REVISTA DOS CONDOMÍNIOS
Ano I – Edição 05 – Fevereiro de 2022

O novo condomínio

O mundo mudou, e os condomínios também!

Novas formas de gestão dão mais segurança a todos

LGPD

Tratamento dos dados pessoais deve ser criterioso. Lei está em vigor!

ADMINISTRAÇÃO

Síndicos e gestores encaram desafios em condomínios onde tudo é desorganizado

SERVIÇOS

Cuidados com a água, árvores, anúncios, conflitos, cobranças e outras pautas

COLUNISTAS

Dicas e análises da vida condominial pela ótica dos nossos especialistas

GARDEN
ADMINISTRAÇÃO

TECNOLOGIA E INFORMAÇÃO PARA SEU CONDOMÍNIO

na palma da sua mão.

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

Equipe qualificada e atendimento humanizado.

Gerente de atendimento com WhatsApp corporativo.

Solicite uma proposta para a administração de seu condomínio

(21) 99809-9943 / 2620-3343

CONDOMÍNIOS - IMÓVEIS - SÍNDICO PROFISSIONAL

Rua Mem de Sá, nº 34 - 4º andar / Icaraí - Niterói - RJ

@gardenadmimoveis www.gardenadm.com.br

GARDEN
ADMINISTRAÇÃO

“É urgente uma lei que contemple as questões ligadas ao condomínio”

Novo presidente da Comissão de Direito Condominial da OAB-RJ é taxativo ao afirmar que legislação precisa ser atualizada

Arnon Velmovitsky

O Brasil possui milhares de condomínios onde habitam milhões de pessoas. Alguns são muito grandes, e todos apresentam complexidades diversas. Durante a pandemia da Covid-19, as pessoas se viram obrigadas a permanecer por muito mais tempo nesses ambientes e tiveram também a necessidade de adaptar seus imóveis para o trabalho remoto. O impacto disso pode ser percebido cotidianamente. Afinal com o fluxo mais intenso de moradores durante todo o dia, várias adaptações se fizeram necessárias. De acordo com Arnon Velmovitsky, presidente da Comissão de Direito Condominial da OAB-RJ, a questão do barulho provocado por obras para a adaptação aos novos interesses provocou alguns estresses, já que muitas pessoas continuaram a trabalhar de forma remota e necessitam de tranquilidade para exercer suas funções. “As demandas internas dos prédios residenciais cresceram muito, com ampla utilização de setores comuns como academia, áreas de lazer e playground. Assim, foi necessário fazer adaptações e ter tolerância a esse novo excesso de demanda. O síndico, nessas circunstâncias, passou a ter que lidar com um novo contexto”, pontua.

Diante desse cenário de mudanças e adaptações na vida prática, o Direito Condominial, como área do Direito Civil que regula a relação entre moradores, trabalhadores e todos os demais que se utilizam desses equipamentos, também precisa de modernização. “É necessária a atualização das normas que regulam o condomínio, ou seja, é imperiosa a criação de uma lei específica para disciplinar a vida em condomínio. Hoje, a maior parte da população brasileira vive em condomínios, e, portanto, é urgente repensar e contemplar em uma legislação específica que aborde todas essas questões sensíveis, e que fazem parte do dia a dia dos moradores, usuários e frequentadores dos condomínios”, explica.

Ele avalia que existem leis específicas para a locação, alienação fiduciária recuperação judicial: “Portanto, é urgente a edição de uma lei que contemple as questões ligadas ao condomínio.”

Arnon Velmovitsky, que foi fundador da Comissão de Direito Imobiliário da OAB-RJ e da Comissão de Direito Imobiliário do Instituto dos Advogados Brasileiros (IAB), entende que os operadores do Direito que atuam na área devem discutir a formulação de uma lei específica em relação ao condomínio. “Entendo que nossa comissão poderá ajudar nessa demanda. Temos também que discutir assuntos novos, que não foram pacificados pelos tribunais, e que não são regulamentados pela legislação vigente de uma forma clara, como a locação por curtíssima temporada e suas consequências para os demais moradores. A LGDP (Lei Geral de Proteção de Dados) é outro tema que será estudado pela Comissão sobre os cuidados que os condomínios devem ter em relação à sua aplicação. Além disso, o acompanhamento legislativo de projetos de lei também fará parte do dia a dia de nossa comissão. Serão muitos os desafios enfrentados nos próximos três anos.”

O condomínio sob o olhar da Administração – *Parte 2*

A final, o que é uma organização social?

O condomínio não é apenas um mero direito de propriedade exercido em conjunto com outros coproprietários, devendo ser enxergado como um microssistema sociopolítico. Se o seu nascimento jurídico como propriedade comum ocorre com sua instituição na incorporação imobiliária, com a divisão do terreno em frações ideais que receberão construções, é na finalização da obra com a entrega das chaves aos compradores dos imóveis que ocorre seu nascimento administrativo. Com a instalação do condomínio é que temos o início da gestão. Com razão, temos a constituição de uma organização social, com patrimônio próprio, tarefas, objetivos e recursos sob ação da administração do seu corpo diretivo.

Uma organização é uma combinação de esforços individuais, somados a recursos administrativos e materiais, com a finalidade de realizar propósitos coletivos. Caracteriza-se pela existência de objetivos, planejamento, divisão do trabalho e estrutura hierarquizada. Segundo Maximiano (2000), "as organizações são grupos sociais deliberadamente orientados para a realização de objetivos ou finalidades".

Elas assumiram importância sem precedentes na sociedade e na vida das pessoas. Há poucos aspectos da vida contemporânea que não sejam influenciados por algum tipo de organização. A sociedade moderna é uma sociedade organizacional. Segundo aponta Chiavenato (2014), "as organizações são extremamente heterogêneas e diversificadas, de tamanhos, características, estruturas e objetivos diferentes. Existem organizações lucrativas (chamadas empresas) e organizações não lucrativas (como Exército, Igreja, serviços públicos, entidades filantrópicas, organizações não governamentais etc)".

Na literatura da administração, relacionando o conceito de estrutura complexa de Morgan à ideia de artefato de Simon, Meireles e Paixão (2003) chegaram ao seguinte conceito: "A organização é um artefato que pode ser abordado como um conjunto articulado de pessoas, métodos e recursos materiais, projetado para um dado fim e balizado por um conjunto de imperativos determinantes (crenças, valores, culturas etc)".

Diante dos conceitos expostos, podemos aferir que os condomínios especiais em unidades autônomas são organizações sociais, com recursos disponíveis - financeiros, humanos, espaciais, temporais, informacionais e tecnológicos - a serem gerenciados, com divisão de tarefas, órgãos administrativos, cultura, valores e finalidades.

Francisco Egito é advogado, administrador e contador. Especialista em Direito Imobiliário. Presidente da Comissão de Direito Condominial da ABA-RJ, coordenador da Comissão de Contabilidade Condominial do CRC-RJ e da UniCreci-RJ. Diretor do Curso Aprimora e do CBEPJUR.

No âmbito dos trabalhos da Comissão do Direito Condominial, o novo presidente diz que fez contatos com vários advogados que atuam no Direito Condominial a fim de formar uma equipe de excelência e que a receptividade foi excelente. "A Comissão vai se debruçar nas questões do Direito Condominial. Temos membros efetivos, vice-presidente, secretário, coordenadores, membro consultor. Os benefícios que são oferecidos para a comunidade condominial se confundem com os próprios objetivos da comissão, à medida que se busca o estudo e implementação de soluções para os condomínios", explica.

Questionado sobre a atuação do advogado condominialista diante do cenário atual, Arnon Velmovitsky disse que cabe a esse especialista buscar a melhor solução para os problemas que se apresentam e faz a ressalva de que nem sempre a via judicial é a melhor. "A inadimplência é um grave problema em razão das consequências da Covid-19. A orientação em assembleias é fundamental para evitar futuros conflitos judiciais. Entendo que é muito importante a presença do advogado nas assembleias de condomínio para evitar deliberações ilegais ou inexequíveis. Também é importante a sua atuação na orientação do síndico, do conselho fiscal e dos condôminos", aconselha.

Aluguel por temporada, passaporte vacinal e LGPD

Outros temas atuais têm chamado a atenção dos gestores condominiais, como a questão do passaporte vacinal e dos aluguéis de imóveis por temporada via app (tipo Airbnb). Para ele, são situações importantes e que devem ser administradas pelo síndico. "Com relação do acesso ao prédio em virtude de questões sanitárias, deverão ser observadas as normas e leis editadas pelo governo. Já quanto à locação por curtíssima temporada, há duas decisões do STJ, e entendo que é válida a proibição pelo condomínio das locações por esse período", opina.

Sobre a aplicação da Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD) nas questões condominiais, isso parece longe de ser bem compreendida e aplicado pelos gestores. Nesse sentido, a Comissão de Direito Condominial dará atenção redobrada. "De fato, a administração do condomínio é a responsável pela guarda de dados dos condôminos, do prédio, de fornecedores e, portanto, tem o dever de seguir a legislação vigente. Vamos estudar esse assunto em profundidade para que possamos entender qual será o melhor caminho ser seguido", conclui.

primage
GESTÃO EM SERVIÇOS

CUIDAMOS DO SEU CONDOMÍNIO E DA SUA EMPRESA

TODAS AS SUAS NECESSIDADES EM SERVIÇOS EM UMA SÓ PRESTADORA!

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

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

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

FALE COM A PRIMAGE!

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

CondoGente

por Luís Carlos Souza Santos

Da portaria para as salas de aula!

Não há dúvidas de que o mundo está em constante movimento. E esse movimentar é que nos faz viver momentos bons e momentos ruins. E isso faz com que, em algumas situações, não conseguimos reconhecer nosso potencial infinito para ir além, porém eu consegui!

Sou Luís Carlos, natural de Salvador, Bahia, filho de Dona Edite, e aos 19 anos comecei a trabalhar como frentista. Sempre tive sonhos, e juntei o meu foco e as oportunidades para alcançá-los.

Em alguns anos, surgiu a vaga para atuar como office boy em uma empresa no ramo condominial, e foi o meu primeiro contato com a área. As oportunidades foram surgindo, e fui evoluindo junto com elas. De segurança patrimonial a portaria, fui abraçando com todo empenho as oportunidades, porém o meu desejo em exercer uma nova profissão em que eu pudesse conciliar minha paixão pelos números era grande.

Entre uma folga e outra, os livros estavam sempre como companheiros fiéis, e o estudo, uma luz para alcançar o que eu almejava. Sempre dedicado, nas folgas, comecei a dar aulas particulares para os filhos dos condôminos, o que acabou me trazendo visibilidade por meio de uma importante rede de televisão da minha região.

Aquela sede pelo conhecimento não cessava. Então com os recursos do meu trabalho como porteiro, pude fazer duas formações: Estatística e Matemática. Naquele momento a chave virou, e foi graças à oportunidade que tive no meio condominial que consegui alcançar esses objetivos.

Nesse momento, devido à grande proporção em que a vida acadêmica havia tomado, eu já precisava abrir mão do cargo de porteiro para conseguir trilhar meu novo caminho. Lembra que eu falei sobre o movimento constante? Hoje já sigo meu objetivo num novo degrau: o mestrado.

Lembre-se: o sol brilha para todos, porém a zona de conforto nunca te levará para uma evolução!

Minha eterna gratidão à minha família, que deu total apoio e acreditou no meu sonho, pois, quando fui até o síndico do condomínio pedir demissão, foi o que me sustentou. Hoje, com o meu projeto educacional, levo a matemática, de uma maneira diferente aos alunos. Foi com esse projeto também que tive a honra de trabalhar com o inesquecível professor Jorge Portugal.

O ser humano que decide melhorar e evoluir em âmbito pessoal e/ou profissional transforma não apenas a sua vida, como também a de pessoas à sua volta, influenciando, assim, na construção de um ciclo positivo e um mundo melhor.

Luis Carlos Souza Santos é ex-frentista e porteiro e hoje é mestre e professor de Matemática.

Compliance: condomínios precisam dessa boa prática

Conformidade, ética, integridade, probidade e adoção de um código de conduta que envolva condôminos, moradores, colaboradores, fornecedores e prestadores de serviços

Luís Fernando Marin

Antes de começarmos a entender os motivos pelos quais os condomínios prescindem da aplicação de compliance, é necessário explicar, afinal, o que é isso. Para tanto, fomos buscar a definição formal no Cambridge Dictionary, que assim o define: "Ato de obedecer a uma ordem, regra ou pedido: é o trabalho dos inspetores para garantir o cumprimento dos regulamentos" (tradução livre). De forma muito resumida, a palavra "compliance" significa conformidade. Feito esse breve e necessário preâmbulo, a Revista dos Condomínios foi consultar dois grandes especialistas no assunto dentro da área condominial: os professores Luís Fernando Marin e Vander Andrade.

Mas por que o compliance condominial é tão importante? Por ser essa uma forma segura e eficaz

de prevenir fraudes e desvios dentro dos condomínios. "Há vários problemas enfrentados pelas comunidades condominiais, maiores ou menores conforme suas peculiaridades, mas, decerto, a tibieza dos instrumentos de promoção da conformidade e integridade nos condomínios gera um ambiente propício para a ocorrência de fraudes e desvios, os quais subtraem a eficiência na aplicação dos recursos comuns e aumentam o clima de desarmonia nas comunidades", explica Luís Fernando Marin, advogado, professor de Direito Civil e Imobiliário, membro da Comissão de Direito Imobiliário da OAB-RJ, International Certificated Compliance & Ethics Professional (CCEP-I) pela Society of Corporate Compliance and Ethics (SCCE); e diretor jurídico e de compliance do Núcleo de Estudos e Evolução do Direito (NEED).

Questionado se a aplicação do compliance nos condomínios pode garantir a transparência e a ética dos processos, quebrando alguns tabus, ele avalia que esse é um desafio de toda a sociedade. "Em parte, a criação de uma cultura de integridade e probidade, na qual a cobrança por transparência e ética se torna algo natural e desejável, é um desafio de toda a sociedade brasileira, como testemunhamos nos últimos anos no país. No caso dos condomínios, ainda reinam as administrações amadoras, muitas vezes descompromissadas com o que chamamos de 'governança condominial', ofertadas voluntariamente por moradores que se tornam síndicos, disseminando-se a ideia de estarem fazendo um 'favor' para os demais. À medida que a função de síndico vai se profissionalizando e que há maior preocupação na capacitação dos conselheiros que fiscalizam os atos do síndico, a cobrança por ética e transparência vai se tornando natural."

Outra questão sempre preocupante nas assembleias diz respeito a gastos desnecessários que provocam grandes sangrias nas contas condominiais e forçam as malfadadas cotas extras para cobrir os rombos. Para blindar essa questão, nada mais indicado que um programa de compliance. "Podemos afirmar que um programa de compliance condominial consiste no conjunto de mecanismos e procedimentos internos, no âmbito de um Condomínio Edilício, de promoção da Conformidade, Ética, Integridade e Probidade por parte de todos os condôminos, moradores, colaboradores, fornecedores e prestadores de serviços, assim como dos integrantes de órgãos de gestão dos mesmos, sejam eles profissionais ou voluntários. Neste sentido, a instituição de um Programa de Compliance Condominial pode auxiliar na prevenção de gastos desnecessários, auxiliando nas tarefas de fiscalização dos conselheiros e dos próprios condôminos, utilizando-se, por exemplo, de um canal de denúncias para que fornecedores do

Contabilidade em Condomínios

por Gilcimar Conceição

Diferenças entre condomínio e associações - parte II

Dando sequência ao tema iniciado na edição passada, quando falamos de associações, devemos atentar que a definição da sua natureza jurídica aparece no Código Cível, artigo 44, inciso I:

"Art. 44. São pessoas jurídicas de direito privado:

I – as associações;

II – as sociedades;

III – as fundações.

IV – as organizações religiosas; (Incluído pela Lei nº 10.825, de 22.12.2003);

V – os partidos políticos. (Incluído pela Lei nº 10.825, de 22.12.2003)."

Essa definição da personalidade jurídica permitiu que o Conselho Federal de Contabilidade editasse a Resolução CFC nº 1.409/2012, a usual ITG 2002, que tem o objetivo estabelecer critérios e procedimentos específicos:

- Avaliação e reconhecimento das transações e variações patrimoniais
- Estruturação das demonstrações contábeis
- Informações mínimas a serem divulgadas em notas explicavas de entidade sem finalidade de lucros.

Dessa forma, para as associações, constatamos a obrigatoriedade da entrega de várias obrigações, principais e acessórias, que nos condomínios são dispensadas.

A diferença entre condomínios e associações acarreta também a necessidade de outras obrigações acessórias, que, além das existentes, SEFIP, eSocial e RAIS, destacamos:

- ECD - Escrituração Contábil Digital
- ECF - Escrituração Contábil Fiscal
- EFD - Escrituração Fiscal Digital – Contribuições
- DCTF - Declaração de Débitos e Créditos Tributários Federais
- DIRF - Declaração do Imposto de Renda Retido na Fonte
- EFD-Reinf - Escrituração Fiscal Digital de Retenções e Outras Informações Fiscais
- DME - Declaração de Operações Liquidadas com Moeda em Espécie

Essas são as obrigações fiscais de uma associação.

A inobservância das diferenças entre essas entidades pode acarretar um passivo enorme por falta de entrega dessas declarações.

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

condomínio possam levar ao Conselho a cobrança de propinas pelo síndico ou funcionários", alerta.

Imóvel valorizado e custos reduzidos

Se pode haver resistência a um programa de compliance condominial, cabe lembrar que ele pode contribuir para a valorização do imóvel e a redução dos custos. "Programas de compliance sabiamente implementados em condomínios, que levem em consideração o porte, as peculiaridades e a capacidade econômica dos mesmos, podem, pela adequada aplicação de seus instrumentos como análise de riscos, canais de denúncias e *due diligence* condominial, aumentar a governança condominial diminuindo as despesas comuns. Cotas condominiais mais baratas tornam os imóveis mais atraentes para potenciais locatários e compradores, valorizando-os", esclarece o advogado.

Ainda segundo ele, a princípio não há restrições para implantação de um programa de compliance em função do tamanho de condomínio. "É necessário levar em consideração o porte e a capacidade econômica do condomínio para que a relação de custo x benefício seja positiva."

Luís Marin deixa claro que o principal ator dentro de um processo de compliance condominial é o síndico. "O síndico, como gestor dos recursos condominiais, e os conselheiros com atribuições consultivas e fiscais, são fundamentais. Na teoria do compliance, figura importante é o chamado 'Compliance Officer', profissional sobre o qual recaem as funções de promoção e fiscalização da conformidade e integridade." Já dentre as principais práticas de um compliance condominial, ele destaca: "A análise dos riscos condominiais, a criação de códigos de conduta em adição à convenção e regulamentos internos, a instituição de canais de denúncia, quiçá sofisticando-se os vetustos 'Livros de Reclamações', e a implementação de robustos controles internos da gestão condominial."

Quanto ao nível de investimento necessário para se implantar o compliance, o professor Luís Marin avalia que isso depende das peculiaridades de cada condomínio. Já em relação às tecnologias e aos programas aplicados ao processo, para ele é possível o aproveitamento de muitas já existentes no mercado de gestão condominial ou no mercado de produtos e serviços voltados para o compliance, tais como os softwares ERP, os canais de denúncia externos e os programas de "onboarding" de funcionários e fornecedores.

Regularidade e legalidade da gestão: um diferencial

Vander Andrade

Se o compliance é uma ferramenta valiosa para grandes empresas no Brasil e no exterior, adotada pela mais alta gestão dessas corporações, não restam dúvidas de que sua implementação na área condominial também trará vantagens perceptíveis por todos. "Um dos desafios dos gestores condominiais de alta performance e comprometidos com a realização de processos corretos e idôneos é de criar um ambiente de administração apto a demonstrar aos destinatários principais das atividades de gestão, nesse sentido, e especialmente, aos condôminos, de forma eficaz e transparente, o conjunto de ações relacionadas à gestão, sobretudo aquelas que envolvam aspectos financeiros, de modo a torná-los cientes de que a gestão caminha na senda da regularidade e da mais estrita legalidade." Essa é a primeira análise de Vander Ferreira de Andrade, advogado criminal e especialista em Direito Condominial, mestre e doutor em Direito pela PUC-SP, pós-doutor pela Universita' degli Studi di Messina (Itália), professor das Faculdades Legale (SP) e da Escola Superior de Direito de Goiânia, além de autor de diversas obras jurídicas, dentre elas a do "Manual do Síndico Profissional".

Há muito que se discutem no Brasil os prejuízos provocados pela corrupção à coletividade, algo que ocorre com certa frequência, não somente na administração pública, mas também em empresas privadas e até mesmo em condomínios. Nesse sentido, o professor Vander Andrade alerta que a Lei 12.846/2013, também conhecida como "Lei da Empresa Limpa", veio reforçar a importância da criação de programas de integridade no setor público e privado, os programas de compliance. "Uma das características do programa de compliance em condomínios está intimamente associada à criação de um sistema de controle interno, por meio do qual se torna possível, de um lado, prever a ocorrência de situações de não conformida-

ANDRÉ PORTO ROMERO
Advogados Associados

Assembleia condominial: possibilidade de participação e votação pelo locatário

O condomínio edilício atualmente é regido pelo Código Civil de 2002 (Lei 10.406/02) em seus artigos 1.331 a 1.358.

Anteriormente, o referido instituto era disciplinado pela Lei 4.591/64, que entendemos ter sido derrogada, isto é, revogada parcialmente naquilo que contraria o Código Civil, segundo a interpretação do artigo 2º §1º da Lei de introdução às normas do direito brasileiro.

Importante dizer que a Lei 4.591/64, em seu parágrafo 4ª do artigo 24, permitia ao locatário participar e votar em assembleia na ausência do locador, naqueles casos que não envolvessem despesas extraordinárias do condomínio.

Contudo, o Código Civil de 2002, em seu artigo 1.335, inciso III, passou a determinar que somente o condômino (proprietário do bem) ou equiparados a este (promitente comprador ou cessionário de direito) têm legitimidade para participar e votar nas assembleias condominiais.

Assim sendo, em razão da norma restritiva imposta pelo novo diploma, entendemos que a participação e votação do locatário em assembleia condominial fica condicionada à apresentação de instrumento de procuração fornecido pelo titular do bem imóvel.

Senhores síndicos, para que sejam evitadas irregularidades na votação em assembleia, é recomendada a assistência de um advogado especialista em Direito Condominial.

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

de, e, de outro, mitigar os riscos de danos ou de prejuízos à coletividade condominial. Assim, é necessário adotar medidas, metodologias, procedimentos e rotinas com vistas ao reexame dos atos de gestão, visando, sobretudo, a preservar a integridade do patrimônio comum e examinar a compatibilidade entre as ações desenvolvidas e as normas e os parâmetros preestabelecidos em procedimentos e políticas internas."

Segundo ele, o síndico reduzirá as condições de vulnerabilidade do condomínio quando localizar, identificar e sanear eventuais desvios ou erros da gestão, e isso ocorrerá com a adoção de medidas de autotutela. "As ações de controle interno culminam por viabilizar um monitoramento e uma fiscalização mais aguda, com foco nos aspectos mais sensíveis da administração de recursos materiais e humanos, bem como com relação aos aspectos orçamentários e financeiros. Ademais, torna-se possível efetivar a observância dos procedimentos e das políticas próprias da gestão condominial, por meio da análise das movimentações e das transações financeiras, assim como do exame dos expedientes documentais, tanto físicos, como digitais", pondera o advogado.

Código de conduta condominial

Outra ação de grande serventia para a implementação de um programa de compliance efetivo em condomínios, de acordo o professor Vander Andrade, é a criação de um código de conduta, um instrumento que não se confunde com a convenção ou o regimento interno, uma vez que possui no seu escopo a participação e o engajamento dos condôminos, moradores, empregados e terceirizados na busca de um ideal comum. "O objetivo é o estabelecimento de um ambiente cordial e harmônico de convivência, e a observância de um comportamento respeitoso, fundamentado em preceitos da probidade e da ética", sugere.

Segundo ele, no código de conduta condominial devem constar os princípios observados no comportamento cotidiano, sendo que o exemplo deve partir da própria gestão: síndico e membros do conselho. "Isso porque um programa de compliance que não conte com o apoio dos órgãos diretores corre o risco de naufragar de imediato, haja vista a demonstração da ausência de legitimidade ou aquilo que os especialistas denominam de 'tone at the top' (o exemplo que deve vir de cima)", alerta.

Nesse sentido, explica o professor, o código de conduta condominial deve dar luz aos fundamentos que orientam as atividades de um condomínio, abordando assuntos como o reembolso de despesas, o relacionamento entre vizinhos, o recebimento de presentes pelos funcionários ou terceirizados, o dever de tolerância na convivência comum, o sigilo de dados sensíveis (como as imagens gravadas pelas câmeras de segurança, por exemplo), as formas de comunicação entre gestão e condôminos, preservando os direitos de personalidade de todos os atores do condomínio, bem como o uso do e-mail e da internet.

"Há também outros itens que podem ser inseridos no código de conduta condominial. Como o uso de informações relativas a moradores, os registros financeiros associados ao emprego da receita condominial, os índices de inadimplência e as pessoas dos inadimplentes, a participação nas assembleias dos inadimplentes ou de não moradores, a contratação e a demissão de funcionários, as condutas relacionadas à diversidade e às formas de discriminação e de preconceito, diretrizes relacionadas ao meio ambiente, observância da legislação aplicável aos condomínios, condutas relacionadas com a saúde, ao sossego, à segurança e à privacidade, o cumprimento das obrigações administrativas, fiscais, trabalhistas, tributárias e previdenciárias, dentre outras que possam dizer respeito à específica realidade condominial", conclui.

Impacto da Lei Geral de Proteção de Dados no cotidiano condominial

Legislação não é mais novidade, mas segue ignorada por muitos gestores

A Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD, nº 13.709), aprovada em agosto de 2018, com vigência total desde 18 de setembro de 2020, tem o objetivo de regulamentar o tratamento de dados pessoais, inclusive nos meios digitais, por pessoa natural ou por pessoa jurídica de direito público ou privado, tendo como principais pilares os direitos fundamentais de liberdade, privacidade e do livre desenvolvimento da personalidade. Mesmo já sendo discutidas na imprensa e dentro das empresas, ainda se faz necessário falar mais sobre as regras para uso de dados pessoais em condomínios. Como será que essa legislação se aplica neste universo?

"Para aderir à LGPD nos condomínios, é preciso realizar um mapeamento detalhado dos dados pessoais tratados na atividade e o seu ciclo de vida. É necessário identificar onde estão, como estão armazenados, quem tem acesso, se os dados são compartilhados com terceiros e se eles estão seguros. Dessa forma, com um planejamento correto e boas práticas de privacidade, é possível aplicar a LGPD no condomínio e manter as operações com base nas melhores ações de transparência e defesa do cidadão", afirma William Rocha, sócio do Terra Sarmento Rocha Advogados, doutorando em Ciências Jurídicas, mestrando em Ciência da Informação e especialista em Defesa do Consumidor, Telecomunicações e Proteção de Dados.

"Como regra, o condomínio responde pelo prejuízo causado a terceiros por ação ou omissão do síndico, que responde

William Rocha

por atos que extrapolam as suas atribuições e, seguindo a mesma lógica, o administrador (muitas vezes pessoa jurídica), enquanto delegado do síndico. Na prática, é preciso determinar as figuras de controlador e/ou operador envolvidas, de modo a delinear a medida das responsabilidades. É certo que existe a necessidade do tratamento adequado dos dados das partes envolvidas. Os responsáveis pela proteção dos dados coletados, eventualmente sensíveis, devem seguir os requisitos legais,

Profissão: Síndico

por Waldenir Antoniassi

Síndico sem fronteiras

Entendo que a expressão "síndico" é ainda mais abrangente do que se possa imaginar. Com o surgimento de demandas, são evidenciadas necessidades de desenvolvimento de novas habilidades e capacitações em razão de alterações na legislação, pandemias, aumento da intolerância, conflitos e também de maior conhecimento das pessoas em relação ao condomínio, alcançado através de divulgações nas redes sociais e programas específicos que buscam a interação entre especialistas e condôminos.

A busca do conhecimento por meio de cursos, estudo de casos, dinâmicas em grupos são alternativas que busco para resolver questões ou direcioná-las para que tenham a melhor solução.

Por ser uma atividade intensa, ocorre um desgaste emocional muito grande, assim procuro estabelecer algumas regras para encontrar o equilíbrio e a serenidade necessários para manter a base fortalecida e preparada para um novo desafio. O condomínio respira ininterruptamente, mesmo considerando a prática do planejamento e trabalho preventivo e preditivo, alguns fatos ocorrem e dependem de ações muitas vezes imediatas, para que não alcancem proporções maiores e indesejadas ou até mesmo causando prejuízo financeiro ao condomínio.

Dentro de um condomínio sempre existe uma oportunidade de melhoria e, muitas vezes, pode nem ser observada pelo síndico. Entretanto, a prática de ouvir os condôminos nos enriquece em detalhes e conhecimentos do dia a dia e de fatos relevantes, sendo muitas vezes o ponto de partida para estabelecer ações que trarão facilidades ou algum benefício aos usuários.

Como síndico, muitas vezes gostaria de desacelerar o tempo em razão de um reparo que está sendo feito e que precisa ser finalizado antes do horário de pico, ou até mesmo em acelerar o próprio tempo para que o expediente de um condomínio comercial seja encerrado logo, para que seja realizada uma obra emergencial. Esses desafios impulsionam esta atividade que as vezes é desgastante e ao mesmo tempo cativante. A cada etapa cumprida, é gratificante visualizar que foi restabelecida a funcionabilidade ou a harmonia necessária.

Concluo que as exigências e a responsabilidade em relação à Sindicatura Condominial são crescentes, sendo necessária a constante atualização e reciclagem, bem como o estabelecimento de parcerias de áreas correlatas importantes voltadas à Advocacia Condominial, Manutenção Predial e Tecnologia, além de outras atividades que exercem trabalhos importantes dentro da área condominial.

Waldenir A. Antoniassi é síndico Profissional/SP, com certificação da FGV/Conasi e Síndico 5 Estrelas, Pós-graduado em Administração, Contador, com extensão em Direito Condominial.

até mesmo pela lógica da cultura organizacional dos condomínios. É prudente que se realize o treinamento dos recepcionistas, porteiros, vigias, e se promova a sincronia entre a proteção e a segurança a serem oferecidas", pondera.

Tráfego de informações

"Na última década, houve um crescimento extraordinário no compartilhamento dos dados pessoais, tanto em meios físicos quanto digitais. Para qualquer atividade realizada, são coletados inúmeros deles, muitos sem finalidade ou necessidade. Por conta de uma pressão mercadológica mundial, o Brasil precisou se posicionar e criar uma lei específica para o tratamento de dados pessoais. Assim nasceu a LGPD, que possui premissas básicas que modificam os procedimentos adotados por qualquer negócio que trate dados pessoais, razão pela qual necessitou desse período de adaptação", explica Fernanda Teixeira, advogada e consultora em programas de conformidade e adequação legal, e formada em LGPD pela PUC/RS.

Um segmento fortemente impactado pela LGPD é o da administração condominial, uma vez que lida com muitos dados de condôminos, funcionários, prestadores de serviços e visitantes. É comum que as pessoas deixem um rastro de dados, desde a portaria até a realização de serviços por colaboradores. Além disso, é raro um condomínio que não opere com câmeras de segurança 24 horas. Certo é que todos já precisaram, em alguma ocasião, tirar uma foto para armazenamento. Quem coleta esses dados? O que é feito com eles depois que foram utilizados, onde são armazenados, e quem tem acesso ao local de armazenamento?

"Essas perguntas demonstram a intensidade do tráfego de informações em condomínios, bem como o risco no tratamento desses dados pessoais de forma indevida e sem finalidade, por exemplo, pelas administradoras, assessoria contábil e jurídica, empresa de vigilância... A lei veio estabelecer as regras do do jogo para o tratamento to de dados entre as empresas e os titulares, seja, controladores passam tratar os dados com mais responsabilidade e os titulares recebem serviços mais

Fernanda Teixeira

seguros! Não podemos esquecer que por trás da informação pessoal existem sujeitos com direitos, que somos todos nós", destaca ela, que segue em sua análise.

"Um importante ponto desta lei, que fará toda diferença no tratamento dos condomínios, é a distinção entre dado pessoal e dado pessoal sensível. O pessoal é relacionado ao do cidadão, como, por exemplo, RG, CPF, CNH. Já o pessoal sensível é todo aquele que se refere à origem racial ou étnica, convicção religiosa, dados referentes à saúde ou à sexualidade, biométricos, quando vinculados a um cidadão. Logicamente, o dado sensível necessita de mais cuidado, pois pode originar discriminações e preconceitos e, consequentemente, possíveis danos ao seu respectivo titular e responsabilização ao condomínio."

Crianças e adolescentes

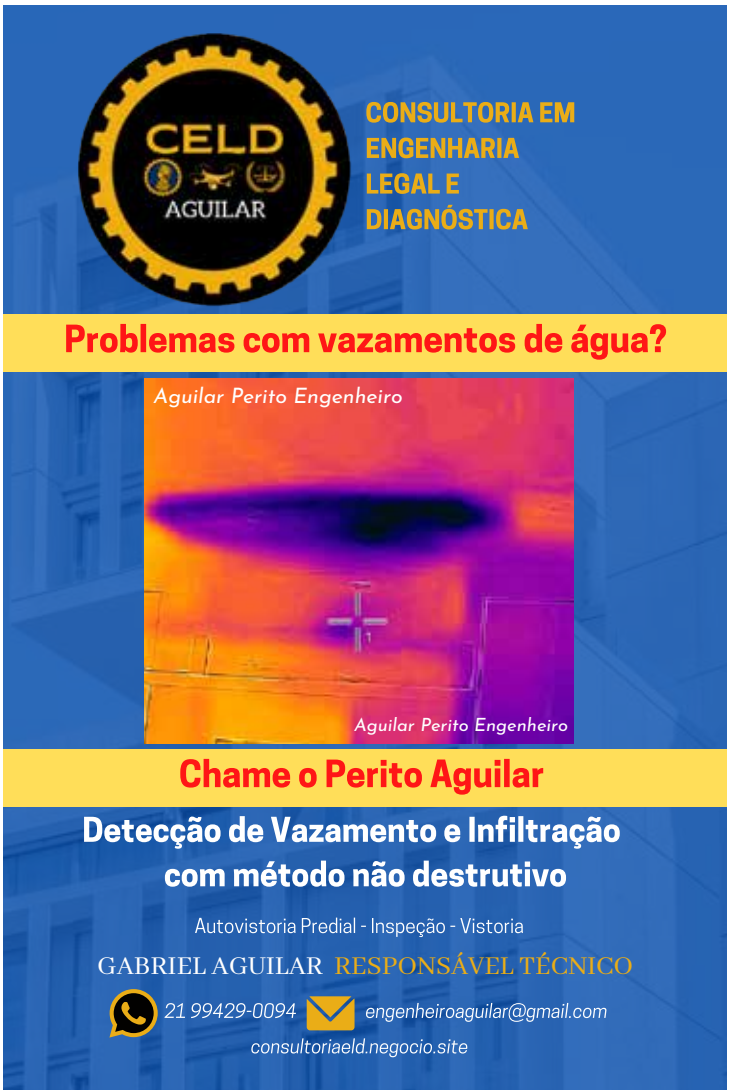
Devido ao elevado grau de importância que esta legislação confere ao tratamento de dados pessoais, ela prevê, em seu artigo 7º, dez requisitos a serem observados para sua realização, chamados bases legais para o tratamento de dados. Um deles é o consentimento pelo respectivo "dono", que deve ser por escrito ou por outro meio que demonstre a sua vontade, de forma clara e inequívoca, ficando ao encargo do coletor do dado a prova do consentimento. No caso do tratamento de dados de crianças e de adolescentes, por exemplo, a norma sob análise determina que se levem em conta todos os direitos desse público e o que deverá ser realizado com o consentimento específico e em destaque dado por, pelo menos, um dos pais ou pelo responsável legal.

"Deve haver transparência dos condomínios com os titulares dos dados ou de seus representantes. Estes devem saber como seus dados pessoais são tratados, como e com que finalidade são coletados, como são armazenados, por quanto tempo e com quem são compartilhados. Por isso, os condomínios devem rapidamente atentar-se a essas questões e desenvolver uma estratégia de proteção de dados. Mas de que forma devemos identificar a aplicação da LGPD nos condomínios? Afinal, sabemos que o condomínio edilício de fato não entra na característica de pessoa natural, tampouco de pessoa jurídica de direito público ou privado", aponta Fernanda Teixeira.

Contudo, alguns doutrinadores atribuem aos condomínios uma personalidade jurídica anômala. Trata-se de uma junção do patrimônio individual (propriedades exclusivas) com o patrimônio coletivo (propriedade comum), que não se encaixou juridicamente em nenhuma definição legal. No entanto, a legislação vem lidando com esse assunto de forma a não deixar esse instituto à margem legal, e atribuiu ao síndico o dever de representante legal do condomínio. Ademais, os condomínios têm similaridades com empresas, pois possuem CNPJ, e a obrigatoriedade em relação ao INSS, PIS, COFINS, CSSL e obrigações trabalhistas.

A responsabilidade do síndico

"O fato é que não há dúvida sobre a aplicabilidade da LGPD nos condomínios. A lei exige do síndico uma atenção redobrada referente aos dados pessoais que são coletados na portaria, e que agora são tutelados por lei, com previsão de sanções para ações que ferem esse direito. Atualmente são aplicados nos condomínios todos os institutos da Administração Empresarial, e a Governança Corporativa é essencial. Não se pode administrar um condomí-



Gestão de Conflitos em Condomínios

por Wania Baeta

Negociação: alternativa para resolver conflitos condominiais

O ser humano em geral tem o hábito de, ao deparar-se com um conflito, considerar que seu opositor é o seu inimigo e, por consequência, precisará derrotá-lo.

Estudos mais avançados demonstram que mesmo que as pessoas estejam em desavenças, não necessitam sentir-se inimigas mortais, mas sim que juntas possam entender os motivos que as levaram àquelas discordâncias, e buscarem uma construção de um entendimento que as contemplem.

Usualmente temos nos condomínios conflitos tratados como verdadeiras "guerrilhas", prejudicando a massa condominial. Inicialmente esses desentendimentos não são tratados de forma diferente do conceito de que quem não concorda é considerado "inimigo".

Ao surgirem conflitos, a gestão condominial deverá evitar que haja o seu crescimento, seja com os moradores, funcionários, prestadores de serviço, ou administradora.

O síndico pode avaliar a alternativa de utilizar as técnicas de negociação na tentativa da solução das discórdias, evitando maiores transtornos em sua gestão.

A negociação nada mais é do que uma conversa sincera, respeitosa e objetiva em conjunto com as pessoas que estão causando o conflito no condomínio, objetivando soluções que atendam a todos.

A negociação pode ser coordenada peço síndico, mas se o caso for mais complexo, deve haver a contratação de um gestor de conflitos ou negociador.

O diálogo precisa ser mantido, além da elucidação das dúvidas sobre as regras da convenção e do regulamento interno, priorizando o bem-estar e a harmonia.

Um bom negociador não é uma pessoa insensível e intolerante, mas alguém que tenha paciência, calma e conheça a outra parte, possibilitando o preparo de ambos para uma boa negociação.

Seguem algumas dicas de negociações com base em princípios utilizados na Universidade de Harvard:

- Interesse: os interesses de todos os envolvidos devem ser inicialmente identificados e quais as propostas que poderão ser viabilizadas e quais são de interesse comum.
- Criar alternativas: deverá partir do síndico a disponibilidade de ideias para serem avaliadas por todos.
- Relacionamento: se a gestão entender que terceiros poderão auxiliar naquela negociação, então o síndico deverá recrutar essas pessoas para que ajudem a alcançar o objetivo pretendido.
- Comunicação: essa é uma das ferramentas mais importantes para uma boa negociação. É através dela que acabamos por entender melhor as mudanças que devemos operacionalizar, e é também essencial atentarmos para os feedbacks, desta forma fortalecendo ainda mais a gestão.

Concluindo, ao nos depararmos com os conflitos, é fundamental estarmos sempre atentos para iniciarmos uma negociação, evitando maiores transtornos junto à coletividade. O segredo é: negociar, negociar e negociar.

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

nio sem Governança, que é algo incentivado através de um capítulo exclusivo na LGPD - enquanto instituto formado por princípios éticos, responsabilidade corporativa, transparência, prestação de contas, planejamento, controles internos e equidade", defende Fernanda Teixeira.

Para evitar problemas, o síndico deve orientar o quadro de colaboradores, principalmente a equipe da portaria (contratada ou terceirizada), para que adote as medidas de proteção estabelecidas. E fiscalizar, junto às empresas de serviços, como administradoras e contadores, que estejam em compliance com a nova legislação e tenham o mesmo cuidado ao tratar os dados fornecidos pelo condomínio. Caberá ao síndico nomear os profissionais previstos na LGPD que atuarão com os dados pessoais: o controlador, a quem compete a tomada de decisões referentes ao tratamento de dados pessoais; o operador, que realiza o tratamento de dados pessoais em nome do controlador; e o encarregado, que atua como canal de comunicação entre o controlador, os titulares dos dados e a Autoridade Nacional de Proteção de Dados.

"Não se recomenda que os síndicos acumulem estas novas atribuições, mesmo não havendo proibição na legislação, para não correrem o risco de praticarem eventuais conflitos de interesses que possam vir a prejudicar os condomínios e os usuários. Embora seja dever do síndico garantir a segurança dos condôminos e do condomínio, também será necessário que ele se adeque à realidade da LGPD, sob o risco de ser responsabilizado pelo tratamento destinado aos dados pessoais coletados em sua portaria. As responsabilidades do síndico extrapolam os muros do condomínio, e chegam ao domínio cibernético. Nada disso é demasiado, nem distante. É a realidade atual", avalia Fernanda.

Vale lembrar que, nas portarias, a coleta de dados só pode ser feita mediante autorização específica do titular. Assembleias realizadas de forma virtual, em razão da pandemia de Covid-19, também devem receber proteção, pois captam e coletam dados, inclusive imagens. Diante disso, o condomínio, deve estar ciente que delegar o controle e a proteção dos dados a uma empresa não afasta sua responsabilidade por eventual 'vazamento' e danos ao titular. "É preciso que os condomínios organizem seus dados pessoais e procurem orientação especializada para os ajustes necessários para atender a LGPD", reforça.

Câmeras em ação

Sobre a utilização de câmeras de vigilância ou segurança e do uso de CFTV (circuito fechado de televisão), William Rocha afirma que não há lei ou regulamentação específica. Esse tipo de monitoramento, com as câmeras de vigilância ou segurança, é comum em ambientes públicos ou privados. A instalação de CFTV deve ocorrer de tal modo que filme o perímetro da propriedade à qual o indivíduo pertence, caso contrário, ao captar imagens da casa de vizinhos e transeuntes, o proprietário da câmera/residência estaria ferindo a lei de proteção de dados. Além disso, é recomendável que o proprietário das câmeras informe às pessoas que aquele local está sendo gravado por meio de placas claras e legíveis.

A LGPD prevê dois mecanismos de responsabilidade aos agentes de tratamento de dados em razão das infrações cometidas: a responsabilidade administrativa e a civil. Em ambos os casos, deverão ser instaurados processos administrativos pela Autoridade Nacional de Proteção de Dados, até pela própria observância do contraditório e ampla defesa, já que serão apurados os riscos, danos e a conduta dos envolvidos no incidente. Apenas após esse procedimento é que se aplicará a sanção condizente, com multa de até R$ 50 milhões por infração.

Para mitigar os riscos, devem ser adotadas medidas preventivas e regras de segurança da informação, manutenção da integridade dos dados e procedimento padrão para incidentes. Neste sentido, os condomínios podem fazer um acordo de confidencialidade com os colaboradores; uma política interna de privacidade, delineando as regras e a finalidade do tratamento de dados de condôminos e funcionários; uma política externa de privacidade, voltada ao tratamento de dados de visitantes; e um manual com orientações sobre a coleta e o tratamento de dados.

"Além de servirem como forma de esclarecer e orientar a respeito do tratamento de dados pessoais, esses documentos e políticas também ajudam a comprovar que o condomínio adota boas práticas de proteção dessas informações", conclui William Rocha, também assessor da presidência e encarregado de Proteção de Dados (DPO) da Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro (Jucerja).

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.

Execução extrajudicial pode incluir cotas condominiais vincendas

Recentemente, a Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) estabeleceu que é possível incluir as parcelas vincendas na execução de título extrajudicial relativo a contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio, desde que se trate de prestações homogêneas, contínuas e da mesma natureza. Para entender melhor, na prática, o que isso significa, falamos com o advogado especialista em Direito Tributário e Condominial Paulo Cantalice, da Cantalice Advogados.

De acordo com ele, as cotas condominiais podem ser juridicamente entendidas como obrigações de trato sucessivo, ou seja, aquelas que se renovam em prestações singulares e que se repetem a cada certo período. "Caso não sejam pagas as cotas condominiais, é possível, desde logo, ingressar com ação judicial de cobrança ou execução de título extrajudicial. O STJ entendeu que as cotas condominiais vincendas – aquelas que vencerem ao longo do processo – também poderão ser incluídas na execução de título extrajudicial, quando se tratarem de prestações de mesmo valor, que sejam contínuas (mês a mês) e decorrentes do mesmo título de cobrança. Dessa forma, até que ocorra o cumprimento integral da obrigação no curso do processo, o condomínio poderá executar não somente as parcelas que já venceram quando da propositura inicial da execução, mas também aquelas que venham a vencer ao longo do processo e que não sejam pagas."

> Decisão recente do STJ abre a possibilidade que o condomínio execute não somente as parcelas das cotas que já venceram, mas também aquelas que vencerem ao longo do processo

Levando em consideração que o síndico representa os interesses dos condôminos, cabe a ele controlar a inadimplência e atuar rapidamente para solucionar a falta de pagamento das cotas condominiais, até porque a omissão desse ato pode atrair para ele a responsabilidade. "Cabe ao síndico, juntamente com o advogado especializado na área, verificar a melhor estratégia de cobrança de acordo com cada caso. Para tanto, deverá ter em mãos todos os documentos relevantes relacionados às cotas condominiais, como a convenção condominial e eventuais atas de assembleias gerais que contenham aprovações de valores", acrescenta.

Paulo Cantalice

Ao ser questionado se existem excepcionalidades à regra, o especialista esclarece que o texto se refere somente às prestações que sejam feitas com base em valor semelhante, contínuas e decorrentes do mesmo título de cobrança. Assim, se houver a modificação da natureza da cobrança como, por exemplo, de uma multa condominial ou da inclusão de uma taxa extra na cota condominial decorrente de alguma obra, tais prestações não poderão ser incluídas na execução de título extrajudicial, já que o devedor tem o direito de defesa.

Paulo Cantalice acrescenta que a melhor recomendação aos condôminos e proprietários que estejam em situação de inadimplência é buscar sempre uma solução pacífica com o síndico

por meio de possível parcelamento da dívida. “Isso pode evitar a cobrança judicial, já que a ação de execução poderá atingir rapidamente os seus bens e sempre será mais custosa para o condômino.”

O advogado avalia que a real dimensão do problema da inadimplência condominial afeta de forma clara os demais condôminos, por conta do aumento dos ônus, tendo em vista que a cota condominial se baseia na divisão dos gastos do condomínio por todos que ali vivem. “A partir do momento que um certo condômino não mais paga a sua respectiva cota-parte, o valor correspondente deverá ser rateado entre os demais condôminos pagantes, aumentando significativamente os seus custos. É uma situação perversa que causa desequilíbrio nas contas do condomínio e prejudica a toda a coletividade”, alerta Cantalice.

Esse assunto parece que não vai terminar por aqui. Com base na experiência adquirida ao longo de anos, Paulo Cantalice avalia que a tendência é de cada vez mais serem buscados recursos e meios que tornem mais fácil e efetiva a quitação do débito em benefício do credor. “Se antes as legislações previam maior burocracia e hipóteses que protelavam as execuções de dívidas, atualmente, tanto as legislações quanto as decisões judiciais estão mais voltadas a facilitar e acelerar esse processo. No caso dos condomínios que sofrem com a inadimplência de seus condôminos, agora está ainda mais ágil e efetiva a satisfação de seu débito pela via judicial, estando, inclusive, assegurados os débitos que, porventura, permaneçam ocorrendo ao longo do processo em razão da decisão judicial já comentada.”

Para concluir, ele recomenda que, em qualquer dos casos, é necessário buscar uma assessoria jurídica especializada que atue tanto na cobrança administrativa quanto na judicial. “Essa é a melhor ferramenta para obter uma solução definitiva, rápida e eficaz para o problema da inadimplência, além de resguardar o síndico de embates desnecessários com os demais moradores e permitir que ele invista o seu tempo na solução de todos os demais problemas sociais.”

Direito Sistêmico em Condomínios

por Gracília Portela

Visão sistêmica na incorporação imobiliária

A filosofia condominial sistêmica observa todo o entorno anterior existente para o começo de um empreendimento imobiliário. A terra possui energia própria, sendo que, tudo que a ela agrega, traz uma história, boa ou ruim! É muito comum entrarmos em determinado imóvel e nos sentirmos pesados, alegres, tristes, melancólicos ou até sentirmos que algo ocorreu naquele lugar! Como se houvesse ali um ambiente que fala alguma coisa! Desde a compra de um terreno, podemos observar o grau de complexidade que o negócio irá ter. Através da filosofia sistêmica, temos a capacidade de observar as mais diversas nuances que envolvem o empreendimento imobiliário, e se tivermos o cuidado de iniciarmos um empreendimento olhando para a ancestralidade dele (seu passado), talvez consigamos minimizar problemas e até percalços com litígios judiciais. Tudo tem passado, até o sucesso ou não de um empreendimento imobiliário pode ser aferido pela boa utilização da filosofia sistêmica.

Inúmeras localidades de uma cidade, acabam sendo conhecidas pelo maior índice de criminalidade, e nenhum gestor público se interessa em saber o porquê daquilo estar ocorrendo naquele bairro. Obviamente que a melhor resposta sempre parece estar ligada a causas sociais de empobrecimento da região, mas nem sempre assim o é! Como explicar um empreendimento que na Zona Sul do Rio de Janeiro, em área de frente ao mar, que teria tudo para dar certo, ser tomado pelo tráfico de drogas, prostituição e toda gama de inadimplência que o inviabilizaria durante mais de 30 anos? Talvez a resposta não esteja a "olho nu", e seja necessária uma intervenção sistêmica, olhando-se para o passado desse prédio, o seu nascimento, a sua constituição, a compra do terreno (se houve grave prejuízo a alguém), para de fato se conseguir entender por que aquele edifício não deu certo durante anos. Invariavelmente quando se compra um terreno, fazemos buscas formais junto ao RGI, Prefeitura, Estado e União Federal, mas raramente é feito um estudo histórico do que ali existiu, quem era realmente o primeiro proprietário, quais as nuances que envolveram a primeira compra, o que já foi ali construído antes de ser um prédio residencial, e o que necessariamente precisa ser reequilibrado, para que o empreendimento minimamente não permaneça em prejuízo! A filosofia sistêmica pode estudar as questões anteriores do passado que envolveram um terreno, e com isso ter condições de minimizar essas interferências no futuro do empreendimento.

Sugestão do mês: ao Incorporador Imobiliário - Escolha um empreendimento qualquer do qual já tenha participado que hoje seja um problema. Pegue a certidão do RGI e faça uma peneira nos nomes dos antigos proprietários do terreno. Observe como foi a compra deste terreno (a que você fez e as anteriores das quais você não tenha participado), tente identificar se houve um prejuízo grave entre as partes ou um grande sentimento de prejuízo de algum dos vendedores. Talvez a resposta esteja ai! Procure um advogado sistêmico que vai ajudá-lo com certeza.

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

IVAR é discutido por especialistas do setor

Preocupação é que novo índice não reflita realidade nacional. No final de janeiro foi realizada pelo Creci uma live para debater o novo IVAR - Índice de Variação de Aluguéis Residenciais

No dia 11 de janeiro o mercado imobiliário foi sacudido com a notícia de que o Instituto Brasileiro de Economia (Ibre) da Fundação Getúlio Vargas (FGV) havia criado um novo índice para reajuste dos aluguéis, mais adequado aos indicadores e à realidade deste mercado. O IVAR – Índice de Variação de Aluguéis Residenciais – substitui o IGP-M e é é calculado com base em uma média ponderada de dados de aluguéis das cidades de São Paulo, Rio de Janeiro, Belo Horizonte e Porto Alegre.

Diante da novidade, o Conselho Regional de Corretores de Imóveis (Creci-RJ) decidiu reunir especialistas numa live para debater o novo indicador e entender seu impacto no mercado. O evento foi chancelado pela Universidade Corporativa do Creci (UniCreci) e contou com três especialistas do setor imobiliário: Francisco Egito, coordenador do UniCreci e diretor do Grupo Francisco Egito, que foi o mediador, Wilson Martins, advogado, corretor de imóveis e especialista em Direito Imobiliário, e João Eduardo Correa, vice-presidente do conselho.

Primeiramente, eles trataram da importância do índice, e, como disse João Eduardo Correa, ele foi criado para "equalizar a moeda, não fazendo o patrimônio perder o seu valor", mas alertou para al-

Francisco Egito, Wilson Martins e João Eduardo Correa durante live do UniCreci

gumas questões importantes e cuidados que empresários precisam ter. Afinal, apenas quatro capitais serviram como base de dados para sua criação.

Wilson Martins, por sua vez, comentou a respeito da possível não aceitação do IVAR em outras áreas do Brasil, justamente por ser um país continental. "O Norte e o Nordeste talvez não adotem o IVAR." Além disso, ele alertou para a necessidade de se existir um critério, porque, segundo ele, "o mercado acaba se autorregulando, então é preciso dar mais tempo para essa coleta de amostras, e esperar que o IVAR mostre a realidade nacional".

E esse foi um tema recorrente no discurso de Wilson Martins, porque, segundo ele, o "IVAR não está refletindo o que representa o cenário atual do Rio de Janeiro". Por isso, é necessário ter cautela, "porque a procura por imóveis, especialmente na Zona Oeste da cidade, presenciou uma procura enorme, ou seja, o índice pode vir a refletir a realidade, mas apenas no futuro".

João Eduardo apontou como é importante entender "a necessidade do cliente", algo que toda empresa precisa ter, o que mostra uma evolução na profissão do corretor de imóveis, que agora consegue olhar o cliente "olho no olho e ver como está a sua situação real".

Outro ponto importante trazido por Wilson Martins foi a adoção das novas formas de resolução de conflitos de interesse, como a inventários extrajudiciais e partilhas de bens. Ele disse que não houve invenção da roda, apenas uma adaptação, especialmente durante a pandemia da Covid-19. "Na WMartins, abrimos vários canais de comunicação com o locatário e escutamos os cases de cada um em relação à Covid, e é interessante falar de como isso serviu para mostrar que o locador não é o milionário que todos acham. Isso só mostra a importância da mediação, porque o número de despejos e problemas com inadimplência foram se resolvendo."

Em seguida, o vice-presidente fez um apelo aos profissionais do mercado e foi objetivo em seu discurso, destacando a necessidade de se rodear por profissionais capacitados, e então Francisco Egito completou: "O corretor atrasado não será substituído por outro, será substituído por aquele que se utiliza dos meios atuais."

Para finalizar, o mediador ainda foi cirúrgico para as mais de 200 pessoas que prestigiaram a live. "O currículo do corretor está 60 anos atrasado, e é a hora de se mudar isso." Wilson Martins, em suas considerações finais, disse que o mercado imobiliário não é o deserto para quem enxerga de fora, especialmente o de locação, e sim uma grande possibilidade para quem atua ali com um "futuro extremamente próspero", basta buscar e se dedicar. Já João Eduardo fez um levantamento breve do mercado e deu dicas para o corretor que está começando. "Você só vai conseguir crescer se tiver apoio, porque se não tiver será impossível. O que o profissional experiente tem, hoje, é uma carteira de contatos enorme, além de se condicionar ao que dá certo no mundo."

Comunicação Condominial

por Cecília Egito

Cinco dicas de ouro para uma boa escrita

O ato de escrever é uma espécie de termômetro que o mercado utiliza tacitamente para medir o conhecimento de um profissional. Uma boa redação imprime credibilidade ao trabalho e, consequentemente, à empresa. Assim, o domínio da língua escrita se tornou condição indispensável para aqueles que pretendem alcançar novos patamares em sua carreira.

A escrita é, principalmente, uma forma de se portar e de vivenciar o ambiente de trabalho de forma a transmitir uma imagem de comando e liderança. Isso inclui todo tipo de texto, desde documentos oficiais até as mensagens mais banais. Pense que, com cada frase, você constrói ou destrói sua imagem.

Portanto, primeiramente, planeje o que vai escrever! Antes de começar, pergunte-se: o que exatamente eu quero com esse texto? Todo ato comunicativo deve ser significativo e cheio de propósito, então procure deixar muito clara a relevância de sua mensagem.

Em segundo lugar, elabore frases curtas e claras. Seja simples e direto. Se é possível falar algo em quatro palavras, por que usar 20? Frases mais curtas conferem mais energia e clareza às ideias, sem contar que abrem menos espaço para erros. Complementando essa dica, ao reler o texto, identifique palavras desnecessárias. Elas sempre estão lá!

Uma terceira recomendação é a setorização do texto. Depois de estabelecer claramente o objetivo da mensagem, divida-a em três partes: introdução, desenvolvimento e conclusão, exatamente como aprendemos na escola. Pode parecer um ato simples, mas apenas o fato de parar um minuto para estruturar um e-mail permite criar maior coerência e aumenta a eficiência da mensagem.

A quarta dica é: caso precise apontar muitas informações, enumere-as. Listas numeradas são mais fáceis de ler, organizam melhor o pensamento e ainda facilitam o leitor a fazer referência a determinados itens, seja num e-mail, numa mensagem de WhatsApp ou num documento formal.

Por fim, leia seu texto em voz alta! Essa é uma prática comum, muito útil e que não deve ser abandonada. A leitura em voz alta é mais cuidadosa e atenta. É a oportunidade perfeita para "sentir" se a mensagem está de fato clara, se há palavras repetidas ou erros de digitação.

Seguindo essas cinco sugestões, posso garantir que sua escrita vai se destacar no ambiente profissional, ajudando na construção de sua imagem no mercado e abrindo novas portas!

Professora e revisora de texto em Língua Portuguesa, com prática há quase duas décadas. Doutora em Estudos da Linguagem e Mestre em Letras pela PUC-Rio, graduada em Letras pela Uerj.

Vem aí o CondoTown, o seu jornal condominial de Niterói

Irmão mais novo da **Revista dos Condomínios**, projeto inaugura série de jornais impressos para mercados condominiais locais

Vem aí um novo projeto editorial do Grupo Francisco Egito, em parceria com a MMA Comunicação e Marketing, impulsionado pelo sucesso da **REVISTA DOS CONDOMÍNIOS**, que, apesar de ser ainda muito jovem, já vai ganhar seu primeiro irmão: o **CONDOTOWN NOTÍCIAS - NITERÓI.**

Trata-se de um jornal impresso mensal, em formato tablóide, quatro cores, cujo objetivo editorial é dar visibilidade aos mercados locais, abordando os temas que afetam diretamente as comunidades condominiais em cidades ou até mesmo grandes bairros.

O primeiro projeto é voltado para a cidade de **Niterói (RJ)**, que possui um dos maiores IDH (Índice de Desenvolvimento Humano) do país, sendo considerada uma excelente cidade para se morar e cuja economia é diversificada, ancorada pelos setores naval e da construção, além de forte comércio e atrativos turísticos.

O **CONDOTOWN NOTÍCIAS - NITERÓI** terá distribuição gratuita em regiões estratégicas da cidade.

Parceiros e apoiadores da "RdC" terão condições especiais no novo projeto. Aguardem! Estamos chegando!

CONDOTOWN
NOTÍCIAS • NITERÓI

UM PROGRAMA DESCONTRAÍDO
PARA FALAR DE CONTABILIDADE

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

UM PROGRAMA PARA FALAR DOS
DESAFIOS DA GESTÃO CONDOMINIAL

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

UM GRUPO DE POSSIBILIDADES
PARA SUA EMPRESA!

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

@GRUPORMNEGOCIOS
WWW.GRUPORMNEGOCIOS.COM.BR

Condomínio desorganizado: o desafio de arrumar a casa

Muitas das vezes, de tão caóticos, os condomínios parecem exigir superpoderes de seus gestores. Mas, acredite, há meios de cumprir essa tarefa, ainda que ela pareça inatingível

Você pode até nunca ter assistido a sequer um dos filmes. Mas, com certeza, conhece a franquia 'Missão Impossível', estrelada pelo astro Tom Cruise. A vida de alguns síndicos reserva surpresas e desafios dignos de um roteiro de cinema das grandes produtoras de Hollywood. Contas atrasadas, dívidas elevadas, administradores afastados, contabilidade em desalinho, processos trabalhistas, condôminos desagregados... Enfim, condomínios absolutamente desestruturados. Arrumar este cenário de caos e colocar a casa em ordem pode até parecer algo inatingível. Mas saiba que, com técnica, esforço e a colaboração de todos, é uma tarefa absolutamente viável. Quer ver só?

"Uma vez, fui convidado por uma colega de curso para disputar

Fernando Maia

um cargo de síndico externo - prefiro essa nomenclatura, uma vez que a profissão ainda não é reconhecida, tampouco regulamentada - no condomínio onde ela morava, há alguns anos. Por uma questão de ética, vou me furtar a declinar o nome desse condomínio. Lá compareci uma semana antes da reunião da assembleia que ia acontecer para eleição. Era um condomínio antigo, da época da Cohab, composto por pessoas simples e leigas em termos de legislação condominial, com exatas 90 unidades", relembra Fernando Maia, advogado do mercado imobiliário e de famílias, pós-graduado em Direito Imobiliário pela PUC/Rio, consultor condominialista e mediador imobiliário do quadro do Secovi/Rio.

Ele lembra que, uma vez topado o desafio, veio o primeiro confronto: a eleição. Marcada por brigas e um síndico que desempenhava a função há cerca de dez anos e queria se perpetuar no poder. Por uma margem apertada, Fernando sagrou-se vencedor, graças aos votos daqueles que queriam retirar o então gestor do cargo, pois não aguentavam mais seus atos autoritários, além da falta de explicações de onde se gastava a arrecadação. No dia seguinte à votação, Fernando Maia recebeu as chaves, jogadas em cima da mesa da administração, com um grunhido de "agora é contigo". Logo percebeu que ali, naquele momento, começava uma oposição. E nem só da parte do antecessor, como também de seus antigos aliados.

"É fato notório que muitos condôminos não percebem que, quando um condomínio está em ordem, bonito, arrumado, limpo, pintado, com tudo funcionando, as manutenções em dia, os seus imóveis também se valorizam. Isso é claro como água, mas como é difícil incutir isso na cabeça de alguns. Meu primeiro ato, depois de percorrer todo o condomínio e falar com todos os funcionários, muitos fiéis ao antigo síndico, foi verificar as finanças. Encontrei diversas irregularidades, manutenções atrasadas, caixas d'água e cisternas por limpar, e elevadores com barulhos tenebrosos, lembrando mais um trem fantasma que um meio de se locomover verticalmente. E mais: contas de despesas ordinárias pagas com cotas extras, com fundos de reserva e de obras: uma verdadeira bagunça. Vistos e carimbos de uma 'firma' que se intitulava

administradora, e cujo responsável, pasmem, nem CRC tinha. Nem preciso falar que o condomínio era deficitário", enumera.

Diálogo em busca de soluções

Passado o impacto inicial, e após alguns dias de estudos em cima das contas, Fernando convocou o conselho, na linha de quem sempre gostou de trabalhar em conjunto, em uma gestão participativa. Logo começaram a traçar planos de recuperação para aquela situação. A inadimplência, por exemplo, beirava os 25% das unidades, com a conivência do ex-síndico para seus apadrinhados, o que tornava quase impossível qualquer tipo de administração. Foi traçada uma estratégia de recuperação de crédito. Era isso ou restava partir para uma garantidora, o que foi descartado.

A missão prosseguiu com conversas com os funcionários e readequação dos horários para que não trabalhassem em horas extras. Claro, os que estavam acompanhando o ex-síndico reclamaram. Houve então o trabalho de convencimento: foi explicado aos resistentes que era preciso aceitar o novo modelo ou não haveria alternativa que não a demissão – decisão que Fernando Maia detesta tomar, mas que cumpre sempre que imprescindível. Na sequência, ocorreu a convocação dos inadimplentes para tentar fechar acordos, mostrando a todos eles que era muito mais vantajoso optar por uma boa negociação do que uma ação judicial, onde todos saem perdendo. Os condôminos inadimplentes, muitas das vezes, perdem o próprio imóvel. E o condomínio 'séculos' preciosos de gastos e custas processuais.

"Pesquisei no mercado outras administradoras que topassem o desafio de nos bancar por um curto período que fossem sérias, com recomendações de colegas, pois creio ser muito importante a interação com grupos de síndicos para troca de experiências. Até hoje agradeço a vários pela assistência que me deram... Enfim, que fossem o que nós chamamos de 'nosso braço direito' – sendo que eu, naquele momento, estava mesmo precisando do direito e do esquerdo. Encontramos uma, depois de rigorosa seleção, onde escolhemos a que melhor se adequasse ao nosso perfil, sem detrimento de outras que se mostraram muito eficientes e eficazes. Porém, repito: escolhemos a mais voltada ao nosso perfil", conta ele, que segue em seu relato.

OLIVEIRA ARAUJO
& ADVOGADOS ASSOCIADOS

Advocacia consultiva traz segurança para o setor empresarial

Está entranhado na cultura do brasileiro deixar os problemas para depois, jogar para debaixo do tapete e pagar para ver como fica mais tarde.

Deixar para resolver os problemas em cima da hora é uma postura errada, acomodada e demonstra falta de zelo. Pior que isso, pode gerar prejuízos de grande monta, chegando até mesmo a inviabilizar negócios, empresas e, no nosso caso específico, provocar rombos difíceis de se resolver nas contas condominiais. Pode-se até ganhar tempo com isso, porém os custos só aumentam.

Como resolver isso e evitar futuros problemas na sua administração?

A advocacia consultiva pressupõe a instalação de mecanismos de compliance que protegem as organizações. Isso viabiliza um trabalho muito mais preventivo e de planejamento estratégico, com a implantação de diretrizes e parâmetros de atuação, não ficando limitado a ações de apagar incêndios, resolver problemas e pendências jurídicas já no campo da sua atuação contenciosa, ou seja, quando o conflito já se instalou e um processo foi aberto.

Nota-se que na área condominial problemas e desvios de toda ordem podem surgir, forçando ao advogado especializado encontrar saídas juntos aos gestores. Imperam questões ligadas ao Direito do Trabalho, assim como ao Direito Civil, tendo em vista, inclusive, que o Código Civil dita as regras que regem a administração de condomínios edilícios.

Assim, é necessário que o advogado condominial conheça os ditames do compliance e os adote em sua rotina, alinhando-se aos princípios, valores e regulamento preconizados em assembleia e salvaguardados por gestores zelosos. Essa responsabilidade aumenta ainda mais quando o representante legal do condomínio, em função do seu conhecimento técnico, integra o comitê de compliance ou realiza pareceres para auxiliar na tomada de decisões, envolvendo também o enquadramento de atos de gestores e administradores às penalidades legais.

É importante confiar no trabalho especializado de uma advocacia consultiva e preventiva que contribua para que o condomínio seja um ambiente harmônico, seguro e estável para todos.

O escritório Oliveira Araujo Advogados Associados tem mais de 15 anos de atuação e está localizado no Centro do Rio de Janeiro.

Acesse nossos canais:

www.oliveiraaraujoadvogados.adv.br

instagram.com/oliveiraaraujoadvogados

facebook.com/waraujo.adv

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

"Quem faz gestão condominial começa a perceber, logo de início, que um condomínio nunca é igual ao outro. Cada um tem sua personalidade. São como filhos, que nós amamos de modo igual, mas cada um com sua individualidade. Feita essa parceria e nos livrando da antiga administradora, comecei a colocar nos eixos o dia a dia do condomínio. Aos poucos, alguns dos condôminos que antes eram incrédulos começaram a ver que sou imparcial, como temos que ser. Que não dava vantagem a ninguém em especial, que um 'não' meu era equivalente a 90 'nãos'. E um 'sim' equivalia ao mesmo tanto. Equidade, equilíbrio, transparência, ética e hombridade, sempre. E muito estudo, muita dedicação, atualização, cursos. Essas são e sempre foram minhas virtudes. Os defeitos não vou enumerá-los aqui, mas posso dizer dois 'de cara': sou chato e persistente!"

A quebra das resistências

Aos poucos, o novo síndico foi percebendo que os condôminos começaram a lhe dar um voto de confiança em relação às atitudes firmes que estava tomando, uma vez que muitos estavam acostumados à antiga toada, onde se passava a mão na cabeça dos devedores, e muitas das dívidas eram perdoadas. Os valores arrecadados não retornavam em forma de benfeitorias. Não havia provas, não havia documentação que ensejasse uma auditoria, mas havia sérios indícios de fraudes, tanto por conta da administração anterior quanto pela antiga administradora.

Cumprido todo esse processo, o resultado demorou um ano ou um pouco mais, mas apareceu. Com a grande e imprescindível ajuda do conselho parceiro, que estava mais para um conselho consultivo do que fiscal, embora exercesse ambas as funções com esmero, o condomínio foi colocado nos eixos, financeiramente, com as manutenções em dia: elevadores, bombas e sistema hidráulico, incêndio, férias vencidas, sistemas e caixas d'água limpas, portaria asseada, funcionários com uniformes adequados, Programa de Controle Médico de Saúde Ocupacional, Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros, tudo passou a estar ok. A mudança foi tanta que provocou até o melhor comportamento daqueles condôminos 'difíceis', que repeliam a nova gestão.

"Claro que tive a oposição ferrenha do ex-síndico, chegamos quase às vias de fato, uma vez. Mas acho que ele se intimidou com minha determinação. E justiça seja feita: aqueles membros do conselho foram sensacionais e estão em minhas orações todos os dias. Sem eles, eu não seria capaz de superar as dificuldades impostas por oposições e calúnias, o que prova que, quando a equipe anda bem, normalmente o resultado acompanha. E o maior mérito do síndico/gestor está em saber trabalhar com sua equipe, fazê-la crescer, render e desfrutar dos resultados, enaltecendo-a e valorizando-a sempre."

Hoje, Fernando Maia não é mais síndico daquele condomínio, o que nem de longe quer dizer que tenha ocorrido algum problema nesta relação, ou que laços de amizade tenham sido rompidos. "Acho que já cumpri meu papel. Mas, até hoje, sou convidado para algumas festas – as de Natal e de São João são as mais bonitas, enquanto a das crianças é a mais divertida. Compareço sempre que posso. Isso não há dinheiro que pague. Tenho a exata dimensão que a função de síndico, embora difícil, desgastante, antipática por vezes, e que ninguém quer, é gratificante. Com a consciência tranquila, posso dizer que hoje aquele condomínio tem suas unidades valorizadas, muito mais que antes, pois a casa está arrumada", garante ele, também líder da Comissão de Condomínios e Síndico 5 Estrelas pela Gabor RH/Fundação Vanzolini-SP.

Uma espécie de maestro

Richard Guedes

Contador executivo especializado em Controladoria Pública pela Uerj e fundador da RGcont Finanças e Condomínio, Richard Guedes faz uma analogia da missão dos síndicos. "Um gestor profissional deve ter bem definida a estratégia de entrada em um condomínio. O líder de um empreendimento precisa agir como um maestro que faz os músicos se unirem e atuarem como uma orquestra afinada e harmoniosa. Com seus gestos, transmite o andamento, ritmo e expressividade. Como líder, precisa envolver e estimular a todos nos ensaios, para que cada um obtenha sua melhor performance individual e em grupo", acredita.

Assim, em um condomínio machucado por antigas gestões, o primeiro passo a ser dado pelo novo síndico é a execução do mantra estratégico: Onde estamos? Para onde vamos? Como chegaremos lá? "Imediatamente, faço uma reunião informal com os moradores, com o objetivo de responder a essas perguntas. Comparo a demanda reprimida deles com o laudo de vistoria de diagnósticos, elaborado por um engenheiro. Para decidir o que é mais importante uso a Matriz de SWOT (FOFA), que analisa Forças, Fraquezas, Oportunidades e Ameaças do negócio". Funciona assim: o que é positivo no presente é uma Força; e o que é positivo no futuro, uma Oportunidade. O que é negativo no presente é Fraqueza; e o negativo no futuro, uma Ameaça.

Após essas identificações, Richard convoca uma assembleia para uma lista de prioridades de curto prazo, com execução em até seis meses. "Uso os pilares da minha administradora: Melhoria Contínua, mesmo estando tudo perfeito; Atitude de Dono, agindo como proprietário do apartamento que quer vendê-lo com o melhor preço possível e rapidamente; Disciplina Operacional, com os colaboradores respeitando os comandos e se destacando pela educação; e Empatia no Atendimento, entendendo os moradores e pedindo que façam o registro de sua solicitação no livro de ocorrências."

A missão, para ser cumprida a contento, depende ainda da identificação da saúde financeira do condomínio. "Nesse ponto, é preciso comparar o orçado com o realizado, verificando mensalmente o aumento dos recursos totais à disposição. A gestão financeira é feita de planejamento, com a cobrança de inadimplências. Não existe realização de melhorias sem uma boa formação de preço no boleto de contribuição. Isso é matemática aliada à tomada de decisões, aprovadas em assembleias. A ideia de que condomínios não podem ter sobra de dinheiro em caixa coloca o patrimônio dos moradores em um patamar de desvalorização imobiliária, pela falta de recursos para futuras melhorias", resume Richard Guedes, que também é membro da Comissão de Contabilidade Condominial do CRC-RJ.

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

Anúncio legal, para todo mundo ver

Embora não exista legislação específica, condomínios podem estabelecer regras sobre a instalação de placas de venda ou locação em portões e fachadas

A maioria dos condomínios proíbe a colocação de anúncios de venda ou aluguel de imóveis nas janelas, portões e fachadas dos prédios, o que costuma gerar reclamações de corretores e dificultar a vida de proprietários interessados em fechar negócios com a sua unidade. Afinal, o que a legislação diz a respeito? O que pode ou não ser feito? Nesses casos de anúncio de venda ou locação, quem manda é o bom senso ou cada condomínio estabelece suas regras nas convenções? A Revista dos Condomínios conversou com especialistas para esclarecer essas dúvidas.

"Ninguém será obrigado a fazer ou deixar de fazer alguma coisa se não em virtude da lei. Essa afirmativa, fundada no art. 5º, II da Constituição, é utilizada por condôminos para tentar fazer valer uma liberdade maximizada para certos tipos de conduta não habituais. Dentre essas condutas, se destaca a colocação, indiscriminada, de anúncios de venda, cuja vedação, muitas vezes, não está prevista na convenção ou regimento interno. Ocorre que esse princípio não traduz uma exigência de proibição expressa ou literal, pois, em certos tipos de relação, sua própria natureza impõe a limitação comportamental, cujos contornos se escoram na necessidade de uma avaliação casuística. Esse é o exato caso das relações condominiais", afirma Carlos Gabriel Feijó, da Bragança & Feijó Sociedade de Advogados.

Carlos Gabriel Feijó

Especializado em Direito Empresarial e Imobiliário, nosso entrevistado segue em sua explicação. "Na medida em que o Código Civil limita o uso do que é comum à viabilização da própria indivisão, ao respeito, ao sossego, à salubridade, à segurança e aos bons costumes, temos que, mesmo sem expressa proibição, diversas condutas podem ser proibidas ou limitadas. Aqui vale destacar que, até mesmo para não se filiar a uma visão moralista da definição de conceitos jurídicos, os bons costumes acima referidos, enquanto sistema de controle de conduta nas relações condominiais, se apresentam como verdadeira cláusula de vedação ao abuso comportamental, funcionando como método de solução para a controvérsia."

Equilíbrio entre direitos e deveres

Mas, então, a instalação de placas ou anúncios de venda é uma conduta que deve ser proibida a priori? É possível pensar em uma proibição genérica? "Primeiramente, é preciso entender que limitar a publicidade não se confunde com o impedimento do direito do proprietário ou titular de direito de cedê-lo na forma autorizada em lei. Isso porque, enquanto o direito de disposição é intrínseco da propriedade, assim como a cessão, o direito de expor o desejo de venda ou cessão, pela qualquer forma que julgar necessário, não o é. E a razão dessa diferenciação está calcada no reconhecimento de que essa externalização do desejo de disposição vai de encontro e conflita com o direito dos demais condôminos."

Carlos Gabriel Feijó propõe a simulação de determinada situação. Imaginemos que um condômino que deseje informar publicamente seu desejo de venda e, todos os dias, resolva gritar a plenos pulmões, das 6h às 10h:

"Pessoal, quero vender meu imóvel!". A solução para esse caso parece simples, pois é óbvio que tal conduta viola o sossego da coletividade e há base legal clara para isso. Fica claro o desafio de analisar os anúncios de venda. Como já antecipado, se constar a proibição na convenção e até no regimento interno, a resposta é positiva, pois tais atos normativos têm vocação para a regulamentação do uso das partes comuns e das diretrizes de uso da propriedade exclusiva.

"Na ausência do comando proibitivo expresso, resta ao síndico a avaliação da possibilidade ou não da instalação de tais anúncios. Assim, na falta da proibição expressa, não se falará de uma negativa a priori. Para esse intento de controle, parece adequada a verificação de excessos ou abusos; placas excessivamente grandes, fixadas nas fachadas, nos portões e com aspecto rudimentar são casos a serem coibidos. Nessa linha, é preciso lembrar que a introdução de placas e anúncios alteraram, mesmo que temporariamente, o aspecto geral e estético dos empreendimentos de forma não esperada, pois a colocação de propaganda de venda não faz parte do uso normal do imóvel, mas sim excepcional, o que permite maior controle", pontua Carlos Gabriel Feijó.

Outra importante estratégia é a convocação de uma reunião de assembleia geral para aprovação de regulamento sobre o tema, seja para a padronização, seja para a proibição. Em conclusão, o debate dos anúncios de venda, em geral, é tema espinhoso, pelo qual se expõe o delicado equilíbrio direito-dever do condômino em relação à coletividade condominial. O que se destaca é a imprescindível exigência de que o síndico domine, ou se assessore de quem domina, os conceitos jurídicos necessários para verificar os abusos e excessos a serem coibidos.

CANTALICE
ADVOGADOS ASSOCIADOS

Será que a cobrança da conta de luz está correta?

Em meio às despesas mensais condominiais, a conta de luz das áreas comuns, sem sombra de dúvidas, exerce um peso relevante no orçamento dos condomínios. Esse peso, no entanto, pode assumir uma dimensão ainda maior quando verificamos que a cobrança pode estar sendo feita de forma abusiva, onerando indevidamente os seus consumidores.

Nesse contexto, uma questão bastante discutida e de grande relevância a todos os consumidores de energia elétrica, incluindo os condomínios, diz respeito à (i)legalidade da aplicação do ICMS sobre as Tarifas de Transmissão e de Distribuição (TUST e TUSD) nas contas de energia elétrica.

Isso porque o ICMS é um imposto que incide sobre a circulação de mercadorias, de competência dos estados e do Distrito Federal, devendo ser calculado sobre o valor da operação. Assim, por ser objeto de comércio – uma vez que é comercializada pela concessionária ao consumidor –, a energia elétrica é considerada uma mercadoria e, por essa razão, está sujeita à incidência desse imposto.

Ocorre, porém, que as tarifas de TUST (Tarifa de Uso do Sistema de Transmissão) e TUSD (Tarifa de Uso do Sistema de Distribuição) correspondem, em breve síntese, aos pagamentos pelas subestações, linhas de transmissão, postes, isoladores, transformadores, etc (ou seja, pelos meios que garantem a transmissão e a distribuição da energia elétrica disponibilizada e transmitida desde a usina até o consumidor), sendo certo, portanto, que não se configuram como "mercadorias" aptas à incidência do imposto. Sendo o ICMS um imposto sobre a circulação de mercadoria, deveria incidir somente sobre o valor da energia efetivamente fornecida e consumida, ou seja, apenas sobre a operação final, excluindo-se os custos das operações anteriores, razão pela qual os valores pagos pela TUST e TUSD não deveriam servir de base de cálculo do mencionado imposto.

Os estados, ao cobrarem o ICMS sobre a TUST e a TUSD, acabam onerando indevidamente todos os consumidores, pessoas físicas, jurídicas e, evidentemente, os condomínios em geral, sejam eles residenciais ou comerciais.

Muito embora essa discussão ainda esteja pendente de julgamento perante o Superior Tribunal de Justiça, tendo sido submetido à sistemática legal dos recursos repetitivos, esse fato não impede a propositura de ações relacionadas ao tema, caso em que o condomínio, além de buscar uma redução na sua conta de luz (através da imediata exclusão dos valores das citadas tarifas da base de cálculo do imposto), poderá pleitear, ainda, ao término da ação, a restituição de todos os valores indevidamente pagos à maior nos últimos cinco anos.

Nesses casos, buscar uma assessoria jurídica especializada é essencial de forma a se garantir que os melhores interesses do condomínio estejam sendo sempre preservados.

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

Riscos à segurança e desvalorização

"A legislação federal é omissa sobre o assunto, situação que causa uma certa insegurança jurídica no mercado imobiliário, pois, em alguns condomínios, a colocação de anúncios é permitida, enquanto em outros tal prática é vedada. Diante da lacuna legislativa, o que prepondera é o teor da convenção do condomínio ou do regimento interno, que pode dispor sobre o assunto ou não. Quando não há previsão na convenção, e tampouco no regimento, a decisão caberá ao síndico, em um primeiro momento, podendo também vir a ser discutida em assembleia", reforça Daniel Fairbairn, sócio administrador da Daniel Fairbairn Sociedade Individual de Advocacia.

Com mais de 15 anos de experiência em diversos ramos do Direito, em especial Civil e Imobiliário, o especialista aponta que tanto a autorização de anúncios de venda ou aluguel de imóveis como sua proibição são possíveis, desde que sejam formalizadas e aprovadas em assembleia com maioria simples, caso não conste na convenção nenhuma regra a respeito. Já se houver necessidade de alterar as regras estipuladas na convenção, deve-se seguir a deliberação com o quórum qualificado de 2/3 de presença dos condôminos na assembleia.

Alguns síndicos sustentam que a colocação de anúncios de venda ou aluguel de imóveis nas janelas, portões e fachadas dos prédios pode colocar em risco a segurança do condomínio, ao atrair criminosos disfarçados de interessados ou simplesmente obstruir parte da visão dos porteiros. Vale lembrar que pendurar placas e faixas nas janelas ou varandas caracteriza alteração de fachada. Por mais que seja por um período provisório, elas podem "poluir visualmente" o edifício. É fato que um número elevado de placas trará esse efeito e possível desvalorização do imóvel. Daí a importância da padronização e de regras de utilização desses anúncios.

"Nesse cenário, a padronização é mesmo a melhor alternativa, e talvez seja mais pacífica do que simplesmente proibir, porque assim pode harmonizar o interesse dos proprietários em divulgar sua intenção de venda ou de locação do seu imóvel, de forma mais ágil, sem comprometer a segurança do condomínio e sem ocasionar danos visuais. Os condôminos podem vir a decidir o melhor formato das placas, assim como

Daniel Fairbairn

a sua tonalidade, fonte e o tempo de exposição do anúncio", defende Daniel Fairbairn, membro da Comissão de Direito Condominial da Associação Brasileira de Advogados-RJ.

Outro fator a ser levado em conta nesse debate tem a ver com a Covid-19. "A rotatividade nos condomínios tem sido cada vez mais restrita, situação ocasionada com o agravamento da pandemia. Não obstante, se as visitas forem agendadas previamente com a imobiliária e com a presença obrigatória do respectivo corretor de imóveis, não vislumbro nenhuma diferença do que ocorre quando um interessado na compra ou na locação de um imóvel aleatório o faz através dos portais imobiliários de ampla divulgação. E, caso esses anúncios locais sejam primordiais para o sucesso no exercício da profissão de corretor, seria interessante a classe procurar algum deputado federal ou senador que 'abraçasse a causa', de forma a redigir e colocar em votação um Projeto de Lei que estabeleça regras claras sobre o tema", conclui.

Conflitos em alta, síndicos em apuros

Prolongamento da pandemia aumenta estresse entre vizinhos e desafia síndicos a manterem a harmonia e a ordem nas relações

No Estado de São Paulo, levantamento mostra que o número de brigas entre vizinhos cresceu 51,8% em dois anos. No último trimestre de 2020 foram 412 registros, que aumentaram para 625 no mesmo período do ano passado. As discussões em condomínios são causadas por todo tipo de motivo, desde o latido de cães e ruídos de obras até o uso de áreas comuns. Certamente, o impacto da pandemia e o isolamento social pesaram nesta realidade. O que síndicos podem fazer para que este recorde não seja novamente batido neste 2022, em que muitos ainda seguem no esquema de home office, isto é, mais tempo dentro de casa? Aposta em diálogo, muita negociação e a revisão de normas podem ser alternativas?

"Inicialmente, penso ser interessante notarmos que, quando indagadas da razão de escolherem residir num condomínio, a maioria das pessoas responde: segurança! Elas esquecem que, num condomínio, o que há antes da segurança ou qualquer outro benefício é o compartilhamento. É o espaço privado em convivência e compartilhamento com o espaço comum. Se partissem dessa premissa, talvez boa parte das desordens não existiria", diz Suse Paula Duarte

Suse Paula Duarte Cruz

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

Informação X Conhecimento X Prática

Estamos vivendo uma era onde informação e conhecimento são disponibilizados com muita facilidade. Graças à tecnologia, temos contato com uma avalanche de informações facilmente. Com tantos estímulos que recebemos nas plataformas virtuais, redes sociais, grupos aos quais pertencemos, você sabe fazer um bom uso dessas ferramentas? Qual a diferença entre ter uma informação e adquirir conhecimento? É capaz de filtrar e colocar seu foco no que realmente é importante para você? E como essas informações e conhecimentos impactam na sua prática na atividade de síndico?

Ao ler um artigo, assistir a uma live, a um vídeo, você está recebendo informações, dados, uma história, a vivência e experiência do outro. Transformar essas informações em conhecimento passa pelo processo de aprendizagem. E ele depende, e muito, do aprendiz. Depende de você perceber, ter consciência, partir para a compreensão dos conceitos e para a experiência. Assim, podemos dizer que você adquiriu o conhecimento. Quando falamos em conhecimento, estamos falando em processo de aprendizagem e não simplesmente acesso às informações. O mesmo ocorre com o conhecimento adquirido. Você faz um curso, tem consciência, compreendeu os conceitos, mas não colocou em prática o que aprendeu. E continua fazendo do mesmo jeito que sempre fez. Será que transformou em conhecimento mesmo? Ou acumulou mais informação? Ficou no potencial de ser e escolher não ser.

O inverso também tem impacto na nossa prática diária. Pense em tudo que você faz, do seu jeito, de acordo com a sua experiência, errando e acertando e que se transformou no seu conhecimento empírico. Às vezes sofrido, trabalhoso e com resultados nem tão satisfatórios, erros e retrabalhos que poderiam ter sido evitados. Sendo que existe um conhecimento formalizado a respeito daquilo, existe um método comprovado de um caminho mais fácil, com melhores resultados, ferramentas, teorias que fazem você compreender melhor o problema, realizar suas conexões e ajudá-lo a tomar as decisões de maneira mais assertiva.

A área condominial é permeada por diversas ciências, saberes e áreas diferentes. Compreender melhor toda essa dinâmica faz com que o seu exercício da sindicatura sofra menos percalços e traga segurança para você e para todos envolvidos no processo. Comprometa-se com o seu aprendizado, busque informações de qualidade, seja curioso e aprofunde seus conhecimentos, alie com a disciplina e explore a sua criatividade. Coloque em prática!

Professora, psicóloga, especialista em Gestão de RH e Marketing, consultora e síndica profissional da Fator G Condomínios. Professora e coordenadora de pós-graduação em Gestão Condominial/Famaqui.

Cruz, advogada, consultora jurídica condominial e palestrante.

Para ela, é fato que os problemas de convivência sempre existiram, mas eles adquiriram outros formatos e, com a internet, o acesso à divulgação ficou muito mais intenso e permitiu a contagem do número de casos. A força da convivência em tempos pandêmicos fez aumentar os conflitos, pelo simples fato de que as pessoas se deram conta de que eram obrigadas a conviver e compartilhar o mesmo espaço. O que antes era feito em poucas horas do dia estendeu-se por meses e anos e fez com que a intolerância, o desrespeito e a falta de empatia viessem à tona de forma aguda.

"Isso revela a carência e afastamento de uns dos outros, fato agravado pela intensa permanência no mundo virtual, onde tudo parece perfeito. Quando a realidade pede calma e paciência, nos deparamos com demonstrações extremadas de descontrole e egoísmo. Essa situação evidencia que não estamos habituados a fazer coisas contra a nossa vontade e, portanto, a clara falta de inteligência emocional. Já repararam como as pessoas, atualmente, não suportam serem contestadas ou contrariadas? O quanto pensam apenas em si? Por isso o aumento dos conflitos. Pessoas não queriam estar confinadas e não aceitam que os seus vizinhos tenham comportamentos diferentes dos seus", avalia.

Suse Paula conta que soube de casos de condôminos que insistiram em fazer reformas estéticas enquanto seus vizinhos trabalhavam. Crianças descontroladas sob os cuidados de pais igualmente descontrolados. E quem ficou no meio desse caos? Os síndicos! Tarefa árdua é gerir condomínios, e mais árdua ainda é gerir emoções e vaidades das pessoas. "Creio que o caminho seja a educação, inclua-se nela também a emocional. Não raros são os casos de condôminos que são advertidos e multados e continuam praticando atos antissociais, pois têm condições financeiras de arcar com as multas", lamenta nossa entrevistada. Parece óbvio que a questão vai muito além do desrespeito às regras de convivência previstas nos regimentos internos.

"Certa vez, descobri que filhos de alguns condôminos estudavam no mesmo colégio. Coloquei os pais em contato e eles passaram a realizar rodízios para levar e buscar as crianças na escola. Isso gerou redução de custos, de tempo e aproximou os vizinhos. Atividades que permitam que os condôminos

se conheçam e interajam entre si – hortas e jardins comunitários, jogos e brincadeiras, ou mesmo o rodízio no ato de levar os filhos à escola – podem trazer mais convívio, criar vínculos, para que os moradores aprendam a compartilhar. Afinal, essa é a ideia básica de um condomínio", resume Suse, autora do livro 'Respostas às 120 dúvidas mais frequentes em matéria condominial' e de diversos artigos.

Compreensão de todos é importante

Thiago Natalio

Sócio da Natalio de Souza Sociedade de Advogados, Thiago Natalio é professor, articulista e palestrante, além de consultor na área condominial e um dos autores do livro 'Direito Condominial Contemporâneo'. "Já era esperado que o isolamento decorrente da pandemia acarretaria um aumento significativo dos conflitos. Quando falamos sobre as medidas que podem ser adotadas pelos síndicos, passamos, primeiro, pela conscientização dos condôminos sobre o momento que estamos passando. Precisamos deixar claro que a Covid-19 ainda não acabou. É muito importante que a comunidade entenda o momento delicado pelo qual ainda estamos passando, e que exige de todos nós uma compreensão maior."

O especialista defende que essa 'conscientização' seja transmitida por todo meio possível de comunicação, seja por carta física, e-mail, grupos de WhatsApp, site do condomínio, aplicativo, quadro de avisos ou painéis eletrônicos nos elevadores. "Junto com esse aviso, temos que manifestar algo relacionado à empatia, ou seja, conduzir o condômino a sempre se colocar na posição do outro. Isso certamente ajudará a ter maior compreensão sobre os conflitos que podem acontecer e a tolerância que temos que ter. Assim, teremos o exercício de entender que alguém pode estar se incomodando com o que estamos fazendo e, do contrário, quando nos depararmos com uma situação que nos gera perturbação do sossego, lembraremos que devemos ser mais tolerantes", afirma ele, que faz ainda outra ponderação.

"Os próprios gestores dos condomínios precisam praticar a empatia. Isso significa dizer que não devemos agir com excesso de rigor na aplicação das advertências, o que não quer dizer que os síndicos devem deixar a baderna se instalar. Quanto à aplicação das multas, essas, sem dúvida, poderão ser lançadas. Mas a ideia é não chegar a esse ponto. Daí a fortificação dos comunicados lembrando da conscientização dos condôminos, da empatia e assim por diante. Ainda de forma antecedente à multa, que deve ser o último recurso, é prudente que se envie uma advertência", aconselha.

"Alguns falam sobre a modificação do regulamento interno, algo que necessita de ampla discussão e aprovação em assembleia. Com exceções à parte, não vejo essa necessidade, pois o próprio Código Civil já trata dos assuntos que disciplinam a aplicação das advertências e multas, no artigo 1.336, ao afirmar que 'são deveres do condômino: dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes'. Fica claro pelo próprio artigo que é possível a aplicação de advertências ou multas", conclui.

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.

Felinos em condomínios: uma questão de amor, mas também de controle

Animais de estimação são considerados por muitos como membros da família, porém nem sempre o vizinho ao lado pensa o mesmo...

Os felinos são as espécies de animais domésticos que mais dividem opiniões no âmbito condominial. É fato que os animais de estimação são considerados, pela maioria, como importantes membros da família, pois fazem companhia e trazem afeto tanto em formações tradicionais como também nas novas configurações familiares. Sobre esse assunto, Adilange Fraga e Graça Oliveira, da Mandalaha Assessoria de Condomínios, nos trazem algumas explicações e reflexões.

Em 1977, foi criada a Declaração Universal dos Direitos dos Animais, proclamada um ano depois pela ONU. É um documento que contém 14 artigos que reforçam o entendimento de que os animais possuem direito a uma vida digna. Apesar dessa declaração não ser adotada oficialmente no Brasil, ela é referenciada em diversos Projetos de Lei e Políticas Públicas que visam a cuidar dos direitos dos animais em nosso país. Não é incomum, por exemplo, encontrarmos casais que se divorciam e recorrem à Justiça para compartilhar a guarda dos pets. Assim como os tutores desenvolvem laços afetivos com os animais, eles, visivelmente, também se apegam aos donos, pois são seres sencientes, ou seja, sensíveis à dor e ao sofrimento emocional.

Na cidade de Niterói (RJ), a Lei Municipal nº 3.153, de 21/07/2015, fala a respeito da proteção e bem-estar de animais, além de imputar sanções decorrentes de maus-tratos. De acordo com a Lei, os animais são classificados como:

a) Domésticos: aqueles que, por meios de processos tradicionais, se tornaram passiveis de coabitação e convívio com o homem, possuem características de dependência com o ser humano, companheirismo e cooperação;

b) Soltos: animal doméstico ou errante encontrado perdido ou fugido em vias públicas ou em locais de acesso público;

c) Abandonados: animal não mais desejado por seu tutor sendo privado de sua guarda, vigilância ou autoridade, tornando-se incapaz de se defender dos riscos resultantes do abandono;

Adilange Fraga e Graça Oliveira

d) Semidomiciliado: é o animal dependente do proprietário, que recebe algum tipo de cuidado como vacina, alimentação, mas que permanece fora do domicílio, desacompanhado por períodos indeterminados.

Notadamente, com exceção dos animais classificados como domésticos, outros vêm contribuindo para as discussões entre vizinhos, notificações em livros de ocorrências e pautas de assembleias, por entenderem que os animais estão causando perturbações, danos e mal-estar entre os moradores por permanecerem soltos nas áreas co-

muns, principalmente os gatos.

Não é o caso de debater se um condômino que gosta de gatos está certo nem se o outro morador está errado por não simpatizar com os felinos soltos. O vereador de Niterói Daniel Marques trouxe como solução para essa questão o projeto da Colônia de Felinos em Condomínios que consiste no controle da natalidade e concentração desses animais em uma única área do condomínio, com a criação de um gatil. A colônia é, basicamente, o conjunto de felinos que vivem em áreas públicas ou em áreas comuns de condomínios.

Os condomínios interessados em participar do projeto devem efetuar e formalizar o cadastro da colônia. Feito isso, ela recebe um número de processo e registro junto à Prefeitura, passando a existir oficialmente. Isso ajuda a quantificar os felinos não domiciliados inclusive mapeando as áreas e/ou bairros do município que possuem maior quantidade de colônias. A colônia, por sua vez, recebe o apoio do CCPAD (Centro de Controle Populacional de Animais Domésticos) de Niterói para as castrações, marcações dos gatos e vacinação, gratuitamente.

Vale ressaltar que o cadastro de uma colônia, por ter respaldo na legislação municipal, se torna um bem público compartilhado com a população, condôminos e moradores, responsáveis pelo cadastro. O poder público, por sua vez, em uma via de mão-dupla, atua no controle populacional com as castrações e vacinações.

“Parar de alimentar, remover ou deslocar os felinos para outras áreas não é a solução do problema, pois outros surgirão para ocupar o espaço”, esclarece Adilange Fraga. Segundo ela, o único modo efetivo de controlar colônias de felinos e, ao mesmo tempo, proteger a integridade dos animais é por meio do controle da natalidade pela castração. No ano de 2021, só no mandato do Daniel Marques, foram cadastradas 26 Colônias de Felinos em Niterói.

O artigo 1º da Declaração Universal dos Direitos dos Animais fala que “todos os animais nascem iguais perante a vida e têm os mesmos direitos à existência”. “É preciso analisar alternativas, aspectos legais do tema, conciliar os interesses preservando os direitos dos animais e a qualidade de vida da coletividade condominial”, conclui Graça Oliveira.

Medicina do Trabalho: fundamental para o bom funcionamento do condomínio

Detectar as irregularidades e aplicar as soluções adequadas de saúde ocupacional permite a prevenção de problemas no ambiente de trabalho

Angelica Almeida

A primeira regra que um condomínio precisa seguir com os seus funcionários e colaboradores é respeitar as normas regulamentares determinadas pelo Ministério do Trabalho a fim de garantir segurança e saúde ocupacional. Nesse sentido, as principais NR`s que devem ser implementadas pelo síndico são a NR-5 (Comissão Interna de Prevenção de Acidentes - CIPA); a NR-7 (Programa de Controle Médico de Saúde Ocupacional - PCMSO); e a NR-9 (Programa de Prevenção de Riscos Ambientais - PPRA).

De acordo com Angelica de Almeida Cyrino Mouzinho, técnica em segurança do trabalho e psicóloga do trabalho, a Medicina Ocupacional proporciona um programa de controle das doenças ocupacionais. "Por meio de ações desse programa, conseguimos orientar as equipes com treinamentos sobre todos os problemas que encontramos nos condomínios. A Equipemed Segurança e Medicina Ocupacional desenvolveu um trabalho específico para condomínios, detectando as irregularidades e mostrando as soluções adequadas e respaldadas nas NR`s. Nosso trabalho é voltado para prevenção, e trabalhamos com um cronograma de ações que podem atingir os funcionários, os terceirizados e a gestão como um todo", disse.

A Medicina Preventiva é uma realidade nas empresas e, portanto, assim também deve ser nos condomínios, pois permite detectar e controlar os riscos ocupacionais, resultando em maior produtividade e evitando absenteísmo, preservando a integridade física dos funcionários, evitando assim afastamentos e o pior dos cenários, que é o acidente fatal.

As principais dicas que a especialista oferece para que os síndicos evitem esses problemas são fazer periodicamente o controle da saúde, vacinas e tratamentos de doenças existentes, tendo em vista que o condomínio está sujeito a diversos riscos, tais como exposição a agentes químicos e biológicos, vetores contaminantes, produtos de limpeza, venenos contra pragas, lixo orgânico, ruído forte, calor e até mesmo quedas e incêndios.

Quanto aos prazos com que devem ser feitos os exames periódicos, Angelica explica que a periodicidade quem estabelece é o médico do trabalho, "pois vai depender das funções e das atividades desenvolvidas no setor de trabalho", informa.

Sobre os tipos de doenças, traumas ou lesões mais comuns no âmbito do trabalho condominial, com sua experiência, a TST esclarece que as lesões mais comuns estão na coluna devido à postura inadequada, os riscos de quedas, e as doenças preexistentes como hipertensão e diabetes.

Para ela, a Telemedicina ain-

da não se aplica muito a esse segmento. “O contato humano para mim é primordial”, afirma.

Ainda segundo a especialista, a boa saúde ocupacional proporciona benefícios não apenas para os trabalhadores, mas também para suas famílias e os condomínios onde trabalham, pois benefícios o mais importante é o bem-estar físico e emocional de todos.

Ela informa também que a Equipemed, durante a pandemia da Covid-19, elaborou um protocolo especial, onde foram ministrados treinamentos para condomínios.

“A Medicina Ocupacional precisa ser entendida, não é só cumprir a lei, precisamos ser prevencionistas para gerar saúde em todos os ambientes”, conclui.

Responsabilidades do empregador e empregado

De acordo com cartilha elaborada pelo Governo Federal, empregadores e empregados têm suas responsabilidades para evitar o adoecimento ocupacional. Assim, todos os riscos presentes na atividade devem ser informados pelo empregador aos trabalhadores, conforme prevê a Norma Regulamentadora nº 01, do Ministério do Trabalho.

Cabe ao empregador:

c) informar aos trabalhadores:

I. os riscos profissionais que possam originar-se nos locais de trabalho;

II. os meios para prevenir e limitar tais riscos e as medidas adotadas pela empresa;

III. os resultados dos exames médicos e de exames complementares de diagnóstico aos quais os próprios trabalhadores forem submetidos;

IV. os resultados das avaliações ambientais realizadas nos locais de trabalho.

Cabe ao empregado:

a) cumprir as disposições legais e regulamentares sobre segurança e saúde do trabalho, inclusive as ordens de serviço expedidas pelo empregador;

b) usar o EPI fornecido pelo empregador;

c) submeter-se aos exames médicos previstos nas Normas Regulamentadoras - NR;

d) colaborar com a empresa na aplicação das Normas Regulamentadoras – NR.

E mais: a falta de cumprimento dessas medidas acima por parte do empregado é considerada ato faltoso.

CONDO CHECK

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

+SEGURANÇA
Prevenção de acidentes.
Laudo técnico

+ECONOMIA
Evita gastos futuros.
Reduz custos com obras.

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

TIPOS DE VISTORIAS

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

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

gruporv
redeconfiaX redevistorias redeizee

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

Direito em Condomínios

por Vander Andrade

Assédio moral no ambiente condominial

O assédio moral é uma espécie de violência moral que consiste em uma série de situações vexatórias de perseguição por atos repetitivos, causando humilhação, constrangimento e ofendendo a dignidade de um trabalhador, causando abalos físicos e mentais no indivíduo.

Apesar de ainda ser um tema pouco debatido nos condomínios, o assédio moral começa a ser identificado pelos empregados e colaboradores das estruturas laborais condominiais, constituindo num grave risco para a gestão e para o patrimônio dos condôminos, vez que a sua comprovação pode ensejar uma demanda judicial, apta a responsabilizar o condomínio e, por imanente e lógico consectário, todos aqueles que tenham concorrido para a prática da conduta lesiva.

A doutrina e a jurisprudência costumam exigir a presença de três requisitos para a configuração do assédio moral, sendo eles: a ação ou omissão do assediador ou dos assediadores; a reiteração da ação ou omissão no tempo; e o desiderato de desestabilização do trabalhador, daí decorrendo objetivos subjacentes, nem sempre tão evidenciados, como a criação de um ambiente de trabalho tão desfavorável que se torna imperativo ao trabalhador, mesmo forçoso, o seu pedido voluntário de demissão.

Em um exemplo ocorrido em Teresina (PI), um pedreiro teve seu contrato suspenso e foi proibido de usar o refeitório do edifício por cobrar na Justiça o repasse de vales-transportes atrasados; neste caso, o Ministério Público do Trabalho (MPT) apurou que a síndica praticava assédio moral contra os empregados.

A Segunda Turma do Tribunal Superior do Trabalho condenou o Condomínio Residencial S. M. e sua síndica ao pagamento de R$ 10.000,00 (dez mil reais), como indenização por dano moral coletivo, em razão de ofensas generalizadas aos empregados.

Nossa orientação é a de que o corpo diretivo do condomínio deve realizar avaliações que estudem os riscos porventura existentes no ambiente do trabalho e, a partir daí, passem a traçar condutas preventivas, como a instituição de políticas que visam a proteger a dignidade do funcionário.

Do mesmo modo, os gestores condominiais devem fornecer condições adequadas de trabalho, a fim de evitar a ocorrência de assédio moral. Os condôminos e demais moradores devem estar conscientes de que os empregados ou colaboradores do condomínio não são subordinados aos proprietários, e, ainda que fossem, deveriam, em qualquer situação, ser respeitados como seres humanos, como pessoas, dignas de tratamento adequado e cortês.

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

Piscinas: cuidados para manter a alegria dos moradores

Local muito frequentado pelos condôminos faz a alegria das famílias especialmente no verão, mas precisa de manutenção constante

Sem dúvida alguma que a piscina é um dos grandes atrativos de todo edifício residencial, especialmente nas épocas mais quentes do ano, quando os moradores passam horas se refrescando, sozinhos ou com toda da família.

Contudo, exatamente por ser tão popular, elas precisam estar sempre sob intenso cuidado, afinal, esse diferencial que muitos condomínios oferecem não pode se encontrar em condições precárias. Conversamos com Paulo Viggiani, proprietário da Síndico Rio e que atua há mais de 15 anos no mercado condominial, ele conta alerta para os principais cuidados que gestores precisam ter com as piscinas, além de regras que, caso não sejam cumpridas, podem acarretar punições.

Em relação à manutenção, o especialista enumerou cuidados essenciais para que tudo esteja em ordem, e o bem-estar do morador seja mais que garantido.

1. **Limpeza** – limpar semanalmente as paredes e as bordas da piscina. Geralmente as segundas-feiras são destinadas para essa atividade; nesse dia também é importante uma inspeção detalhada se há algo quebrado ou danificado que necessite troca ou reparo.
2. **Controle diário do pH** – um pH muito baixo

na água faz com que a piscina não fique com uma boa coloração e um pH muito alto causa irritação na pele e nos olhos.

3. **Aplicação de cloro** – é importante a aplicação do cloro sempre antes de fechar a piscina, ele tem um efeito germicida que garante uma piscina livre de bactérias.
4. **Filtro da bomba** – a limpeza deve ser feita pelo menos uma vez por mês, visando a garantir o bom funcionando e a durabilidade do equipamento.
5. **Filtragem da água** – deve ser feita diariamente, basicamente nessa filtragem os resíduos sólidos suspensos são recolhidos.

Esses são apenas alguns dos cuidados que o condomínio, como um todo, precisa ter para que as pessoas possam utilizar as piscinas sem se preocupar com a qualidade de água. Porém, outro ponto extremamente importante para que o seu funcionamento ocorra sem problemas é a presença de um profissional, um "guardião", para que acidentes durante o seu uso não ocorram.

Muitos condomínios podem querer cortar custos e não contar com uma pessoa verdadeiramente qualificada para exercer essa função, mas o engenheiro diz que o certo é exatamente o contrário. "O correto é sempre seguir a legislação vigente e garantir a segurança e o bem-estar das pessoas. O art. 1º da Lei nº 4.428/2004 diz que é obrigatória a permanência de um guardião em piscinas com dimensões superiores a 6 x 6 metros. Esse profissional tem

Paulo Viggiani

que ser qualificado e credenciado junto ao Corpo de Bombeiros. Deixar outra pessoa de olho na piscina com usuários é algo que não pode acontecer. Se um incidente ocorrer, o síndico pode ser responsabilizado", afirma.

Ele também comenta sobre a necessidade de esse profissional se manter presente durante todo o tempo em que a piscina estiver aberta para o uso dos condôminos. "O guardião de piscina é credenciado junto ao Corpo de Bombeiros e tem todo o treinamento para não deixar a piscina sozinha, normalmente em alguns condomínios no horário do almoço a piscina fecha ou tem outro guardião para cobrir o horário. A piscina nunca deve ficar desassistida. A falta do guardião em um acidente sem dúvidas vai trazer muita dor de cabeça para ele e para o síndico. É importante esse cuidado. Se o guardião precisar sair, é melhor fechar a piscina do que correr riscos desnecessários. A segurança está em primeiro lugar sempre", reitera.

Obviamente, a segurança dos condôminos vem em primeiro lugar, e, para isso, não apenas a água ou a presença de um guardião é importante. Afinal, muitos acidentes podem ocorrer sem que as pessoas sequer entrem nas piscinas, especialmente em relação às crianças, que possuem o costume de ficar correndo pelas bordas, ainda mais se não estiverem sendo supervisionadas por adultos.

Desta forma, a fiscalização e utilização de certos materiais precisam estar no checklist dos gestores para que esses casos não aconteçam. "Na área da piscina sempre devem ser investigados se todo o mobiliário está em ordem, se tem algo que possa cortar ou ferir alguém, se algum revestimento está soltando, se a escada está firme, se existe alguma parte escorregadia, enfim, é necessário que toda a área da piscina seca ou molhada esteja adequada e segura para o uso. Atualmente existem revestimentos próprios para aplicação no pisco de borda da piscina que garantem a segurança, onde são boleados e não escorregadios. No entanto, às vezes nos deparamos com pisos não próprios, e o investimento para renovar é altíssimo. Recentemente, fizemos um trabalho com uma empresa especializada em pisos onde tratamos o granito polido para ter aspereza, e também foi aplicado um produto que protege o piso e garante maior aderência", afirma Paulo Viggiani.

Manter as piscinas em pleno estado de uso e segurança é um dever básico para síndicos e gestores condominiais, mas cabe também aos moradores ficarem atentos caso alguma coisas não esteja em conformidade na área de piscina e, sempre que necessário, reivindicar junto aos responsáveis a correção dos erros ou até mesmo interdição da piscina até que os problemas sejam corrigidos.

Gestão Condominial

por Sérgio Craveiro

A importância do networking no mercado condominial

O mercado condominial vem crescendo exponencialmente nos últimos anos. Eu, que entrei em 1989 nesse segmento e estou até hoje, jamais imaginaria que pudesse presenciar tanta evolução, tanta tecnologia e tantas mudanças abruptas que só melhoram o ambiente condominial.

E como ficar sabendo de todas essas transformações de forma rápida e objetiva? Levar conhecimento e informação ao condomínio através do gestor, onde o principal objetivo é trazer valorização patrimonial e sossego.

O networking está fervendo no mercado condominial, e através desse processo de rede de relacionamento o interessado no mercado condominial poderá criar oportunidades de negócios, trocar informações, apresentar-se de forma participativa, ser indicado e indicar trabalho e serviços. Obter informação, que hoje é o produto do segmento condominial.

Por isso, a importância em participar de eventos, congressos, exposições, rodada de negócios condominiais é certamente um dos melhores caminhos, rápidos e objetivos. Transformar um painel de interesse nas redes sociais visa a dar continuidade a essa conexão que pode gerar negócios também no futuro, caso o presente não seja oportuno.

Conhece aquele ditado que diz que quem não é visto não é lembrado? Pois bem, ele cabe perfeitamente no mundo condominial. Estar nos lugares certos, fazer contato com as pessoas e ter uma rede de amizades é crucial, principalmente nos primeiros anos de sindicatura e, em um universo condominial profissional cada vez mais competitivo, tornar-se conhecido e fazer contato com profissionais, que podem se tornar seus clientes ou fornecedores, é essencial.

Os profissionais condominiais que fazem parte desses eventos são administradores, síndicos, gestores, advogados, engenheiros, profissionais da área de segurança, da área de tecnologia e facilities. Com palestras, painéis e debates objetivando a informação.

Vou me despedindo por aqui, desejando a todos votos de estimas e consideração.

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

Medidas de um pacote anti-inadimplência

Especialista traça plano e mostra possibilidades de atuação para evitar e combater esse mal que pode arruinar as finanças dos condomínios

Ela é um dos maiores desafios da gestão de um condomínio. Costuma tirar o sono dos síndicos e provocar estresse na comunidade condominial. Estamos falando, é claro, da inadimplência. O melhor caminho a ser trilhado é tomar atitudes que evitem esse problema, que, além de desequilibrar as contas, tem a capacidade de interferir negativamente na vida dos outros condôminos. Então, quais as medidas para evitar ao máximo esse atraso, sabendo que muitos brasileiros perderam seus empregos ou passam por graves restrições orçamentárias? Uma vez instalado, o que o síndico pode fazer para tentar solucionar o problema? E o que ele não pode fazer?

"Existem muitas maneiras de se combater a inadimplência. A primeira delas, talvez, seja a mais importante: a plena conscientização maciça dos moradores sobre a finalidade desse pagamento mensal e obrigatório. Por vezes, a apresentação de uma planilha orçamentária não é o suficiente para garantir esse aculturamento, tornando-se necessária a atuação do gestor de maneira a explicitar que questões menores e quase que desapercebidas do cotidiano somente são possíveis graças à arrecadação

Andréa Gonçalves

da cota de rateio", sustenta Andréa Gonçalves, advogada e sócia do escritório Andréa Teixeira Gonçalves Sociedade Individual, com 20 anos de atuação na área imobiliária e condominial.

Assim, falar do óbvio, notório, se faz necessário nesses momentos. A disponibilidade de serviços como portaria, limpeza, iluminação, o 'básico do básico', precisa ser evidenciada e até valorizada. Nada se paga sozinho ou por um passe de mágica; depende da contribuição e do aporte de cada coproprietário para manutenção da coisa que é comum. Aqui, segundo a nossa entrevistada, vale a máxima: entendeu ou precisa desenhar?

"Mesmo naqueles empreendimentos de menor porte, que não contam com áreas de lazer como piscinas, quadra, academias e demais itens, é preciso haver a conscientização da necessidade de manter os serviços essenciais em dia, sob pena de suspensão ou mitigação dos mesmos. Vale, também, em todos os casos e portes de condomínios, conscientizar sobre os encargos previstos em lei e na convenção que incidirão sobre o valor inadimplido, e da impossibilidade de renúncia ou exclusão dos mesmos quando da cobrança de uma eventual dívida consolidada", alerta Andréa Gonçalves.

Cumprida essa primeira etapa da conscientização, compete ao gestor conhecer de forma individualizada cada coabitante da massa condominial. Manter o cadastro de moradores atualizado, identificando de forma precisa a pessoa legitimada a promover o pagamento, e por consequência, legitimada a sofrer eventuais cobranças das cotas de rateio não quitadas, é o segundo passo mais importante. O controle cadastral viabilizará a efetividade das cobranças a serem encaminhadas à assessoria jurídica do condomínio, para fins de citação e intimações decorrentes do processo de execução ou de ação de cobrança, sendo obrigação do condomínio fornecer os dados para o devido e regular processamento do feito em âmbito judicial ou extrajudicial.

"Compete ao gestor promover a cobrança das cotas de rateio inadimplidas de forma efetiva e ágil. E, para isso, o síndico precisa conhecer o perfil dos inadimplentes, reconhecer as dificuldades pontuais de alguns e até identificar características próprias de um devedor contumaz. Com essas informações, a adoção de estratégias para a recuperação desses créditos tende a ser

mais exitosa. O primeiro contato ou tentativa de composição deve partir da própria gestão condominial, e a composição extrajudicial deve ser estimulada por demonstrar-se mais eficaz na resolução desse tipo de demanda, que tende a se resolver com a formalização de ajustes que garantam não só a recuperação do valor devido, mas evitem a ocorrência de novas impontualidades dali por diante", complementa.

Engenharia Condominial

por Antero Parahyba

Regulamento para obras internas em condomínios

Por inúmeras vezes, um síndico pode ser surpreendido com obras em andamento em uma das unidades do condomínio. Em geral, o síndico é avisado por um vizinho incomodado ou temeroso do que possa estar acontecendo nas obras, que ninguém sabe informar. Muito desagradável, nesse momento, é o síndico também não saber.

Visitando a unidade, o síndico somente encontra operários e o amontoado de entulho das paredes que foram demolidas, continuando sem informações. Encontrado o proprietário da unidade, a reação inicial não é das melhores, porquanto ele entende não dever satisfações. “Da porta para dentro, quem manda é ele e ninguém tem nada com isso.”

Aos poucos, informado de que dentro da unidade, como em todas as outras, há componentes da propriedade comum, como peças da estrutura, instalações hidráulico-sanitárias, elétricas, de gás, de telefonia, da rede lógica e outros, e que não devem ser tocados sem uma apreciação condominial, sob o risco de acidentes graves, o proprietário muda a atitude.

Às vezes, protela. Apresenta um laudo de um engenheiro declarando não haver riscos estruturais, ART, e um parecer de um advogado informando os direitos inerentes à propriedade e declarando que os procedimentos em andamento são legais.

Se o proprietário, corretamente, possui um projeto para as obras em andamento, com responsáveis técnicos legalizados pelo projeto e para a execução, pedirá a um deles a apresentação de um plano de obras para as apreciações do condomínio. Esses profissionais, na realidade, atenderão a norma NBR 16280, da ABNT, que já deveria ter sido atendida, anteriormente ao início das obras.

Não havendo um condômino apto a assessorar o síndico e o condomínio na apreciação do plano e dos documentos solicitados nos desdobramentos, o condomínio poderá contratar um assessor arquiteto ou engenheiro civil que o faça. Às vezes, dependendo das configurações, um assessor jurídico. Esses assessores acompanharão o desenrolar das apreciações que poderão demandar um acordo escrito. Esses custos, por uma questão de boa convivência condominial, deveriam ser ressarcidos ao condomínio pelo dono das obras.

Para evitar discussões, ideal é que cada condomínio aprove em assembleia geral, com item próprio para esse fim, um regulamento de obras internas, com base na norma da ABNT.

Antero Jorge Parahyba é engenheiro civil.

Inadimplência pode gerar mais inadimplência

A atuação da assessoria administrava ou jurídica deve ser rápida. O acúmulo de muitas cotas ou a atuação tardia da cobrança pode inviabilizar a resolução do problema e, ainda, fomentar a inadimplência por parte de outros condôminos. Adota-se como prazo máximo para judicialização o prazo de 60 dias após o vencimento, período em que as medidas administrativas podem e devem ser adotadas para a recuperação do crédito. Não sendo possível a recuperação extrajudicial no prazo sugerido, o síndico deve promover as ações pertinentes, com a possibilidade, inclusive, de utilizar-se da ação executiva por tratar-se a cota condominial de título executivo extrajudicial, na forma disposta no inciso X do art. 784 do Código de Processo Civil, mediante a contratação de advogado especializado.

"Alguns parâmetros podem ser definidos para posterior composição, após a judicialização da cobrança. No entanto, não consideramos prudente o engessamento de regras, seja pela gestão, seja pela própria assembleia geral de condôminos. Definição de número ou valor mínimo de parcelas deve apenas nortear o procedimento a ser seguido, mas cada caso deve ser tratado com as suas peculiaridades próprias. Cada condomínio é um mundo, e cada condômino é um universo de possibilidades. Portanto, tudo deve ser conduzido de forma a resolver o problema de cada um de forma personalizada. Essa postura ajuda, e muito, no tratamento e na recuperação da inadimplência", ressalta Andréa Gonçalves, que segue com suas orientações.

"É possível e não raro nos depararmos com dificuldades intransponíveis para composição de um determinado passivo consolidado. Nesses casos, a orientação é manter o curso do processo executivo, construindo precedentes de atenção no âmbito condominial quanto à dívida oriunda das cotas de rateio. O que vai possibilitar, em último caso, a penhora da unidade autônoma ainda que definida ou equiparada a um bem de família. Há, ainda, quem duvide desse desdobramento ou resultado, e a ocorrência de um caso concreto no local pode estimular a resolução de outras dívidas eventualmente existentes e que seguiriam a mesma sorte."

Prazo de prescrição das cotas não pagas é de 5 anos

Síndica profissional, consultora, pós-graduada em Direito Processual Civil e pós-graduanda em Gestão e Direito Condominial, além de membro do Instituto de Desenvolvimento e Estudo do Direito Condominial (InDDIC), a especialista faz ainda outra observação importante, que diz respeito ao prazo de prescrição das cobranças das cotas inadimplidas. "Ele é de cinco anos, nos casos regidos pelo Código Civil, de 2002. Mais uma razão para que não se demore na adoção das medidas necessárias para a recuperação e tratamento da inadimplência, sob pena, inclusive, de o gestor responder por sua inércia."

Há, ainda, a opção da utilização dos Centros de Arbitragem e Mediação como instrumento agregador para a recuperação de crédito. Com técnicas próprias de resolução do conflito e conferindo ao termo de ajuste força de título executivo extrajudicial, a Mediação ou a Arbitragem pode ser instrumento muito eficaz no 'pacote anti-inadimplência'. Assim como a contratação das empresas que garantem a receita do condomínio por meio de contratos de cessão de direitos creditícios mediante pagamento de taxa administrativa de demais condições, para recebimento e garantia de créditos futuros. O acompanhamento da assessoria jurídica para formalização das cláusulas e condições assumidas é imprescindível.

"Nunca, em tempo algum, devem ser concedidos aos inadimplentes descontos dos encargos incidentes sobre as cotas não pagas, sejam aqueles previstos em lei ou na convenção. A maioria das convenções dispõe sobre a aplicação dos juros e multa moratória, além dos honorários advocatícios em caso de cobrança judicial. E, mesmo que houvesse alteração dessa convenção com a observância do quórum qualificado, para possibilitar tal abatimento, o Código Civil impõe/obriga a aplicação desses encargos aos inadimplentes, na forma disposta no §1º do art. 1.336: o condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, os de 1% ao mês e multa de até 2% sobre o débito."

Em resumo, a atuação dos gestores condominiais capacitados, em harmonia e fina sintonia

com qualificadas assessorias administrativa e jurídica, vai definir de maneira cabal o sucesso ou a ruína do combate a esse grande vilão chamado inadimplência. "Mas a chave-mestra sempre será a ação, de forma a conscientizar do dever do pagamento por parte dos condôminos, ou mesmo do dever da cobrança por parte dos síndicos, em caso de eventual inadimplemento", conclui Andréa Gonçalves.

Você está preparado(a) para ser síndico(a) do seu condomínio?

Até certo tempo atrás, para alguém se habilitar à função de síndico(a) morador(a), também chamado(a) de orgânico(a), bastava ter como pré-requisitos disponibilidade de tempo e boa vontade para dar sua contribuição ao condomínio onde residia. Recordo-me quando assumi a gestão do condomínio pela primeira vez em 2012. Naquela época, minha vivência na administração condominial foi obtida pela participação anterior no conselho fiscal do condomínio. Com o passar do tempo no exercício da gestão, percebi que precisava aprofundar meu conhecimento, para desempenhar adequadamente então o grande desafio que é administrar um condomínio complexo como o meu: uma construção antiga, precisando de obras de infraestrutura e com um grande número de unidades privativas.

Passei, então, a buscar informações em revistas da área e na internet, pesquisei sobre a legislação, sobre as responsabilidades e deveres do(a) síndico(a), sobre as normas técnicas aplicáveis aos condomínios e acerca da importância de envolver de forma efetiva os moradores nas deliberações do que precisa ser feito no condomínio. Em suma, para realizar uma gestão consciente, transparente, de qualidade e passar segurança para os condôminos, é preciso buscar conhecimento, se capacitar e se manter atualizado.

Depois de frequentar cursos de curta duração que abordaram diferentes temas, me senti mais segura para avaliar as necessidades do prédio, fazer o planejamento de curto, médio e longo prazos, usar a comunicação para dar mais visibilidade ao que acontece no nosso ambiente e apresentar um plano de gestão discriminando as manutenções preventivas. Nesse contexto, me habilitei ao papel fundamental de mostrar aos condôminos que não sou eu, a síndica, que “quer fazer” determinada obra, passando a demostrar a real necessidade de realizá-la e como a mesma irá impactar a qualidade de vida da comunidade condominial e a valorização patrimonial decorrente.

Um síndico orgânico, comprometido com a função, deve estabelecer prioridades, liderar pessoas e apresentar resultados. Deixo aqui a minha sugestão, fruto de minha experiência: independentemente da sua área de atuação, a gestão condominial tem suas particularidades, por isso, a qualificação específica na área é tão importante!

Marise Pinheiro Nunes é bióloga, pesquisadora titular aposentada da Fundação Oswaldo Cruz - RJ, e síndica orgânica.

Novo alerta contra a contaminação

Segunda onda de Covid-19 traz responsabilidades extras aos síndicos, que devem atuar no controle sanitário dos condomínios

O Brasil enfrentou, no início deste ano, um novo pico de casos de Covid-19, com expressiva alta no número de mortes, notadamente entre não vacinados ou pacientes com vacinação incompleta. Diante da contaminação em massa da população pela variante Ômicron, bem como pela gripe H3N2 e, em alguns casos, pela combinação de ambos os vírus, como os síndicos devem agir? Piscinas, academias e saunas devem ser ou permanecer interditadas? Ou é possível liberar o uso das áreas comuns dos condomínios, com a adoção de algumas regras específicas e fiscalização?

"É claro que os condomínios devem se preocupar com o aumento de casos. Todavia, não há uma receita genérica, pois cada condomínio vive uma realidade. Temos regiões geográficas diversas, portes diferentes, e é com base nesses elementos e dados e em eventuais normativas locais que os síndicos e gestores deverão agir. Vejam: a palavra de ordem é 'deverão', pois o síndico tem o dever de zelar pela saúde e salubridade daquele ambiente coletivo. Então, ainda que o poder público não edite decretos, o síndico precisa analisar as peculiaridades e impor as medidas que se reputarem necessárias. É importante salientar que a administração deverá sempre tentar conciliar a prevenção e a proteção local com as necessidades dos moradores. Porém, a saúde sempre deverá se sobrepor às vontades individuais", defende Ariádine Grossi, advogada associada do Escritório Peixoto & Cintra Advogados.

Especialista em Direito Processual Civil pela Fundação Escola Superior do Ministério Público de Mato

Grosso, e em Direito Condominial pelo CEBPJUR UNIMAIS - Faculdade Educamais, nossa entrevistada afirma que uma medida bastante eficaz e menos desgastante é a realização de assembleia extraordinária emergencial, discutindo e estabelecendo a forma de utilização das áreas comuns naquele período, para seu uso de forma consciente, inclusive com a possibilidade de aplicação de penalidades àqueles que descumprirem as medidas estabelecidas em consenso.

"Existindo normas e decretos locais, o síndico e a gestão deverão estar atentos para se adaptar e cumprir os mesmos, orientando todos os condôminos e demais usuários. Sobre o fechamento abrupto das áreas comuns, este somente é indicado em casos extremos de alta contaminação, ou em caso de previsão legal, como ocorreram em inúmeros municípios e estados durante a chamada 'primeira onda' de contaminação. No momento atual, diante do grande número de imunizados e da retomada das atividades econômicas, de formal geral a medida não é a mais indicada, até porque não há uma previsão legal para tanto, e a maioria dos municípios não tornou a editar decretos neste sentido", pontua.

Segundo Ariádine, caso o condomínio possua peculiaridades que levem a necessidade de tal medida – como em condomínios-clubes, com grande circulação de pessoas e alto índice de contaminação –, o síndico pode optar pelo fechamento, embasado no art. 1.348, v, do Código Civil, que trata do dever de diligência sobre as áreas comuns, bem como o art. 5º da

Ariádine Grossi

Constituição Federal, por tratar de situação de saúde pública e proteção ao direito à vida. O caminho para maior segurança na tomada destas decisões, que muitas vezes causam bastante "alvoroço" no ambiente condominial, seria mesmo levar a questão para discussão em assembleia, preferencialmente virtual.

"Outro ponto polêmico é a possibilidade de se exigir a vacinação completa para utilização das áreas comuns. O STF já se posicionou, de forma geral, no sentido de ser a vacinação obrigatória. Porém, isso não significa ser forçada, cabendo ao indivíduo a escolha. No entanto, é devida a imposição de algumas restrições visando à saúde pública. No caso dos condomínios, a situação é um pouco complicada, por estarmos diante de uma propriedade privada, de modo que somente seria aconselhável tal restrição diante de normativa local, ou decisão assemblear, prevendo a proibição e a penalidade específica, ressalvando que as áreas de acesso e circulação não podem ser restringidas em hipótese alguma."

Medidas menos drásticas também podem ser tomadas, como a limitação do uso dos espaços por famílias, visando ao distanciamento social, a possibilidade de uso com agendamento e revezamento, a colocação de cartazes e informativos e a aposta em campanhas de conscientização reiterando a necessidade de cuidados. Outro ponto obrigatório, que o síndico precisa observar, é a intensificação das medidas sanitárias, espalhando nas áreas de circulação o maior número possível de dispensers com álcool em gel e aumentando a quantidade de vezes que é realizada a limpeza dos elevadores, portas e portões de acesso ao condomínio, e a sanitização dos ambientes comuns, além das medidas educativas solicitando o uso de máscaras e recomendando o distanciamento.

"O mais importante é manter a comunicação ativa com os condôminos, sempre informando quantos casos foram identificados no condomínio, sejam moradores ou colaboradores, sem, contudo, identificá-los, redobrando assim os cuidados, bem como reforçando que, em caso de contaminação, tal informação deve ser prestada ao síndico, que intensificará as medidas de segurança e promoverá apoio ao condômino infectado. Isso pode ocorrer, por exemplo, liberando a subida de entregadores de alimentos e de farmácia, ou fazendo essas entregas com o auxílio de algum colaborador, auxiliando esse morador a cumprir o isolamento neste momento", concluiu Ariádine Grossi, também membro da Comissão de Direito Imobiliário e Condominial da OAB-MT, consultora condominial, parecerista e palestrante.

Coluna do Prestador de Serviços

por Thyago Correa

Cobrança garantida, você conhece?

Cobrança garantida ou garantidora (comercialmente conhecida) é uma empresa especializada em cobrança que garante ao condomínio 100% da sua receita todos os meses, independentemente de o condômino pagar em dia ou não. Com a contratação desse serviço, o condomínio contará com valor em conta.

Não somos uma instituição financeira (banco), não fazemos empréstimos, não somos administradora de condomínio, não somos assessoria jurídica... apenas antecipamos e garantimos o resultado da cobrança.

Lembro que esse serviço já existe no Brasil há décadas e aflorou em 2019 com a pandemia, onde tivemos parte da população acometida com as finanças. Porém, o condomínio não poderia parar com a oferta dos serviços aos condôminos e moradores, recorrendo assim às garantidoras.

Como funciona o serviço da garantidora: somos contratados pelo CNPJ do condomínio e no sistema bancário D+2 creditamos 100% da receita na conta do condomínio. Aquele condômino inadimplente, quando for pagar, pagará à garantidora como se estivesse pagando ao condomínio (com juros e multa de acordo com a convenção e, na omissão dessa, usamos o CC, com juros 2% e multa 1%) porque o condomínio já recebeu todo o valor lá no seu vencimento.

Esse é o serviço na prática, agora o síndico deve ticar atento às práticas contratuais ofertadas na praça para que não venha a contrair uma tremenda dor de cabeça e ficar refém desse serviço, afinal, não existe almoço grátis no Brasil.

Consulte a assessoria jurídica do condomínio e se cerque de informações antes de uma contratação.

Dicas: fuja de empresas que exigem aprovação em assembleia; a taxa de serviço tem que ser menor que a sua inadimplência atual; a taxa de serviço nunca poderá aumentar durante o prazo contratado; e NÃO aceite multa rescisória após o prazo contratado.

Afinal, ter CONFIANÇA é tudo!!!

Thyago A. Correia atua com gestão de condomínios há mais de nove anos. Síndico profissional ativo, consultor condominial em mais de 30 unidades, diretor regional da Conasi (Confederação Nacional de Síndicos), graduando em Ciências Contábeis na Estácio, Pós-Graduando em Administração Condominial no INEP, sócio proprietário da TAC - Comércio e Serviços (Pague Seu Condomínio), empresa especializada em cobrança condominial, e diretor comercial da Confiança Garantidora.

Sobe o bom senso. Desce a discriminação

Uso racional do elevador mantém o condomínio organizado. Mas a segregação entre o social e o de serviço configura crime

Ricardo Karpat

Esse é um dos equipamentos de transporte mais seguros, trazendo conforto e praticidade aos condomínios, além de servirem de rápido do ponto de encontro entre os moradores. Estamos falando, claro, dos elevadores. Porém, em um país com histórico escravagista ainda tão latente como o Brasil, há quem também veja esse veículo como um meio de reprodução de discriminações, sobretudo, relativas à classe social. Não faz muito tempo, era comum a separação entre elevador social e de serviço, numa simulação quase tão cruel quanto a desigual estratificação da sociedade brasileira. Isso mudou, felizmente. Embora ainda exista quem prefira reafirmar o preconceito e apostar, sim, que cada um deve ficar restrito, confinado em seu quadrado.

Vamos, então, esclarecer qual a finalidade do uso dos elevadores sociais e de serviço. Uma das regras atualmente observadas e seguidas pela maioria dos condomínios é que o elevador social seja destinado ao transporte de pessoas, enquanto o de serviço fica reservado para cargas, animais de estimação e banhistas. Assim, empregados domésticos das unidades e do condomínio podem utilizar o elevador social normalmente, sendo vedado qualquer tipo de segregação no acesso.

"A discriminação para utilização dos elevadores é proibida por lei. Desta forma, qualquer restrição em virtude de raça, sexo, cor, origem, condição social, idade, entre outras, além de ser imoral, é considerada um ato criminoso. Mas isso não impede que o regramento de utilização e separação de destinação dos elevadores seja realizado, destinando

o de serviço preferencialmente para o transporte de cargas e mudanças, animais domésticos e pessoas em trajes de banho. Essa separação é permitida por lei e ajuda a manter a ordem no condomínio, proporcionando comodidade aos moradores", pontua Ricardo Karpat, diretor da Gábor RH e da Certificação Síndico 5 Estrelas.

Caso o síndico queira implantar um novo regramento para utilização dos elevadores, o ideal é consultar um advogado para não cair em interpretações discriminatórias. "Os gestores condominiais não devem agir por impulso, muito menos por pressão dos condôminos. O caminho mais assertivo é sempre planejar, consultar um especialista, implementar e mensurar se a mudança gerou o resultado esperado."

Além disso, a boa etiqueta prevê outros comportamentos básicos. É bom ter em mente o velho ditado que diz que onde começa o direito do vizinho, termina o seu. Assim, deve-se evitar incomodar as outras pessoas que estão utilizando o elevador. E é sempre bom cumprimentar, segurar a porta do elevador para idosos e deficientes passarem primeiro e optar sempre pelo de serviço quando estiver com bicicleta, bagagens volumosas, carrinhos de compras, acompanhado pelos pets ou com areia da praia nos pés.

Há tempos foi editada legislação federal que define como crime atos resultantes de preconceito de raça, cor, etnia, religião ou procedência nacional. Dentre os atos, podemos citar o previsto no art. 11, da Lei Federal nº 7.716/1989: “Impedir o acesso às entradas sociais em edifícios públicos ou residenciais e elevadores ou escada de acesso aos mesmos", tendo como pena a reclusão de um a três anos. Entretanto, a referida norma não abrange outros preconceitos que envolvam classe social, idade, profissão, deficiência ou doença não contagiosa. Por isso, nos últimos anos, diversos decretos e leis municipais e estaduais reforçaram que basta de preconceito nos elevadores.

Iniciativa recente ocorreu em Pernambuco, quando foi sancionada a Lei nº 17.241/2021, de autoria das codeputadas Juntas (PSOL-PE), que impede qualquer forma de discriminação no acesso aos elevadores dos edifícios públicos ou privados e comerciais ou residenciais por raça, sexo, cor, origem, condição social, profissão, idade, deficiência, doença não contagiosa e religião. As parlamentares ressaltam que ainda são comuns atitudes preconceituosas e discriminatórias no uso dos elevadores, como em alguns condomínios que exigem que as trabalhadoras domésticas e os prestadores de serviço usem apenas as cabines de serviço.

CERTIFICADOS DIGITAIS COM RAPIDEZ E SEM BUROCRACIA!

Certificado A1
e-CPF
e-CNPJ

TOKEN E CARTÃO
INSTALAÇÃO E RENOVAÇÃO

FACILITA
CERTIFICADORA DIGITAL

Ana Paula
Gerente Comercial
(21) 99196-1188
contato@comercialfacilitarj.com.br

Atendimentos por vídeo conferência com descontos especiais

NA VIDA REFLITA E DESCOMPLICA, CERTIFICADO DIGITAL É NA FACILITA!

Como montar um time de primeira linha

Eles são os profissionais mais requisitados nos condomínios, desempenham funções de controle de acesso, recebimento de encomendas, solucionam pequenos problemas e ainda prestam auxílio aos moradores. Além disso, são os braços direitos dos síndicos, no zelo pelo pleno funcionamento dos ambientes coletivos. Os porteiros são figuras-chave. Mas o que é um bom porteiro? Qual deve ser o perfil desse profissional nos dias de hoje? Quais devem ser suas aptidões e características? E a formação? Precisa de experiência? O que deve ser observado pelo síndico no momento de uma entrevista para emprego?

"Recrutar é uma arte e envolve técnica e expertise, pois para atrair e escolher as pessoas certas para determinada vaga é preciso entender que se trata de uma atividade criteriosa e que envolve etapas importantes, como entrevistas e testes, onde é possível fazer a avaliação das competências técnicas e comportamentais de um potencial colaborador. Quando falamos em seleção de porteiros, que são figuras-chave para os empreendimentos, passamos a alinhar o perfil adequado para se adequar aos dias de hoje e suas mudanças constantes", avalia Christiane Romão, psicóloga e síndica profissional.

> Eles costumam ser o primeiro contato que estabelecemos, logo na chegada ao condomínio. Por isso, a seleção de candidatos para a vaga de porteiro merece atenção

Christiane Romão

Segundo a especialista, uma das tarefas do síndico é garantir que o controle de acesso e o atendimento na portaria, assim como em todo o empreendimento, sejam realizados da melhor forma possível. Porém, para que isso aconteça, é imprescindível ter um formato de seleção focado em RH estratégico para a formação de uma equipe qualificada. Ter uma boa seleção, em especial se falando de um posto de portaria, é pensar além da segurança. Pensar também nos custos com rotatividade, por exemplo.

5 dicas para um recrutamento eficiente

Christiane Romão dá cinco dicas para o gestor aplicar no momento do recrutamento.

1. Estabeleça o perfil do candidato. Defina os conhecimentos necessários, habilidades e atitudes, o famoso (CHA), imprescindível ao profissional que será contratado, para que exerça a função da melhor forma possível. Por se tratar de um cargo ligado a atendimento, é preciso também que se considerem como competências uma boa comunicação, escuta ativa, atenção, discrição e cordialidade. Um ponto imprescindível, mesmo com toda tecnologia que pode ser usada pelo porteiro para ajudá-lo em sua função, é ter uma boa memória para conhecer bem todos os moradores e saber distingui-los das outras pessoas.

2. Faça uma verificação criteriosa sobre os locais onde vai fazer a divulgação da vaga. Saber onde procurar e contratar um profissional qualificado para essa demanda ajudará muito a ter assertividade na seleção.

3. Leve em consideração as referências profissionais anteriores. Fazer essa pesquisa prévia assegura maior confiabilidade na contratação, pois o porteiro vai atuar não só com atendimento, mas com a segurança do seu empreendimento.

4. É fundamental montar um roteiro de perguntas. Essa etapa ajudará a ter uma ideia de como o candidato se posicionará em diversas situações do cotidiano. Algumas possíveis: Pode falar um pouco sobre você? Por que você quer esse trabalho? Por qual razão devemos contratar você? Quais são os seus pontos fortes? E fracos? O que você está procurando em uma nova posição? Como foram suas experiências anteriores na função? Já exerceu outros tipos de atividade? Outra possibilidade é pedir ao candidato que fale sobre um desafio ou conflito que enfrentou no trabalho e como lidou com a situação...

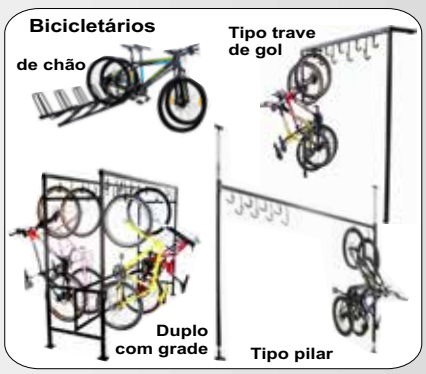
5. O sucesso da seleção não é definido apenas com a contratação do novo funcionário, mas também com o tempo e a qualidade em que permanece no emprego. Alinhe as expectativas de trabalho do condomínio com as qualificações e perfil do colaborador e lembre-se: o porteiro é a primeira impressão do empreendimento! Depois que a seleção é feita e, enfim, o candidato é escolhido, não esqueça da importância de treinar e reciclar esses profissionais para que assim possa ser mantido o padrão de que o empreendimento precisa.

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

ARCOMULT

O cliente em 1º lugar

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



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

www.arcomult.com.br
contato@arcomult.com.br

Imagens Ilustrativas

Segurança e comodidade: artigos em alta na hora das compras

Valorizados na pandemia, mercados autônomos atendem novos hábitos e facilitam a vida em condomínios

Eduardo Córdova

Além do uso de máscaras e álcool em gel, a pandemia de Covid-19 trouxe para nosso cotidiano novos hábitos, como a aposta no conforto do home office. E muitos vieram para ficar. Um deles é na comodidade de fazer compras de forma rápida, segura e, praticamente, sem sair de casa. Quer ver como está aquecido o mercado de supermercados ao alcance do apertar do botão do elevador? Uma meta que era para ter sido atingida em 2025 acaba de ser antecipada em quatro anos. Esse é o expressivo resultado que a rede de mercados autônomos Market4u alcançou ao final de 2021, com 1.941 unidades espalhadas em 90 cidades pelo país. Além de condomínios residenciais, as unidades já chegaram a academias de ginástica, edifícios corporativos e shopping centers.

Mas quais os benefícios de contar com um mercado dentro do condomínio? Quais cuidados devem ser tomados? Quanto de investimento é necessário? Como saber se o espaço disponível é adequado? Como mensurar perfil dos consumidores, linha de produtos e quantidade de itens a serem disponibilizados? Há risco de impactos na segurança? "Os mercados autônomos dentro de condomínios são uma comodidade trazida, inicialmente, pelas restrições da pandemia, mas que se tornaram um sucesso. Seguem em crescimento, mesmo após a liberação dos comércios. Contar com uma unidade dentro do seu prédio residencial ou andar corporativo, no trabalho, traz praticidade para quem precisa fazer compras de última hora e deseja evitar as filas, ficar menos tempo no trânsito e aproveitar promoções baseadas no seu perfil de consumo", afirma Eduardo Córdova, fundador e CEO do Market4u, a maior rede do gênero da América Latina.

Empreendedor desde os 18 anos, Eduardo pontua que a atenção ao perfil dos consumidores abre um universo de possibilidades quando se trata de um mercado autônomo, inteligente e digital como o Market4u. As compras são todas feitas pelo app próprio da empresa. Uma plataforma completa, onde o morador pode conferir, além das promoções, os produtos que estão disponíveis no ponto de venda no seu condomínio, sem precisar sair de casa. Ele ainda pode anunciar serviços para seus vizinhos, além de contar com um marketplace, onde são entregues produtos que não estão disponíveis na unidade do condomínio, como encomenda de doces e salgados para festas.

Há empresas no mercado que trabalham no esquema de franquias. No modelo de negócio da Market4u, para ter uma loja autônoma instalada no condomínio não é necessário um grande espaço ou ambiente exclusivo. É possível se adaptar ao que o condomínio dispõe de estrutura. Na maioria das vezes, apenas uma readaptação elétrica é o bastante para a implantação do mercado, poucas semanas após o fechamento do contrato. Para o condomínio, a readequação elétrica seria o único custo – quando necessária. Em contrapartida, há um repasse mensal baseado no faturamento do ponto de venda, gerando uma renda extra para o condomínio. Para os síndicos, os benefícios trazidos para o prédio costumam render o reconhecimento

dos moradores à inovação aplicada à gestão.

Após a análise das empresas que prestam esse serviço na região, as propostas e orçamentos devem ser apresentados pelo síndico em assembleia, passando pelo crivo e avaliação dos condôminos. O formato do mercado autônomo será então definido de acordo com o espaço disponível dentro do prédio, o perfil dos moradores e a empresa escolhida, entre outras peculiaridades. Há possibilidade de lojas que simulam um supermercado formal, com seções, corredores, carrinhos e cestinhas de compras; que se parecem com um ponto de conveniência, com prateleiras de alimentos e geladeiras munidas de bebidas; e montadas dentro de um container, normalmente instalado no estacionamento.

Compras com muita tecnologia

A tecnologia é o principal facilitador. "A compra é realizada pelo app, e o processo de gestão é realizado por um sistema desenvolvido pela equipe de tecnologia. Quem está à frente da operação pode adicionar produtos ao seu estoque em poucos cliques, realizar o inventário dos pontos de venda, organizar o pick list, programar e acompanhar as rotas de abastecimento, verificar em tempo real as vendas, prestar o atendimento de SAC por meio de chat no celular, fazer toda a gestão financeira e fiscal, lançar promoções e vouchers para clientes segmentados. A partir das informações coletadas, o sistema identifica e entende os padrões de compra dos moradores do condomínio, criando um perfil adequado do mix de produtos disponíveis", explica Eduardo Córdova.

Assim, as lojas autônomas dispensam os gastos com funcionários no caixa, estoque ou operadores e mantêm preços competitivos. Funcionam seguindo o moderno modelo de negócio 'mercado da honestidade', no qual todo o processo de compra e pagamento é feito com base na confiança, pelo próprio condômino, desde a escolha do produto até o pagamento via app ou cartão de crédito. Em relação à segurança, as lojas são monitoradas por câmeras. E o CEO da Market4u conta que, periodicamente, é enviado aos síndicos uma lista atualizada dos funcionários que vão reabastecer a loja montada no condomínio, trazendo mais segurança e facilitando o controle de acesso.

Só o coração de mãe salva!

Os vizinhos de andar já não aguentavam mais! E logo o bloco estava desesperado. Não demorou para o condomínio todo reclamar. Ato seguido, os moradores dos prédios adjacentes se revoltaram! Os gritos das brigas entre mãe (idosa) e filha eram perturbadores, assim como o miado e o cheiro dos 18 felinos que também habitavam aquela unidade.

Tentou-se de tudo: conversas, mediações, cartinhas, abaixo-assinados, papo de elevador... nenhum artifício amigável era capaz de diminuir aquela triste situação. A gota d'água foi a agressão sofrida por uma condômina que tentou dar um ombro amigo para ajudar a resolver, mas levou um sonoro tapa na orelha, além de outro na esperança da comunidade! "Então chama um advogado" – determinou a assembleia.

As infratoras eram locatárias, o que nos motivou ir ao locador para forçar um despejo por infração legal (art. 23, X, L. 8.245/91). Fomos elegantemente ignorados. Não restavam alternativas, senão a busca pela exclusão das ocupantes enquadrando-as como condôminas antissociais.

Depois de muitas tentativas frustradas, a notificação foi enviada por cartório de títulos e documentos. Agora faltava o temido quórum de ¾ em assembleia, tarefa hercúlea, ainda mais se tratando de um condomínio grande, como no caso.

Uma verdadeira estratégia de guerra para catar procurações e motivar as pessoas a participarem da assembleia. Porta a porta, cartinha na caixa de correio, papel nos elevadores, conversa de piscina... valia tudo para convencer seus pares.

No dia e hora marcados, o "tribunal" estava montado. Ninguém compareceu para se defender. Por unanimidade dos presentes, tudo foi aprovado: a ratificação das multas já aplicadas e a exclusão das moradoras. Contudo, faltaram oito votos para o cumprimento do ***maledetto*** quórum legal!

Tecnicamente, tínhamos um empecilho jurídico para pedir a exclusão das habitantes, contudo, para a retirada dos seus bichos de estimação, não, uma vez que a lei não estabelece quórum legal para o afastamento de animais, só de pessoas. Essa era a chance. Assim foi pedido ao juiz que excluísse os pets do condomínio por uma insanável perturbação ao sossego e salubridade (art. 1.336, IV, CC). Alternativamente, requeremos ao magistrado que, caso considerasse um pedido de afastamento total muito duro, que mantivesse somente um número de bichanos suficiente para não causar o transtorno.

Em primeira instância, foi negado, e o recurso foi aceito pelo tribunal. Desembargadora disse que apenas dois gatos poderiam ficar no imóvel. Quem é mãe (de felídeo ou de humano) sabe que não se escolhe filho. Assim, no último dia do prazo, lá pelas tantas da madrugada, o apartamento foi desocupado, e a questão foi resolvida.

Passados alguns meses, o telefone toca e era um desesperado síndico (desculpe o pleonasmo) do condomínio para onde a família tinha ido, querendo uma solução para o calvário que os condôminos e vizinhos estavam vivendo. Mas isso é conversa para uma outra história.

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

Água é vida!

De caixas d'água a bebedouros, gestores precisam ficar atentos à qualidade da água nos reservatórios dos condomínios

Não é difícil entender a importância de se manter um controle da qualidade da água que circula pelos condomínios. Se uma única residência, como uma casa, necessita de um fluxo puro e contínuo para que se possa realizar as diversas atividades que dependem de água, imagine um local com muitas unidades habitacionais, diversas famílias e ainda mais processos.

Por isso, os síndicos ou gestores condominiais em geral não podem relaxar quando o assunto é o reservatório de água. Para entendermos melhor a perspectiva de um responsável em relação ao assunto, conversamos com a síndica profissional Gabriela Costa a respeito dos pontos mais importantes e que precisam de grande atenção.

Primeiramente, Gabriela apontou como é importante seguir, de maneira rígida, o planejamento de manutenção, especialmente a periodicidade. "Precisamos cumprir a periodicidade dos serviços de limpeza dos reservatórios a cada seis meses ou, havendo alguma intercorrência imediata, fazer a realização do serviço conforme manda a legislação. Outro ponto importante é contratar empresas que sejam credenciadas junto aos órgãos de controle e fiscalização da qualidade da água", comentou.

O que não pode ficar em segundo plano durante essa manutenção são os responsáveis pelo serviço. Como em outras atividades no condomínio, o síndico não pode simplesmente contratar a primeira empresa que aparece. É recomendado realizar uma pesqui-

Gabriela Costa

sa baseada em sua rede de contatos, dando preferência aos nomes que possuem relevância no mercado e já prestaram serviço de excelência para conhecidos. Encontrar referências positivas na web também ajuda a gerar confiança.

A síndica disse o que uma empresa qualificada precisa fazer para garantir a qualidade dos reservatórios: "Após a realização da limpeza, a empresa contratada retorna ao condomínio para coletar amostra de água e executar a potabilidade da mesma. Essa água vai para o laboratório, e é emitido um certificado de potabilidade da mesma, que devemos afixar em local visível do público. Lembrando que somente empresa constituída e credenciada nos órgãos oficiais pode emitir certificado de limpeza dos reservatórios de água potável", disse.

Obviamente, o gestor precisa estar presente durante todas as fases da manutenção, verificando se os funcionários estão utilizando os devidos EPI's, os equipamentos de limpeza adequados, se estão em bom estado de saúde e utilizando máscaras ao entrarem nos reservatórios.

Contudo, outros problemas podem acontecer, e aqui nos referimos especialmente ao Rio de Janeiro, onde muitos condomínios estão passando por episódios de falta de água, seja por problemas internos ou racionamentos. Gabriela apontou alguns fatores que podem culminar nesse problema:

1) não houve um acompanhamento por parte do zelador de entrada da água compatível com o consumo do condomínio, havendo uma falha nesse quesito.

2) a falta de abastecimento se deu por um acidente. Por exemplo, vários vazamentos de caixas de descarga no condomínio, e o zelador não acompanhou no dia a dia.

Ela também apontou que, caso os síndicos e zeladores tenham consciência dos volumes de água, não se faz necessário contar com um carro-pipa logo de cara, e que esse serviço só seria imprescindível caso os níveis dos reservatórios precisassem ser equilibrados, mas ela, novamente, mostrou como esse acompanhamento é importante, falando que o responsável precisa "questionar de onde o fornecedor está trazendo essa água" e exigir uma nota fiscal para controle de procedência.

Bebedouros – Claro que os apartamentos não são os únicos que precisam de água potável e de qualidade circulando diariamente. Por todo espaço condominial, é comum encontrarmos bebedouros que, para quem se exercita nas dependências do condomínio, são uma ótima forma de se hidratar caso tenham esquecido de descer com uma garrafa própria. Assim como a água que chega até os banheiros, o controle precisa ser feito com regularidade e, de alguns anos para cá, se fez obrigatória a presença de filtro. "É recomendável a troca dos cilindros de seis em seis meses, de preferência com a empresa da marca do filtro em razão da garantia do equipamento e da qualidade", afirma Gabriela.

Por fim, ela também apontou que os bebedouros não podem ser instalados em qualquer lugar, e precisam ser indicados por profissionais capacitados. "Temos que observar qual a finalidade para instalação do filtro. Se para atender aos funcionários ou ao público (moradores, visitantes). Por orientação dos técnicos de segurança do trabalho, o filtro tem que ficar em local de fácil acesso do trabalhador. E para os moradores e visitantes, verificar qual o melhor local nas dependências do condomínio, geralmente na área do play, quadra esportiva ou próximo à academia, vai depender de cada caso", finaliza.

Árvores são excelentes para a paisagem, porém traiçoeiras em algumas situações

Árvores trazem benefícios para o ambiente como sombra, beleza, pássaros e até mesmo frutos, mas também podem causar problemas e danos graves

Quem nunca admirou a beleza natural de uma árvore com certeza não sabe aproveitar um dos mais belos visuais que a natureza tem a oferecer. Entretanto, essas aliadas da paisagem, amadas por quem está à procura de uma sombra ou para ouvir o canto dos pássaros, escondem perigos que muitas vezes sequer podemos enxergar ou que não levamos em consideração em momentos específicos.

E isso acontece no verão, por exemplo. Normalmente associado às altas temperaturas, essa época do ano também é marcada por fortes pancadas de chuva, ventos, raios e, infelizmente, enchentes. Durante esses episódios, que muitas vezes se tornam assustadores, ter árvores em alguns locais pode não ser recomendado. Todos sabem da importância de plantá-las, o impacto positivo no meio ambiente que elas provocam é indiscutível, mas o síndico ou gestor condominial precisa estar atento àquelas que estão na frente dos condomínios.

Para entender melhor como lidar com as árvores, falamos com a síndica profissional, administradora e consultora Graça Oliveira. Primeiramente, ela esclarece exatamente o tema referente às árvores do lado de fora do condomínio, aquelas de rua, e diz que o síndico não é responsável pela sua manutenção, já que o poder público é que precisa cuidar para que nada ruim possa acontecer. Contudo, o gestor não pode simplesmente "fechar os olhos" e ignorar o que está bem na sua frente. "O gestor do condomínio precisa estar atento aos sinais de que o indivíduo arbóreo pode apresentar risco. Nesse caso, a informação deve ser passada ao poder público para que as providências sejam tomadas. Pode se tratar de poda ou supressão. Caso os galhos estejam próximos de fiação, a informação deverá ser passada à companhia elétrica, a fim de evitar quaisquer tipos de danos à rede de energia", esclarece.

Em seguida, ela chamou atenção para um ponto importante:

Graça Oliveira

caso a calçada seja danificada pelas raízes expostas, a prefeitura também é o responsável por lidar com os reparos. “Em caso de danos nas calçadas, o poder público deverá ser notificado para poder fazer tanto o reparo da calçada quanto a supressão ou troca do indivíduo arbóreo que tem essas raízes compridas e causam um pouco mais de dano por outra que não traga esse risco”, comenta.

Claro que o condomínio não está sujeito a problemas causados somente pelas árvores dos logradouros públicos. Cada vez mais, áreas internas têm sido destinadas à plantação de árvores. Num primeiro momento não há qualquer problema, mas Graça também foi rigorosa em relação à manutenção que se faz necessária. “A manutenção de árvores dentro do condomínio é complexa. Não é uma decisão que o síndico possa tomar de forma monocrática, sendo necessário, inclusive, uma ata de assembleia com a deliberação dos condôminos quanto à supressão ou poda. O recomendado é que o condomínio busque uma empresa ou profissional para assessorá-lo quanto à tramitação do processo e autorização da Secretaria do Meio Ambiente. Convém lembrar que existem épocas próprias para podar cada espécie. Vale lembrar que o corte irregular de árvore configura crime ambiental”, afirma.

É valido lembrar que as árvores não podem ser plantadas onde o síndico ou algum condômino bem entender. Afinal, os riscos de acidente podem aumentar. Para isso, é preciso estar ciente do tipo de local, seu entorno, o formato de raiz daquela árvore, a proximidade das construções,

fiação, tubulação e o orçamento que o condomínio terá com todo esse processo. Essa iniciativa pode surgir por meio de uma vontade, de um desejo, mas nunca pode ser concretizada apenas à base do “eu quero”.

Agora, caso algum acidente ocorra, antes de os culpados começarem a ser apontados por quem sofreu os danos ou por outras pessoas próximas, é preciso lembrar que as árvores localizadas dentro das áreas comuns devem ser plantadas por uma empresa especializada, e, de acordo com a especialista, é preciso ter controle da documentação. “Em caso de acidente, é necessário analisar o contrato firmado entre o condomínio e a empresa responsável pelo trabalho. É importante também verificar a apólice de seguro do condomínio”, orienta.

Se você planeja levar a ideia de criar um “espaço verde” para o seu condomínio, mantenha a seguinte informação sempre com você: os cuidados variam de acordo com o que você está plantando. Para esse tipo de instalação, indicações são bem-vindas se forem tratar da empresa capacitada em jardinagem, mas não pense que a manutenção será igual para todo tipo de árvore, conforme explicou a especialista. “O indicado é que um condomínio consulte um profissional para assessorá-lo com um planejamento de poda de acordo com a espécie e a época do ano. Deve-se também levar em consideração se o indivíduo arbóreo coloca em risco a integridade física de alguma pessoa ou de algum bem”, finaliza.

Universidade Condominial

por Henrique Castro

A educação e poder de transformação condominial

O mercado condominial está em ascensão, pois morar em condomínio é uma tendência nos grandes centros urbanos, uma vez que esse conceito de moradia agrega valores como segurança, utilização racional do espaço e redução de custos na construção civil. A crescente no mercado gera a necessidade de profissionais habilitados para tratar as relações jurídicas nesse meio, com isso a busca por profissionais capacitados só vem crescendo e também das ofertas de cursos de capacitação, extensão e/ou pós-graduação.

A preparação do profissional para atuar na área condominial está cada vez mais sendo uma realidade, a revolução tecnológica do século 21, impulsionada por nomes como Steve Jobs (criador da Apple); Bill Gates (fundador da Microsoft); Mark Zuckerberg (fundador do Facebook) e outros contribui para tornar a tecnologia mais acessível e presente na vida das pessoas, o que por consequência criou novas situações complexas, as quais as relações condominiais ainda não havia enfrentado.

Assim, sobre a atuação do profissional dentro dos condomínios, por ser uma tarefa multidisciplinar (lidamos com questões: da administração, engenharia, direito, psicologia, mediação, comunicação e outras), ouso dizer que atualmente é essencial a todos que laboram nesse universo a busca pela capacitação e qualificação profissional.

A educação e a qualificação são o único caminho para levarmos a massa condominial à sua tão desejada valorização e qualidade de vida. Então, recomendo que busquem (síndico, gestores, todos que lidam no nicho dos condomínios) sempre o conhecimento e desenvolvimento das suas habilidades. Um basta ao amadorismo!

Advogado pós-graduado em Direito Público e Gestão e Tutoria. Coordenador do MBA em Gestão e Direito Condominial da Unepos (DF).

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

Colaboradores: Marcio Mará

Website: Jorge Arthur e Heitor Henrique

Realização: Grupo Francisco Egito e MMA Marketing

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

Tel/WhatsApp: (21) 96543-0175

www.revistadoscondominios.com.br

contato@revistadoscondominios.com.br

comercial@revistadoscondominios.com.br

redacao@revistadoscondominios.com.br

@revistadoscondominios

@revista_dos_condominios

@revista-dos-condomínios

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

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

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

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

Editorial

A responsabilização e as boas práticas nos condomínios

O mercado condominial cresce exponencialmente no Brasil, impulsionado em grande parte pela nova realidade imposta pelo cenário da pandemia da Covid-19. Pode parecer retórica, mas não é: os centros administrativos, comerciais e financeiros das grandes cidades, notadamente São Paulo, Rio de Janeiro e Belo Horizonte, estão com grande taxa de desocupação de salas comerciais. Como resultado disso, toda cadeia econômica e produtiva desses bairros vem sofrendo impactos irreversíveis.

Prefeituras começam a se mobilizar para promover a revitalização e criar nos grandes centros o modelo híbrido de condomínios edilícios, misturando residencial com escritório e comercial.

Esse esvaziamento é reflexo da situação econômica que afetou muitos negócios mas, principalmente, em função da migração do formato de trabalho para o home office. Muitas empresas não retornarão para o presencial, e as adaptações ao trabalho no ambiente residencial já estão praticamente consolidadas.

Acontece que a vida em condomínio pressupõe o outro. São comunidades onde direitos e deveres têm de ser respeitados por todos: síndicos, gestores, funcionários, prestadores, condôminos, moradores, visitantes e toda gente que circula nesses equipamentos.

Nesta edição, trazemos diversas reportagens importantes que abordam direta ou indiretamente a questão, desde a modernidade dos mercados hospedados em condomínios a questões mais delicadas como gerenciamento de conflitos, saúde ocupacional, uso de áreas comuns, controle da água, entre outros. Mas também alertamos aos gestores sobre o uso de dados das pessoas nos condomínios. A LGPD está aí e veio para ficar. Não se pode negligenciar essa questão, sob o risco de penalizações e muita dor de cabeça. Seu condomínio já se adaptou à nova lei?

Trazemos um bom material esmiuçando e desmitificando o compliance condominial. Essa é uma forma segura e eficaz de controle e prevenção de fraudes e desvios dentro dos condomínios, mas não apenas isso. Traz um conjunto de regras e sistemas que permite que toda a comunidade possa ter acesso transparente a questões internas, promovendo a conformidade e integridade da gestão, com a consequente valorização dos imóveis e a redução de custos por meio do saneamento de gastos desnecessários.

Na nova ordem do trabalho, os condomínios ampliaram sua atuação e importância. Não há mais espaço para amadorismos e decisões arbitrárias sem sentido. Os mecanismos de controle e profissionais engajados na gestão vão trazer a tranquilidade e a confiança que condôminos e moradores tanto desejam.

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

APRIMORA

Treinamento e Qualificação

TREINAMENTO PARA EMPRESAS E CONDOMÍNIOS

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

QUALIFICAÇÃO PROFISSIONAL

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

www.cursoaprimora.com.br

(21) 9 8476-5645

curso_aprimora

aprimoraqualificacaoprofissional

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

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

REVISTA DOS CONDOMÍNIOS

Seu veículo de informação na área condominial

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

Garanta seu espaço: **21 96543.0175**

comercial@revistadoscondominios.com.br

revistadoscondominios.com.br