
11. *Kelly dos Santos e Tatiane Cortez, da ABC Construção*
12. *Andréa Oliveira, do Grupo Francisco Egito*
13. *Leonardo Sirquera Jr, da Porter*
14. *Sérgio Craveiro, da Conasi e Sindiconline e o professor Vander Andrade*
15. *Rafaela Alves, da Porter*
16. *Rosângela Magalhães e Celia Ferreira, da Administradora Magalhães*
17. *Luis Arechavala, da Arechavala Advogados*
18. *Eduardo Prado, do Curso Aprimora e Grupo Francisco Egito, um dos organizadores do evento*
19. *Mesa dos síndicos, mediada pelo advogado Luis Arechavala, com Vinicius Valderde, Raphael Pereira, Antonio Carlos de Luca, Paola Ferreira e Bruno Caruzzo*

Revista dos Condomínios faz sucesso no evento

Centenas de exemplares impressos da edição especial de lançamento da Revista dos Condomínios foram entregues gratuitamente para o público presente ao evento Aprimora Síndico. A receptividade foi altamente positiva, e ouvimos as novidades dos nossos apoiadores presentes ao encontro.

Curso Aprimora e CBEPJUR

Cecília Egito é coordenadora pedagógica do Curso Aprimora, voltado para treinamento e qualificação de síndicos e corretores, e está prestes a assumir a coordenação do CBEPJUR, com cursos de Pós-Graduação e Es-

Cecília Egito

Direito em Condomínios

por Vander Andrade

Hospedagem atípica em condomínios por meio de apps

Recentemente, em 23 de novembro de 2021, a 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ), em votação unânime, decidiu pela possibilidade de o condomínio residencial restringir a locação de unidades privativas e autônomas por curta temporada, como sói ocorrer em todo o Brasil, e igualmente no mundo, por meio de aplicativos dotados de funcionalidades aptas a permitir a consubstanciação desse peculiar negócio jurídico.

Assim é que proprietários de casas e apartamentos têm se valido, com reiterada frequência, da locação de seus imóveis por curta temporada, buscando o amparo legal da norma que rege as locações urbanas, mesmo a Lei n° 8245/91, eis que esta, em seu artigo 48, assim dispõe:

"Considera-se locação para temporada aquela destinada à residência temporária do locatário, para prática de lazer, realização de cursos, tratamento de saúde, feitura de obras em seu imóvel, e outros fatos que decorrem tão-somente de determinado tempo, e contratada por prazo não superior a noventa dias, esteja ou não mobiliado o imóvel."

Destarte, o Tribunal Superior, em comento, houve estabelecer novas balizas conceituais para o ajuste negocial levado a efeito entre o proprietário do imóvel locador e o particular locatário, sempre que este venha a fazer uso de aplicativos para locação de curta temporada, passando a denominar tal contrato como de "hospedagem atípica".

Este entendimento, delineado sob a égide de uma nova definição, distancia-se daquele que, anteriormente, esposava a tese de que a locação por aplicativos se amoldava com perfeição ao modelo de locação típica prevista no art. 48 da Lei do Inquilinato.

Mediante tal decisão, o Superior Tribunal de Justiça (STJ) reconheceu a força normativa da convenção e o poder correlato da assembleia geral de condôminos, admitindo que a norma convencional poderá doravante conter dispositivos prevendo a possibilidade dos condôminos alugarem seus imóveis por aplicativos, ou de vedar a locação das unidades autônomas por curto período, fazendo uso desses mesmos recursos tecnológicos, observando-se, como ponto de partida, a finalidade do condomínio descrita na convenção, sendo certo que, de forma concentrada, os condomínios de feição residencial poderão se debruçar sobre a matéria, deliberando sobre a autorização ou pela vedação dessa denominada "hospedagem atípica".

O entendimento prolatado pelos ministros da 3ª Turma pode, contudo, sofrer um revés, uma vez que o Supremo Tribunal Federal (STF), deverá se pronunciar sobre o tema, sendo certo que naquele sodalício existe razoável propensão à tutela dos direitos fundamentais, dentre os quais se encontra o Direito de Propriedade. A polêmica segue, portanto, em aberto.

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

pecialização. E ficou impressionada com a qualidade da Revista dos Condomínios. "Eu amei a Revista dos Condomínios, amei tudo. Primeiro me pareceu assim um material leve, gostoso de ler, tanto a parte digital como a revista física. Agradável de navegar, agradável de folhear, a linguagem muito clara, muito leve. Temas muito relevantes para as suas respectivas áreas, então são leituras interessantes, são conteúdos que de fato interessam, curiosos e importantes para a área."

Outro tema abordado foi a questão da profissionalização do síndico. "Essa é uma área acadêmica que está nascendo, tem uma semente de academia, então nós não temos ainda uma sistematização, um estudo sistematizado da sindicatura, do organismo condominial. Então, a hora em que isso se firmar e se concretizar, quando for de fato construído como uma área acadêmica, acho que as pessoas vão buscar mais a profissionalização."

Estudo também não falta para os interessados em seguir novas leis ou em busca de evolução. A Aprimora e o CBEPJUR têm novos produtos, conforme afirmou Cecília. "Agora nós temos na área de contabilidade condominial a exigência de uma declaração chamada DCTF-web. Os síndicos e contadores da área sabem o que é, então é uma exigência nova do governo, e eles estão enlouquecidos, visto que é uma nova burocracia, com novas regras. Assim, fomos atrás dos especialistas, já estamos oferecendo cursos pela Aprimora. Pelo CBEPJUR vai começar um curso novo de Português Jurídico. Parece que é algo antigo, mas não é. Será aberto a qualquer pessoa que tenha interesse em fazer, e nós estamos percebendo um interesse muito grande. Uma surpresa, né? Então, os advogados, apesar de terem em geral um bom uso da linguagem, eles têm essa necessidade."

Rede Vistorias

Marcelo Petrone é responsável pelas unidades de Niterói e da Região dos Lagos da Rede Vistorias, segundo ele "a maior empresa de vistorias imobiliárias do Brasil", com atuação em mais de

Marcelo Petrone

550 cidades e 71 unidades franqueadas. O executivo foi um dos que mais se empolgaram com a Revista dos Condomínios. Do que mais gostou? "Do conteúdo voltado para empresas e fornecedores de serviços que podem ajudar os síndicos na gestão dos condomínios. É uma oportunidade de a gente mostrar nosso serviço e ajudar os síndicos."

Marcelo Petrone vê como maior desafio à profissionalização do síndico conciliar inovação com a segurança. "A segurança é importante, mas é preciso conseguir conciliar a segurança com a inovação de produtos e serviços."

A Rede Vistorias, segundo ele, tem um produto com serviço inovador no mercado. "Nós temos uma solução que vai de encontro a essa demanda, com evolução dos serviços, que é o Condo Check. A solução abrange toda a parte de vistorias, inspeção predial, e garante ao síndico a segurança e a valorização patrimonial, que era um item que até então as soluções não viam. Então o Condo Check é uma solução muito boa."

Garden Administradora

Um conteúdo de qualidade. É essa a avaliação sobre a Revista dos Condomínios feita por Carlos Dantas, sócio administrador da Garden Administração, empresa que atua há 44 anos no mercado oferecendo serviços de administração de condomínio, síndico profissional, locação e venda de imóveis. "A revista tem um conteúdo bem interessante e relevante aos gestores condominiais. Matérias de qualidade, grandes nomes que escrevem e assinam as colunas, então é um conteúdo relevante para o mercado."

Carlos Dantas e equipe da Garden

Segundo Dantas, o desafio da profissionalização do síndico passa por melhor preparo para que ele seja um aparador de arestas: "Acho que é a capacitação, o treinamento, enten-

Soluções financeiras e inovadoras para condomínios.

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

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

- GARANTIA TOTAL • ANTECIPAÇÃO DA RECEITA
- COMPRA DO PASSIVO • FINANCIAMENTO DE OBRAS
- COBRANÇA EXTRAJUDICIAL /JUDICIAL

Entre em contato e marque uma conversa:
43 3324-2300 | atendimento@condobem.com.br

condobem
Soluções financeiras e inovadoras para condomínios

dimento da legislação. Eu vejo que o síndico também é uma pessoa que tem que estar capacitada em gerir o relacionamento interpessoal. Existem muitos problemas nos condomínios relacionados a conflitos entre moradores, e o síndico tem que, às vezes, mediar situações para gerenciar o condomínio."

Com experiência no ramo, mas sempre atualizada e com inovações. É assim que Carlos avalia a sua empresa. "A Garden, nesses 44 anos, sempre buscou se atualizar, buscar soluções de mercado que transmitam qualidade para os nossos clientes. Hoje a gente vem investindo muito na questão da tecnologia, treinamento também dos nossos funcionários, da nossa equipe, cursos, palestras, sempre para estarem aptos para atender a nossos clientes. Falando um pouquinho sobre tecnologia, hoje a gente conta com aplicativo onde o síndico e os condôminos podem acessar informações dos seus condomínios com algumas funcionalidades, como leitura de medidores de consumo de água e gás, que são ferramentas que ajudam no dia a dia, levam transparência à gestão, e consequentemente todo mundo ganha com isso. O administrador, que está fornecendo as ferramentas, os condôminos, de estarem informados, e os síndicos, de manterem a transparência da sua gestão", informa.

Porter

Leonardo Siqueira Jr., um dos gestores da Porter Niterói, franquia de portaria remota que atende a cidade, viu no lançamento da Revista dos Condomínios uma nova abertura para síndicos e moradores. "Gostei muito porque a gente está trazendo um conteúdo de qualidade para os síndicos e moradores poderem consultar e trazer mais informação e know-how para o evento dos condomínios."

Os desafios para a profissionalização do síndico, de acordo com Leonardo, podem ser superados à medida que empresas acumulem mais experiências e clientes. "Desde quando comecei a ter contato com os condomínios eu vejo que é muito difícil o síndico agradar a todos. Então, quanto mais profissional e mais contato com outros condomínios esse síndico tem, mais vai agregar valor a seu serviço, e com isso deixar os moradores mais bem atendidos."

Um dos gestores da Porter vê no seu produto uma nova proposta de maior segurança e conforto aos moradores. "A gente traz o sistema de portaria remota, que é um pouco novo na cidade, mas existe em vários prédios em Niterói e no Rio, quiçá no Brasil. As pessoas conseguem ter mais segurança no local onde moram e autonomia na hora de entrar e sair."

A Porter faz uso de alta tecnologia com alguns aparatos para aumentar essa segurança aos moradores, como leitor da TAG, QR Code, interfone, motores e sensores. "A gente faz o monitoramento desse condomínio em 24 horas da nossa base. Dessa forma, o morador está sempre mais atendido, não deixa de ter suporte, seja de atendimento, ou técnico também."

Leonardo Sirqueira e Leo Sirqueira Junior, da Porter

Ana Paula Vieira

CCN Baixada

Ana Paula Vieira, CEO da CCN Baixada, é síndica orgânica do condomínio e sócia de uma certificadora digital, mas tem sua essência toda adquirida na área comercial. Era da área de petróleo e gás e, conforme afirmou, caiu de paraquedas na área condominial. Mas abraçou a área com intensidade. E assim comemorou a primeira edição da Revista dos Condomínios. "Existem várias revistas que dizem que tratam da área condominial, mas eu achei um diferencial muito grande na nossa. Por quê? Na verdade, não é só propaganda. Tem uma essência. Tem informações que deixam os síndicos mais informados, tiram as dúvidas, tem cases... É uma mistura toda focada na área condominial, na gestão condominial."

Quanto ao desafio da profissionalização do síndico, passa por muitos obstáculos, segundo Ana Paula. A burocracia, questões trabalhistas e, principalmente, o constante aumento de tarefas, para ela, são as maiores barreiras. "Eu acho que o mais difícil de profissionalizar é que muitos são moradores, né, e não vão querer se profissionalizar. O que for se profissionalizar vai ter tanta empresa, tanto condomínio, que eles vão ter que acabar abrindo uma empresa para poder tomar conta desse monte de condomínios. E a Lei Trabalhista, na verdade, dificulta essa profissionalização, acho que essa briga vai ser muito longa entre a OAB, o CRA e mais alguns. O que é mais difícil na profissão do síndico? É definir o que o síndico faz, porque cada hora fica entrando mais uma obrigação. Não existe uma profissão que toda hora entra uma obrigação nova. Acho muito difícil eles se profissionalizarem por conta disso. A maior dificuldade é essa: de não definir o que um síndico faz."

Para Ana Paula, atendimento direto e focado nas necessidades do cliente é essencial, e faz sim a diferença. "Então, o que que acontece? Existe uma concorrência muito grande, né, no mercado e em todas as áreas. O nosso diferencial na CCN é o atendimento. Nosso atendimento é personalizado e rápido. As pessoas lidam diretamente comigo, esse é o diferencial. Quando você fala diretamente com o CEO da empresa tem outro peso. Não é só a pessoa fazer a propaganda e não aparecer. Ou quando você tiver algum problema você não conseguir falar com ela, com o suporte, não conseguir falar com a pessoa. Eu sempre tô ligada 24 horas no meu cliente. Eu gosto que o meu cliente fique satisfeito."

Caruzzo Consultoria

Bruno Caruzzo é o CEO da Caruzzo Consultoria, empresa que atua na área de gestão condominial, mais especificamente em Niterói, no Rio de Janeiro e na Região dos Lagos. Segundo ele, a Revista dos Condomínios vem preencher uma lacuna e tem um papel importante. "A revista vem trazendo novidades pra Niterói, com um mercado condominial crescendo bastante. E não tinha nenhum meio de comunicação, nenhuma informação que pudesse ajudar os síndicos profissionais em recente formação e os síndicos moradores também, que não tinham onde ter um norte, e a revista veio trazer isso para a gente."

Bruno Caruzzo

Para Caruzzo, os maiores desafios na profissão de síndico estão ligados à maior qualificação e agilidade. "É que a gestão ainda não é tão profissional assim, são poucos os síndicos que estão nesse meio se certificando cada vez melhor. Isso vem ocorrendo aos poucos, mas está muito demorado."

De acordo com Bruno, a tendência da Caruzzo Consultoria é apresentar cada vez mais serviços: "A nossa empresa trabalha no condomínio como se fosse uma empresa. Temos uma previsão orçamentária como uma empresa. A gestão, o treinamento de funcionários a todo momento. Nós apresentamos um livro de gestão dos condomínios. A gente faz o "forecast", que é a despesa versus a receita. Então a gente vem apresentando isso a cada momento, tudo numa gestão transparente e pessoalmente, questão de confli-

tos também a gente está trabalhando. Uma gestão humanizada."

Vinícius Valderde

AMV Síndicos Profissionais

Sócio da AMV Síndicos Profissionais, Vinicius Valverde é síndico profissional há nove anos. Economista formado pela UFRJ, com mestrado na PUC em Logística, ele celebrou bastante o surgimento da Revista dos Condomínios. "Eu acho que é uma oportunidade que o mercado dá de conhecer a vivência dos condomínios profissionais que atuam na área, as experiências que a gente vê o pessoal contando na revista que são agregadas ao nosso trabalho no dia a dia."

O maior desafio, para Vinícius, está em quebrar certos tabus e velhas tradições: "A figura do síndico profissional, pensando hoje no mercado, ainda está começando a crescer. Em algumas cidades ela já está mais concretizada, mas em outras ela ainda tem uma certa restrição por achar que o síndico tem que morar no prédio, o que não é uma verdade definitiva. Então eu acho que isso é um desafio, tirar esse conceito. O síndico não precisa morar, ele pode estar fora do condomínio, mas o defendendo da melhor forma."

Para Vinícius, sua empresa vem fazendo a diferença no mercado justamente em criar canais maiores de comunicação: "A AMV é uma empresa que se caracteriza com um perfil diferenciado. A gente tem um atendimento humanizado. A gente tem uma comunicação eficiente com os moradores, a gente sabe tudo ali que está acontecendo. Isso traz transparência, garante melhores questionamentos quando a gente está falando das contas e do dia a dia do condomínio. A comunicação regular é o nosso diferencial."

Feliciano Clímaco

Rede Kai Rio

Feliciano Climaco, da Rede Kai Rio, que trabalha com networking profissional, celebra a Revista dos Condomínios: "A revista apresenta conteúdo muito específico e interessante para alcançar todos os síndicos profissionais, dando informação, e os anunciantes podem contribuir, sendo

Gestão de Conflitos Condominiais

Por que contratar uma empresa ou profissional especializado em Gestão de Conflitos Condominiais?

Que benefícios podem ser agregados ao seu patrimônio? Você sabía que futuros compradores estão priorizando a tranquilidade condominial nas suas pesquisas de compra?

Procure-nos,
Seja um condomínio detentor do SELO DA PAZ

Av. Ernani Amaral Peixoto, 334
Sala 805 Centro - Niterói RJ Brasil
Tel. +55 21 99452-7776
alcilene@mediati.com.br
www.mediati.com.br
@mediatidialogosesolucoes

MEDIATI
DIÁLOGOS E SOLUÇÕES

bons fornecedores, tornando aí a vida do síndico mais fácil."

Feliciano falou sobre os grandes desafios acerca da profissionalização dos síndicos: "A grande questão hoje dos síndicos é ter uma rede de fornecedores confiáveis e investir com tecnologia e segurança. Acho que esses sejam os principais desafios."

O empreendedor comentou sobre os serviços e novidades de suas duas empresas: "A Rede Kai é uma rede de networking profissional. A gente, com isso, tem grupo de empresários, profissionais liberais que podem ajudar o povo da área condominial no sentido de ter fornecedores confiáveis. Nós conseguimos fazer todo um filtro para botar os empresários na Rede Kai, por isso mesmo são empresários que podem ser confiáveis e fornecer de maneira adequada aos condomínios."

"Por outro lado também sou empresário da DAL, nós trabalhamos com digitalização e documentos, que é uma grande ajuda no trato da documentação que é gerada pelo condomínio, a documentação que vai para a administradora, que vem para a administradora, esse trato fica muito mais rápido com você digitando as técnicas de digitalização e os scanners adequados."

Marcio França

Sócio de Feliciano, Márcio França, empresário há 16 anos no ramo de seguros, inseriu a Rede Kai no Rio de Janeiro e comentou sobre os benefícios da empresa no ramo. "O nosso objetivo é estreitar o relacionamento das pessoas num ambiente controlado, num grupo fechado. Que as pessoas possam ter confiança umas nas outras e passarem a gerar indicações, conhecimento, troca de experiências, esse é o nosso grande objetivo. A gente transforma um relacionamento comum num relacionamento significativo."

Segundo Márcio, a grande novidade da empresa é justamente esse ambiente controlado. "Não há concorrência no nosso grupo. Então, aquela cadeira que for bloqueada por uma atividade X, naquele grupo, somente aquela pessoa vai ter aquela cadeira, então você vai ter um grupo inteiro buscando oportunidade para aquela pessoa específica sem concorrência e sem comissionamento. Não há comissionamento entre os membros. Independentemente do que você ganhar, você não vai ter que pagar comissão para ninguém."

LeveCont
Contabilidade Digital
CONTABILIDADE SEM PREOCUPAÇÃO.
SUA VIDA MAIS LEVE COMEÇA AQUI!
Credibilidade, conhecimento, experiência, honestidade, técnica e praticidade aliada a toda tecnologia à sua disposição na prestação de serviços de contabilidade.
Seja Leve! Fique Leve!
21 98319-5284
www.levecont.com.br
Registro CRC RJ-009263/O-1
Avenida Ernani do Amaral Peixoto, 467 – Sala 701 – Centro – Niterói – RJ.

Universidade Condominial

por Anna Carolina Chazan

Especialização em condomínios

Como professora e atuante no mercado condominial há mais de 20 anos, me deparo com os alunos nos cursos de aperfeiçoamento procurando o mercado condominial como uma oportunidade para uma nova carreira profissional. A gestão de condomínios, atualmente, permite que pessoas de diferentes formações de nível superior ou com nível de ensino médio exerçam a atividade de síndico.

Essa suposta facilidade atrai muita gente, mas, na prática, será que é possível qualquer pessoa se aventurar nessa atividade profissional sem conhecimento específico? Entendo que não.

A gestão de um condomínio é muito complexa, e precisamos de conhecimento multidisciplinar. Claro que não somos autossuficientes e que precisamos nos cercar de profissionais habilitados para uma gestão de eficiência, mas temos de compreender bem a fundo as obrigações e responsabilidades atreladas à gestão de um condomínio. Isso envolve entender como funciona, quais as leis que o síndico precisa cumprir para evitar riscos. Uma manutenção não executada pode acarretar tanto acidentes graves, que terão consequências financeiras elevadas, como também multas altas devido à não entrega de determinados documentos no prazo ou a ausência de recolhimentos tributários, por exemplo.

Para uma boa gestão, se manter atualizado é fundamental. Diariamente, me deparo com problemas ocasionados por pequenos descuidos na gestão. Para saber se você tem aptidão para exercer a função, relato aqui algumas das principais atribuições do síndico e possíveis cursos que eles podem fazer para que se especializem e exerçam a atividade de forma segura e eficiente.

Para garantir o cumprimento do orçamento previsto para o ano, é fundamental que se especializem em gestão financeira.

Para cumprir as normas internas do condomínio e convocar as assembleias gerais ordinárias e extraordinárias, é importante o estudo do Código Civil do capítulo que trata dos temas de condomínio, obrigações e responsabilidades do síndico, então sugiro um curso de noções jurídicas na área imobiliária.

Para o acompanhamento e plano de manutenção e conservação, é preciso estudar sobre normas e ações que devem ser implantadas para a gestão da manutenção preventiva e corretiva de um empreendimento.

A vida em condomínio requer qualidades como a de gerir conflitos, portanto, um curso de gestão de conflitos vai ajudar bastante a conduzir pequenos entraves do dia a dia; a de escrita, já que para um bom síndico, a redação é fundamental a fim de que a mensagem chegue aos moradores de forma assertiva e clara; e, por fim, e do atendimento ao público, já que é fundamental gostar e se relacionar bem com as pessoas.

Anna Carolina Chazan é advogada, especialista em Direito Imobiliário, professora do Secovi Rio e de cursos de especialização na área condominial, atua na gestão imobiliária há mais de 20 anos

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, Marcio Mará, 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