REVISTA DOS CONDOMÍNIOS
Ano I – Edição 04 – Janeiro de 2022

Sindicatura em destaque

Benefícios da profissionalização, os desafios, as rotinas e responsabilidades da função

PANORAMA EDILÍCIO

Locação por temporada, coleta seletiva, como evitar desperdícios e áreas infantis

NOVIDADES NOS SERVIÇOS

Jurídico, contábil, engenharia, vistoria, segurança e saúde

CUIDADOS COM AS CHUVAS

Como minimizar os riscos estruturais, de raios e evitar alagamentos

COLUNISTAS

Especialistas de vários setores debatem temas relevantes do mercado

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

O papel do subsíndico

Função é importante para o condomínio

Todo os condôminos sabem quem é o síndico e as suas atribuições básicas. Afinal, estamos falando do gestor e responsável por tudo que se passa no espaço condominial.

Mas, e o subsíndico? Quais as suas funções? O que pode ou não pode fazer? Para esclarecer isso, conversamos com o síndico profissional, graduado em Direito e especialista em atendimento ao cliente, Raphael Pereira.

Primeiramente, é importante definir quais as responsabilidades do subsíndico, o que está em sua carga de trabalho. Apesar de não constar obrigatoriedade no Código Civil, parte de cada condomínio pode exigir, ou não, a presença do subsíndico. Ele é um auxiliar, um braço direito do síndico e precisa se capacitar para poder substituir o titular na sua ausência e "auxiliar na gestão do condomínio sempre que necessário", informa Raphael.

Contudo, já que a função não é algo obrigatório, é possível que muitos condôminos sequer saibam a forma pela qual o subsíndico é eleito. Todavia, não é diferente da escolha do síndico: é realizada uma assembleia para tal fim. Além disso, ele precisa ter pensamentos e ideias alinhados com o titular, pois é o primeiro na linha de sucessão, e ser adepto de uma gestão participativa e colaborativa, que fará com que o condomínio esteja servido por pessoas capazes.

Em relação a assumir o cargo, o subsíndico se torna responsável caso o síndico esteja ausente, seja por motivo de doença, falecimento, viagem ou férias. E é importante ressaltar isso, porque, caso o síndico seja destituído, o subsíndico não vira necessariamente o titular, ele somente assume as funções forma interina, e fica responsável pela assembleia para a eleição de um novo síndico.

Apesar de terem atribuições parecidas, o subsíndico não pode ser responsável por algumas competências. "O síndico e subsíndico podem dividir tarefas, contudo, é importante destacar que a responsabilidade civil e criminal recai sobre o síndico, conforme dispõe o Código Civil. Assim, o subsíndico deve entender suas limitações de gestão, saber que o síndico é o CEO do condomínio, e que é o CPF dele que fica registrado na Receita Federal, sendo o responsável legal do condomínio", informa.

Ainda referente às funções do subsíndico, Raphael completa: "O subsíndico não pode querer "mandar" no síndico, ou até mesmo passar por cima de orientações dele aos seus colaboradores, por exemplo. Por outro lado, o síndico também não pode ser um "ditador", ele deve saber ouvir sugestões, estar aberto a críticas e fazer uma gestão participativa e colaborativa com o subsíndico. Por isso, a importância de alinhamento de gestão, de estarem juntos em sinergia para que a gestão flua com harmonia".

Vale ressaltar também que o

Raphael Pereira

subsíndico não pode ser uma pessoa qualquer. Inclusive, é recomendado que seja um condômino residente, pois ainda é comum que o síndico não more naquele ambiente, por isso, ter uma das duas figuras sempre presentes é extremamente benéfico para todas as partes. Além disso, o subsíndico precisa se especializar, afinal, precisa ser capaz de tratar das mesmas funções que um síndico trataria. Para isso, existe um leque de cursos de capacitação, sejam eles online ou presenciais, e Raphael destaca, também, o espírito de "sabe tudo" do subsíndico e explica o seu tempo de atuação.

"É fundamental que o subsíndico também participe de eventos e palestras que envolvam o tema condomínio. Ele precisa saber um pouco de tudo: Direito Condominial, gestão de pessoas, normas regulamentadoras e tecnologias de comunicação. O subsíndico é eleito juntamente com o síndico e os membros do conselho em assembleia, com prazo do mandato não superior a dois anos, o qual poderá renovar-se, conforme dispõe o Art. 1347 do Código Civil", disse.

O condomínio sob o olhar da Administração – *Parte 1*

Afinal, o que é uma organização social?

O condomínio é uma organização social que possui diferentes recursos à sua disposição para o alcance de suas finalidades. Temos organizações com fins lucrativos, como as empresas, e organizações sem fins lucrativos, como as associações e as fundações. Todas apresentam finalidades, tarefas e recursos a serem manejados por seus gestores para o atingimento de seus objetivos com eficiência e eficácia.

Quais são os recursos do condomínio? Podemos citar alguns:

- financeiros: as contribuições de cada condômino para a realização da previsão orçamentária, as cotas extraordinárias, a arrecadação com a aplicação de multas e a receita por utilização das áreas comuns;
- espaciais: as áreas comuns a serem utilizadas (piscina, sauna, áreas de lazer, portaria, corredores, fachadas e tubulações, por exemplo);
- humanos: prestadores de serviço, funcionários, condôminos e moradores;
- tecnológicos: as instalações e os sistemas prediais; CFTV e portaria digital;
- informacionais: registro com dados dos moradores, livro de atas, controle de inadimplentes, documentos trabalhistas, declarações fiscais, pastas de prestação de contas, circulares, registro de obras realizadas nas áreas comuns, convenção do condomínio, regulamento interno, plantas da edificação, AVCB, laudo de autovistoria predial, entre outros.

Todos os recursos disponíveis devem ser manejados por um gestor eficiente para alcançar os objetivos da organização condominial. A seguir, destacamos alguns objetivos:

- utilização harmônica dos direitos de propriedade de seus titulares;
- manutenção dos sistemas e instalações prediais das áreas comuns;
- administração eficaz que valorize o patrimônio dos condôminos.

Em suma, podemos sintetizar todos os objetivos da gestão em um só, aquele que enobrece o mercado condominial: tornar o condomínio um lugar melhor para as famílias.

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.

Os desafios e as oportunidades para 2022

Mario Brizon

Para os pessimistas de plantão, aqueles que só olham o copo meio vazio, o ano de 2022 pode trazer muitos e complexos desafios, afinal continuamos a conviver como a Covid, em meio a um aumento dos casos da variante Omicron, além do vírus da gripe, da inflação mostrando os dentes, de um ano de eleições majoritárias que promete agitar os mercados, especialmente no segundo semestre e, para fechar o ano, a Copa do Mundo no Catar.

Ok. Mas, para os otimistas, é momento de enxergar as possibilidades do copo meio cheio. Todos os desafios acima citados não são novidade. Estamos convivendo com a pandemia há quase dois anos. Nesse período, foi necessária uma grande adaptação dos modelos de trabalho e a adoção e consolidação de novas tecnologias no dia a dia.

O mercado condominial se aqueceu como nunca, tendo em vista a necessidade de as pessoas ficarem em isolamento em casa, mas precisarem continuar trabalhando, estudando, se alimentando, se exercitando, entre tantas outras coisas.

O universo condominial se ajustou rápido aos novos tempos e trouxe inovações que permitiram maior conforto e segurança aos moradores, além de boas condições de realizar, no seu próprio ambiente de vida pessoal, uma grande quantidade de tarefas que antes não estavam na rotina.

E, em ano de eleição e Copa do Mundo (o que também não é novidade para ninguém), surgem boas possibilidades de se fazer investimentos mais seguros, especialmente no mercado imobiliário que está bem aquecido, apostar na qualificação profissional, afinal quem estiver bem preparado poderá enfrentar qualquer cenário político-econômico, estar atento ainda às novas tecnologias e continuar adaptando-se e não medindo esforços em busca de ser mais conciliador, tolerante e empático com o próximo, afinal as relações sociais são extremamente importantes para se criar um ambiente de vida e trabalho mais sadio e produtivo.

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

FGV lança novo índice para aluguéis

Em função da alta na locação de imóveis, FGV criou o IVAR

O ano de 2022 começou com uma mudança no mercado imobiliário. Após a disparada do IGP-M (Índice Geral de Preços – Mercado), também criado pela FGV (Fundação Getúlio Vargas), a instituição criou o IVAR (Índice de Variação de Aluguéis Condominiais), que será divulgado mensalmente e terá como base contratos assinados entre locadores e locatários.

O indicador foi lançado em 11/1 para tentar combater a crescente dos preços graças à pandemia da Covid-19, o que gerou uma queda significativa na renda familiar e, diferentemente do seu antecessor, funcionará exclusivamente para o mercado imobiliário, além de ser calculado a partir de uma ponderação feita com base em dados de aluguéis e não em médias baseadas em anúncios.

Para ilustrar essa diferença, a Fundação divulgou dados de dezembro de 2021, que mostraram um crescimento de 0.66% do IVAR, comparando aos 0.71% registrados em novembro, comprovando uma desaceleração. Os valores referidos são diferentes se comparados a outros índices tradicionais, como mostra o aumento no aluguel pago pelos brasileiros neste último ano.

De acordo com o IPCA-15 (Índice de Preços ao Consumidor Amplo) do IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), a variação acumulada foi de quase 7%, enquanto o IVAR anotou 4,45%, já que a metodologia da nova ferramenta é muito mais detalhada.

Atualmente, apenas quatro capitais do Brasil possuem informações necessárias para formular esse cálculo com o IVAR, sendo elas São Paulo, que teve queda de 1,83%, Porto Alegre, que também mostrou queda, mas de apenas 0,35, Belo Horizonte, que constatou aumento de 1,46% e Rio de Janeiro, onde também houve alta, de 0,46%.

OLIVEIRA ARAUJO
& ADVOGADOS ASSOCIADOS

Wilson Araujo

Advocacia Contenciosa: decisão estratégica para segmentos empresariais

Existem diversas empresas, de diversos tamanhos e que atuam nos mais variados segmentos, mas que, apesar de possuírem características próprias, uma coisa é compartilhada por todas: a necessidade de todo suporte jurídico disponível para que não sofram processos que podem provocar grandes prejuízos, conduzindo-as, em última instância, até mesmo à falência.

E é para isso que existe a Advocacia Contenciosa. Diferentemente da preventiva, ela atua nos moldes clássicos, com o advogado representando a empresa diretamente nos tribunais.

Para ilustrar essa situação, um erro muito comum que nosso escritório observou ao longo dos anos, é que as empresas, geralmente, buscam essa assessoria apenas em momentos delicados, nos quais se deparam com ações judiciais e desvios burocráticos relacionados à reforma trabalhista, por exemplo. Mas se fizerem isso preventivamente, as empresas poderão executar suas tarefas por meio de procedimentos legais, tratando de assuntos jurídicos nas áreas civil, trabalhista, empresarial, tributária, contratual, do consumidor, entre outras.

Contudo, é preciso ter cuidado na hora de adquirir esse serviço, pois o profissional responsável pelo contencioso precisa estar alinhado com a cultura da empresa, e não ser apenas um aplicador de leis, ou seja, precisa mostrar engajamento com o negócio e não pensar apenas em controlar os processos e gerenciar prazos.

E já que os condomínios podem apresentar litígios dos mais diferentes campos, é extremamente importante que o síndico ou o gestor condominial conte com um escritório especializado no tema para evitar grandes problemas. Uma assessoria jurídica contenciosa de qualidade vai realizar um levantamento ágil de informações para orientar o síndico a respeito das questões cotidianas legais.

Um rápido levantamento mostra a importância da Advocacia Contenciosa: o Brasil é o país com maior número de processos trabalhistas, não apenas na América do Sul, mas no mundo, com média de mais de 2 milhões de ações/ano nessa área.

E esse número fica ainda mais assustador quando o comparamos com o restante do planeta, já que o Brasil, que soma 3% da população mundial, representa 98% de todas as ações do planeta.

Wilson Oliveira de Araujo é diretor do escritório Oliveira Araujo Advogados Associados, com mais de 15 anos de atuação no Centro do Rio de Janeiro.

***Acesse nossos canais**: www.oliveiraaraujoadvogados.adv.br*
***Instagram** @oliveiraaraujoadvogados / **Facebook** @waraujo.adv.*

Telefones: (21) 2533-3014 / (21) 99732-7206 (WhatsApp)

por Nilton Costa Oliveira

As portas da vida

Sou Nilton Costa Oliveira, baiano, de Macaúbas, segundo filho de cinco de Raimunda Maria. Vivia com calos nas mãos por causa do trabalho na plantação e criação de gado, em Araçás, uma cidade de 50 mil habitantes, a 619,7 km de, Salvador. Trabalhei na roça dos 12 aos 25 anos. Não aguentava mais, queria outro emprego, mas lá não tinha. São Paulo era meu objetivo para construir uma vida nova.

Com alguns pertences e sem perspectivas, cheguei na capital paulista e fui morar num albergue. Naquela selva de pedras, onde haveria oportunidade? Sim, nos condomínios! Um amigo indicou uma vaga para serviços gerais e lá comecei a minha trajetória no meio condominial.

Meu empenho, dedicação e a boa relação com os moradores foi o grande diferencial. Com apenas quatro meses assumi uma vaga na portaria. Mal sabia o tamanho da responsabilidade. Foram noites sem dormir, com medo de dar errado. Não havia suporte e nem treinamento, porém a minha vontade me fez galgar caminhos maiores.

Passei para um condomínio comercial onde trabalho há 23 anos. Giro a maçaneta para adiantar a vida de muitos condôminos que chegam com embrulhos. Mas, para que hoje eu possa abrir portas, há 24 anos alguém me abriu uma. As portas dos condomínios me abriram uma vida.

A missão como porteiro é que nem um iceberg: a parte visível, que conhecemos, é muito menor do que a submersa, aquela que, invariavelmente, não tomamos conhecimento e que gera muitas vezes a desvalorização desses profissionais tão importantes para o bom funcionamento dos empreendimentos.

Mas não parei por aí, continuei estudando e outra oportunidade surgiu. No mesmo prédio que comecei como porteiro, fui indicado pelo zelador para o cargo. Ali ganhei mais confiança para tomar iniciativas e decisões. O apoio do síndico me ajudou a desenvolver as atividades, desde a atualização das planilhas de consumo de água e energia, às reformas em alvenaria nas instalações, acompanhando funcionários da manutenção e colocando a "mão na massa".

Respondo por uma agenda diária de tarefas que incluem inspeção no sistema de água, orientação aos funcionários, zelo pelas normas internas, organização da documentação e cotação de serviços. Um bom profissional é aquele que tem iniciativa para descobrir as coisas, buscar soluções, fazer cursos, exercer um trabalho imparcial, ao mesmo tempo em que se mantém discreto, solícito, prestativo e calmo, especialmente no trato com moradores.

Mobilizado por essas competências e motivado por uma boa sintonia com o síndico, o zelador garante que o condomínio seja um bom lugar para se viver e trabalhar. Na certeza de que faço o que amo, sigo no meio condominial, junto de grandes profissionais que me dão oportunidade de compartilhar minha história e conhecimento.

Nilton Costa Oliveira é zelador.

Risco de prejuízos com chuvas de verão

Para fugir desse risco, é preciso ter atenção a ralos e tubulações de escoamento das águas fluviais, além de manter em dia o sistema de proteção contra as descargas elétricas dos raios

Elas trazem algum refresco, é bem verdade. Mas podem causar muitos estragos, como ocorreu no final de 2021 em diferentes regiões do país – com maior gravidade no sul da Bahia e no início de 2022, em Minas Gerais. As torrenciais chuvas de verão ocultam ainda riscos de descargas elétricas, sendo o Brasil o líder do ranking de maior incidência de raios. Verificação do estado geral de tubulações e bueiros, limpeza de calhas e ralos, impermeabilização das áreas externas e checagem dos para-raios. Quais cuidados devem ser tomados pelos condomínios nesta época do ano? Anote bem aí, para não deixar escapar nada...

"No período de chuvas devemos redobrar a atenção nos condomínios, principalmente em regiões onde há histórico de alagamentos e incidência de raios. Um dos grandes motivos dos alagamentos é a falta de manutenção das tubulações. Por estarem fora do alcance de vista, muitos síndicos acabam deixando-as de lado – e este é o grande problema. Elas podem trazer muitos problemas para o condomínio. Além do inconveniente do alagamento, po-

Gustavo Bihel

Grelha de ralo hemisférica

dem causar acidentes até mesmo fatais", alerta o engenheiro civil Gustavo Bihel, proprietário da Bihel Engenharia. Ele segue em suas ponderações.

"Todo prédio possui um sistema responsável pela captação e condução das águas de chuva para a rede pública de coleta. Esse sistema precisa estar em condições para funcionar de acordo como foi projetado. O aconselhável é, uma vez por mês, realizar a inspeção de ralos, calhas e galerias do condomínio e efetuar a limpeza, sempre que for necessário. Prédios antigos que possuem telhado não têm toda a área de sua laje de cobertura impermeabilizada, somente as calhas de chuva. E esse é um grande problema. Quando as calhas não estão com a manutenção em dia pode ocorrer o extravasamento de água, o que fará infiltrar nas lajes abaixo do telhado".

Gustavo Bihel explica que telhas, cordões, cumeeiras e ralos devem ser inspecionados também para evitar que fissuras e rachaduras permitam a entrada da chuva na estrutura. Outro fator muito importante é colocar grelhas hemisféricas nos ralos do telhado e lajes com difícil acesso. Assim, caso haja acúmulo de folhas, elas não bloquearão o fluxo d'água, evitando os alagamentos. No pavimento térreo, logo após o fim da tubulação de águas pluviais, se localizam as caixas de areia ou de retenção, que são responsáveis por acumular todo sedimento fino que é carreado com o vento para o telhado e acaba descendo com a água pela tubulação. A caixa de areia também deve ser mantida limpa, para evitar que a tubulação de águas pluviais fique assoreada ou que venha a despejar resíduos na rede pública.

"Se no logradouro onde está localizado o seu condomínio há histórico de alagamentos é aconselhável cobrar do poder público municipal a limpeza das galerias, bueiros e ralos sempre, principalmente após grandes chuvas, que tendem a carrear materiais sólidos para as galerias. Da mesma maneira que devemos nos preocupar com as águas, temos que ficar atentos ao Sistema de Proteção contra Descargas At-

Diferenças entre condomínio e associações - parte I

Sabe aquelas ruas sem saída, onde os moradores decidem inicialmente colocar um portão e depois contratar alguém para limpar as partes comuns, e que de repente precisa contratar funcionário ou serviços terceirizados de empresa?

Os moradores dessas ruas, geralmente se organizam para custear a instalação e manutenção do projeto. Acontece que quando não possuem assessoria especializada, acabam constituindo uma associação de moradores, pois no geral é menos burocrático e mais fácil o registro.

O problema é que chamam equivocadamente, de "condomínio".

Quem nunca viu uma situação como essa?

A coisa piora quando muitos colegas de profissão têm a oportunidade e acabam não percebendo as inúmeras diferenças entre condomínios (308-5 - Condomínio Edilício) e associações (399-9 - Associação Privada).

Inicialmente, podemos constatar que os condomínios são citados nos artigos 1.331 a 1.538, e as associações nos artigos 53 a 61 do Código Civil, além de termos a Lei 4.591/64 que fala dos condomínios e da Lei 6.799/79 que rege as associações.

Observamos outras diferenças entre os dois tipos de entidades quando falamos em suas origens, denominação e função dos representantes, definição, registro das regras e relação com os moradores, até chegarmos à prestação de contas com seus associados.

A prestação de contas de uma associação e/ou condomínio envolve funções que são prerrogativas exclusivas do profissional de contabilidade como exemplo:

"9) escrituração regular, oficial ou não, de todos os fatos relativos aos patrimônios e às variações patrimoniais das entidades, por quaisquer métodos, técnicas ou processos;"

A Resolução 560/83 do CFC (fonte do grifo acima), aborda na integra todas as prerrogativas do contador, mas a falta de personalidade jurídica de um condomínio acarreta, em muitas vezes a dispensa da entrega de obrigações principais e assessorias dessa entidade.

(continua na próxima edição)

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

mosféricas, o famoso SPDA, projetado conforme as diretrizes da NBR 5419. Este sistema é responsável por descarregar a energia do raio para fora da construção. Se não estiver funcional, pode até gerar trincas e rachaduras", aponta nosso entrevistado.

Infelizmente, não há dispositivos ou métodos capazes de modificar os fenômenos climáticos a ponto de eliminar a ocorrência de raios. E a norma técnica citada por Gustavo estabelece as diretrizes para projetar, construir e manter um sistema de proteção capaz de eliminar os efeitos de uma descarga atmosférica. "Quando atingido, o prédio pode sofrer danos à estrutura, sistemas ou até mesmo aos seus moradores, em alguns casos causando óbito. Todo SPDA é composto por dois subsistemas, externo e interno. O subsistema externo é responsável direto por interceptar a descarga atmosférica para a estrutura, conduzi-la para o solo de maneira segura, dispersando-a. Já o interno é responsável por reduzir os riscos com centelhamentos perigosos na interceptação da descarga, utilizando ligações equipotenciais e distâncias seguras entre os componentes do SPDA externo e outros elementos condutores de eletricidade da estrutura", afirma.

Importante ressaltar que, se a edificação possui mais de 30 metros de altura ou se for uma instalação industrial/comercial, precisa ter o SPDA. Mas como saber se o SPDA do seu prédio está funcionando? As edificações que possuem o SPDA devem realizar, a cada três anos, no caso dos edifícios residenciais, uma inspeção conduzida por profissional habilitado e capacitado pelo Crea. "E sempre que houver modificações na construção que impactem o sistema deverá ser feito um novo laudo para avaliar se o SPDA ainda mantém suas funcionalidades. Exemplo: colocação de antenas de telefonia na cobertura, reposicionamento de antenas de TV/satélite e construção de tubulações nas fachadas da edificação. Em casos negativos, deverá então ser feita a adequação pertinente".

Segundo ele, durante as inspeções, o engenheiro deverá checar se há deterioração e corrosão dos captores, condutores de descida e conexões, a condição de equipotencialização do sistema, corrosões dos eletrodos de aterramento e verificar a continuidade elétrica do SPDA. Após a realização da inspeção, o profissional deverá apresentar um laudo com a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), atestando a funcionalidade do SPDA, que deve possuir suas cordoalhas (cabo de cobre) de descida esticadas e isoladas da edificação para o funcionamento correto.

Desconhecimento e desleixo

Gilber Terzi

Engenheiro mecânico, gestor e síndico profissional, Gilber Terzi complementa a análises. "O SPDA está presente em diversos tipos de edificações. Porém, em condomínios residenciais, costuma ser muito negligenciado, tanto pelos condôminos quanto pelos síndicos. Por conta de sua estrutura principal, geralmente, ser instalada nos topos e terraços dos edifícios, que são áreas técnicas pouco visíveis e não habitadas, as pessoas acabam se esquecendo que este sistema existe ou ignoram sua função e importância. No entanto, é fundamental que ele esteja dentro dos parâmetros técnicos normativos e passe pela manutenção periódica prevista, de forma a garantir seu perfeito funcionamento", reforça.

Terzi, que é proprietário da empresa GFT Gestão e Consultoria Condominial, apresenta os dois tipos de sistema existentes. "Há dois modelos mais comuns de SPDA: o tipo Franklin, que possui aquele mastro captor comumente chamado de para-raios, e o tipo Gaiola Faraday, que possui vários captores distribuídos e interligados a uma malha que envolve toda a edificação, daí o nome 'gaiola'. Basicamente, esses captores instalados no topo dos edifícios (em alguns casos também nas laterais) servem para captar as descargas atmosféricas provenientes dos raios em dias de tempestades, muito comuns no verão, conduzindo essa energia por um caminho seguro, através de estruturas condutoras de eletricidade chamadas de malhas de descida, até uma outra malha e hastes de aterramento que ficam no solo, pelo qual essa energia se dissipa de forma segura", descreve.

É grande a lista de possíveis prejuízos diante do mau funcionamento do sistema de proteção. Danos térmicos e estruturais de fachadas e empenas; centelhamentos que podem

CANTALICE
ADVOGADOS ASSOCIADOS

Prescrição intercorrente em ações de execução na Lei nº 14.195/2021

A prescrição intercorrente corresponde à perda do direito de se exigir judicialmente um direito subjetivo em razão da inércia do autor, durante um determinado período de tempo, no curso do processo judicial. Em geral, ela ocorre na fase executiva ou de cumprimento de sentença, quando o processo fica paralisado por um determinado tempo, pela ausência de manifestação do autor, e serve para evitar que as execuções se estendam indefinida e eternamente.

Normalmente, as principais discussões acerca da prescrição intercorrente se dão em virtude de tentativas frustradas de se alcançar bens penhoráveis do devedor, acarretando a paralisação do processo.

A grande mudança trazida pela Lei nº 14.195/2021, no que diz respeito ao tema, foi a alteração promovida no Art. 921 do Código de Processo Civil. Pela sistemática anterior do Código, a execução somente seria suspensa depois de esgotadas todas as tentativas de penhora dos bens do devedor, caso em que o juiz suspendia não somente o processo, mas também o prazo prescricional, pelo prazo de um ano, voltando a correr somente após transcorrido tal prazo e, ainda assim, na hipótese de não haver qualquer manifestação do credor/autor. Tratava-se, pois de uma sistemática que beneficiava ao credor dando longo prazo para que buscasse penhorar bens do devedor.

Entretanto, a partir da nova lei, o termo inicial da contagem do prazo prescricional intercorrente (no curso do processo) passou a ser a partir da ciência da primeira tentativa infrutífera de localização do devedor ou de bens penhoráveis, podendo este prazo ser suspenso somente por uma única vez, e pelo prazo máximo de um ano.

Desse modo, não há mais a necessidade de se esgotar todas as tentativas de excutir bens do devedor para que se inicie o prazo da prescrição intercorrente. Basta um primeiro insucesso nessa busca para que a contagem de tal prazo comece, beneficiando-se, assim, a partir de agora, ao devedor.

Como não poderia deixar de ser, a prescrição intercorrente também se aplica aos processos movidos pelos Condomínios para a cobrança de condôminos inadimplentes. Sendo certo que esta alteração legislativa impôs ao advogado que defende os interesses dos Condomínios, além de uma necessária atualização profissional constante, uma atuação rápida, diligente e efetiva tanto na busca do executado quanto na realização da penhora de bens do devedor suficientes à cobertura do crédito.

Dessa forma, contar com uma assessoria jurídica especializada, atualizada com as mudanças legislativas e combativa tornou-se ainda mais importante para síndicos e administradores de condomínios que não desejem ter insucessos na cobrança de condôminos inadimplentes.

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

gerar fogo e explosões; e pane dos sistemas e equipamentos da edificação, como placas eletrônicas, portões elétricos, câmeras e alarmes, que podem queimar. Moradores e animais que estejam circulando nas dependências durante a incidência dessas descargas atmosféricas podem ser atingidos direta ou indiretamente. Sem um SPDA funcionando perfeitamente, essas descargas também podem buscar caminho pela rede elétrica do edifício, danificando inclusive os aparelhos domésticos dos apartamentos privados.

A Norma Regulamentadora NR-10 - Segurança e Instalações e Serviços em Eletricidade determina que os estabelecimentos com carga instalada superior a 75 kW devem constituir e manter um Prontuário de Instalações Elétricas, dentre elas a documentação das inspeções e medições do SPDA e aterramentos elétricos, tornando obrigatório o sistema nas edificações que se enquadram em tal requisito. Atualmente, a norma que trata dos SPDA é a ABNT NBR 5419:2015 (Erratas 2018) - Proteção contra descargas atmosféricas, que é dividida em quatro partes. A mais importante para a maioria dos síndicos e gestores prediais é a 'Parte 3: Danos físicos a estruturas e perigos à vida', que define que o sistema deve receber a inspeção visual semestral, ou sempre que houver suspeita de que a estrutura foi atingida por uma descarga, assim como deve receber, a cada três anos, inspeção por profissional habilitado e capacitado, com a emissão do laudo técnico.

Ele lembra que, na última revisão dessa norma, os condomí-

Captor SPDA e para-raios são importantes para garantir a segurança dos edifícios

nios ficaram obrigados a também instalar, em todos os seus quadros elétricos pertencentes às áreas comuns, o Dispositivo Protetor de Surto (DPS), que garante a proteção aos equipamentos elétricos do edifício. "Outro ponto de atenção é o perfeito aterramento dos diversos equipamentos instalados nos terraços ao SPDA, de forma a evitar que estes funcionem como captores, desviando as descargas atmosféricas do SPDA, como exemplo: antenas coletivas e caixas d'água. O síndico deve ainda ter atenção às normas específicas de sua região. Aqui no RJ, por exemplo, há Nota Técnica do Corpo de Bombeiros que estabelece requisitos para proteção de estruturas pelo SPDA e padroniza critérios de concepção, dimensionamento e aprovação das edificações junto à corporação. E ainda define os profissionais habilitados a exercer o projeto, instalação, manutenção, laudo, perícia e parecer do SPDA".

Por fim, Gilber Terzi, que possui pós-graduação em Administração da Qualidade e Certificação de Auditor Líder de Sistemas de Gestão de Qualidade ISO 9001:2015, lamenta o desconhecimento dessas normas e do sistema em si, e o menosprezo de sua importância. Fatores que fazem com que muitos síndicos e condôminos não contemplem a manutenção preventiva do sistema em suas previsões orçamentárias. "No entanto, por mais remota que possa ser a ocorrência de incidentes ou acidentes desta natureza, quando estes ocorrem, os danos podem ser enormes, com risco de choques e de mortes. E todo síndico pode ser responsabilizado civil e criminalmente, bem como o condomínio e os moradores perderem o direito de indenização no seguro, pela negligência com a manutenção ou a adequação do sistema a requisitos legais e normativos obrigatórios", conclui.

ANDRÉ PORTO ROMERO
Advogados Associados

Síndico: como e quando aplicar penalidades e a justa causa a funcionários

Na relação de emprego, um dos principais pilares para a construção do vínculo entre empregado e empregador é a subordinação. Essa característica nada mais é, do que, a expectativa de que o empregado, por exemplo, siga as ordens e a forma organizacional do trabalho e da atividade determinada pelo Síndico. Contudo, pouco se fala a respeito da forma de controle que o empregador possui para organizar a atividade laboral, que é o poder diretivo. Esse poder está dividido entre poder de organização, poder de controle e poder disciplinar. Hoje, vamos falar sobre o último.

O poder disciplinar dá ao Síndico (representante do Condomínio) a possibilidade de aplicar advertências, suspensões e como medida mais drástica, aplicar a justa causa ao empregado que descumprir as regras do Contrato de Trabalho.

Na escala gradativa das punições (menos grave para a mais grave), temos primeiro a advertência, que pode ser verbal ou escrita. Na verbal, o Síndico pode simplesmente alertar (individualmente) o empregado de que a aquela atitude ou fato está fora dos parâmetros aceitáveis. Na escrita, é recomendável que seja descrito o fato que ensejou a penalidade, com aviso expresso de que a recorrência do fato poderá ensejar na aplicação de uma rescisão por justa causa. A advertência não gera consequências ao salário do empregado.

Em segundo na escala, temos a suspensão. A suspensão deve ser feita por escrito e, além de indicar o fato que deu origem a penalidade, também deve conter o número de dias em que o empregado ficará afastado. Essa penalidade deve ser aplicada somente quando o fato ocorrido for de relevante gravidade, ou ainda, devido a recorrência de um fato que já gerou mais de uma advertência. Os dias de suspensão poderão ser descontados do empregado.

Por último, temos a rescisão contratual por justa causa prevista no Artigo 482 da CLT. Essa penalidade é recomendada quando o fato ocorrido for de extrema gravidade e impossibilite a continuidade do Contrato de Trabalho, ou ainda, em casos de reincidência de um fato que já foi alvo de outras penalidades, como advertências e suspensões. A consequência pecuniária ao empregado é bastante expressiva, tendo em vista que as verbas rescisórias se limitarão a saldo de salário e férias vencidas.

Em todas as penalidades apresentadas, o ponto mais importante é contar com a avaliação de um profissional especializado, que faça avaliação da gravidade do fato ocorrido, para que não haja excesso na punição do empregado e para que o Condomínio fique legalmente resguardado, em caso de questionamento judicial.

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

por Jonathan Rangel

Síndico profissional resolve melhor os conflitos internos

Será que um síndico profissional pode se adaptar ao seu condomínio? Será a melhor opção a contratação de um profissional que não mora no condomínio? E se algum problema acontecer durante a noite, como iremos resolver sem o síndico?

Essas e outras questões são algumas das principais dúvidas dos condomínios que desejam contratar um serviço de síndico profissional.

Trazendo como exemplo a minha experiencia de mais de oito anos atuando em diversos condomínios como síndico profissional, posso destacar que a intermediação dos conflitos internos nos condomínios fica mais fácil com uma pessoa externa, pois não existe nenhum vínculo emocional entre o síndico e os envolvidos. Quando ainda trabalhava na parte administrativa da administradora que atuo, lembro como os síndicos moradores tinham dificuldade de fazer valer a convenção e regulamento interno devido à proximidade com vizinhos que infringiam as regras.

Normalmente o síndico externo, em um curto período – desde que dê a devida atenção aos seus clientes –, consegue se adaptar às particularidades do condomínio que está atuando, agregando com sua experiência e conhecimento. Nesse ponto, sugiro que os condomínios sempre busquem as referências do profissional indicado ao cargo, checando principalmente se suas contas foram aprovadas em outros contratos, bem como costuma ser reeleito.

Quanto à preocupação do síndico não morar no condomínio, posso citar meu exemplo de como resolvemos a questão. Os funcionários de nossos condomínios são treinados e passam por constantes reciclagens para lidar com o tratamento inicial de um possível problema. Aliado a isso disponibilizamos atendimento emergencial 24 horas inclusive com suporte da empresa que conta com outros profissionais além de mim para suporte.

Portanto, entendo que a contratação de um síndico profissional pode ser extremamente vantajosa para os condomínios desde que sejam observados os detalhes aqui citados. Uma escolha certa valorizará o seu condomínio!

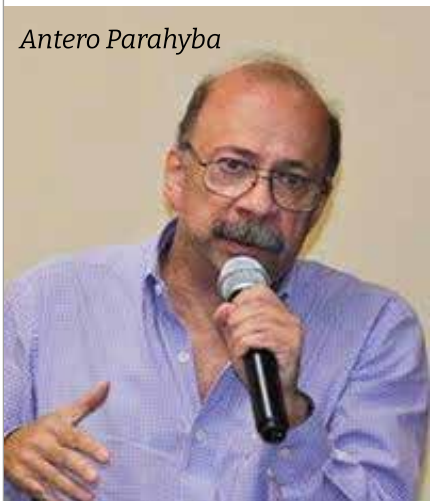
Jonathan Rangel é graduando em Engenharia. Atua há mais de dez anos em gestão condominial, sendo oito anos à frente do Departamento de Síndico, na Garden Administração. Tem como conquista a reeleição por oito anos seguidos em seu primeiro condomínio como síndico.

Equação entre forma, peso e função

Instalação de piscinas ou decorações pesadas podem sobrecarregar a estrutura

Quem aí não curte um bom banho de piscina no calor escaldante de verão? Melhor ainda se for numa unidade particular, inteiramente por sua conta, com a presença de familiares e amigos. Em alguns apartamentos e coberturas, o projeto de engenheiros e arquitetos até inclui previsão para sustentar esse tipo de estrutura. Mas, afinal, quais os perigos de se colocar piscinas nesses espaços? E mais: há ordenamento sobre como realizar intervenções simples, como derrubar paredes? E nas lajes: há regras sobre como realizar a correta distribuição de peso, a partir da arrumação dos móveis? O que é preciso saber para não provocar riscos ou danos estruturais à edificação?

"As lajes de pisos residenciais são calculadas para uma utilização de pessoas e mobiliários na razão de 150k por metro quadrado. Se considerarmos uma piscina com altura de 80cm de água, somente esta água, sem o peso da piscina, acarretará uma carga de 800k por metro quadrado. Uma piscina com 1,20m de altura de água, sem o peso da piscina, acarretará 1.200k por metro quadrado e, assim, por diante", diz Antero Jorge Parahyba, engenheiro civil, consultor de engenharia legal, que envolve questões da construção civil, pós-ocupação, dos danos nas construções, perícias, assistências técnicas, mediações, conciliações e arbitragens.



Antero Parahyba

O especialista, no entanto, afirma

que é possível instalar a piscina, dependendo do tipo de construção. "Desde que projetada e localizada com seu deck e todos os equipamentos na residência por um arquiteto. As varandas em balanço não são propícias para tal. O projeto arquitetônico, em seguida, deverá ser enviado a um engenheiro que se dedique somente a projetos estruturais. Ele projetará e calculará uma estrutura que receberá o carregamento total gerado pela piscina, deck e equipamentos, distribuindo o novo carregamento e mais o da estrutura em pontos com folgas da estrutura original da edificação. Somente a partir daí poderá o pretendente à piscina pensar na terceira etapa, a da contratação da construção", explica.

Sempre é bom relembrar que para obras em condomínios habitados, os arquitetos e os engenheiros envolvidos são obrigados a atender a NBR 16280, da ABNT, fornecendo os projetos e os planos de obra, antecipadamente, para as apreciações do condomínio, sobre as possíveis interferências. "Erroneamente, em alguns casos, o proprietário da unidade envia ao síndico um laudo de um engenheiro declarando a inexistência de riscos, uma ART e o parecer de um advogado informando estar tudo dentro da legalidade. Não dispondo de dados corretos, o síndico acaba autorizando tudo", lamenta Antero Parahyba, atualmente conselheiro do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia do Estado do RJ, membro do Conselho Efetivo do Crea-RJ, e conselheiro vitalício do Clube de Engenharia.

Sobre mudanças nas plantas internas, ele é taxativo. "As reformas, isto é, as mudanças de forma ou alterações dos desenhos, implicam na apresentação, antecipada, à administração do condomínio das novas plantas que constituem o anteprojeto da reforma, em que os componentes a serem demolidos figuram na cor amarela, e os novos constam na cor vermelha. Esses procedimentos são os previstos na NBR 16280, da ABNT. O anteprojeto será apreciado pelo condomínio, sendo recomendável que isso ocorra sob as óticas técnica e jurídica. Eventuais acertos demandarão ambas as assessorias. Além disso, em edificações novas, no período da garantia, as consultas sobre obras de reforma deverão ser levadas ao grupo construtor/incorporador, sob o risco de máculas à garantia", sentencia.

Antero Parahyba reforça que, por força da Lei, a responsabilidade do que ocorrer dentro de um terreno é pertinente ao dono do mesmo. Assim, no interior de um condomínio, deverá responder a sociedade, isto é, o próprio condomínio, sendo o dono do terreno. Em qualquer dano ou acidente, a dor de cabeça com toda a trabalheira é do síndico, que é o representante legal. "De forma preventiva, com base na NBR 16280, da ABNT, obrigatória para os profissionais de engenharia e de arquitetura, o condomínio poderá votar em assembleia geral, em cuja pauta conste o item próprio, um regulamento para procedimentos com obras nas unidades. Ideal que isso aconteça sob assessoria técnica e jurídica".

Mobiliário - Por fim, uma dica sobre arrumação dos móveis. "As utilizações habituais de pessoas e mobiliários são bem previstas em norma própria para carregamentos em estruturas, de utilização dos profissionais de projetos de estruturas. Há abusos, também habituais, por parte de alguns moradores: estantes repletas de livros dividindo ambientes, às vezes duplas, e vasos muito pesados de plantas nas extremidades das varandas em balanço", aponta, destacando que todos os esses pesos extras podem, ao logo do tempo, causar danos ou mesmo colapsos estruturais. Fique de olho!

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

Vistoria do Corpo de Bombeiros mantém segurança

Paulo Francisco

Prevenção, correta sinalização, equipamentos em dia e adequações podem evitar grandes problemas

Todo síndico quer a mesma coisa: não ter problemas durante a sua gestão. Mas, apesar de isso ser um desejo comum, a realidade é muito diferente, pois um condomínio é uma caixinha de surpresas, e mesmo que as coisas possam parecer estar totalmente alinhadas na superfície, problemas podem estar prestes a acontecer. E um dos principais sinistros que assombram os condomínios, sem dúvidas, são os incêndios. Apesar disso, com cuidados preventivos, podem ser evitados muito antes do fogo começar a se alastrar.

Conversamos com o sargento do Corpo de Bombeiros Militar de Goiás, advogado e síndico profissional e orgânico Paulo Francisco sobre como é importante contar com a vistoria de bombeiros para manter a segurança dos condomínios, como a vistoria é feita, prevenções, punições e onde se originam a maioria dos sinistros.

Primeiramente, Francisco usou sua experiência para comentar a respeito do aspecto mais importante para que essas eventualidades não aconteçam: prevenção. Essa é, sem dúvidas, uma palavra imprescindível para todo esse assunto, pois os incêndios (todo fogo que não é controlado pelo homem) acontecem, em sua maior parte, devido à negligência e falta de zelo por quem é responsável. Ele também aponta a necessidade de manter o controle dos preventivos fixos, como os hidrantes, e dos móveis, que são extintores, além de contratar empresas credenciadas pelo Corpo de Bombeiros do seu estado, que vão submeter testes e apresentar as ART`s (Assinatura de Responsabilidade Técnica), documento formal, exigido caso tenha que provar a competência e realização dos testes.

"É preciso dar ênfase aos preventivos fixos e móveis, haja visto estarem instalados nas áreas comuns dos condomínios, sendo de fácil acesso em caso de necessidade, podendo ser operado por colaboradores, moradores ou quem sentir segurança e conhecimento do uso do sistema, no entanto sua sinalização é obrigatória para deixá-los sempre em evidência em situações práticas", comentou.

Contudo, problemas podem acabar ocorrendo mesmo assim, e quando forem identificados, o especialista alerta que o síndico será o responsabilizado.

"A responsabilidade pela manutenção e conservação das áreas comuns é do síndico. Cabe a ele, a vigia e asseio de todos os componentes de segurança do condomínio, por isso estar assessorado por profissionais habilitados com registros ativos e qualificados, somados a empresas gestoras de condomínio é vital para uma gestão inteligente. Caso haja problemas de naturezas diversas, que o síndico esteja blindado para defender os interesses ativos e passivos do condomínio, onde o não cumprimento destas, poderá acarretar responsabilização por negligência, aos atos não executados ou mesmo por atos feitos de maneira imprudente e imperita", completou.

Vistoria - em seguida, ele comentou a respeito da vistoria realizada pelo Corpo de Bombeiros, abordando como ela é feita e de quanto em quanto tempo, e destacou um ponto extremamente importante. Por exemplo: você sabia que a vistoria pode ser feita por dois motivos? Exatamente, e se você é síndico, uma é extremamente bem-vinda, nesse caso, a realizada pela fiscalização, que é a

agendada pelos bombeiros. Já a denúncia, que parte por um motivo interno, não é algo bom.

"Cabe ao síndico que a motivação da visita do Corpo de Bombeiros seja feita por ato de inspeção e fiscalização, solicitando sua presença para verificar todos os componentes de segurança in loco, onde será gerado um relatório com as exigências a serem cumpridas e prazo na execução. Importante que essa solicitação seja feita antes do vencimento do prazo do Certificado de Conformidade do Corpo de Bombeiros, para garantir o cumprimento das exigências, caso haja, em tempo hábil, não deixando a edificação com certificado vencido, ou seja, sem validade", disse.

Para ajudar a melhor compreender como é feito esse procedimento, o sargento informou como funciona a "hierarquia" dos acontecimentos.

1. Ao chegar no local de vistoria, será necessário o acompanhamento da mesma por um responsável do local;
2. Em seguida será feita in loco, a análise de todos os itens de segurança exigidos na edificação, desde a largura dos corredores e altura dos degraus das escadas, como também os riscos especiais;
3. Todo o conjunto da edificação só será certificado após o cumprimento de todas as exigências, por isso a importância e o respeito ao profissional do Corpo de Bombeiros, que dedica sua experiência e conhecimento técnico para garantir segurança das edificações inspecionadas.

Ele alerta também a respeito do desafio que muitas vezes é lidar com edificações mais antigas, pois elas não apresentam características que, hoje em dia, são obrigatórias.

"No âmbito do condomínio o que fica muito evidenciado são as exigências atuais não recepcionadas por edificações antigas, pois na data da construção dessas, não possuía estudos e características dos tempos atuais, somado a isso, da inviabilidade técnica de adequação, como formato, ventilação e largura de escada e outras características a serem analisadas. Porém, mesmo sendo construções antigas, o vistoriador não poderá deixar de exigir os itens mínimos de segurança. O melhor é fazer a solicitação de vistoria, e todas as exigências e dúvidas serão explicadas pelo vistoriador ou chefe da seção de vistoria", afirmou.

BIHEL ENGENHARIA
Consultoria · Vistoria · Manutenção · Obra
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.

Gestão de Conflitos em Condomínios

por Wania Baeta

A importância da comunicação para uma gestão eficaz

É de conhecimento público a célebre frase "gentileza gera gentileza" de autoria do Profeta Gentileza, que pregava e defendia a paz entre todos.

Seguindo esse raciocínio, a utilização da gentileza junto à massa condominial possibilita maior engajamento dos moradores e colaboradores, que ficam mais envolvidos com a gestão, gerando maior produtividade e tornando o condomínio um ambiente mais agradável. As pessoas sentem-se felizes e querem estar em um ambiente onde a gentileza impera.

Ser um bom comunicador no condomínio e expor suas ideias é ter a capacidade de se expressar de forma clara e objetiva junto à coletividade, ouvir e ser ouvido, compreendendo suas necessidades, reduzindo os conflitos, tendo em vista que os moradores terão maior compreensão de como a gestão vêm executando sua administração.

Importante a prática de cumprimentar a todas as pessoas quando chegam e saem do edifício. Deve-se ainda dizer às pessoas: "muito obrigado", "desculpas" e "por favor".

Outra forma de utilizar a comunicação como ferramenta de harmonização é a implantação de "regras de convivência" que devem ser construídas com a coletividade, viabilizando o respeito e cumprimento de todos, sejam moradores, funcionários, prestadores de serviço ou a administradora, possibilitando que as pessoas se sintam acolhidas.

Devemos também nos comunicar de forma clara e direta, porém tranquila. Praticar a empatia e a compaixão, se colocando no lugar do outro, não necessariamente concordando com suas opiniões.

Quando nossas mensagens não são transmitidas de forma clara, não conseguimos que o diálogo aconteça, resultando em falhas na comunicação. Assim, podemos gerar ruídos e mal-entendidos, possibilitando conflitos.

Também é relevante exercer uma comunicação assertiva com os colaboradores, explicando suas funções e como se deseja que executem suas tarefas. Ouvir os funcionários e, ao esclarecer suas dúvidas, buscar compreender suas solicitações, atitude essa que também trará maior desempenho nas atividades praticadas.

Devemos atentar para a forma como nos expressamos, se a nossa linguagem soa ao ouvinte de forma positiva ou agressiva. Precisamos prestar maior atenção na entonação de voz, assim como em nossa expressão corporal e facial e, por fim, como nossa mensagem está sendo passada.

É prudente saber também o momento mais adequado de defender nosso ponto de vista, falar com convicção, porém de forma amena para obter mais atenção do interlocutor, assim possibilitando ter maior clareza.

É necessário atentar que a comunicação descuidada possibilita muitos ruídos indesejáveis. Saber ouvir e treinar uma melhor comunicação é salutar. Clareza e sinceridade ao se expressar são sempre bem-vindos.

Em resumo, é importante tratar a todos com respeito e cumprimentar um a um no dia a dia com um sorriso franco. Essas pequenas ações certamente despertarão no próximo um sentimento de colaboração e de gentileza recíproca, potencialmente modificando comportamentos indesejados, tornando o condomínio um ambiente mais acolhedor, mais gentil e cordial, com pessoas comprometidas com o gestor condominial e assim colaborando para construir um espaço melhor para se conviver.

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

O que fazer quando o fogo começar?

Todo condomínio deve ter pessoal preparado para o primeiro combate, utilizando-se dos equipamentos certos. Os extintores, por exemplo, podem ser de CO2 (gás carbônico) ou H2O (água) e têm usos distintos.

Caso, infelizmente, ocorra o fato, de acordo com Paulo Francisco, o primeiro passo é fazer o registro de ocorrência. "O acionamento do 193 dos Bombeiros, informado os dados do solicitante, endereço completo, tipo de sinistro, se possui vítimas e situação atual. Após os Bombeiros chegarem no local, feito todo o procedimento de segurança, retirada de vítimas se houver, extinção e rescaldo do fogo, isolamento do local para perícia, o síndico acionará o seguro do prédio, onde será avaliado via perícia as causas do sinistro e condições de habitabilidade".

Em seguida, confira a cartilha de boas práticas.

- Quando um novo morador irá residir em um condomínio, importante disponibilizar o manual do proprietário, memorial descritivo da construtora, convenção e regimento Interno, são documentos importantes que possui informações como, plantas com dimensões dos imóveis, dicas de segurança para orientar sobre instalações, obras, obrigações, proibições, direitos e deveres dos mesmos;
- Ter uma administração participativa também influência a maneira de como os procedimentos são recepcionados, usar o calendário de manutenções em favor do condomínio, incentivando campanhas de conscientização sobre segurança, palestras sobre acidentes domésticos, conhecer e saber usar os preventivos fixos e móveis da edificação, trazer profissionais do Corpo de Bombeiros para palestrar sobre uso correto dos equipamentos de segurança, são mecanismos que tornam a Administração não somente uma cumpridora de obrigações, mas que vai muito além disso;
- Como exemplo, a Administração sabendo que os extintores irão vencer, antes que ocorra o vencimento, utilizar os mesmos para fazer uso prático, isso além do envolvimento da Administração com os moradores, faz despertar no morador, o senso de zelo e cuidado ao condomínio.

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

Direito Sistêmico em Condomínios

por Gracília Portela

O que vemos nos nossos vizinhos?

A luz da filosofia condominial sistêmica, podemos entender muitas coisas da vida cotidiana com nossos vizinhos em condomínio, que quando não temos a consciência plena, passa despercebido. Várias coisas que ocorrem num condomínio que vivemos, são passíveis de equiparação analógica ao que ocorre nas nossas famílias como um todo, desde a nossa família primária (pai, mãe e irmãos) como na família mais anterior ou colateral (avós, tios, bisavós e tetravós).

Muitas vezes temos problemas com nossos familiares, que acabam aparecendo na nossa frente novamente através de relações outras da vida cotidiana. Por exemplo, aquele relacionamento com nossa mãe mal resolvido, pode reaparecer com vizinhos, isso através de senhoras que teimam em nos atormentar em razão de nosso comportamento, ou de barulho de nossos cães ou até de nossas crianças. A filosofia sistêmica estuda as repetições que ocorrem nas nossas vidas, e que na maioria das vezes são repetições de padrões parentais que buscamos em todas as nossas outras relações, seja de emprego, saúde, e até no convívio dos nossos condomínios onde moramos.

Se tivemos relações difíceis com nossa mãe, podemos ter dificuldade em aceitar limites com outras pessoas, além de termos problemas com hierarquia ou comando, e isso com toda certeza repercutirá na vida condominial, já que em muitos casos, a pessoa que teve problema com sua mãe, terá dificuldade de aceitar ordens e cumprir normas. Obviamente que este tipo de percepção é totalmente inconsciente, e por isso, muitas das vezes a filosofia condominial sistêmica, sofre designações equivocadas, de pessoas que desconhecem este tipo de aplicação.

Na verdade, a filosofia condominial sistêmica, é uma postura, onde o operador do direito, antes de mais nada, faz uma análise e observação do histórico anterior de cada problema que é colocado para ele, e com sensibilidade, através da postura sistêmica cujo maior ensinamento foi trazido por Bert Hellinger, filósofo alemão que dirimiu as constelações familiares, e desta forma estratificou posturas de atuação para minimizar conflitos de toda ordem, sendo hoje possível com esta filosofia, até sanar dramas condominiais antes sem soluções possíveis.

Sugestão do dia: escolha uma pessoa que você convive diariamente em seu condomínio, que lhe causa raiva ou outro sentimento ruim, feche os olhos, respire, e esvazie sua mente, pense nesta pessoa, e imediatamente pense no que ela faz que te causa isso, aí imediatamente tente identificar quem ela lhe lembra na sua família que lhe causava a mesma coisa. Já começamos a identificar o drama! Boa sorte!

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

Ano Novo, desperdício zero

O momento é de crise no país. Por isso, devem ser redobrados os cuidados na gestão dos condomínios, de forma a não jogar fora os recursos empenhados pelos condôminos

O ano pode ser novo, mas alguns dos desafios enfrentados em 2020 e 2021 prometem se repetir neste 2022. Sobretudo em tempos de crise, exatamente como no que vivemos, o uso racional dos recursos deve ser uma preocupação de cada um e, em especial, dos síndicos. O desperdício é um dos grandes vilões da administração, seja do setor público, de empresas ou de condomínios. Fruto da má gestão, da falta de planejamento, esse fantasma gera perdas reais de verbas coletivas na forma de recursos materiais (como os de limpeza), naturais (com o consumo descontrolado de luz e água) e até mesmo humanos (colaboradores em excesso que, na prática, encontram-se sem função determinada). Procurar um especialista que possa orientar os síndicos com uma espécie de cartilha dos principais pontos que devem ser monitorados e atacados num modelo arrojado de gestão. Essa é a proposta da Revista dos Condomínios nesta matéria. Vamos, então, às primeiras dicas?

"O desperdício de recursos é uma grande ameaça para os gestores, que pode gerar danos significativos nos resultados e balancetes de sua administração. Assim como ocorre nas empresas, não é diferente nos condomínios, onde o mau uso dos recursos financeiros se torna um problema que compromete o orçamento e afeta um valor que é ainda mais precioso: o tempo. No contexto condominial, o

Karine Prisco

ato de desperdiçar parte principalmente dos próprios moradores. Sendo assim, o maior desafio do síndico é conseguir trabalhar a conscientização de todos para conseguir a participação e o comprometimento coletivo com esta filosofia de gestão", afirma Karine Prisco, síndica profissional e administradora, na cidade do Rio de Janeiro.

Para a especialista, uma gestão de recursos eficiente ocorre quando o síndico tem um olhar que abrange todas as áreas do condomínio. Assim, é necessário considerar todas as maneiras de economizar. Embora algumas economias sejam aparentemente insignificantes, medidas de economias combinadas, quando somadas, podem gerar um resultado expressivo. "A base para o gerenciamento de recursos é a organização. Portanto, é fundamental que o síndico se organize, tanto em sua rotina profissional, quanto na pessoal, pois a forma como ele administra o seu tempo influenciará diretamente na sua atuação. Ele precisa saber priorizar as tarefas mais importantes e colocar metas para as suas atividades e atuação", explica.

Karine Prisco aponta que, nesta proposta de promover um planejamento eficiente e eliminar os excessos, o primeiro passo é identificar os pontos que devem ser monitorados e que precisam ser atacados pelo síndico para um gerenciamento de recursos eficiente. O síndico deve realizar um diagnóstico da situação e avaliar indicadores que apontam que algo está fora do padrão. Em vista desse cenário, o uso de softwares, por exemplo, é algo que se tornou uma necessidade para os síndicos, sendo positivo em todos os sentidos para as suas atividades e nas rotinas condominiais. Fazer cessar ao máximo o desperdício de recursos que estavam sendo gastos em vão é, antes de tudo, um sinal de respeito para com os condôminos. E, ao longo do tempo, pode viabilizar até a constituição de um fundo de reserva que permita a execução de obras que promovam melhorias concretas nas instalações comuns.

Karine listou algumas dicas de como evitar o desperdício de recursos no contexto condominial. Fique de olho!

Cartilha Contra o Desperdício

Organização

A desorganização é um risco que compromete a produtividade. É indispensável contar com um ambiente de trabalho organizado, pois a desorganização influencia no fluxo produtivo, compromete o desempenho dos funcionários e gestores, gera mais custos e aumenta o risco de acidentes. Investir em metodologia para manter a organização do condomínio e criar procedimentos funcionais é fundamental. O síndico deve contar com um planejamento de trabalho para não perder o foco. Para cada condomínio não pode faltar o plano de contingência contendo as principais informações, documentos, contatos vitais e mapeamento das rotinas e procedimentos.

Controle de estoque

Evite o excesso de estoque de materiais e/ou uso de recursos sem controle. Muitos deles têm validade, que pode expirar, agravando a perda de recursos.

Monitoramento

Não dá para abrir mão da tarefa constante de monitorar as médias de consumo e padrões de gastos. Ao fazer esse acompanhamento é possível definir padrões e, com isso, identificar aumentos ou diminuições. Trabalhar com as médias, sem dúvida, é um excelente parâmetro, pois seus sinais permitem identificar que algo está fora da normalidade. Com isso, o síndico pode acompanhar os consumos de água, luz e gás e identificar excessos ou possíveis vazamentos. Pode estar atento ao aumento de consumo de produtos de material de limpeza e gastos com manutenção.

Atenção à legislação

Atenção às normas e regularidades. Atitudes irregulares, ou melhor dizendo, as 'falsas economias' acabam gerando custos maiores no futuro. Para diversas situações é necessário contar com especialistas. E nem sempre o melhor caminho é escolher necessariamente o que é mais barato ou uma saída mais rápida e fácil para a resolução de um problema.

Mapeamento de processos

O mapeamento dos processos do condomínio permitirá ao síndico uma visão mais abrangente de cada procedimento, para que possa avaliar as melhorias nas rotinas e aplicar estratégias voltadas para uma gestão com foco na redução de desperdícios e otimização do uso de recursos.

Compras e cotações

Crie procedimentos para compras. Isso evita desperdício de dinheiro, considerando que quando comparamos preços vemos um grande disparate de valores. O mapa de comparação de preços, com parâmetros bem definidos, se torna um procedimento fundamental antes de se fechar uma compra, seja ela de produtos de pequeno ou maior valor, ou mesmo a contratação de serviços.

Recursos Humanos

Ter um organograma bem definido e criar rotinas para os funcionários é fundamental para evitar excesso de colaboradores, que não devem ficar ociosos ou, no outro extremo, sobrecarregados, inclusive fazendo atividades que não são de responsabilidade do condomínio e/ou não fazem parte de suas funções, podendo também gerar passivos trabalhistas. É necessário ter um organograma claro que defina as funções e criar rotinas de atividades para cada funcionário.

Menos burocracia

Nada de burocracia e excesso de formalidades. Elimine os processos que não agregam valor para a obtenção de resultados e evite formalidades desnecessárias. Lembre-se, que o condomínio pode se assemelhar a uma empresa, mas possui uma natureza diferenciada. Portanto, há de se ter bastante cautela para não burocratizar em excesso os procedimentos – até os mais corriqueiros. O condomínio é visto como o patrimônio e uma extensão do lar dos moradores, que agem de forma muito diferenciada de um acionista de uma empresa. Por isso, crie processos e procedimentos, seja formal, mas cuidado com os excessos.

por Cecília Egito

Não só as palavras, mas também a forma e o canal

O nível médio de atenção ao texto escrito vem se tornando cada vez menor, especialmente no Brasil, um país de cultura fortemente visual, muito ligado à imagem, às cores e às formas. Daí a importância de recorrermos a estratégias de formatação de avisos ou informativos, que ajudem a atrair a atenção dos condôminos-leitores.

Por exemplo, uma mensagem não deve se apresentar da mesma maneira no grupo de WhatsApp e no quadro de avisos do elevador. São canais totalmente diferentes, exigindo linguagens diferentes.

Lembremos que linguagem não se refere unicamente às estruturais verbais, mas também ao modo como as palavras são concretizadas nos diversos canais de comunicação. Podemos incluir aí o tipo de letra, seu tamanho, o espaço entre as linhas, a distribuição dos elementos de abertura e fechamento no espaço e muitos outros detalhes que fazem toda a diferença no produto final: a mensagem. Esmerar-se nos detalhes da organização visual resultará em um texto muito mais claro e compreensível, aumentando o nível de atenção que lhe é oferecido pelos condôminos.

Outro importante ponto para o sucesso da comunicação em condomínios é a redundância. "O combinado não sai caro", não é mesmo? Portanto, se a informação que se quer transmitir é de fato relevante para os moradores ou os funcionários, convém distribuí-la nos mais diversos canais: intranet, murais, aplicativos, e-mails e o que mais necessário for para que a mensagem encontre seus leitores. Portanto, quanto maior a diversidade de meios de comunicação, maior o número de pessoas a quem as mensagens conseguirão alcançar.

Em suma, quando a linguagem é clara, objetiva, neutra, apropriada ao canal, cordial e bem distribuída, ela permite que as informações contidas na mensagem cheguem com sucesso a todos os agentes da engrenagem condominial, contribuindo assim com o êxito de sua gestão.

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 Universidade do Estado do Rio de Janeiro (Uerj).

Locações por curta temporada em curto

STJ entende que condomínios podem fixar regras e até proibir a prática de aluguel por curta temporada por conta da segurança

André Luiz Junqueira

Duas decisões tomadas em 2021 pelo Superior Tribunal de Justiça (STJ) ganharam espaço na mídia e trouxeram preocupação aos síndicos e, em especial, a proprietários acostumados a alugar seus imóveis por temporada. Em 25 de novembro, decisão da 3ª Turma do STJ julgou que a locação por curta temporada no modelo praticado pelo Airbnb pode ser proibida pelo condomínio. Em abril, a 4ª Turma do tribunal também decidiu em favor dos condomínios, para que, eventualmente, possam definir em assembleia pela proibição de locação de suas unidades por curta temporada. Há sentido e fundamentação jurídica em tais decisões? Essa prática de locação por temporada pode trazer riscos à segurança dos condôminos? Aqueles que sempre alugaram as suas unidades ficarão no prejuízo? Esse modelo de aluguel estará fadado à extinção? Que papel cabe ao síndico nesta intrincada equação?

"Em épocas festivas, as 'locações de curtíssima temporada', geralmente operadas através de aplicativos, tornam-se mais comuns nos condomínios e, com isso, as discussões sobre sua legalidade ganham maior repercussão. Não há dúvidas de que o proprietário pode usar, fruir e dispor de sua unidade da melhor forma que lhe convier,

como preconiza o artigo 1.335 do Código Civil. Inclusive, o artigo 48 da Lei do Inquilinato é claro ao autorizar as locações por temporada, desde que não superem 90 dias. Não se nega o direito do proprietário explorar economicamente seu imóvel. No entanto, o cerne da questão refere-se aos casos em que esta locação ocorre por curtos períodos por meio de diárias, possuindo alta rotatividade", diz Leandro Sender, diretor do Núcleo de Estudos e Evolução do Direito (NEED) e pós-graduado em Direito Imobiliário pela Abadi.

Ele afirma que, na dinâmica do dia a dia, a simplicidade, a informalidade e as facilidades oferecidas pelas plataformas digitais geram alta rotatividade de pessoas nos condomínios e, por consequência, insegurança e desconforto à comunidade condominial. "É inegável que a locação realizada com diárias gera sensação de vulnerabilidade e de insegurança. Exemplificando, podemos citar a dificuldade no controle de entrada e saída de pessoas; perturbações ao sossego com eventuais festas e algazarras e até mesmo crimes violentos; deficiência quanto à investigação da idoneidade de inquilinos; inexistência ou precariedade de contratação expressa acerca das normas relativas à boa utilização do imóvel locado e das respectivas partes de uso comum", ressalta.

Membro da Comissão de Direito Imobiliário do Instituto dos Advogados Brasileiros (IAB), da Comissão Especial de Direito Urbanístico e Imobiliário da OAB/RJ, e da Comissão de Direito Condominial da ABA/RJ, Sender destaca que ambos os julgados emanados do STJ não possuem força vinculante, tratando-se de casos concretos específicos analisados pela Corte Superior. "Portanto, com vistas a evitar essas discussões, assim como práticas que tragam à comunidade condominial possíveis situações de risco, sugerimos que o síndico convoque assembleia geral extraordinária para deliberar especificamente sobre o tema. Mediante quórum de dois terços da totalidade dos condôminos, poderão decidir pela proibição desse tipo de locação, ou, ainda, apenas por sua regulamentação, estabelecendo regras que as tornem compatíveis com a realidade condominial, o que consideramos a hipótese mais acertada".

"As duas decisões do STJ não representam uma ameaça à prática da locação por tempo-

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

rada. Ela pode continuar à vontade, desde que se respeite o estabelecido pelo condomínio onde está situada a unidade imobiliária. Essa é grande consolidação de entendimento após essas sentenças. Assim, o proprietário deve verificar se o condomínio tem tradição e suporta este tipo de locação. Isso é um sinal de civilidade, de respeito à coletividade. O aluguel com alta rotatividade traz, sim, riscos ao condomínio. Em tese, concordamos com as decisões. Ainda cabem recursos, mas ambas estão consolidadas e devem influenciar o país inteiro", pondera o advogado André Luiz Junqueira, que também é professor e autor do livro 'Condomínios – Direitos & Deveres'.

"Na verdade, essa discussão sobre os aluguéis de curto período já ocorre há quase dez anos. Começou no Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, com base num caso em que um apartamento na zona Sul carioca, no bairro de Ipanema, supostamente era alugado por temporada. Mas, na verdade, ocorria ali um aluguel para encontros, no estilo 'cama & café da manhã'. A decisão, neste caso, foi proferida no TJ-RJ há cerca de sete anos. No mesmo sentido, as decisões recentes do STJ estabelecem que, dependendo de como for alugado o imóvel, fique bem caracterizado que ele passa a não ser mais uma 'residência', e sim uma 'hospedagem'. E, nesse caso, o condomínio pode proibir a prática de locação por temporada (por até 90 dias) ou de curta temporada (por menos de 30 dias), desde que a decisão seja tomada pela assembleia", concluiu Junqueira.

Entenda os casos julgados no STJ

*Por Leandro Sender

Em 20/04/2021, ao analisar caso em que um proprietário promovia a locação de quartos através da plataforma Airbnb, a 4ª Turma do STJ concluiu o julgamento do Recurso Especial 1.819.075/RS decidindo, por maioria, que a forma de utilização do imóvel alterava a destinação residencial do edifício, posto que exigia relevantes alterações em sua estrutura para possibilitar o controle de entrada e saída de pessoas. Para o colegiado que compôs o voto vencedor, esse sistema comumente apresentado como 'locação de imóveis por plataforma digital' caracteriza-se como espécie de contrato atípico de hospedagem – isto é, distinto da locação por temporada e da hospedagem oferecida por empreendimentos hoteleiros, que possuem regulamentações específicas.

Além disso, o ministro Raul Araújo, que proferiu o voto condutor do acórdão, entendeu que a Lei de Locações considera aluguel por temporada aquele destinado à residência temporária do locatário por prazo não superior a 90 dias. A legislação, segundo o ministro, não trata da hipótese de oferta de imóveis com alta rotatividade nem da possibilidade de divisão de uma mesma unidade entre pessoas sem vínculo. Esse primeiro julgado do STJ direciona seu posicionamento no sentido de que tal modalidade de locação não é possível em condomínios residenciais. Mas os condôminos podem deliberar, em assembleia, por maioria qualificada de 2/3, a permissão da utilização das unidades condominiais para fins de hospedagem, por intermédio de plataformas digitais ou outra modalidade de oferta similar.

Mais recentemente, em novembro do ano passado, um segundo processo foi julgado pelo STJ (REsp 1.884.483). Neste caso, diferentemente do acima mencionado, o condomínio havia promovido uma assembleia específica e, por 2/3 de votos, alterou a convenção condominial para expressamente proibir locações com prazo inferior a 90 dias. Na mesma esteira do posicionamento antes firmado pela citada Corte, o ministro Ricardo Villas Bôas Cueva ressaltou que a destinação exclusivamente residencial do condomínio não se compatibiliza com a natureza típica de locações por curtíssima temporada.

Uma vida marcada por lutas e muitas vitórias

Depois de superar grandes dificuldades, Ana Paula tornou-se síndica e hoje ensina aos gestores condominiais como fazer um bom trabalho

Ninguém chega em lugar algum se não der o primeiro passo. Essa também é uma verdade que a nossa entrevistada Ana Paula Vieira viveu. Quando dizemos "também é", é porque nos referimos a uma vida repleta de desafios e vitórias conquistadas por uma mulher negra, que aprendeu muito e hoje ensina a quem precisa.

E tudo começou como num conto de fadas. Mulher negra, mãe solteira de três filhos e moradora de Duque de Caxias (RJ). Em 2000, por conta de uma enchente no Rio Calombé, Ana Paula ficou uma semana ilhada dentro de casa com seus filhos e sem poder ir ao trabalho. Foi neste momento que surgiu a ideia de se inscrever no programa "Minha Casa, Minha Vida", do Governo Federal. A partir de então, uma inesperada e inimaginável mudança aconteceria em sua vida profissional, além

Ana Paula Vieira

da diferença que seria morar em um condomínio.

Em 2017, ela contemplada com um apartamento financiado pela Caixa e começou a correria com entrega de documentos, reuniões para solicitar o relógio de energia, gás encanado, assinar o contrato com o banco, escolher o apartamento e receber as chaves.

Pronto! Sua entrada na sindicatura começava ali! Para a entrega das chaves, era preciso um síndico provisório e as opções não agradavam. Ana Paula se candidatou sem a confiança de que iria vencer, porém queria quebrar a ansiedade e o medo de ver seu condomínio novinho em folha já começar bagunçado.

Por incrível que pareça, mesmo sem ninguém se conhecer, ela ganhou o pleito, muito por conta de sua experiência em campanhas políticas desde os 18 anos.

Naquele momento começava uma nova realidade e vários tombos. "O condomínio foi entregue com a assinatura de um morador leigo na área de vistoria técnica e sem o suporte de uma administradora. Quando as primeiras famílias chegaram, os defeitos da construção já eram aparentes e ficamos sendo manipulados pela construtora que só aceitava reclamações por e-mail ou pelo 4004, sendo que não tínhamos internet, computadores e créditos para ligações. Assim, tentei uma negociação amigável, usando o telefone do trabalho, mas como não consegui um retorno rápido, fui direto ao setor de Ouvidoria da Caixa e exigi uma visita técnica de um engenheiro para documentar todos os vícios construtivos e obrigar a construtora a corrigir os defeitos antes do prazo de garantia", diz Ana Paula.

Devido a uma época de seca, não havia água por dois meses. "Tivemos que processar a Cedae como PF, já que a Administradora que ganhou a licitação para fazer um ano de adaptação do nosso empreendimento, não conseguiu fazer o nosso CNPJ para abertura de conta jurídica e usamos conta pool mesmo com uma baixa taxa condominial de R$ 130,00", lembra.

Cenário começa a mudar

O projeto para tirar as famílias de lugares de fragilidade (favelas, comunidades, aluguel, mães solteiras chefes de família, moradores de rua etc.) virou um pesadelo quando todos perceberam que uma gestão condominial não estava ao alcance. Foi quando Ana Paula começou a buscar informações e opções para educar e fazer ações para melhorar o convívio entre os condôminos.

De acordo com ela, para ter uma portaria 24 horas, foi preciso contratar funcionários sem CLT e salário abaixo da categoria, mesmo oferecendo a opção do MEI e autonomia, mas muitos não tinham nem documentos. Havia apenas um ASG para limpar todo o condomínio de 15 blocos e cinco andares. Um funcionário que trabalhava dois dias da semana monitorava as bombas e torres, já que a parte elétrica tinha problemas, e uma subsíndica e um conselho ajudavam a manter o condomínio em constante evolução.

O que Ana Paula fez para saber o que iria funcionar ou não? Os animais de estimação soltos no condomínio, a coleta das fezes com sacolas plásticas, a separação do lixo reciclável, respeito com o vizinho em relação ao barulho e aumentar a adimplência faziam parte do trabalho estratégico dela e de sua equipe, aproveitando a proximidade com eles para testar o que iria dar certo ou não. E esses testes foram importantes para melhorar sua gestão condominial.

"Todos os condomínios são iguais, sejam eles de alto ou baixo padrão. Por causa da pandemia, a sociedade da sindicatura começou a perceber que os síndicos precisam saber lidar com pessoas para ter sucesso na reeleição", explica.

O que um síndico precisa ter?

Para Ana Paula Vieira é essencial que o síndico saiba de Administração para saber gerenciar os colaboradores, os valores e necessidades do condomínio. Também é preciso entender de RH para contratar talentos. Também é preciso ser empreendedor para entender dos condôminos que estão empreendendo ou fazendo home office para administrar as reclamações sobre barulhos. E ainda saber sobre suprimentos para orçar dentro de valores e não se preocupar apenas com preços baixos, saber analisar os contratos, a corretagem de imóveis, afinal o síndico é responsável pelo bem maior dos condôminos: "ao valorizarmos os seus bens, diminuímos a inadimplência", pondera.

"Enquanto muitos educam os adultos com multas, eu descobri uma estratégia de brincar com as crianças e colocá-las como meus fiscais de comportamento no condomínio, afinal nenhum pai gosta de ser chamado atenção pelos filhos e isso gerou resultados positivos. Resolvi o problema de ausência de porteiros na portaria, algo que era causado porque eles acompanhavam os idosos aos seus apartamentos com sacolas pesadas, utilizando os adolescentes que, às vezes na roda de conversa se achavam inúteis, mas hoje fazem pequenos favores: carregam sacolas, dão recados, ajudam os adultos na tecnologia", aponta.

Nessa história de vida, muita luta e vitórias não faltam exemplos sobre como um síndico pode ser importante para a sua comunidade.

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.

Lixo, uma responsabilidade de todos

Condomínios devem dar o exemplo e apostar na coleta seletiva para futura reciclagem

Demorou, mas a maioria de nós parece ter adquirido a consciência do quanto é equivocada a expressão 'jogar o lixo fora', pela simples e evidente constatação de que, quando falamos da Terra, simplesmente não existe um aterro 'do lado de fora'. O que já não nos serve mais ou pode até ser posto longe da sua casa, da sua rua ou do seu bairro. Mas, numa visão macro e minimamente responsável, é fácil perceber que tudo aquilo que descartamos, no final das contas, fica por aqui mesmo. Diante de um planeta cada vez mais combalido, com recursos naturais ameaçados, já na antessala do colapso, o compromisso deve ser de cada um. Enquanto organizações coletivas, os condomínios podem e devem se organizar para educar e dar o exemplo. Nesse campo, a coleta seletiva é o primeiro passo.

Alessander Mendes

"A sociedade contemporânea tem se destacado pela liquidez das coisas e das relações. Como descreveu Zygmund Bauman, nos tornamos 'líquidos em nossas relações'. O descartável perpassa no imaginário do homem contemporâneo com uma velocidade que impressiona os agentes envolvidos. Mas, o que fazer com aquilo que a modernidade nos permite ter e que perdeu a sua utilidade imediata produzida pelas relações de consumo? A discussão do lixo

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

por Ariane Padilha

Novas chances, novas oportunidades

Então... temos um ano novo pela frente. Seja bem-vindo 2022!

Como é importante conta a vida em ciclos, um início, um meio e um fim. Ter a sensação de que podemos resetar e recomeçar este cronômetro, novamente e do zero um. Prometer fazer as coisas de uma maneira diferente, melhorar, evoluir, busca mais qualidade de vida, alcançar o sucesso, ganhar dinheiro ou, simplesmente ser um ser humano melhor. Melhor para si, para a família, para os amigos, os vizinhos, os clientes, enfim... Alguém melhor pro mundo, né?!

É quando estamos no limite do esgotamento, que vem uma perspectiva de recomeço, de renovação, de voltar a acreditar que daqui pra frente dá para fazer diferente. Muito se fala em renovar as esperanças, fazer e concretizar sonhos, objetivos e metas. Muito se promete, mas será que você se compromete? A partir da primeira semana do ano, muito esquecem as promessas, pois não há comprometimento. Embora estas palavras sejam consideradas sinônimos, existem sutis diferenças entre elas. Quando você promete, você afirma, você jura, anuncia, para si ou para alguém. Mas comprometer-se com sua promessa é diferente. Entendo que é fazer um compromisso com aquilo que você promete. A palavra compromisso vem do latim compromittere, que une com que significa junto, e primotterre, que é prometer, portanto é andar junto com sua promessa, formar uma aliança, uma união.

Muitos compromissos devem ser assumidos e firmados no papel. Compromissos consigo também, é preciso planejar suas ações, para então alcançar seus objetivos. Passo a passo, enfrentando as dificuldades que encontrar pela frente, pois isto fará parte do seu compromisso. Isto chama-se Resiliência, não basta ter um plano perfeito se não conseguir contornar as adversidades, enxergar alternativas e principalmente, a crença de que você é capaz.

O mesmo se dá com os compromissos assumidos com sua Gestão no Condomínio, comprometa-se, ande junto com seus objetivos em prol da coletividade, saiba como pretende chegar ao final de 2022 (ou do seu mandato), forme uma aliança com seus objetivos, tenha bons planos, enfrente todas as dificuldades que encontrar pela frente, agora em prol de resultados para a coletividade. Mas lembre-se: estes resultados, talvez estejam atrelados aos compromissos que você assume consigo, são os seus compromissos pessoais de evolução e desenvolvimento, que impactarão nos resultados da sua gestão, pois se continuar com as mesmas ações, terá os mesmos resultados.

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

perpassa não somente por questões locais, mas globais. O problema tem se tornado cada vez mais preocupante. Desenvolver sustentavelmente; essa é a ordem", avalia Alessander Mendes, especialista em mediação, mestre em Direito e Gestão de Conflitos (UNIFOR), mediador do TJ/PI, advogado e professor da rede Estácio.

Nosso especialista lembra que a Organização das Nações Unidas (ONU) tem estimulado países a desenvolverem legislações que regulem as relações dos produtos descartáveis, tais como plásticos, vidros e papéis. Imagine que o plástico como embalagem pode durar até 450 anos até sua decomposição. O papel chega a levar até seis meses para que ocorra seu desfazimento. "A máxima do químico francês Lavoisier, produzida no Século 18, nunca esteve tão atual em tempos de redes sociais. A lei da conservação das massas, na natureza nada se cria, nada se perde, tudo se transforma. Lavoisier alertaria ao homem do século 21 que a conservação das massas descartáveis pode e deve ser modificada pois, caso isso não seja investigado, analisado e transformado, a humanidade sofrerá com a problematização sobre o que fazer com o lixo produzido", alerta.

Em alguns lugares, a discussão saiu do campo político e chegou aos condomínios. Seguindo este entendimento, a cidade de Teresina, capital do Piauí, em meados de 2009 criou a Lei Municipal nº 3.923/09, que obriga a implantação da coleta de lixo reciclável nos condomínios residenciais e comerciais com mais de dez unidades, sejam eles habitados ou em construção, após a liberação dos seus alvarás, retirando a responsabilidade do Estado e transferindo-a aos condomínios.

"Aos condomínios, atribui-se a incumbência de dispor em suas dependências de cestos de lixo recicláveis, não recicláveis e orgânicos, afixando em cada um a respectiva identificação. Quanto ao síndico ou administrador, cabe a responsabilidade da colocação dos cestos, bem como dar a melhor destinação para o material recolhido. Veja que a responsabilidade é do síndico. Porém, se este não fizer, multiplica-se a responsabilidade a todos os condôminos através das multas aplicadas pela prefeitura ou das responsabilidades jurídicas", explica Alessander.

A Lei em vigor na capital piauiense obriga que a coleta coletiva eletiva seja feita, separadamente, em recipientes próprios para papel, vidros, plásticos, metais e alumínios, com a devida identificação. A sugestão é que sejam recolhidos em recipientes

devidamente identificados e com cores diferentes propiciando um fácil acesso visual a todas as pessoas. Em alguns condomínios em Teresina, já existem recipientes identificados em suas laterais com a escrita em braile, socializando as responsabilidades sempre de forma coletiva e inclusiva.

"A responsabilidade é sempre do condomínio. Contudo, nada impede que sejam mantidos convênios ou contratos com entidades governamentais ou não governamentais para que ocorra a coleta do lixo e sua destinação aos procedimentos de reciclagem. Ao permitir os convênios com essas instituições, o poder público passou a ficar desresponsabilizado de quaisquer deveres desse processo, salvo as hipóteses de recolhimento, obrigação estatal. Em caso de descumprimento, além das medidas administrativas que deverão ser tomadas, o condomínio poderá responder civilmente e criminalmente em ações penais públicas promovidas pelo Ministério Público", resume Alessander.

"A discussão sobre o meio ambiente é responsabilidade da União, dos estados, municípios e, agora, dos condomínios. Quando o assunto se referir às questões do lixo construído pelo próprio condomínio, além do aspecto educacional, é respeitoso adotar políticas coletivas ao meio ambiente, produzindo responsabilidades ecologicamente equilibradas e valorizando a dignidade ambiental das presentes e futuras gerações", conclui.

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.

grupo rv
rede confiaX rede vistorias rede izee

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

Pragas e infestações devem estar sob controle

A tarefa de eliminar cupins, baratas e ratos exige do síndico atenção na busca e contratação de empresas especializadas, além de bons hábitos dos condôminos

Jorge Claudio

O verão já deu as caras e, com ele, as altas temperaturas em quase todas as regiões do país. E, com os termômetros lá nas alturas, explodem as infestações. O que é possível fazer para manter o condomínio livre de pragas e insetos? Existe uma resolução da Agência Nacional de Vigilância Sanitária (Anvisa), de número 52/2009 e, recentemente, a Lei 7.806/2017, que dispõem sobre o funcionamento de empresas especializadas na prestação de serviço de controle de vetores e pragas urbanas. Há condomínios que optam por um controle mensal de vetores, até para que a aplicação dos produtos saneantes e desinfestantes seja mais diluída e menos prejudicial à saúde.

Para começo de conversa, explica Jorge Cláudio Pereira, advogado e gestor com mais de 25 anos na área de gerenciamento condominial, é de extrema importância que o condomínio contrate os serviços de uma empresa especializada com registro no Instituto Estadual do Ambiente (INEA), além de ter um responsável técnico habilitado, para fazer a análise dos problemas nas áreas de controle de vetores, sendo que a empresa fornecerá um laudo dos serviços necessários no combate ao controle das pragas.

"A empresa especializada fará o aconselhamento acerca da frequência da limpeza, dos produtos que podem ser utilizados e sua quantidade, respeitando as leis ambientais. Porém, o síndico deve orientar os funcionários e moradores sobre a manutenção da higiene, a forma de acondicionar o lixo orgânico, a separação do lixo reciclável, e sobre não juntar entulhos, seja no interior da residência e muito menos nas áreas comuns. Até mesmo os ambientes adjacentes (casas ou prédios vizinhos), a limpeza pública e os hábitos de higiene das pessoas influenciam na propagação dos vetores", aponta nosso entrevistado, que atua à frente da Ômega Consultoria e Assessoria em Gestão Predial.

As infestações mais comuns em condomínios são ratos, baratas, formigas, traças, mosquitos e cupins. Embora os cupins não transmitam doenças diretamente, a praga pode aumentar os problemas alérgicos e respiratórios, uma vez que destroem tudo que contém celulose (livros, móveis, rodapés). O resultado, em forma de pó, afeta pessoas mais sensíveis. Sem contar o grande estrago e o consequente prejuízo que podem trazer. "Os cupins de madeira são os mais comuns, mas os mais agressivos penetram nas alvenarias e podem até formar colônias em rebaixamentos de gesso ou qualquer outro vão da edificação. Neste caso, além da alvenaria, atacam toda espécie

de madeira que tem contato com essa estrutura, como móveis embutidos", alerta.

Nosso entrevistado afirma que cabe ao síndico pesquisar empresas e procurar informações, na administradora do condomínio ou por meio de pesquisa nas redes sociais, para saber quais têm melhor avaliação. A relação 'custo X benefício' tem que ser levada em conta, não se deve somente contratar a empresa com o menor preço. "Por mais seja clichê, o barato pode sair muito caro, pois o condomínio estará a zelar pela saúde e pelo patrimônio dos moradores. E a saúde, principalmente, não tem valoração. Mas também os bens materiais. Imagine a destruição daquelas fotos de família antigas, ou daquele móvel que pertenceu aos seus avós? Qual o valor patrimonial desses itens? Não há como estimar. Portanto, não se deve economizar alguns reais na hora de investir num eficaz controle de pragas".

É fundamental que a empresa escolhida possua (e apresente) Licença do CRBio (Conselho Regional de Biologia) tanto da empresa quanto do seu biólogo; Licença da Anvisa para controle de pragas e Licença do INEA para dedetização e higienização de reservatórios. Fuja das empresas clandestinas, que podem causar grave problema sanitário para o condomínio, e o síndico será o responsável. O gestor deve ainda ter atenção à consciência ambiental da empresa, em prol do bem-estar do meio ambiente e da sanidade dos moradores. Empresas tradicionais do mercado, como a Dedetizador Fulmegan e a Impacto Dedetizadora, podem dar orientações técnicas que passam, inclusive. pela postura de cada condômino.

"Os cuidados individuais dos moradores são muito importantes para a coletividade. Muitas vezes ovos de baratas entram nas nossas residências, inadvertidamente, em embalagens de papelão. E, sem saber de onde, se inicia uma infestação de pragas. Da ooteca - depósito de ovos - de uma barata francesinha podem nascer em média 37 baratas. Já a ooteca de uma barata de esgoto pode gerar em torno de 25 indivíduos. Assim, os hábitos de higiene e o cuidado com o manuseio de materiais externos são de suma importância. Também, todo lixo orgânico deve ser ensacado e descartado em local apropriado, e tanto a dedetização quanto a desratização, para serem eficazes, devem ser realizadas em períodos específicos, levando-se em consideração o tempo de incubação. Os prazos estabelecidos pelas empresas devem ser cumpridos à risca, para os serviços rotineiros e o reforço do controle de vetores", reforçou Jorge Cláudio Pereira.

Princípio da motivação nas penalidades aos transgressores das normas condominiais

O princípio da motivação determina ao síndico, no exercício de seu poder disciplinar, o dever de fundamentar o ato punitivo aplicado ao condômino ou morador que tenha, eventualmente, cometido uma transgressão às normas condominiais ou, no caso de funcionários do condomínio ou empresas contratadas, praticado condutas relacionadas ao descumprimento de regras contratuais.

Nesse sentido, deve o gestor condominial, quando da formalização do ato sancionador, indicar os pressupostos de fato e de direito que determinaram a decisão penalizadora.

A motivação, inclusive, possui previsão implícita na Constituição Federal, quando dispõe, no art. 5º, XXXV, o direito à apreciação judicial nos casos de ameaça ou lesão de direito, de forma que o condômino punido, seja com advertência ou multa, possui o direito de saber a causa, os fundamentos e o motivo que justificaram os atos punitivos levados a efeito pelo síndico, de forma a assegurar ao apenado, por via conexa, o exercício ao seu direito fundamental ao contraditório e à ampla defesa.

Penalidades aplicadas sem motivação pelo gestor condominial, seja a condôminos, moradores, empresas contratadas ou funcionários do condomínio, são reputados atos jurídicos nulos de pleno direito, razão pela qual podem ser reconhecidos pelo Poder Judiciário como inválidos, podendo até mesmo gerar responsabilidade civil do condomínio por dano moral e, regressivamente, do próprio síndico, conforme se observa no recorte jurisprudencial abaixo:

TJ-BA - RI 00748054220198050001 (TJ-BA): 18/08/2021

4ª TURMA RECURSAL - Recorrente: CONDOMINIO VILLAGGIO PANAMBY Recorrido: MARCOS LIMA DE OLIVEIRA LEAL RECURSO INOMINADO DA ACIONADA. PRESSUPOSTOS DE ADMISSIBILIDADE PREENCHIDOS. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE MULTA CONDOMINIAL, CUMULADA COM PEDIDO INDENIZATÓRIO. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DAS RAZÕES FÁTICASQUE MOTIVARAM APLICAÇÃO DA MULTA. VIOLAÇÃO DO CONTRADITÓRIO E DA AMPLA DEFESA. APLICAÇÃO IMEDIATA DE MULTA SEM O PROCEDIMENTO ADEQUADO. INOBSERVÂNCIA DE REGULAMENTAÇÃO DA PRÓPRIA CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO. DANO MORAL VERIFICADO. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA PARCIAL MANTIDA PELOS PRÓPRIOS FUNDAMENTOS. RECURSO CONHECIDO E NEGADO PROVIMENTO. ACÓRDÃO INTEGRATIVO PROFERIDO NOS TERMOS DO ART. 46 DA LEI 9.099/95.

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

Pombos sem discórdia

Aves simpáticas que simbolizam a Paz, mas que ocultam uma série de riscos à saúde humana. Por isso, devem ser mantidos bem distantes dos condomínios

A cena, comum em praças públicas, é bucólica, quase fofa. Um senhor, ou senhora, distrai o passar das horas jogando miolos e farelos de pão aos pombos. Conhecidas como símbolos da Paz, essas aves são vistas pelos sanitaristas e profissionais da saúde como uma espécie de 'ratos voadores', pelo grande risco de transmitirem doenças, em especial, respiratórias e oculares. Em alguns condomínios, não são raros casos de moradores que, inadvertidamente, assumem a missão de alimentar esses bichos, além de outros pássaros e animais sem dono ou abandonados, como cães e gatos. Mas, na prática, o que os condomínios podem fazer nesses casos, além de emitir o alerta sobre os riscos para a saúde pública e dos demais moradores?

"Nosso querido e saudoso mestre Sylvio Capanema, jurista e autor da lei do inquilinato, numa das suas lições afirmava, com muita propriedade, que 'o condomínio é uma turbina geradora de conflitos', pois bem sempre presenciamos esses desequilíbrios nas relações. E a

Henrique Castro

figura do síndico é de extrema importância para apaziguar a massa condominial. O pombo, a 'ave da Paz', pode ser uma das turbinas geradores desses conflitos, pois presenciamos em diversos condomínios a prática ou hábito de se alimentar esses animais e outros. Existe até mesmo a figura do 'animal comunitário', cuidados por vários moradores", aponta Henrique Castro, advogado e professor universitário e coordenador do MBA em Gestão e Direito Condominial da União de Estudos e Pós-Graduação (Unepos).

Ele segue em sua análise. "Sabemos que o pombo é uma ave protegida pela Lei de Crimes Ambientais, faz parte da fauna brasileira. Sempre em busca de abrigo, não é raro vê-los fazendo ninhos em condomínios, junto a caixas de aparelhos de ar-condicionado, por exemplo. No entanto, diferente de outros pássaros inofensivos, eles são transmissores de doenças aos seres humanos e, por isso, suas infestações devem ser contidas com rigor. A histoplasmose, candidíase, criptococose, salmonelose, ornitose, toxoplasmose, encefalite, coccidiose e pseudotuberculose são algumas das enfermidades transmitidas pelos pombos que, nem por isso, devem ser maltratados ou eliminados pelos condôminos", alerta.

Então, qual a saída? Como se proteger, mas sem maltratar ou eliminar as aves? Com a palavra, nosso entrevistado. "Existem outras formas de repeli-los, com uso de gel e de outros produtos próprios. E métodos podem ser aplicados, como em aberturas de beiral, entre a laje e o telhado, quando se usa redinhas, colocando esse material em toda a volta de forma que impeça a entrada de pombos. O fato de estar na memória afetiva das pessoas como um ser inofensivo dificulta o combate à infestação nos condomínios, tanto que dificilmente um condômino não deixa de alimentar pombos. Portanto, o trabalho de afugentar depende de todos, além do auxílio de uma empresa especializada".

Segundo Castro, é importante ressaltar aos síndicos que esse trabalho envolve todo o condomínio. "Envie circulares, coloque avisos nos murais para que os moradores não deem alimentos aos pombos e outros animais. Para o sucesso deste trabalho é indispensável investir numa ação conjunta. Então, evite a proliferação para que, no futuro, um simples pombinho não se torne motivo de dissabores e dores de cabeça. Assim, sempre preservará os '3 S´s' dos condomínios - saúde, sossego e segurança, como consta do art. 1.336, IV do Código Civil", concluiu.

Os principais riscos que os pombos trazem à saúde humana

Como dificilmente os pombos são caçados por outros animais, sua população cresce muito rapidamente e o aumento de sua quantidade tornou-se um grave problema de saúde, uma vez que eles podem causar várias doenças graves que podem levar à morte ou deixar graves sequelas:

Salmonelose - doença infecciosa provocada por bactérias. A contaminação ao homem ocorre pela ingestão de alimentos contaminados com fezes dos animais.

Criptococose - doença provocada por fungos que vivem no solo, em frutas secas e cereais e nas árvores; e nos excrementos de aves, principalmente pombos. A doença provoca micose profunda e sintomas como febre, tosse e dor torácica, além da possibilidade de causar dor de cabeça, sonolência, agitação, problemas de visão e confusão mental.

Histoplasmose - doença provocada por fungos que se proliferam nas fezes de aves e morcegos. A contaminação ao homem ocorre pela inalação dos esporos (células reprodutoras do fungo).

Ornitose - doença infecciosa provocada por bactérias. A contaminação ao homem ocorre pelo contato com aves portadoras da bactéria ou com seus dejetos. Quando as pessoas entram em contato com essa bactéria, é possível o aparecimento de alguns sintomas, como febre, calafrios, dor de cabeça e dificuldade para respirar.

Meningite - inflamação das membranas que envolvem o encéfalo e a medula espinhal.

Missão de gerente

Há muitos anos atuando na área condominial, principalmente, em ambiente de administradoras, já tive oportunidade de assessorar muitos síndicos, seja de condomínios residenciais, comerciais ou mistos, de baixa renda a alto padrão, além de ministrar cursos, por mais de uma década, que reuniam em sala, síndicos a funcionários de administradoras e administrações locais e sou da opinião, pelos inúmeros relatos e por experiência profissional, que o gerente de condomínios ou de contas, não importa qual a denominação do cargo na administradora, deve procurar entender a necessidade de cada síndico da sua carteira e que cada condomínio é único. Falo do gerente, por ser o elo entre a administradora e o Síndico.

Tenho convicção que são muitas as rotinas internas de uma administradora e a eficiência no cumprimento dos prazos e no atendimento ao cliente irá depender da estrutura da administradora e dos processos por ela estabelecidos e esses devem ser observados por todos envolvidos, principalmente, pelo síndico. Esse último faz toda a diferença na rotina de um gerente. Qual o gerente que não deseja ter em sua carteira o maior número de síndicos organizados, educados, que conhecem das suas competências e cumprem os prazos estabelecidos, seja no envio para a programação de pagamentos ou do ponto dos funcionários do condomínio e acima de tudo, que reconhecem o trabalho da administradora em sua gestão?

Recentemente, estava em um evento e o palestrante perguntou aos síndicos: "o que vocês esperam de uma administradora nos próximos 20 anos"? Intimamente pensei, o mesmo que nos últimos 20 anos, ATENDIMENTO. É fato, que a tecnologia auxilia em inúmeros aspectos, mas além dos aplicativos, das funcionalidades cada vez mais disponíveis, o síndico continua precisando de atendimento. O gerente de condomínios, ou melhor, ter um bom gerente de condomínios faz toda a diferença na gestão do síndico, por este motivo, as administradoras devem buscar a capacitação dos seus gerentes, com foco no atendimento.

Como orientação, o gerente deve conhecer o condomínio, da sua estrutura administrativa interna, conhecer o perfil do síndico e isso a cada gestão, sua forma de trabalho, apresentar ao síndico as ferramentas disponíveis na administradora, extensivas aos condôminos e estabelecer com o síndico uma relação de confiança e credibilidade.

Andréa Oliveira é gerente de condomínios com mais de 25 anos de experiência na área. Possui diversos cursos ministrados de Rotinas Administrativas em Condomínios, Previsão Orçamentária e Análise de Balancetes. Consultora condominial e síndica profissional. Graduada em Direito e pós-graduanda em Direito e Gestão Condominial.

Por uma transição sem turbulências e desarrumação

Momento de troca dos síndicos exige compromisso, transparência e planejamento, tanto de quem deixa o cargo, com daquele que assume a função

No Poder Executivo, os momentos de transição entre governos quase sempre são de tensão, em especial se o novo ocupante do cargo de prefeito, governador ou presidente estiver no espectro da oposição. Omissão de informações, contas em atraso, dívidas recentemente assumidas e caixa vazio, risco de descontinuidade, campanhas de difamação e fofocas. Nos condomínios, acredite, a troca do síndico também pode ser um momento difícil. Como fazer, então, para que tudo ocorra de uma forma harmoniosa? A troca de gestão no condomínio demanda atenção a pontos diversos, como prestação de contas e quadro de funcionários, sendo que toda a documentação deve estar em dia. E quais são as obrigações imediatas de quem entra e de quem sai da função?

"Por mais que a comparação entre a troca de governos e gestões condominiais seja válida, é bom lembrar que, quanto aos cargos públicos do Poder Executivo, o pleito

Marcio Barbalat

acontece sempre em outubro, e o eleito assume em janeiro do ano seguinte. Nos condomínios, o novo síndico já toma posse imediatamente, o que torna tudo bastante desafiador. A transição harmoniosa é o sonho de consumo de todo síndico profissional, mas o gestor deve estar preparado para enfrentar situações adversas, logo em sua chegada. Por experiência própria, posso afirmar que síndicos orgânicos não costumam sentar-se com o novo ocupante do cargo para suavizar a troca da gestão", lamenta Marcio Barbalat, síndico profissional e ex-diretor da empresa TED – Serviços de Cobrança.

Nosso entrevistado entende que, se não constitui uma obrigação legal, é um grande diferencial de um síndico profissional saber lançar mão dos meios disponíveis para tomar conhecimento prévio da situação do condomínio que se pretende assumir, até mesmo para que se possa avaliar o custo x benefício e o valor da prestação do serviço. Como exemplo de atuação profissional, ele cita a forma de trabalhar da Horus Síndicos & Associados, empresa especializada na gestão profissional de condomínios, à qual é associado desde 2016.

"Antes de remeter uma proposta de prestação de serviços a um condomínio, solicitamos, a quem nos recomendou, que nos envie a cópia dos últimos balancetes, para que se possa ter ciência de assuntos de suma importância, como valor da cota condominial, eventual inadimplência, saldo bancário, quitação de impostos, entre outros pontos relevantes. Também é possível emitir certidões gratuitas pela internet, para saber se o condomínio é réu em ações judiciais ou se possui débitos inscritos em Dívida Ativa. São cuidados que, em nossa opinião, todo profissional precisa ter, para que entenda 'onde está pisando', e não inicie sua sindicatura às cegas", explica.

Para Barbalat, aquele que pretende assumir a gestão de um condomínio não deve, simplesmente, enviar uma proposta, e aguardar sua possível eleição para, só então, buscar informações. Por mais que uma transição, para ser classificada como harmoniosa, exija de quem está deixando o cargo o auxílio e a transparência com informações e documentos, cabe ao síndico profissional fazer a sua parte, sendo proativo, tomando as medidas prévias, sem depender de terceiros, visando gerar o menor impacto possível para o condomínio, que sempre deve ser a prioridade do novo gestor.

"E mais uma observação sobre transição de gestões condominiais: não é função do novo síndico agarrar-se à justificativas e buscar culpados por eventuais realidades desagradáveis, herdadas de administrações passadas. O síndico profissional foi contratado para encontrar soluções, e é nisso que deve se pautar, desde o momento em que assume a sua função, e independentemente de questões pretéritas", aconselha nosso entrevistado, com formação pelo Sindiconet-SP; e cursos de extensão e gestão de condomínio pelo Instituto Pró-Síndico-SP; de Gestor de Facilites pela UFRJ; de Assembleias em Condomínio pela Abadi; e de Controles Financeiros pelo Sebrae.

Quais são as obrigações de quem deixa o cargo?

Sobre as obrigações de quem deixa o cargo de síndico, é sabido e lamentável que, na maior parte dos casos, aquele que encerra o mandato, simplesmente, não promove mais qualquer esclarecimento,

Garantias e manutenções prediais

Após a entrega do empreendimento pela construtora ou pela incorporadora ao primeiro gestor condominial, nesse exato momento iniciam-se os direitos e deveres da garantia, no caso específico, da disciplina "Engenharia", durante os próximos cinco anos, independente da sindicatura instalada no decorrer desse tempo. A Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) comenta no texto da norma que está sendo elaborada, garantia de edificação, que as garantias que o incorporador ou construtor devem proporcionar aos proprietários de edificações quanto aos sistemas construtivos, componentes e equipamentos, relacionados à solidez e segurança, são definidas em leis no Brasil. No entanto, os itens não enquadrados em solidez e segurança, não tem prazos e condições definidas em leis ou regulamentos oficiais de órgãos do Poder Público.

Preste bem atenção! As condições de garantia estão vinculadas ao cumprimento irrestrito pelo proprietário de suas obrigações indicadas na ABNT NBR 5674 (Norma de Manutenção Predial Preventiva) e pelo manual de uso, operação e manutenção, que é de obrigação do construtor fornecer no momento da entrega do empreendimento. O uso incorreto e a deficiência ou ausência de manutenção podem acelerar a perda de desempenho e a deterioração dos sistemas construtivos, componentes e equipamentos das edificações. E, aqui lembramos, que a parir da entrada da Lei nº 8.078, "Código de defesa do consumidor", decretada em 11 de setembro de 1990, em seu artigo 39, inciso VIII, determina que é proibido colocar no mercado qualquer produto ou serviço em desacordo com as normas técnicas vigentes. Ou seja, a parir desse momento as normas técnicas passaram a ter obrigação de uso!

É imperativo afirmar que, na inobservância das normas técnicas, especificamente a de manutenção predial preventiva, o condomínio perderá as garantias. Além, do mau uso ou uso inadequado. A exemplo, a instalação de um local para churrasqueira, com todos os devidos aparatos, sem saber se a laje suportaria o acréscimo desse peso. Ou ainda, um exemplo muito atual, a instalação de envidraçamento em varandas, sem a devida permissão da construtora, digo, sem saber se a estrutura suportaria o acréscimo desse peso, ou a instalação de piso sobre piso.

Portanto, os empreendimentos depois de entregues, na fase de uso, operação e manutenção, não estão mais sob controle do construtor ou do incorporador. O controle agora, é do síndico!

Leonardo Medina é engenheiro e professor universitário, especialista em Engenharia Condominial, Patologia e Diagnóstico das Construções e de Estruturas de Concreto, Perícias de Engenharia e Ensaios não destrutivos em edificações.

seja a quem está assumindo a função, seja à coletividade. Não há uma cultura de transparência e colaboração. A Horus, por sua vez, ainda que não espere reciprocidade dos demais, sempre entrega uma pasta-arquivo ao condomínio cuja administração está deixando, contendo um índice e toda a documentação de seu mandato, do início ao fim, para facilitar e pavimentar o caminho do próximo síndico, e permitir que a transição ocorra, realmente, de forma harmoniosa.

Perguntado sobre as obrigações imediatas de quem entra na função de síndico, o especialista diz que esse é um assunto de pertinência ímpar, pois, por mais que o síndico profissional se cerque dos cuidados e busque tomar conhecimento, antecipadamente, da situação do condomínio, muitas vezes, acaba mesmo por se deparar com uma desagradável "caixinha de surpresas". Afinal, determinadas informações só podem ser obtidas quando se toma posse do cargo. Se o trabalho de um síndico começa ainda nas pesquisas prévias, antes de enviar uma proposta a um condomínio, ele se torna verdadeiramente desafiador quando sua gestão tem início.

"A Horus elaborou um protocolo que vem se mostrando bastante exitoso, adotado assim que se assume a sindicatura de um condomínio. Primeiramente, é preciso estabelecer uma relação de parceria com a empresa administradora, para que se tenha acesso irrestrito a informações e documentos. A análise das pastas mensais é vital para o mapeamento de possíveis vulnerabilidades e urgências, que exijam ações imediatas. Busca-se o rápido entrosamento com o Conselho Consultivo e/ou Fiscal, pois o síndico não pode trabalhar sozinho. O apoio e o aval dos conselheiros são ativos importantes de uma bem-sucedida administração, e o pensamento de que estão todos no mesmo barco, com um objetivo em comum, precisa nortear esta relação, que nem sempre é fácil", lista.

Além disso, afirma Marcio Barbalat, um bom gestor deve ter jogo de cintura, humildade, saber ouvir, e levar em conta a experiência dos membros do Conselho. Outra medida fundamental, quando se assume, é elaborar um checklist em todas as áreas: saber se o condomínio está em dia com suas obrigações trabalhistas e tributárias; descobrir se existem débitos perante a administração pública e/ou ex-funcionários, fornecedores, concessionárias e prestadores de serviços; to-

mar conhecimento de possíveis ações judiciais; checar questões relativas à autovistoria e atendimento às normas técnicas; estudar o quadro de funcionários e fazer cessar desperdícios e “farras” envolvendo escala e horas extras, que são comuns, entre outras medidas imprescindíveis.

"Enfim, somos da filosofia de que um síndico, ao assumir, deve entender, integralmente, os aspectos e as esferas que permeiam o condomínio, principalmente para evitar surpresas e poder agir, o quanto antes, na solução de problemas, e até convocando assembleia geral extraordinária, em questão de semanas ou de meses, a depender do resultado do checklist. O síndico, via de regra, é eleito em assembleia, quando os condôminos deliberam sobre o planejamento orçamentário. Entendemos que, ao tomar posse, ele se debruce sobre esses números, identifique possíveis fragilidades e, se necessário, proponha reajuste e/ou adoção de cota extra, em nome da previsibilidade e cautela que devem nortear seu trabalho".

Operacional e administrativo

A presença do síndico profissional nos condomínios, conversando com moradores e funcionários, entendendo suas necessidades, ouvindo insatisfações, é indispensável para a rápida compreensão da rotina condominial, auxiliando na identificação de possíveis conflitos, e permitindo solucioná-los da melhor forma. "No setor operacional, é importante que o gestor tente ganhar a confiança da coletividade e demonstre que está ciente das particularidades do local, bem como transpareça sua intenção de resolver problemas. Não deve se deixar levar por fofocas e ruídos, tampouco atuar para acirrar os ânimos, em vez de atenuá-los. O envio de relatórios periódicos, ao Conselho e aos moradores, é um bom meio de dar transparência, e evitar a disseminação de boatos e mal-entendidos".

O departamento administrativo, por sua vez, deve cuidar da cotação de orçamentos dos serviços, fazer contatos por telefone e e-mail, e atuar junto às administradoras, enviando boletos e instruções, dando aval para pagamentos, checando o cumprimento de obrigações. "É um trabalho permanente de orientação e inspeção. No início de cada gestão recorremos, quando necessário, a escritórios de advocacia, para a análise de contratos com prestadores de serviço e identificação de eventuais desvantagens, excessos, injustiças e ilegalidades das quais o condomínio pode estar sendo vítima. Sendo este o caso, nós tentamos renegociá-los para condições justas. Se não for possível, buscamos empresas e profissionais de confiança, de modo a defender os interesses do condomínio", conclui Marcio Barbalat.

Prestação de contas nas assembleias: obrigação ou oportunidade?

Existe a cultura de que o síndico só presta conta ao Conselho e nas Assembleias Gerais e Ordinárias, seguindo o artigo 1.348 VIII do Código Civil que diz prestar contas à assembleias anualmente e quando exigidas e assim, muitas assembleias costumam ser marcadas por brigas, discursões, difamações e quase sempre em aprovações sem qualquer avaliação real, tendo em vista que o conselho do parecer positivo e aqueles 12 ou mais balancetes em cima da mesa, se torna impossível de ser analisado naquele momento.

Eu acredito em uma metodologia totalmente diferente, acredito que em toda assembleia geral ou extraordinária devemos aprovar os livros que já foram analisados pelo conselho, acredito ainda em explicações sobre todas as obras acima do valor de uma cota condominial e ainda, em definir processos e checklist de manutenção preventiva, aumentos de contratos e contas de consumo, assim podemos prever o futuro das despesas para o próximo ano com grande taxa de efetividade, e assim fazendo um orçamento transparente, assertivo e em que todos os condomínios tenham o prazer de participar da gestão. Esse orçamento vai servir de base para o futuro do condomínio e todas as ações preventivas e corretivas a serem tomadas.

Entretanto, como sabemos, a grande maioria das unidades não enviam representantes para as assembleias e assim todo esse trabalho mencionado acima, não é apresentado da forma correta na sua essência, apenas por entrega em sua caixinha e nos balancetes sintéticos nos boletos das taxas condominiais, e assim precisa ser exposto no elevador, em quadros de avisos, por meio de circulares e outros. Hoje por exemplo, temos a oportunidade de aplicativos que ajudam nessa apresentação do orçado, realizado e o que foi realizado.

Como vimos, só não faz uma boa prestação de contas quem não quer ou não tem o interesse.

Apresente melhor as suas contas e seja mais bem visto na sua comunidade condominial.

Bruno Caruzzo é especialista em Gestão Condominial e diretor da Caruzzo Consultoria e Estratégia.

A importância das assembleias condominiais

Especialista esclarece pontos importantes dessa atividade primordial nos condomínios

Todo condomínio é como um organismo vivo, e para que este possa funcionar sem problemas, é preciso que todas as partes estejam em harmonia. Mas, como um espaço que possui pessoas com diferentes crenças, gostos e peculiaridades, pode operar de maneira otimizada? É para isso que existem as assembleias, e assim como o trabalho efetuado pelo síndico ao longo dos anos, estes encontros estão se aprimorando e superando o estigma que, um dia, já carregaram.

Conversamos com o especialista em Direito Condominial, professor e autor do livro "Gestão Condominial Eficiente", o advogado Fabio Barletta e ele nos trouxe ricas informações a respeito das assembleias e de como elas variam de condomínio para condomínio, afinal, cada um possui realidades distintas, sendo mais conveniente que cada edificação minudencie o tema da convenção, conforme suas particularidades.

Como diz o ditado popular, é impossível "agradar gregos e troianos", mas o que é possível de ser feito no ambiente condominial, é conferir aqueles que estão aptos a terem voz nesses encontros. Barletta comenta que a convocação é feita de forma integral, ou seja, todos os condôminos devem ser chamados para a assembleia, porém, para exercer o direito de voto, estes precisam estar em dia com os pagamentos das taxas condominiais, o que significa "que o inadimplente não pode votar nas assembleias", disse.

Em seguida, ele esclarece um fato que muitos podem não saber: a não obrigatoriedade da presença do síndico durante o processo. Já que um presidente será escolhido, o advogado disse que "não é imprescindível ter um síndico durante sua execução",

Fabio Barletta

e completou com as medidas necessárias para que grandes problemas possam não possam ocorrer ou sejam evitados desde o começo.

"Tudo estaria resolvido, se os condôminos mantivessem uma postura condizente com a vida em coletividade, deixassem o ego de lado e estivessem abertos para um diálogo respeitoso, restringindo seus argumentos e contra-argumentos aos assuntos postos em discussão. Mas sabemos que essa não é a realidade em muitos condomínios, e caso se verifiquem excessos, deve-se intervir imediatamente, inclusive caçando a palavra, se necessário, objetivando conter eventuais animosidades. Sempre que possível, deve-se manter um tom conciliador, dirimindo os conflitos e gerando uma harmonia no ambiente".

Outro ponto de importância, foi a necessidade de aperfeiçoar e, consequentemente, acelerar esses encontros legais. Por isso, Barletta apontou duas tarefas simples que o síndico pode fazer como forma de prevenir que as assembleias se alonguem de maneira desnecessária, e você as confere a seguir:

1. Abrir canais para que os condôminos opinem sobre quais assuntos lhe apresentam mais relevantes, somado a uma pauta clara, concisa, objetiva, sem dubiedades e de fácil compreensão são medidas que tornam as reuniões mais produtivas, gerando um maior interesse em sua participação;

2. A disponibilização prévia de materiais e informações adicionais, relacionados aos itens de deliberação, também é capaz de gerar uma discussão mais assertiva, oportunizando aos condôminos o conhecimento prévio de todos os detalhes daquilo que será deliberado, minimizando possíveis discussões.

Liturgia de uma assembleia

Essas medidas buscam objetivar a democratização das decisões, mas que isso aconteça, o síndico precisa se mostrar proativo e estimular a participação dos condôminos, demostrando a relevância do debate e da discussão antes da tomada de qualquer decisão, e caso alguém demonstre alguma impaciência a respeito de um assunto que ainda não foi abordado, não se preocupe, porque não existe uma hierarquia de temas, apenas o tipo de assembleia a ser realizada.

"Não existe uma hierarquia entre os assuntos, mas sim, uma sequência lógica de discussão e deliberação quando se tratar de assuntos interligados, em que um impacta diretamente naquele que lhe é subsequente. O que temos, todavia, são assuntos diversos a depender do tipo de assembleia a ser realizada. A assembleia ordinária, possui uma periodicidade mínima, isto é, deve ser realizada anualmente, e uma pauta mínima trazida pelo Código Civil. As assembleias extraordinárias, por sua vez, podem ser realizadas sempre que questões relevantes para o condomínio tiverem de ser discutidas. Não há, portanto, uma pauta predeterminada por lei", completou.

E não pense que as assembleias são locais exclusivos para condôminos, porque a presença de pessoas de fora, em alguns momentos, é aconselhável, especialmente quando assuntos de ordem técnica ou dotados de grande complexidade são abordados.

Contar com especialistas como advogados e engenheiros para opinarem a respeito desses temas, inclusive, pode evitar que decisões extremamente equivocadas sejam tomadas, ou seja, ter profissionais que darão um embasamento técnico é, de certa forma, uma forma de prevenção, evitando problemas graves.A estrutura básica de uma assembléia é:

- Tudo se inicia pela verificação do quórum de instalação, que em primeira convocação será constituído por representantes de mais da metade das frações ideais. Atingido referido quórum estará aberta a assembleia;

- Em seguida passa-se à eleição do presidente da mesa, cuja função será a de conduzir os trabalhos. A escolha do presidente, salvo disposição em contrário na convenção, se dará pela maioria simples dos presentes;

- Antes da abertura das discussões, porém, cabe ao presidente da mesa nomear, entre os presentes, um secretário que o auxiliará na direção dos trabalhos e elaboração da ata. Compete ao secretário colher as assinaturas na lista/livro de presença, verificar se os condôminos presentes estão aptos a votar, bem como recolher eventuais procurações para, ao final, anexá-las à lista/ livro de presença;

- Prosseguindo, definido o presidente e seu secretário e verificadas as formalidades iniciais, proceder-se-á a leitura do edital de convocação, passando para a discussão e votação dos itens elencados na pauta do dia;

- Finalizada a votação, as deliberações serão transcritas na ata de assembleia e vincularão a todos os morados, inclusive os ausentes e dissidentes.

Coluna do Prestador de Serviços *por Luiz Carlos França*

A obrigatoriedade da contratação do seguro contra incêndio no condomínio

Entendo que a obrigatoriedade do seguro condomínio contra o risco de incêndio de acordo com o Artigo 1.346 do Código Civil, é pautada no cunho social por ser uma proteção contra possíveis acidentes, que possam ocasionar destruição total ou parcial da edificação.

É de responsabilidade do síndico a contratação do seguro, não havendo a contratação, será o síndico responsabilizado, podendo responder por perdas e danos e ter de ressarcir aos moradores os prejuízos. A principal cobertura obrigatória é contra incêndio, raio e explosão.

Para maior segurança e tranquilidade aconselho a contratação de coberturas adicionais como:

Responsabilidade Civil do Condomínio - Garante, até o Limite Máximo de Indenização contratado, o reembolso das quantias pelas quais o Segurado vier a ser responsável civilmente em decisão judicial.

Responsabilidade Civil do Síndico - Garante, até o Limite Máximo de Indenização, o reembolso das quantias pelas quais o Síndico vier a ser responsável civilmente, em sentença judicial.

Outras coberturas também devem ser contratadas, como: Cláusula de Novo, Danos Elétricas, Alagamento, Vendaval/Granizo, Impacto de veículo, Danos Morais, Tumulto, Quebra de Vidros/Mármores, Desmoronamento, Responsabilidade Civil Veículos, Ruptura de Tubulações, Vazamento de Sprinklers, Roubo ou Furto Qualificado, Importantíssima a contratação do seguro de Vida e Acidentes Pessoais dos funcionários.

Aconselho, também, a contratação da Assistência 24hs que facilita muito quando necessário um chaveiro, bombeiro hidráulico, ou outros.

Finalizando, a dica maior é ter um corretor de seguros especializado que além do seguro, preste uma consultoria constante durante a vigência da apólice de seguros.

Luiz Carlos Ramos de França é diretor da Oceano Corretora de Seguros, especializada em seguros imobiliários.

Vigilância armada: uma aposta segura?

Diversos são os cuidados na hora de contratar uma empresa para prestar o serviço. E muitos são os riscos que esse modelo de segurança oferece aos condôminos

Basta procurar estatísticas de órgãos de segurança ou assistir aos programas policiais que tomam conta da programação das tardes nas emissoras de TV abertas. São diários, cotidianos mesmo, os casos de assaltos a condomínios, para o roubo de veículos e pertences dos moradores, por vezes alvos de agressões físicas e psicológicas. O fenômeno se espalha pelo país e abre brecha para uma pergunta: será que o modelo da vigilância armada pode ser uma boa opção para condomínios de apartamentos e de casas, diante do elevado risco de invasões por quadrilhas especializadas, e fortemente equipadas?

A proposta pode trazer melhorias, mas é indispensável ter cuidado na hora da contratação do serviço. É preciso elaborar um projeto de segurança que inclua aspectos como análise de risco, normas, procedimentos e planos de contingência. Estes servem para situações de emergência, e só podem ser feitos por empresas sérias do setor, levando em conta questões como a posição da guarita e os equipamentos de segurança disponíveis, além das ocorrências mais comuns na região. Se não há esse planejamento, a arma pode representar um perigo, e não uma aliada, dizem os especialistas. Se bem que, alguns são inteiramente contrários às armas no ambiente condominial.

"Não vejo benefícios, muito pelo contrário. As empresas de segurança sempre utilizam um revóver calibre

38, uma arma obsoleta, que bandido não respeita. Um segurança armado não vai adiantar de nada. Avalie o risco de ocorrer uma troca de tiros dentro do condomínio, podendo ferir condôminos e com a possibilidade de o bandido entrar somente para roubar a arma do vigilante que, geralmente, tem só uma carga, com cinco ou sete balas. Isso não dá nem para trocar tiros com um bandido armado com pistola ou fuzil. O mercado das armas não é mais para amadores", avalia Francisco Nazareth, contador e advogado condominial.

Síndico profissional, membro das comissões de Direito Condominial da Associação Brasileira de Advogados do Rio (ABA-RJ), de Contabilidade Condominial do Conselho Regional de Contabilidade do Estado (CRC-RJ) e de Direito Imobiliário da OAB Niterói e São Gonçalo, ele é também sócio de administradora de condomínios e empresa de terceirização. E aposta em outros caminhos para aprimorar a segurança nos condomínios. "Pelo custo alto, defendo que a vigilância armada seja substituída por equipamentos mais eficientes, como segurança eletrônica, com monitoramento, uma série de alarmes, circuitos de TV com identificação facial, por exemplo".

Francisco Nazareth

Contratação deve ser criteriosa

Se, mesmo com tantas ressalvas, a opção do síndico for mesmo pela contratação de vigilantes armados, há muito do que não descuidar. É necessário verificar ações contra a empresa selecionada, se a mesma opera de forma regular – há muitas clandestinas à solta no mercado – e o seu cadastro junto à Polícia Federal, além de exigir o curso de qualificação emitido pelo órgão. A preparação destes profissionais compreende uma carga horária de instrução teórica e prática, ministrada por profissionais capacitados e experientes, muitos deles policiais militares, civis e federais aposentados. Ao concluírem o curso, os vigilantes recebem um certificado que os credencia ao serviço de segurança privada.

Ocorre que, em muitos desses cursos, a formação oferecida não compreende aspectos vitais, como controle psicológico e inteligência emocional. Baseada no uso do armamento e em técnicas de defesa e confronto armado, a formação dos vigilantes pode levar estes profissionais ao perfil de atuação cuja resolução dos problemas ocorre, preferencialmente, por meio da força. Um caminho aberto para agravar situações de baixa complexidade e corriqueiras dentro dos condomínios, como brigas de casais e conflitos entre vizinhos, que devem ser resolvidas por meio do diálogo.

As atividades de segurança privada, armada ou desarmada, desenvolvidas pelas empresas especializadas, pelas empresas que possuem serviço orgânico de segurança e pelos profissionais que nelas atuam, são disciplinadas pela Portaria nº 3.559, publicada em 10/06/2013. E, uma vez escolhido o modelo da segurança armada, e feitas as contas e a análise do impacto do custo mensal dessa contratação, o síndico deve sempre buscar as empresas especializadas no ramo, capazes de comprovar a sua regularidade justamente com as normas que regulamentam a atividade. Somente assim a contratação de uma empresa de segurança armada será uma aposta efetivamente segura.

Desafios do síndico profissional na atualidade

Profissão passa por diversas mudanças à medida que funções evoluem

Diversas profissões não são mais o que eram há alguns anos. Seja porque a atividade mudou ou sofreu o impacto de novas competências, rotinas e tecnologias, seja porque o próprio perfil das pessoas vem mudando de acordo com as gerações, pois cada uma tem características próprias do ponto de vista comportamental.

Isso não é diferente no meio condominial, onde a figura mais importante também vem passando por mudanças substanciais: o síndico. Mas, será que os condôminos e moradores tem a exata noção do tamanho das responsabilidades que recaem sobre essa função?

Conversamos com Franciso Egito, presidente da Comissão de Direito Condominial da ABA-RJ e diretor do Grupo Francisco Egito que atua no meio condominial, e ele apresentou uma visão para o meio condominial em 2022.

"O condomínio começa a ser visto não como apenas a casa das pessoas, mas como organização social que requer administração, contabilidade e que precisa de uma visão profissional. Não adianta mais colocar como síndico um faz-tudo, como que realiza pequenos reparos", disse.

Francisco Egito

Com os sistemas de gestão e carências de um condomínio ficando cada vez mais sofisticados, esse profissional precisou evoluir junto com o que está ao seu redor, e a tarefa não é fácil. A otimização e internet das coisas no meio condominial exige um preparo cuidadoso, seja por meio da automação predial, dos novos modelos de entrega de delivery e do controle de acesso à informação.

"A tecnologia impõe uma série de mudanças no condomínio, como a identificação de pessoas que entram e saem, o uso de aplicativos e ainda talvez tenhamos drones realizando entregas, o que será um desafio extra para o síndico", afirmou.

E esse preparo, sem dúvida, está sendo testado durante a pandemia da Covid-19. Com os moradores ficando mais tempo dentro de seus apartamentos, muitos síndicos precisaram renunciar àquilo que era convencionalmente aceito e usaram táticas novas, buscando se aproximar dos condôminos e fazendo com estes se colocassem no lugar uns dos outros.

"Não adianta ter um escritório pequeno que realiza apenas tarefas burocráticas, é importante ter uma administradora que conte com profissionais multidisciplinares, já que o condomínio envolve profissionais da área da Administração e da Contabilidade, entre outras, inclusive adotando métodos alternativos para solução de conflitos", completou.

O especialista avalia também que o síndico tem como grandes desafios a prestação de contas e como ela deve ser feita de maneira transparente, além da contratação de profissionais que possam exigir um pouco mais monetariamente para que seus serviços sejam feitos, e a própria gestão das pessoas.

Primeiramente, o fator da prestação de contas está diretamente ligado às pessoas, que estão ficando mais tempo em suas residências. Com os condôminos mais presentes no dia a dia do condomínio, o síndico não pode se dar ao luxo de esconder ou mentir a respeito de informações pertinentes. Além disso, precisa fazer mais. Está muito bem documentado que as empresas fornecedoras de água e luz cobram mais do que realmente foi entregue, por isso, o

síndico precisa lutar pelo bem-estar de todos que ali moram e reivindicar aquilo que, de fato, é o certo a ser cobrado.

Quanto a contratar profissionais para resolverem assuntos pendentes no condomínio, normalmente, o síndico conta com auxílio em diversas áreas, especialmente naquelas que necessitam um conhecimento técnico que não seja de seu domínio, como um engenheiro, por exemplo. O gestor precisa servir de ponte entre este prestador de serviço e os moradores, afinal, se o trabalho for de confiança, geralmente, o valor será de acordo com aquilo que foi apresentado, por isso, os condôminos precisam entender que, para que não haja mais problemas em determinado setor, não há outra saída: é necessário realizar esse investimento.

Por fim, todo síndico precisa ser "PhD" em gestão de pessoas. Lidar com crenças diversas e estilos de vida ainda mais diferentes não é uma tarefa fácil e, para isso, o responsável pela gestão condominial precisa estar atento a inúmeros fatores para não ferir o coletivo ao pensar no singular. Há problemas novos na relação entre moradores, situações que não ocorriam no cotidiano de duas décadas.

Francisco Egito menciona o caso dos aplicativos de aluguel de imóveis, como o "Airbnb". Caso o condomínio já tenha sido palco (ou não) de situações que estão totalmente acima do aceito pelas convenções do local, o mesmo pode proibir que proprietários aluguem seus imóveis por temporada, mas caso o ambiente esteja apto para receber locatários, é de suma importância que estes sejam orientados pelo síndico a respeito do número de hóspedes na unidade, de acordo com suas características e tamanho. E isso está diretamente ligado ao bem-estar de quem mora ali 365 dias do ano, porque o síndico precisa garantir que, quem está apenas de "passagem", não transforme o andar ou bloco numa bagunça.

A condômina "medicada", o apartamento "macumbado" e o síndico "preferido"

Sexta feira, 17/12/21 às 15:58 recebo oito vídeos de 0:45 cada de uma condômina "famosa" do último andar (acima dela só o telhado) mostrando um vazamento no banheiro dela durante uma das grandes chuvas na capital do Rio de Janeiro.

As mensagens dela são sempre emocionantes, mas estas estavam em outro nível...

Antes de responder a ela, entrei em contato com uma empresa de manutenção predial e "obriguei" o cara providenciar um profissional para ir no apto dela e no telhado na primeira hora do sábado. Mandei um áudio dizendo o que já tinha feito.

Depois veio um áudio de 1'32" onde ela começa chorando, pedindo desculpas para mim, dizendo que está em depressão profunda, xingando o último cara que fez o serviço lá, dizendo que o apartamento é "macumbado", que tentou falar com "todo mundo" e não sabia mais o que fazer. Reclamou do cachorro do vizinho e falando que o teto estava todo furado, que não se pode confiar nas pessoas e que o ser humano é ph#$@.

Ela mandou mais dois áudios dizendo para eu não me desesperar que tínhamos que esperar a chuva passar para resolver (a previsão "disse" que só na segunda ia parar de chover). Eu queria resolver logo, mas ela preferiu esperar.

Mais dois vídeos de 0:25 cada mostrando mais do mesmo banheiro (não parava de chover forte).

Mais um áudio de 2:37 que ela xingou os dois últimos caras que fizeram os reparos, me detalhou todo o serviço que foi feito da última vez, me disse que não estava em condições psicológicas de receber ninguém, me isentou de culpa, me agradeceu pelo atendimento e que só queria alguém lá depois que a chuva parasse.

Mais seis áudios dizendo que não queria ninguém lá até a chuva parar. No último (às 22:36) ela chorava, se desculpou e disse "Deus te abençoe".

Segunda-feira cedinho mais um áudio enorme com mil desculpas, "meu síndico preferido" dizendo que estava "descontrolada" e que agora podia combinar tudo comigo pois estava "medicada"...

Pois é... vida de síndico não é fácil...

Leonardo Torres tem 48 anos. É Administrador de condomínios, síndico certificado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV) e empreendedor.

Cuidados com as crianças nas áreas de lazer

Ambiente voltado para as brincadeiras não pode oferecer riscos aos mais jovens, aponta especialista

Quando o assunto é prevenção e cuidados em condomínios, é normal que a maioria das pessoas fiquem focadas e deem mais atenção a incêndios, problemas com elevadores, entre outras coisas. Contudo, um espaço que também necessita de muita atenção são os locais destinados às crianças e adolescentes, como brinquedotecas e playgrounds, normalmente onde se localizam os brinquedos e quadra poliesportivas.

Conversamos com a advogada e síndica profissional Amanda Accioli. Com pós-graduação em Direito Imobiliário, a especialista tratou de vários assuntos pertinentes aos cuidados necessários que os condomínios precisam ter mediante a atuação das crianças.

Primeiramente, é importante relatar que manutenções e vistorias constantes são realizadas por meio de orientações da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), e precisam ser levadas rigorosamente em conta. Alguns dos principais pontos desse checklist são os pisos nivelados, grelhas de esgoto protegidas, possuir piso de grama sintética colada para proteção das crianças contra eventuais

Amanda Accioli

quedas. Essas medidas são a respeito do ambiente, mas já sobre os brinquedos, o "pente fino" é não permitir que pregos ou farpas fiquem expostos em brinquedos de madeira, além das pontas afiadas que poderiam existir nos feitos de plástico. Como não existe um manual, Amanda nos contou como age em relação a esses locais.

"Como síndica, a primeira coisa que olho quando entro em um condomínio com este espaço destinado à criançada é o tipo de piso escolhido, lembrando que ele deve oferecer maior segurança e minimizar o impacto de quedas e impacto, devendo proporcionar o amortecimento de uma queda de até três metros de altura, sem que haja fratura craniana. Se o chão for de areia, temos ainda muito mais cuidados a serem tomados, principalmente no tocante à higiene, para que animais como gatos não urinem por lá, não deixem restos de comidinhas das crianças pelos próprios moradores e ali proliferem bactérias, fungos etc. Enfim são muitos detalhes que devemos sim, nos atentar".

E não pense que o trabalho é feito semestralmente ou até mesmo mensalmente. Assim como diversas áreas do condomínio, a manutenção precisa ser feita diariamente, porque as crianças – e isso não é surpresa para ninguém – brincam todos os dias. Com o cuidado sendo realizado dessa forma, diversos problemas sérios podem ser evitados, por isso, a especialista fez uma lista que auxiliará nesse processo.

- Manutenção sempre deve ser preventiva, verifique parafusos, encaixes, apertos e se os brinquedos estão chumbados de maneira adequada;

- A Norma 16071, parte 2, da ABNT, estabelece que o playground deve ter livro de inspeção e inspeções, diárias, semanais e mensais;

- Os brinquedos devem estar separados por pelo menos 1,30m; e a norma da ABNT define os espaços, e condições dos equipamentos para que o mesmo garanta a segurança a seus usuários;

- Qualquer defeito no brinquedo deve ser comunicado ao zelador ou ao corpo diretivo do condomínio; e interdição deverá ser imediata até a correção do problema;

- A durabilidade dos brinquedos varia conforme o material: os de plástico devem durar, em média,

três anos, já os de plástico com estrutura metálica são mais resistentes, duram entre 15 e 20 anos;

- Cobrir as caixas de areia;

- Pisos de borracha são a melhor alternativa, eles diminuem o atrito com o chão em caso de queda, melhoram a aderência dos brinquedos, proporcionando mais segurança.

É normal que os adultos tenham um zelo maior pelo ambiente que seus filhos ou crianças pelas quais são responsáveis, porque a margem de erro nesses casos é ainda menor, e os jovens podem não perceber quando algo está em situação precária ou então apenas ignoram devido ao grande senso de invencibilidade que existe.

É imprescindível que o síndico treine bem todos os membros da sua equipe para que estes estejam atentos a todos os itens e anormalidades destas áreas, ou seja, a participação do responsável pelo condomínio é fundamental para o bem-estar e segurança dessa parcela tão importante do meio condominial.

Brinquedos obsoletos devem ser substituídos

Além disso, o síndico precisa ter um senso crítico forte e entender quais brinquedos, por exemplo, não são mais adequados no Século 21, e mais uma vez, a advogada trouxe exemplos para ilustrar melhor. "Hoje em dia, eu evitaria aqueles escorregadores de metal que foram muito comuns em parquinhos de praças e condomínios mais antigos, pois eventualmente causavam cortes por causa de rebarbas, às vezes enferrujadas e que também provocavam grande incômodo pois esquentavam demais em dias de sol forte. Se ainda existe em algum condomínio, sugiro a substituição".

Outro ponto importante do cuidado que as crianças demandam, é a presença obrigatória de adultos para supervisão. Não é prudente deixá-las nos playgrounds sozinhas, mas antes de punir os responsáveis, é necessário investigar o caso como um todo, porque apesar do olhar dos pais e parentes, acidentes podem acontecer, como um tropeço no colega, por exemplo. Mas, caso os brinquedos sejam a causa do incidente, a situação muda de figura, lembrando também que, se for identificada negligência por parte do responsável, que observou defeito e não impediu o uso por parte de criança, o condomínio não será punido.

A punição para o responsável, caso seja aplicada, pode ser uma advertência ou multa, mas não apenas isso. "Sim, eles poderão ser advertidos, multados, isso dentro da esfera das normas condominiais, e como responsáveis legais pelas crianças, também poderão ser responsabilizados na esfera civil ou criminal em casos mais graves, se for necessário."

Por fim, ela também citou um caso curioso. Nesse ocorrido, a criança foi indenizada não apenas pelo condomínio, como também pelo próprio responsável. O recurso de ambos foi recusado porque, de acordo com o representante, o brinquedo estava danificado, com o assoalho quebrado, além de partes cortantes expostas.

A criança de quatro anos teve o cotovelo fraturado devido à queda e um brinquedo defeituoso, apesar de os responsáveis terem alegado que não foram negligentes e terem pedido uma indenização por danos morais no valor de R$ 100 mil, acabaram tendo que indenizá-la no valor de R$ 4 mil.

Direito Condominial em Foco debate temas importantes do setor

No dia 15 de dezembro de 2021, na Ordem dos Advogados do Brasil (OAB) Niterói, foi realizado o evento Direito Condominial em Foco, organizado pela Comissão do Direito Imobiliário e Condominial de Niterói, em parceria com a Associação Brasileira de Advogados (ABA) e OAB-RJ.

Entre palestras e painéis, foram quatro horas de muito debate e troca de informações para o público presente que preencheu por completo o auditório.

O evento deu destaque para a parte jurídica da área, e contou com diversos profissionais que são referências na área, com duas palestras e três painéis.

Francisco Egito, presidente da Comissão de Direito Condominial OAB-Niterói e Marcelo Funes, presidente da Comissão de Direito Imobiliário OAB-Niterói entre 2019 e 2021, abriram o evento enaltecendo o trabalho da comissão da OAB Niterói que não mediu esforços no ano de 2021 para realizar uma quantidade significativa de eventos visando qualificar ainda mais quem é advogado atuante no segmento e síndico profissional ou orgânico.

> Direito Condominial foi debatido em evento com muitos presentes, na OAB Niterói

Em seguida, a primeira expositora do dia foi Gracilia Portela, tratou do tema "Gestão sistêmica em condomínios". A advogada e presidente da Academia Brasileira de Direito Sistêmico focou na necessidade de observar que muitos problemas que acontecem no meio condominial possuem paralelos com os problemas pessoais dos condôminos, e o gestor precisa estar atento para não mesclar os dois mundos.

Logo após, o tema foi "Questões Criminais em Condomínios" e a palestrante foi a mestra em Antropologia Marisa Dreys. Com mais de 20 anos de experiência na Polícia Federal, ela fez um levantamento do que é o Direito Criminal em condomínios, mas deu foco em estatísticas da violência doméstica contra a mulher, apresentando um levantamento de dados a fim de chamar atenção para a causa.

A terceira exposição contou com Carlos Matheus Monteiro, membro da Comissão de Direito Imobiliário da OAB Niterói e Luís Arechavala, vice-presidente da Comissão de Direito Condominial da OAB-RJ, mas também teve participação do organizador Francisco Egito. Os três falaram a respeito do tema "Condômino Antissocial", detalhando o perfil dessa pessoa e como o síndico pode agir para identificá-la por meio de um procedimento em seis etapas.

O segundo painel foi conduzido por Rodolfo Pimenta, membro da Comissão de Direito Condominial da OAB Niterói e Sérgio Itagiba, delegado da Comissão de Direito Imobiliário da OAB/Niterói. Ambos conduziram a exposição abordando o tem "A (des)necessidade de registro da convenção de condomínio para abertura de conta entidade bancária". O foco foi dado para o papel da convenção no condomínio, o comportamento da jurisprudência perante a mesma

(convenção) e caminhos que o síndico pode seguir para abrir uma conta.

Por fim, um grande painel com sete referências do setor judiciário condominial. Francisco Egito, Luis Arechavala e Marcelo Funes retornaram como expositores, enquanto Leandro Sender, especialista em Direito Imobiliário e membro da Comissão de Direito Imobiliário da OAB/RJ, Gabriel Feijó, presidente da Comissão de Direito Imobiliário da OAB Barra de Tijuca, Francisco Nazareth, membro da Comissão de Direito Imobiliário e Condominial da OAB-RJ e Wendel Brito, presidente da Comissão de Direito Condominial da 60ª Subseção da OAB-Pavuna apareceram para encerrar o evento com chave-de-ouro. Nessa conversa que envolveu perguntas do público, falaram sobre o cuidado dos gestores ao contarem com garantidoras e os desafios de lidar com a evolução das locações de apartamentos, que agora podem ser temporárias e feitas por aplicativo, algo que não existia quando as leis foram criadas.

Além do evento "Direito Condominial em Foco", na mesma data foi feito o lançamento do livro “Condomínio Edilício e suas instituições”, de Luis Arechavala, uma leitura imprescindível para todos que atuam nessa área, sejam síndicos, advogados, donos de imobiliárias, entre outros.

***1** - Carlos Matheus Monteiro*
***2** - Lançamento do livro Condomínio Edilício e suas Instituições, de Luis Arechavala*
***3** - Francisco Egito e Marcelo Funes*
***4** - Sérgio Itagiba*
***5** - Wendel Brito*
***6** - Francisco Nazaré*
***7** - Gracília Portela*
***8** - Leandro Sender*
***9** - Luis Arechavala*
***10** - Rodolfo Pimenta*
***11** - Gabriel Feijó*
***12** - Marisa Dreys*

Universidade Condominial

por Francisco Egito

Formação do síndico profissional: aprendizagem formal e informal

A gestão dos condomínios está se tornando cada vez mais complexa, desafiando a especialização do setor. Temos presenciado o desenvolvimento das empresas administradoras de condomínios e o surgimento dos síndicos que exercem suas atividades em caráter profissional. As primeiras têm a função de auxiliar ou gerir indiretamente o condomínio, enquanto estes últimos efetivamente praticam a gestão condominial.

Os síndicos que realizam tal gestão de forma profissional se lançam no mercado, oferecendo publicamente seus serviços. Seu trabalho é realizado em caráter remunerado, de modo habitual, fazendo dessa atividade seu principal meio de sustento (muitas vezes, o único). Eles são propriamente gestores do condomínio e lidam, portanto, com uma série de recursos (financeiros, humanos, espaciais, informacionais, tecnológicos) para o atingimento de resultados.

Por ser uma atividade executada de modo não amador, de forma profissional, espera-se que esses síndicos sejam detentores de uma técnica especializada, possuindo uma expertise em gestão de condomínios que lhes permita agregar valor aos serviços prestados. Podemos afirmar, então, que esse conhecimento especializado foi aprendido. É neste sentido que se destaca a importância da aprendizagem, isto é, da aquisição de conhecimento, permitindo o desenvolvimento de habilidades e valores. Esse processo pode ocorrer por meio do estudo, do ensino ou da experiência.

Podemos destacar dois tipos de aprendizagem. O primeiro é a aprendizagem informal, realizada de modo não planejado, de forma não estruturada, sem um instrutor ou professor, por experiência ou vivência na área do conhecimento. Essa tem sido a gênese de quase todos os gestores de condomínios. Entretanto, temos visto nos últimos anos o desenvolvimento da aprendizagem formal, aquela que acontece de modo intencional, planejado, por meio de um educador que ensina e avalia. É desenvolvida em instituições escolares e tem conquistado espaço no mercado condominial, com grande oferta de cursos livres, profissionalizantes e até de pós-graduação lato sensu na área.

O gestor de condomínios deve se capacitar naqueles cursos que tenham como base pedagógica o aprendizado das cadeiras de administração e processos gerenciais; direito e legislação de condomínios; comunicação, liderança e gestão de pessoas; manutenção dos sistemas e instalações prediais; orçamento e finanças. Todo o conhecimento adquirido será necessário para a boa administração do patrimônio condominial que lhe é confiado.

Francisco Egito é advogado, administrador e contador. Diretor do Curso Aprimora e do CBEPJUR.

Expediente

REVISTA DOS CONDOMÍNIOS

Chief Executive Officer: Francisco Egito
Jornalista responsável e editor: Mario Brizon
Conselho Editorial:
- Francisco Machado Egito (RJ)
- Vander Ferreira de Andrade (SP)
- Sérgio Ulpiano Kopp Ivo Itagiba (RJ)

Gerência: Cecília Egito
Comercial: Eduardo Prado
Editoração: Gilmar Medeiros
Colaboradores: Paulo Francisco, João Alfredo Aurenção, Isabelle Batista e Ludmila Rei
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.

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