REVISTA DOS CONDOMÍNIOS
Ano I – Edição 06 – Março de 2022

Assembleias virtuais

Agora é lei! Condomínios podem adotar modelo permanentemente

CORRESPONDÊNCIAS
Muito cuidado e rigor na gestão com os documentos dos moradores

TOP RECLAMAÇÕES
As reclamações e problemas mais comuns que o síndico tem de resolver

REAJUSTES DE COTAS
Acuidade e transparência nas despesas são fatores que evitam desgaste

E MUITO MAIS...
Artigos de colunistas; pets; serviços; taxas; segurança; home office; boas práticas...

GARDEN
ADMINISTRAÇÃO

TECNOLOGIA E INFORMAÇÃO PARA SEU CONDOMÍNIO

na palma da sua mão.

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

Equipe qualificada e atendimento humanizado.

Gerente de atendimento com WhatsApp corporativo.

Solicite uma proposta para a administração de seu condomínio

(21) 99809-9943 / 2620-3343

CONDOMÍNIOS - IMÓVEIS - SÍNDICO PROFISSIONAL

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

GARDEN
ADMINISTRAÇÃO

@gardenadmimoveis www.gardenadm.com.br

Agora é oficial: assembleias virtuais estão legalizadas

Publicação no Diário Oficial da União da alteração da Lei nº 14.309 traz segurança jurídica para o novo modelo de assembleias condominiais de forma eletrônica-virtual

Agora é lei! Condomínios edilícios poderão realizar as suas assembleias de forma eletrônica-virtual com toda a segurança legal e jurídica. A novidade foi publicada no Diário Oficial da União do último dia 9 de março, por meio da alteração na Lei 14.309, permitindo a partir de então a realização de reuniões e deliberações virtuais pelas organizações da sociedade civil, assim como pelos condomínios edilícios para as assembleias condominiais.

De acordo com Marcelo Borges, advogado especializado na área imobiliária e condominial e diretor jurídico de condomínios da Associação Brasileira das Administradoras de Imóveis (Abadi), com essa sanção as assembleias eletrônicas, também conhecidas como virtuais, poderão ser realizadas de forma legal pelos condomínios edilícios do Brasil. Até então havia insegurança jurídica da realização das assembleias virtuais na sua totalidade, justamente por falta de lei. "É importante ressaltar que o regulamento interno do condomínio, por meio de discussões internas em assembleia, poderá estabelecer os parâmetros, normas e forma de funcionamento dessa assembleia eletrônica, sobretudo qual vai ser a ferramenta adotada pela administração do condomínio, a forma de convocação e como os condôminos poderão participar", esclarece.

Marcelo Borges

De acordo com a nova legislação, cabe ao condômino ter uma conexão de internet que possa viabilizar a sua presença. "Caso não tenha rede na residência ou no local onde ele esteja participando a distância, o condomínio não poderá ser penalizado e nem se responsabilizar por eventual perda de conexão que possa se causada por uma ineficiência do meio eletrônico utilizado pelo condômino", explica Borges.

Também está prevista a realização da assembleia híbrida, ou seja, a eletrônica-virtual funcionando concomitantemente com a presencial, ampliando a margem de participação dos condôminos. E o advogado orienta que talvez nem todas as assembleias devam ser realizadas de forma eletrônica-virtual, como a de eleição de síndico. "Para esse pleito, talvez seja recomendável que a assembleia seja presencial ou, pelo menos, híbrida, em razão das discussões e da importância de se conhecerem os candidatos", informa.

Segundo o especialista, a legislação é muito feliz, pois se molda aos tempos modernos e atualiza a forma de realização das reuniões virtuais, que hoje são utilizadas em larga escala, sobretudo no mundo corporativo, impulsionadas pelas restrições da pandemia. "Devem ser usadas com ponderação por parte dos condomínios, de acordo com suas necessidades, para que não haja cerceamento de participação dos condôminos. É uma grande alternativa para os condomínios edilícios no Brasil", diz.

Por fim, ele considera importante que os síndicos discutam nos seus condomínios, junto aos seus conselhos e condôminos, a melhor forma de adotar essa lei.

Condomínios e Cidades

por Francisco Machado Egito

Cidades e condomínios: do Direito à Administração

A verticalização das cidades é um fenômeno do Século 20, consequência do processo de urbanização. As novas relações de produção decorrentes da industrialização no país promoveram grande reorganização espacial. Para atender a demanda de mão de obra nas cidades, enorme contingente populacional é deslocado do campo para os centros urbanos. O rearranjo dos espaços atende ao novo fluxo de produção e circulação de capitais, pessoas, serviços e mercadorias.

É neste contexto que o preço do solo urbano, a pressão populacional e as modernas técnicas de construção civil possibilitaram que os edifícios em planos superpostos desenhassem o perfil das cidades em nosso país, fazendo surgir no lugar das antigas moradas exclusivas de uma única família o condomínio edilício.

A introdução do apartamento como principal forma de moradia da classe média tem início na década de 40, em Copacabana, no Rio de Janeiro. Mas é com a implementação do SFH (Sistema Financeiro da Habitação), em 1964, que o mercado de promoção imobiliária privada, baseado no edifício de apartamentos, consolida-se por meio de uma explosão imobiliária. O condomínio é um modo de exercício da propriedade, em que o titular é simultaneamente detentor de uma unidade privativa e de uma fração ideal das áreas de uso comum e do terreno.

Embora o seu nascimento e sua estruturação sejam fenômenos jurídicos, o condomínio especial em edificações por unidades autônomas não deve ser restrito ao mundo do Direito. É verdade que a ciência jurídica marca a gênese do condomínio em três momentos fundamentais:

- instituição (nascimento com a especificação das áreas comuns e privadas);
- constituição (corporificação e estruturação normativa);
- instalação (finalização da obra construída, entrega das unidades aos adquirentes, eleição do primeiro corpo diretivo e contratação da administradora auxiliar de condomínio).

Assim sendo, o condomínio tem sua corporificação no mundo jurídico, por meio de fundamentos que possibilitam o seu nascimento enquanto organização humana, que depende principalmente de gestão para que suas finalidades possam ser alcançadas. Porém, se faz necessário que o condomínio não fique adstrito ao mundo jurídico, sendo importante que a ciência da Administração ocupe seu lugar. Quando o condomínio é instalado, ele precisa efetivamente de administração– ad minister, ser colocado "em ação". É a hora e a vez da gestão de condomínios, com a contribuição da ciência da administração e as funções gerenciais do planejamento, organização, direção e controle aplicados de forma específica à realidade do microssistema condominial.

Francisco Egito é advogado, administrador e contador. Especialista em Direito Imobiliário. Presidente da Comissão de Direito Condominial da OAB Niterói e da ABA RJ. Diretor do Curso Aprimora e do CBEPJUR.

Editorial

Gestão condominial na era da comunicação e tecnologia

A grande notícia dos últimos dias que agitou o mercado condominial em todo o país foi a publicação no dia 9 de março da Lei nº 14.309, que permite, a partir de agora, de forma legal, a realização de reuniões e assembleias condominiais virtuais pelos condomínios edilícios.

Ouvimos diversos especialistas sobre o tema, e nesta edição, apesar do prazo bastante apertado, trazemos ampla reportagem para contribuir com o debate e os aperfeiçoamentos que se darão daqui por diante. É fato que vivemos uma era de grande revolução da comunicação e dos meios tecnológicos a ela associados. Por causa da pandemia da Covid-19, todo o planeta teve de se adaptar ao mundo eletrônico-virtual de forma abrupta e intensa.

Com os condomínios não foi diferente. As assembleias condominiais migraram para o virtual, mas faltava uma lei que desse legalidade a esse instrumento. Assim, a partir de agora os condomínios poderão decidir, inclusive, se vão adotar esse modelo permanentemente, pois a lei assim o permite.

Porém, grandes especialistas no tema advertem que nem tudo deveria ir para as deliberações virtuais uma das reuniões mais importantes, como a de eleição de síndico, deverá ser mantida, como boa prática, de forma presencial, ou, na pior hipótese, como híbrida. Os motivos e justificativas você encontrará nas matérias da edição.

Outras questões dizem respeito ao quórum, acesso seguro à internet, sigilo de dados dos condôminos e, principalmente, ferramentas de presença e votação que sejam reconhecidas pelo mercado e auditáveis, uma vez que as votações são importantes para decidir os rumos e decisões do condomínio.

Agora é hora de os síndicos se reunirem com seus conselhos, informarem a todos os condôminos sobre a novidade e criar um regimento interno específico. Importante contarem com uma assessoria especializada que ajudará a criar o ordenamento apropriado para as assembleias virtuais.

Destacamos também uma reportagem especial nesta edição sobre cuidado, responsabilidade e boas práticas que os condomínios precisam ter com a correspondência dos moradores. Neste ponto chamamos atenção, principalmente, para as correspondências judiciais. Afinal, o que são elas? Quais os riscos que o condomínio corre se negligenciar ou não gerenciar corretamente esse instrumento? Quer saber as respostas? Então leia a nossa matéria!

Muito conteúdo e informação de qualidade para o mundo condominial. Aproveite!

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

primage
GESTÃO EM SERVIÇOS

CUIDAMOS DO SEU CONDOMÍNIO E DA SUA EMPRESA

TODAS AS SUAS NECESSIDADES EM SERVIÇOS EM UMA SÓ PRESTADORA!

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

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

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

FALE COM A PRIMAGE!

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

CondoGente

por Christiane Romão

Um coração gigante no meio condominial

Eu sou Christiane Romão! Mulher, nordestina e sou a minha história! É, eu sou as minhas escolhas, os meus acertos, os meus erros, eu sou as minhas lembranças, o meu passado, o meu presente e o meu futuro segundo... minuto, eu sou um pouco do mundo!

Vindo de uma família tradicionalmente católica, tinha como referência de mulher a minha mãe! A responsabilidade sempre foi um valor fundante na vida que aprendi com ela. O desconforto de deixar pontas soltas. A incapacidade de deixar as bolas caírem. O compromisso de fazer o que você diz. De cumprir o que você promete. De entregar o que você combina. E jamais deixar alguém na mão.

Aos 14 anos, perdi os movimentos das minhas pernas, e no pico do meu desespero lá estava ela, sensata, forte, e optou por uma cirurgia de urgência que hoje eu preciso agradecer, pois poderia não voltar a andar!

Foram dois anos de cadeira de rodas, o que fez nascer em mim uma força que me motiva até hoje a lutar pelo que desejo. Por todas essas contribuições, lhe sou grata. Pelas ideias que serviram de bússola. Pelos gestos que foram farol. O resto é comigo. É o que pude e o que eu quis.

Ela hoje não está mais aqui, foi tirada de nós de forma muito repentina e sem avisos, porém sigo firme com seus ensinamentos! Não se vence alguém que nunca desiste. E eu? Eu não desisto nunca!

Munida de muita coragem e determinação de quem decidiu protagonizar a própria vida, numa época em que a autonomia e a independência custam às mulheres um preço ainda muito alto e injusto.

Empreendedora, desenvolvi a capacidade de aguentar o tirão, de resistir às adversidades e seguir adiante, um passo de cada vez. Mesmo com dor, mesmo debaixo de intempérie, encontrei no meio condominial o meu caminho, cruzando-o com firmeza e graça pelo que escolhi para como profissão e missão de vida.

Christiane Romão é psicóloga, síndica profissional, gerente condominial, MBA em gestão de pessoas, CEO do Meu síndico.vc

Uma nova forma de realizar as assembleias

Nova lei para assembleias e votações virtuais possibilita maior agilidade nas decisões e participação dos condôminos

Foi sancionada a Lei 14.309/22, resultado do Projeto de Lei 548/2019, da senadora Soraya Thronicke (PSL-MS), que permite a realização de assembleias e votações em condomínios de forma eletrônica ou virtual. A norma foi publicada em 9 de março no D.O.U. A modalidade será permitida desde que a convenção não proíba o seu uso e que sejam adotados sistemas confiáveis e seguros. O projeto contou com o empenho da Associação das Administradoras de Bens Imóveis e Condomínios de São Paulo (AABIC). A nova lei busca resolver duas questões: garantir a validade das assembleias virtuais, sem restringir seu uso ao período de pandemias, como a de Covid-19, e criar critérios para fazer a chamada 'sessão permanente' por meio eletrônico. Esse modelo pode facilitar a gestão, pois os condomínios nem sempre conseguem reunir pessoas presencialmente ao mesmo tempo para votações que exigem quórum qualificado para a deliberação de aprovações.

"O projeto de lei regulamentou o modo de fazer uma assembleia por sessão permanente, que é quando começa uma assembleia e não tem quórum suficiente para aprovar alguma coisa que precisa de quórum especial... Daí, você interrompe, suspende e já regula quando vai ser a continuação dela, por exemplo, para daqui um mês. Enquanto isso, as pessoas po-

José Roberto Graiche

dem ir votando virtualmente aquele item, até ser atingido o quórum exigido para a aprovação de algo. Nessa lei, há essa possibilidade", explica José Roberto Graiche Júnior, presidente da AABIC e vice-presidente do Grupo Graiche, atuante há 46 anos nos segmentos de administração condominial, administração de bens imóveis e na intermediação de locação e venda de imóveis. Hoje, a empresa administra quase 800 condomínios, com 90 mil unidades de apartamentos e 5.100 funcionários.

Assim, o primeiro benefício trazido pela lei é que não mais há dúvida de que, a qualquer tempo, a assembleia pode ser realizada virtualmente. O segundo é que, nesses quóruns que exigem um mínimo qualificado de pessoas votando, há a possibilidade de coletar os votos ao longo de dias e não na hora da assembleia, que começa, por exemplo, às 20h e termina às 22h... Dessa forma, há ganho de celeridade no processo de tomada de decisões. Outro ponto positivo é o garantido direito a voz (e voto) a quem mora fora ou está viajando, para que consiga participar da assembleia de forma efetiva, pois o encontro pode ocorrer de forma híbrida, com a presença física e virtual dos condôminos. A assembleia eletrônica deverá obedecer às mesmas regras de instalação, funcionamento e encerramento previstos no edital de convocação.

Nesta entrevista à Revista dos Condomínios, Graiche afirma que a lei deixa claro que, para fazer essas assembleias virtuais, o condomínio deve dispor de um sistema seguro, que tenha comprovação de votação, e jamais vete o direito de participação das pessoas. Elas não podem ser feitas de qualquer jeito ou manipuladas. Devem existir meios de comprovação de que foram bem-feitas. "O maior perigo é você fazer a assembleia por qualquer sistema que não tenha credibilidade e não esteja testado e nem seja utilizado pelo mercado. Isso é perigoso, pois se houver uma tentativa de impugnação, não haverá meio de comprovar que a realizou de forma idônea. Outro caso é você usar mal essa ferramenta: para algumas coisas, faz a assembleia virtual. Para outras, a presencial, dependendo da conveniência do síndico ou de um determinado grupo de condôminos."

Graiche deixa uma orientação final: "A previsão legal oferece mais segurança e autonomia para síndicos e administradoras de condomínios e, principalmente, dá a chance para que as pessoas consigam participar das votações mesmo a distância, sem a necessidade de deslocamentos. Assim, o síndico deve fazer um bom regulamento de assembleia. Nele, estabelecer como as assembleias funcionarão, se serão híbridas, virtuais, em que momento, como devem ser convocadas. Então, montar um regulamento interno para que o padrão seja seguido, utilizando a tecnologia da melhor forma possível", resume.

Contabilidade em Condomínios

por Thiago da Silva

A importância do controle patrimonial nos condomínios

Como um dos reflexos da Pandemia por Covid-19, o Home Office fez os condôminos passarem a observar mais os espaços comuns disponíveis em seus condomínios. Tenho observado em nossos clientes um relevante aumento de indagações sobre controles de avarias, plano de reposição por desgaste natural, controles de localização e identificação dos bens patrimoniais comuns.

Por não manter ainda uma contabilidade formal, os bens patrimoniais necessitam de controle gerencial, e a realidade que encontro é a de que, em apenas raríssimos casos, a administração possui esse controle de forma atualizada e o utiliza para gerar benefícios ao condomínio.

A profissionalização da Gestão Condominial, cada dia mais comum, abre espaço para outras perspectivas de planejamento e ações gerenciais, uma delas inclusive é a Gestão do Patrimônio comum. Com ela permite-se conhecer informações importantes com relação ao estado de conservação dos seus bens, programação prévia de manutenções ou até mesmo um plano para renovação de mobiliário e equipamentos, sem que seja necessária a surpresa de uma cota extra.

Como descrito, o bom gestor vê antes, permitindo o planejamento de ações futuras.

Um condomínio cujos bens apresentam aspecto envelhecido ou com avarias reflete diretamente no valor da unidade em caso de venda ou locação. Sendo assim, ele deve ser preservado pelo síndico, pois se trata de um investimento feito por todos os moradores, e, conforme descrito no Código Civil, uma das muitas responsabilidades do síndico é cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembleia.

No meu entendimento, subsidiado por uma ampla experiência em questões condominiais, muito além de um mero detalhe, é fundamental que o Controle do Patrimônio seja implementado nos Condomínios, precedido de inventário físico, identificação por plaquetas de patrimônio, rol de responsáveis, checklist após uso, identificação de avarias, e que este seja mantido em permanente atualização.

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

Carlos Gabriel Feijó, Marcus Soares e José Lira

OAB discute assembleias virtuais

Debates avaliam impactos e benefícios da nova lei

Logo depois de publicada a alteração na lei que permite de forma legal a realização de assembleias condominiais virtuais, lideranças no setor se reuniram para discutir o tema. No dia 11 de março, a Comissão Especial de Direito Urbanístico e Direito Imobiliário da Ordem dos Advogados do Brasil (CDUDI OAB/RJ) promoveu palestra na OAB Barra da Tijuca.

Os palestrantes discorreram sobre a Lei nº 14.309, que permite que as assembleias condominiais sejam realizadas virtualmente e por sessões permanentes. O evento contou com a presença do presidente da OAB Barra, Marcus Soares, do presidente da CDUDI OAB/RJ, José Lira, e do presidente da CDCond da ABA/RJ, Francisco Egito. Além deles, estiveram presentes o presidente e o vice-presidente da CDUDI da OAB Barra, respectivamente Carlos Gabriel Feijó e Wilson Martins. Também participaram do evento outras personalidades do meio jurídico condominial, como Roberto Bigler, Sharleine Teixeira e Carla Dezan.

O evento foi dividido em três painéis. De início Marcus Soares falou sobre a importância da nova lei. "São questões novas, que se colocam no Direito moderno, e a OAB tem esse papel, de estar ao lado, tanto da advocacia quanto da sociedade, debatendo esses temas e trazendo para o público detalhes sobre essa nova lei", disse o presidente da OAB Barra.

O primeiro painel contou com Wilson Martins e Roberto Bigler, que, respectivamente, falaram sobre o cenário atual e as expectativas com relação à lei. O vice-presidente da CDUDI da OAB Barra trouxe todo

o processo que ocorreu para que o PL 548/2019 se tornasse uma lei e falou que as assembleias virtuais, de certa forma, podem ter sido um "legado" da pandemia. O diretor jurídico da Associação Brasileira das Administradoras de Imóveis (Abadi), Roberto Bigler, destacou a importância de a OAB/RJ sediar esse evento e o quanto a discussão do tema pode ajudar os condomínios não só do Rio de Janeiro, mas de todo o Brasil, além de citar as mudanças que a legislação deverá trazer.

A segunda mesa contou com Francisco Egito e Sharleine Teixeira, que discorreram sobre as assembleias virtuais e como elas devem ser feitas para que não ocorram problemas. Egito falou sobre o processo e as diversas mudanças ocorridas até que a lei fosse aprovada, a relacionou com aspectos sociais e trouxe as vantagens e os desafios das assembleias virtuais e das sessões permanentes. Sharleine Teixeira, membra da CDUDI OAB Barra, debateu sobre a importância de discutir e definir todo o formato dessas assembleias virtuais para garantir segurança aos condôminos e evitar qualquer tipo de problema.

Carla Dezan, Francisco Egito, Carlos Gabriel Feijó, Roberto Bigler e Sharleine Teixeira

O painel que encerrou o evento teve Carlos Gabriel Feijó, que opiniou sobre as consequências da nova lei. "A assembleia em sessão permanente é a solução de um problema concreto que nós temos nos condomínios, principalmente naqueles mais complexos, onde é quase impossível atingir os quóruns especiais. Então, o evento tem o objetivo de trazer para o público mais clareza sobre essa nova lei, apresentando a nossa visão sobre a mesma", disse. Carla Dezan, da CDUDI da OAB Barra, complementou dizendo que as assembleias virtuais, apesar de ainda precisarem de ajustes, podem trazer facilidade para contar com um maior número de condôminos e que as assembleias presenciais não serão descartadas, mas terão uma alternativa que pode trazer melhorias.

Bernardo Vidal, especial para a Revista dos Condomínios.

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

Assembleias virtuais: veja dicas e orientações

Assinaturas são feitas por meio de acesso com login e senha do condômino e serão levadas a registro na ata o seu voto e a sua presença

As assembleias condominiais sempre foram um ponto muito importante para as gestões, onde são decididos e deliberados pontos que interferem na vida de toda a comunidade envolvida. Durante muito tempo, o modelo tradicional de reuniões presenciais, em diversas ocasiões, acabavam virando acalorados debates, exacerbando as desavenças entre condôminos e o síndico. Esse clima "bélico", na opinião da advogada especializada em Direito Condominial, gestão e Direito Imobiliário, Lumena Ferreira, pode estar relacionado às individualidades. "Penso ser possível atribuir a origem dos conflitos à tendência de priorização dos interesses pessoais de cada um. Como a assembleia visa à prevalência do interesse coletivo sobre o individual, e os níveis de compreensão e opinião sobre um mesmo assunto são diferentes entre os condôminos, acabam por ocorrer desentendimentos e exaltações provenientes da necessidade de satisfazer suas próprias demandas", avalia Lumena.

Ocorre que, com o longo período de isolamento social por causa da Covid-19, os condomínios, bem como outros setores da sociedade, precisaram se adaptar à nova realidade e adotar novas tecnologias. No caso dos condomínios, a assembleia virtual passou a ser uma nova opção. Para Lumena Ferreira, que é sócia do escritório André Porto Romero Advogados, a assembleia virtual é uma ferramenta tecnológica em que os condôminos participam e deliberam em ambiente virtual. "Ela pode ser realizada por meio de aplicativo próprio do condomínio ou da administradora, havendo integração com as plataformas de web conferência como Zoom, Hangouts, Skype, dentre outras. Importante mencionar que as assinaturas são feitas por meio de reconhecimento de acesso, com login e senha do condômino, e serão levadas a registro na ata o seu voto e a sua presença", orienta a advogada.

A novidade principal sobre o assunto é que recentemente foi publicada a Lei 14.309/22, de 8 de março de 2022, que altera o Código Civil, para permitir expressamente a realização de assembleia virtual pelos condomínios edilícios. "Isso possibilita a sessão permanente das assembleias quando a deliberação exigir quórum especial previsto em lei ou em convenção e ele não for atingido." Segundo ela, caso

Lumena Ferreira

não haja proibição expressa na convenção do condomínio, a realização da assembleia virtual não necessita de uma permissão específica.

Questionada sobre as tecnologias mais indicadas e como o síndico pode ter um controle dos participantes, mesmo a distância, a advogada sugere os aplicativos pertencentes à seara condominial e as plataformas digitais voltadas para a realização de videoconferências. "Eles permitem a manutenção de um registro de acesso, além de proporcionarem ao síndico o controle da participação dos presentes, por meio de ferramentas como o silenciar, por exemplo. Ao contrário das assembleias presenciais, as virtuais devem ser obrigatoriamente gravadas", afirma.

Além disso, esse instrumento pode ser utilizado para tratar qualquer assunto, ordinário ou extraordinário, "desde que a

ferramenta tecnológica utilizada permita que sejam preservados aos condôminos o direito de voz, de debate e de voto, e não apenas a contabilização dos votos".

Lumena explica que a assembleia virtual segue os mesmos quóruns para as deliberações da assembleia presencial, previstos nos artigos 1.352 e 1.353 do Código Civil de 2002. "Assim, as deliberações da assembleia serão tomadas, em primeira convocação, por maioria de votos dos condôminos presentes que representem pelo menos metade das frações ideais; já em segunda convocação, a assembleia poderá deliberar por maioria dos votos dos presentes, salvo quando exigido quórum especial. As decisões serão consideradas válidas enquanto o quórum mínimo para as deliberações tiver sido observado."

Muitos síndicos ainda têm dúvidas sobre o tema, inclusive se existe um rito ou trâmite especial para as assembleias virtuais. Segundo a especialista, no entanto, essa modalidade deverá obedecer em regra ao mesmo rito ou trâmite da assembleia presencial. "Deve constar no instrumento de convocação que será realizada por meio eletrônico, além das instruções sobre acesso, manifestação e forma de coleta de votos dos participantes. As normas complementares sobre a realização de assembleia poderão ser definidas no regimento interno mediante a aprovação da maioria simples dos presentes em assembleia convocada para este fim", analisa.

E caso o condômino perca o acesso à assembleia virtual, será que a administração do condomínio pode ser responsabilizada? A advogada explica que se o problema for decorrente dos equipamentos de informática ou da conexão à internet dos condôminos ou seus representantes, bem como por quaisquer outras situações que não estejam sob o seu controle, a administração não poderá ser responsabilizada.

Se o condomínio optar por adotar a assembleia híbrida ou mista (presença física e virtual consecutivamente), o condômino poderá escolher a melhor forma de participar, de acordo com a sua conveniência.

Para concluir, Lumena informa que a assembleia realizada na modalidade virtual tem o mesmo valor jurídico do que a assembleia presencial, e há incidência das normas da Lei Geral de Proteção de Dados, visto que imagens, áudios, textos e vídeos estão sob a proteção da referida lei.

Hortas comunitárias: aposta saudável

A implementação traz benefícios diversos, mas exige precauções do ponto de vista jurídico

A saudável aposta em alimentos frescos e colhidos na hora não é uma prerrogativa apenas de quem mora no campo ou em casas com quintal para o cultivo. É possível criar e manter plantio de vegetais e frutas em edifícios residenciais urbanos. Forte tendência, a horta comunitária em condomínios vem ganhando popularidade, no rastro da valorização de uma agricultura orgânica e familiar. O modelo ainda traz benefícios, como a economia nos gastos na feira, a maior integração entre vizinhos e o embelezamento da área comum do prédio. Contudo, a implementação de uma horta comunitária no condomínio requer cuidados por parte dos síndicos.

"Com o advento das atividades remotas, tornou-se comum que os condôminos passem mais tempo em seus lares. Assim, a promoção do bem-estar da comunidade, com a ampliação do acesso a áreas verdes, deve ser motivo de atenção do administrador. Para viabilizar a implantação de uma horta comunitária, em primeiro lugar o síndico deve estar atento às vontades dos condôminos. Assim, ele deve 'preparar o terreno' para apresentar as opções de hortas e as adequações jurídicas necessárias à comunidade mediante a realização de uma assembleia geral. Afinal, qualquer intervenção em áreas comuns merece ser discutida entre os moradores", alerta Nicaira Rodrigues, pós-graduada em Direito Imobiliário e membro do Instituto Brasileiro de Direito Imobiliário (Ibradim).

Segundo nossa especialista, em um segundo momento, o gestor deve buscar formar uma comissão de moradores que esteja apta a "cultivar" essa ideia junto aos demais. Assim, enquanto os membros da comissão levantam os custos de instalação, manutenção mensal da horta, melhor local para o plantio e colheita, o síndico abre espaço para conversas com os demais moradores em busca do quórum necessário para a aprovação em assembleia. Nessa etapa, deve-se também verificar se o contrato de jardinagem em vigor comporta os cuidados com a horta comunitária - serviços de irrigação, limpeza, adubação, tratamento de pragas - ou se o contrato deverá ser aditado, pois o cuidado da vegetação é tarefa diária.

Nicaira Rodrigues

"Importante considerar que os cuidados podem ser realizados também por grupo de moradores interessados. Outro ponto a considerar é o papel do zelador nos cuidados com a horta, em especial quanto ao controle dos insumos adquiridos. De posse de todas essas informações, é hora de o administrador e da comissão levarem o projeto para a aprovação da assembleia. Com base nos artigos 1.341 e 1.342 do Código Civil, para a implantação de horta comunitária no condomínio, se for feita em uma área não construída, será suficiente o quórum de maioria simples dos votos para a aprovação. Contudo, se a obra for destinada a um espaço físico já construído, que exija alterações ou acréscimos, o quórum necessário para aprovação da horta será de dois terços dos condôminos."

Consultora Jurídica Condominial desde 2015 e membra colaboradora da Comissão de Direito Condominial OAB São José dos Campos/SP, Nicaira Rodrigues faz uma ponderação final. "Vale destacar que o produto da horta comunitária deve ficar disponível para todos os moradores, mesmo que somente um grupo participe da implantação e manutenção do projeto. Neste sentido, a recomendação é de que a colheita seja dividida de forma igualitária. Essa iniciativa possibilita maior integração entre os condôminos, pois podem se unir para construir um projeto que trará benefícios a todos, infelizmente algo muito incomum na vida das grandes cidades brasileiras", conclui.

RESENHA DE CONTADOR

UM PROGRAMA DESCONTRAÍDO
PARA FALAR DE CONTABILIDADE

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

HAPPY HOUR DO SÍNDICO

UM PROGRAMA PARA FALAR DOS
DESAFIOS DA GESTÃO CONDOMINIAL

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

GRM
GRUPO RM NEGÓCIOS

UM GRUPO DE POSSIBILIDADES
PARA SUA EMPRESA!

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

@GRUPORMNEGOCIOS
WWW.GRUPORMNEGOCIOS.COM.BR

Profissão: Síndico

por Mylla Souza

A importância do síndico profissional na gestão condominial

Assim como as grandes cidades, os condomínios vêm crescendo rapidamente e passando a exigir cada vez mais uma administração clara e responsável. Na contramão desse crescimento, são os condôminos que demonstram interesse em assumir o compromisso de ser o síndico e acredito que esse cenário pode ser explicado por diversos fatores, como o fato de muitos desempenharem outras funções, a quantidade e complexidade de atribuições ou, ainda, o fator mais preponderante: o desgaste natural que geralmente é causado junto à comunidade em que vivem.

Com todos esses motivos, o mais comum nos dias de hoje é a contratação de um síndico profissional: gestor capacitado para gerir o condomínio, que geralmente não é morador, raras exceções, e inicialmente pode gerar uma certa desconfiança entre os condôminos por não ter uma vivência diária naquele local. Porém, nada que o impeça de desenvolver um excelente trabalho.

Ainda que qualquer pessoa possa exercer essa função, o mais natural é vermos profissionais liberais ou aqueles que foram gerentes de condomínio atuando no mercado. Não há regulamentação e nem CNAE específico para exercê-lo, assim, o que vai diferenciar o profissional é o seu constante aprimoramento e, acima de tudo, posicionamento. É preciso ter congruência entre o que se fala e o que se faz.

Para mim, são indiscutíveis os benefícios que a gestão de um bom síndico profissional pode levar para os condomínios. Estamos falando de profissionais ávidos por conhecimento, com interesse nas mais diversas novidades do mercado, com imparcialidade emocional na tomada de decisões. Um síndico profissional preparado sempre vai estar preocupado com a qualidade e transparência da sua gestão, deixando seus objetivos claros e desenvolvendo um trabalho multidisciplinar incrível. Ele transita nas mais diversas áreas, assume um papel importantíssimo de conciliador, intermedia os conflitos entre as partes, busca o equilíbrio nas suas ações, sabe ouvir e acolher, nunca deixando de lado a devida atenção às leis, à convenção e ao regimento interno vigentes.

Logo, independente da necessidade do seu condomínio, uma boa gestão é sempre bem-vinda. Mas se for na companhia de um síndico profissional, a caminhada, com certeza, será mais produtiva.

Mylla Souza Marinho é síndica profissional, com formação em Comunicação Social, pós-graduada em Gestão Integrada da Qualidade e especialista em Gestão de Pessoas.

Principais problemas **enfrentados pelos síndicos**

Todo gestor tem problemas que precisa resolver diariamente, mas alguns acabam sendo mais frequentes que outros

Lidar com um condomínio residencial não é uma tarefa fácil. Afinal, as diferentes pessoas que ali habitam podem causar situações inusitadas que pedem um "jogo de cintura" especial do responsável pelo imóvel para evitar que problemas comecem a se acumular e implodam numa grande disputa.

Cada condomínio, obviamente, tem alguns fatores específicos por conta da sua localização ou até mesmo por questões de infraestrutura, mas é possível identificar as tribulações que acabam assolando a vida em comum e o trabalho do síndico, em especial. Para tratar deste assunto tão importante, conversamos com o síndico profissional e analista de sistemas Alberto Yano, que também tem a certificação de ser um "síndico cinco estrelas".

Em sua experiência nessa função, ele comentou os problemas mais comuns no meio condominial e os desafios de exercer essa profissão.

"É verdade, um condomínio é um organismo vivo, dinâmico, pois é composto por pessoas, pessoas essas com diferentes perfis, personalidades, temperamentos, faixas etárias, histórias de vida, poder aquisitivo, necessidades e expectativas. E no dia a dia, a convivência entre pessoas tão diferentes gera insatisfações, que geram reclamações rotineiras aos ouvidos do síndico, o qual está sempre mediando conflitos e compondo soluções. E os cincos principais focos de reclamações dentro

Alberto Yano

de condomínio são: reformas, cachorro, vaga de garagem, vazamento e inadimplência.”

Em seguida, ele explicou detalhadamente cada uma dessas cinco principais reclamações:

REFORMAS

“Bem, quanto ao primeiro foco de reclamação, reformas, a administração do condomínio precisa ter um planejamento e um controle eficaz da sua liberação e realização. Isso elimina, em muito, problemas e reclamações por parte dos moradores. E como isso funciona nos condomínios que administro: na chegada de um novo morador, ele é informado que toda e qualquer obra/reforma deve passar por ciência, orientação e autorização da Administração, sob pena de embargo e/ou multa. E periodicamente, informamos e divulgamos por meio de comunicados essa necessidade, bem como todas as unidades que se encontram em processo de reforma.”

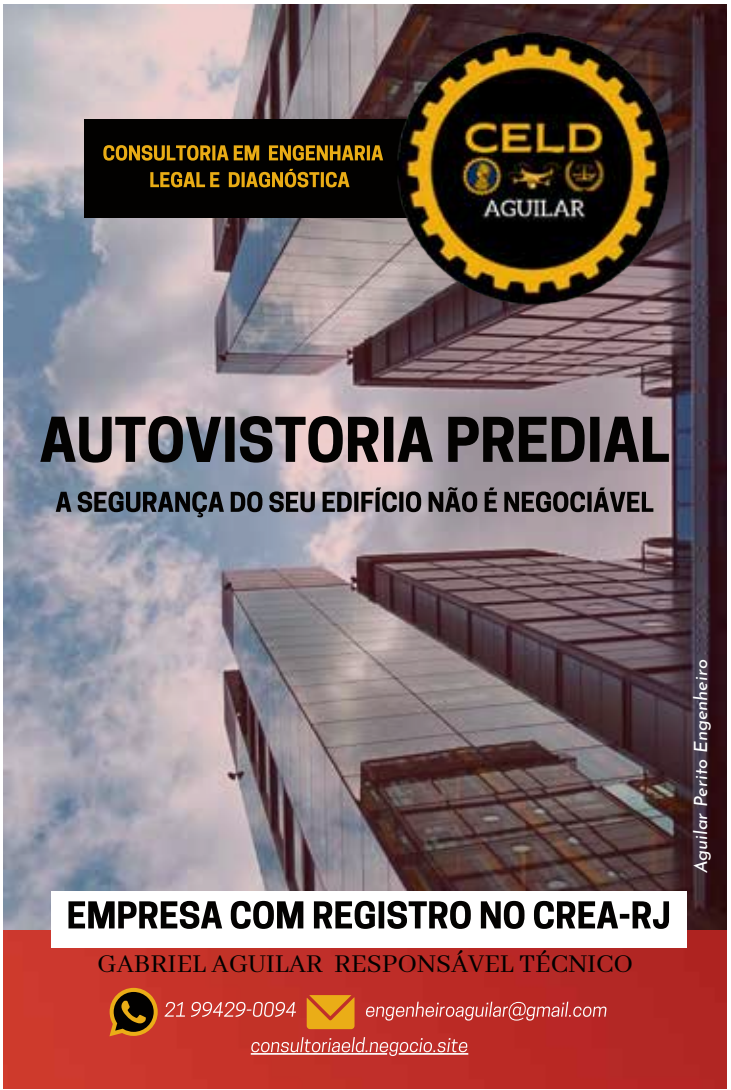
“E os funcionários são treinados a identificar unidades reformando sem autorização, para que sejam abordadas pela administração. Uma vez a administração, informada pelo morador sobre o desejo de reformar, lhe será solicitada uma lista de documentações de arquitetura e engenharia conforme a NBR 16.280, as quais serão avaliadas pelo engenheiro que assessora as obras e reformas no condomínio. Após a análise técnica e alterações, se necessárias, no projeto, o engenheiro libera a execução, e a administração autoriza a reforma e providencia: a proteção dos elevadores com capa, cadastro e controle de entrada e saída dos funcionários da obra, limpezas periódicas nos halls, define o espaço para a alocação de contêiner e controla dias e horários conforme o regimento.”

PETS

“Com relação aos pets, principalmente cachorro, há reclamações de toda ordem, do barulho de latidos, do mau cheiro e não limpeza de fezes e urina em halls, jardim, calçada, garagem e elevadores, da falta de uso de coleira e focinheira, do uso de elevador com o cachorro de porte grande, dentre outros. A fim de minorar esses problemas, busquei atualizar no regimento as regras de conduta com pets através de debates com os moradores, investi na ampliação e melhoria do sistema de CFTV, e, junto com os funcionários, conseguimos identificar aqueles moradores que insistem em não seguir as regras. Assim, notificamos com advertência e multa quando há reincidência, intensificamos os comunicados com alerta dos maus comportamentos e uma campanha educativa com várias dicas nos monitores dos elevadores, e por fim disponibilizamos na portaria um dispenser de sacos coletores para fezes.”

VAGA DE GARAGEM

“No que diz respeito a vaga de garagem, enfrentamos problemas de uso indevido por terceiros, moradores que estacionam fora das linhas demarcatórias. Há aqueles que acondicionam objetos diversos utilizando sua vaga como depósito, sujeiras provenientes de vazamento de óleo de carro e danos nas colunas das vagas por má manobra de veículo. A fim de diminuirmos o uso indevido de vagas alheias, implantamos o sistema de TAG Veicular, que limita a entrada apenas de carros de moradores cadastrados na administração, e obrigamos, assim, a identificação e a liberação por parte de algum morador de entrada de veículos não cadastrados, de visitantes ou de prestadores. Dessa forma, quando recebemos uma reclamação do uso indevido, conseguimos identificar de onde partiu a autorização para, posteriormente, advertirmos ou mul-



Gestão de Conflitos em Condomínios

por Wania Baeta

Como e o por quê da Arbitragem na Gestão Condominial

Inicialmente se faz necessário explicar o que significa "Arbitragem". A Arbitragem tem previsão legal na Lei de Arbitragem - Lei 9.307/1996 de que poderá ser utilizada na composição dos conflitos no âmbito dos condomínios, auxiliando na gestão, conforme previsto também no NCPC - Lei n° 13.105/2015, Art 3°, § 1º.

Também é oportuno esclarecer o que significa "heterocomposição": consiste na contratação de uma terceira pessoa qualificada em relação ao tema que será abordado no conflito com o objetivo de tentar dirimi-lo.

Aqui se faz uma observação, pois temos dois tipos de métodos extrajudiciais adequados para a solução dos embates: são os meios "Autocompositivos" e "Heterocompositivos". No método "Autocompositivo", deparamo-nos com a Mediação, a Conciliação e a Negociação, previstos no NCPC - Lei n° 13.105/2015. § 3º. Por sua vez, no método da "heterocomposição", temos a Arbitragem.

Importante destacar que existem variados tipos de conflitos nos condomínios, tais como: infiltração, assembleias, crianças, animais de estimação, garagem, inadimplência, assédio moral, obras, contratos, brigas, outros, sendo que o barulho é considerado o campeão dos problemas.

Temos como cultura de que devemos terceirizar a solução dos nossos problemas, e que tudo deverá ser levado ao Poder Judiciário, cabendo a decisão a um juiz togado.

Muitos desconhecem a Arbitragem como ferramenta a ser utilizada pelo síndico e os benefícios que essa pode trazer para facilitar a sua gestão.

Na Arbitragem teremos a figura do "árbitro", que é um terceiro, especialista na matéria controvertida, capaz, de confiança das partes, sendo que ele exercerá a atividade como a de um juiz togado, analisando todas as provas que lhe forem apresentadas, inclusive periciais, e que por meio da sentença arbitral determinará o fim quanto ao desentendimento. Importante frisar que da decisão Arbitral não caberá recurso, conforme previsão na Lei de Arbitragem.

Caso os envolvidos não decidam quanto ao prazo em que a sentença deverá ser prolatada, prevalecerá então o prazo conforme mencionado na Lei de Arbitragem, ou seja, a sentença deverá ser informada em até seis meses, demonstrando assim a celeridade quanto à sua solução (em comparação com a judicialização do conflito).

A Arbitragem poderá ocorrer através de Árbitro Ad hoc ou por uma Câmara de Arbitragem.

Ressalta-se quanto às vantagens em relação aos outros métodos para a resolução dos mais variados desentendimentos condominiais:

• É célere, diferente do processo judicial, que leva anos para a sua conclusão;

• O Árbitro é um julgador especialista, dando maior segurança quanto à decisão proferida;

• É confidencial por convenção das partes, diverso do processo judicial em que, geralmente, todos os seus atos são públicos;

• A sentença arbitral é definitiva, como já anteriormente mencionado, não cabendo recurso, e é executiva às partes envolvidas no conflito;

• É informal, tendo em vista que caberá às partes definirem as etapas do procedimento.

E então, vamos nos empoderar utilizando da Arbitragem como ferramenta auxiliar na resolução dos conflitos condominiais?

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

tarmos, e assim solicitarmos a desocupação da vaga. Quanto ao mau estacionamento e colocação de objetos nas vagas, a tratativa e a abordagem são diretamente com o morador no sentido de conscientizá-lo. As sujeiras com óleo são monitoradas pelos funcionários da limpeza com boa resolutividade. Já quanto aos danos nas colunas, alguns moradores conscientes procuram a administração para ressarcir o prejuízo, e aqueles que não o fazem são identificados pelo CFTV para arcar com o reparo. E por fim, orientamos aqueles moradores com muita dificuldade de manobrar veículo a colocarem protetores de borracha nas colunas da sua vaga de garagem.

VAZAMENTO

"Com relação aos vazamentos e infiltrações, observa-se que com o passar do tempo há um desgaste natural de toda a estrutura condominial, seja nas áreas comuns ou privadas. Destacamos, principalmente, a ocorrência de falhas, ausência de rejunte, fissuras e emendas malfeitas nas tubulações hidráulicas que geram infiltrações de um apartamento em outro. Normalmente, diante de um vazamento são poucos os moradores que procuram resolver o problema diretamente com o seu vizinho. A maioria procura a administração para intermediar ou acelerar a resolução do problema. Esse comportamento é ruim, pois demanda muito tempo da administração e do síndico, que tentam conciliar horário de vistoria entre os vizinhos ou entre os profissionais de cada um. Se os vizinhos conversassem desde o início, a solução poderia ser mais rápida, sem intermediários e sem consumir o tempo escasso do síndico."

"Acreditamos que esse comportamento se dê com frequência por receio de o vizinho se negar a arcar com o reparo, e/ou por considerar que a administração possui maior autoridade e poder de pressão na solução do problema. Na verdade, a intervenção de apoio da administração só deveria ocorrer se houvesse um impasse ou resistência do morador causador do vazamento."

INADIMPLÊNCIA

"Quanto à inadimplência, percebemos que nos últimos anos, com o agravamento econômico causado pela pandemia, muitas pessoas perderam seus empregos ou tiveram seus salários reduzidos. A taxa condominial, por possuir uma multa muito baixa, e o menor juro do mercado, se comparado com o do

cheque especial, de cartões de crédito, empréstimos e financiamento, se torna a última opção de pagamento do devedor. Nesse caso, se faz necessária a atuação de uma boa administradora que realize as cobranças de forma rápida, controlada e constante, bem como de um bom escritório advocatício que na sequência ajuíze e dê celeridade aos casos que a administradora não conseguiu negociar."

Qual postura o síndico deve ter?

A postura do síndico para lidar com esses problemas é importante. Já se foi o tempo em que gritos e uma conduta mais agressiva eram a forma "ideal" para se agir. O síndico não deve se deixar levar por sentimentos externos que possa ter por algum condômino, por exemplo. Alberto falou sobre como esse profissional deve ser portar.

"Bem, a postura do síndico diante de todo e qualquer conflito ou problema, inicialmente, deve ser calma e paciente para que seja possível tranquilizar os ânimos dos envolvidos e, assim, se estabelecer uma comunicação consciente, madura e eficiente que atinja a solução do problema. Além de equilíbrio emocional, o síndico, necessariamente, precisa se ater às regras internas e às normas em geral para solucionar os problemas (..) costumo dizer que um síndico bem-informado e comunicativo evita e resolve melhor os problemas condominiais. Conhecer bem as normas, participar de cursos, congressos, palestras ou de grupos de síndicos para troca de experiência auxilia o síndico não só a resolver bem os problemas, mas a antecipar e evitá-los. Utilizar-se constantemente de comunicados, fóruns de debate e campanhas educativas também evita em muito os problemas. E, claro, não deixar ou ter receio de advertir e multar quando for necessário."

Além disso, o especialista também começou a perceber a razão de esses problemas serem os mais frequentes, inclusive determinando o fator principal para que eles continuem ocorrendo. Segundo o síndico profissional, a questão da empatia é fundamental, porque é o indivíduo se colocando na frente do coletivo, e isso é sempre o primeiro passo para a criação de problemas. Por isso, é importante que as pessoas pensem um pouco em quem está ao seu redor, seja na hora de estacionar o carro ou na hora de passear com o seu cachorro sem focinheira perto de pessoas que tenham trauma de animais.

Aumento da taxa condominial, sempre um lamento

Precisão nas contas, acuidade nas negociações e transparência na comunicação tornam mais fácil a tarefa de aprovar o reajuste da cota condominial

Ninguém fica feliz com a notícia. Um dos problemas mais desgastantes para os síndicos é o debate que envolve reajuste da cota condominial. Há quem espere que o administrador faça milagres. Ou mesmo quem levante suspeitas sobre sua conduta. Há quem faça conta de centavos e tumultue a gestão. Por isso, alguns síndicos, por receio das reclamações, evitam o assunto, mesmo sendo vital para pagar salários, água, luz... Há síndico que se comporta como político profissional e promete reduzir a taxa na campanha. Ao ser eleito, ele erra ao cortar despesas, e daí vem a queda na qualidade dos serviços. Como o síndico pode se certificar de que é a inevitável hora de propor o reajuste? Como a questão deve ser apresentada aos condôminos? Quais explicações e alertas precisam ser dados?

"A cota condominial nada mais é que o rateio de todas as despesas de um condomínio entre suas unidades autônomas, o que garante a manutenção

Vinicius Valderde

dos serviços. O Brasil passa por um período de inflação alta, o que podemos notar nos resultados obtidos em 2021 para os dois principais índices (IPCA e IGP-M), que tiveram taxas acima de dois dígitos. Essa alta inflação, que tanto impacta no consumo autônomo das famílias, também gera impactos nos condomínios, na compra de material de limpeza e elétrico, que sofrem reajustes. Além disso, anualmente temos os reajustes salariais dos funcionários que são acordados com os sindicatos, mas consideram o impacto da inflação. Por fim, temos o impacto nos serviços contratados. Resumindo, o condomínio sofre com todas essas variáveis, e isso se reflete no quanto cada condômino paga de cota condominial, pois condomínio é rateio de despesas", explica Vinicius Valverde, síndico profissional.

Segundo nosso entrevistado, economista e mestre em logística com 12 anos de atuação em multinacionais e foco em redução de custos, o momento de tocar no assunto de reajuste da cota condominial, em geral, ocorre na assembleia geral ordinária, ou numa assembleia geral extraordinária, quando a saúde financeira do condomínio não permitir esperar a primeira. Nesses momentos, o síndico pode ter seu trabalho questionado ou valorizado. A forma de como os moradores vão perceber a proposta depende da postura do síndico e da segurança com que ele apresentará seus temas, principalmente o reajuste da cota condominial.

"O síndico deve ter atenção às contas do condomínio e é recomendável desenvolver seus próprios controles de despesas. Aqueles que conseguem elaborar controles confiáveis e análises da situação financeira do condomínio, não se limitando apenas aos controles das administradoras, terão muito mais conhecimento e previsões orçamentárias mais

assertivas. Assim, poderão propor cotas condominiais condizentes com a realidade do condomínio. Esses controles permitem ao síndico dar mais transparência e segurança a seu trabalho e facilitam a compreensão sobre a necessidade do reajuste da cota condominial", aponta Vinicius.

Obviamente, no momento de propor reajuste da cota condominial, o síndico deve informar aos moradores as medidas que foram tomadas durante seu mandato para que esse reajuste fosse o menor possível. Nesse contexto, falamos de ações como: renegociação de contratos, ações para economia de água e luz e realização de cotações para compra de materiais e contratação de serviços. Realizado todo esse trabalho e com base nos seus controles e análises financeiras, o síndico terá perfeitas condições de avaliar se o momento do temido reajuste da cota condominial chegou. Se essas ações forem tomadas e, ao final do mês, o condomínio ainda fechar negativo, é preciso falar sobre reajuste.

"O síndico que pretende ter sucesso na aprovação dessa medida deve mostrar conhecimento sobre as contas e sempre deixar claro aos condôminos que a aprovação do reajuste cabe à assembleia, mas que a não aprovação de uma proposta de reajuste muito bem embasada poderá impactar na manutenção dos serviços oferecidos. É importante ter em mente que produtos e serviços consumidos diariamente pelos moradores sofrem reajustes em todo o país, e não poderia ser nada diferente apenas naquele determinado condomínio", finaliza Vinicius Valverde, da AMV Síndicos Profissionais.

ANDRÉ PORTO ROMERO
Advogados Associados

Atenção Síndico: sancionado projeto de lei que permite o trabalho presencial de gestantes

Com o contexto de Pandemia, veio a necessidade de implementar medidas que visassem a proteção da gestante, enquanto perdurasse a emergência de saúde pública, no âmbito nacional e internacional. Assim, em 14 de maio de 2021, entrou em vigor a lei 14.151, que determinou o afastamento imediato da empregada gestante do trabalho presencial, sem prejuízo da sua remuneração.

A mesma lei garantiu que a empregada deveria ficar à disposição para exercer as atividades em seu domicílio, por meio de teletrabalho, trabalho remoto ou outra forma de trabalho a distância.

Ao trazermos a análise para o âmbito dos Condomínios, a possibilidade de realização de teletrabalho indicada pela lei era ineficaz, pois, usualmente, as tarefas a serem realizadas demandam comparecimento presencial.

Além disso, o texto da lei foi aprovado em um contexto em que se vivenciava o ápice da Pandemia e a população, em geral, ainda não estava com o cronograma de vacinação completo. Contudo, recentemente, os órgãos governamentais realizaram a ampla vacinação da população e a forma de enfrentamento ao coronavírus se tornou mais eficaz.

Diante disso, em 09/03/2022, considerando a alteração do cenário da saúde, o Presidente sancionou o projeto de lei (2.058/2021) que permite o retorno das empregadas gestantes, nas seguintes hipóteses: encerramento do estado de emergência; após completo o esquema vacinal; se a gestante se recusar a se vacinar e assinar termo de responsabilidade; ou se houver aborto espontâneo, com recebimento do salário-maternidade nas duas semanas de afastamento garantidas pela CLT (Consolidação das Leis de Trabalho).

Assim, os Síndicos poderão convocar as empregadas gestantes para o trabalho presencial, conforme as novas diretrizes e sempre observando a legislação trabalhista aplicável, com o fornecimento de equipamento de proteção individual (como por exemplo, a máscara).

A recomendação é que o síndico esteja sempre atento à legislação trabalhista, contando com assessoria jurídica especializada, para correta orientação e atualização.

André Figueiredo Romero é membro da Comissão de Justiça do Trabalho (OAB-RJ) e sócio do escritório André Porto Romero Advogados, que possui atuação em todos os segmentos econômicos, há 18 anos. Conheça nosso trabalho em www.apromero.com.br.

Direito Sistêmico em Condomínios

por Gracília Portela

Reequilíbrios que o sistema vem fazendo nos bairros do Rio

A filosofia condominial sistêmica observa todo o entorno anterior existente nos locais onde se atua, principalmente olha para o passado de bairros e de localidades, desde a sua criação até os fatos que se seguiram na atualidade. Hoje vamos falar dos bairros do Jardim Botânico, São Cristóvão e Tijuca, bem como as ligações imperiais com a cidade de Petrópolis no Rio de Janeiro, estas localidades e suas coincidências. Todos os bairros mencionados e a cidade referida nasceram na época do Brasil colônia e tiveram residências das famílias imperiais. Não foi à toa que sofreram, desde aquela época, atrocidades naturais decorrentes desse considerado avanço da colonização. E assim seguem tais locais tendo inundações corriqueiras, destruições de séculos, que somente pioraram no decorrer do avanço do homem na urbanização das cidades.

As chuvas que alagam Jardim Botânico, São Cristóvão, Tijuca e a cidade de Petrópolis são consideradas quase que intermináveis, e não são recentes, mas ocorrências intermitentes, nunca resolvidas em governo algum. Às vezes melhoram um pouco, mas logo retornam a ocorrer. Claro que a atitude do homem para com a natureza é a causa maior de tudo isso, atitude essa absurdamente efetivada em grande escala na época do Império, que nem o replantio da Floresta da Tijuca naquela época, que ajudou a exterminar com tais acontecimentos nesses locais. Ocorre que há algumas perguntas a que serem feitas: por que nestes bairros, quando vem a natureza e retoma com poder das águas o que está no local, isso é tão contundente a ponto de inviabilizar economicamente ruas, desabar casas e matar pessoas de forma desastrosa? Como foi a sina do povo escravo nestes locais? Quanto sofrimento ali residiu? Recentemente em Petrópolis vimos a cidade parecer um campo de guerra, similar ao que se via em fotos na época da 1ª Guerra Mundial. Aqui outra pergunta poderíamos fazer: Petrópolis teve colonização de alemães, e até judeus foram para lá, acabaram com florestas e construíram fábricas, algumas de tecidos, trazendo muita poluição e desequilíbrio para o meio ambiente. Passaram-se anos, e quem hoje reequilibra o local são as perdas e mortes de outras populações, que nada tiveram teoricamente com aquele mal anterior, mas de alguma forma corroboraram para a perpetuação daquela devastação ambiental ocorrida em priscas eras. Isso também ocorre nas nossas famílias, onde cosas ruins feitas por avós, pais e outros ancestrais podem diretamente afetar a vida de quem sequer contribui para aquilo anteriormente.

Sugestão do dia: Justiça Sistêmica não está ligada somente a processos judiciais, mas sim a saber conviver com as coisas que foram feitas no passado, seja por seu ancestral direto na sua família, seja pelo seu irmão de nacionalidade que nasceu no mesmo país que você. Ao contrário do que se pensa, estamos ligados aos nossos ancestrais, sejam eles familiares, assim como ao nosso povo e suas histórias. Indagar pelo passado do que ocorreu, seja onde for, traz respostas muito assertivas para entendimentos outros. E você, já olhou para a cidade onde nasceu? Quais as implicações que sua cidade teve para seu futuro? Olhar o todo antes de fazer escolhas traz movimentos pensantes acolhedores. Experimente-se! Boa caminhada.

Gracilia Portela é advogada condominialista sistêmica e presidente da ABJFSis – Academia Brasileira de Justiça e Filosofia Sistêmica.

Síndico atento, em tempo real

Marcia Mendonça

Síndica, CEO do Confiança Contábil e membra da Comissão de Contabilidade Condominial do CRC/RJ, Márcia Mendonça também avalia o tema. “Sabemos que o inciso VIII do artigo 1.348 do Código Civil Brasileiro diz que compete ao síndico ‘prestar contas à assembleia anualmente e quando exigidas’. Sendo assim, um síndico deve estar sempre preparado para as questões financeiras do condomínio e, em se tratando da parte que diz ‘e quando exigidas’, isso pode acontecer a qualquer momento, seja por um agravamento nas contas do condomínio pelo aumento de despesas extraordinárias ou por insuficiência de saldo para honrar os compromissos que, muitas das vezes, são inadiáveis. Ou, simplesmente, para esclarecer a dúvida de um condômino. Imagine, uma conta de água não paga no vencimento. No caso, já passados alguns dias, se mantenha a falta de pagamento; um corte poderá ser iminente, virando provavelmente um caos a vida em condomínio.”

Para a especialista, também contadora, ter o controle das contas vai além de uma prestação anual. Compreende um acompanhamento constante, minimamente mensal, até porque é o síndico quem autoriza o pagamento das despesas de um condomínio. E, para que elas sejam honradas, é preciso conhecê-las e ter caixa. “Caixa, eis a questão! Conhecemos vários tipos de condomínios, de gestões mais simples às mais complexas, mas é fato que um caixa saudável faz toda a diferença. E como obter o tão esperado equilíbrio financeiro? E receber na medida em que se precisa pagar? De imediato, é de extrema importância a previsão orçamentária bem elaborada, não deixando de contemplar ou incluir as despesas essenciais para a vida do condomínio. Além de programar os aumentos dentro da realidade de seus possíveis ajustes, quer seja de convenções coletivas de trabalho a índices de reajustes de contrato, pois não há uma única fonte de aumento para todas as despesas. Devemos nos lembrar disto!”, alerta.

Porém, quando há um desencaixe financeiro, ou seja, as receitas não comportam as despe-

sas empenhadas, é momento de parar, analisar e verificar onde está o gargalo, pois quanto mais o tempo passa, maior se torna o problema e mais difícil ainda alcançar uma solução. Fato é que, ao ver um caixa sendo consumido, se exaurindo pelo desequilíbrio entre receita e despesa, está mais do que na hora de propor uma assembleia para tomada de decisão, pois qualquer mudança na previsão orçamentária é matéria assemblear. Seja para uma nova votação de orçamento ou cota extra, a tão indesejada.

"O síndico deve apresentar a questão aos condôminos através de números claros, sempre de forma transparente, analítica e nunca genérica. Trazendo à massa condominial a escala dos acontecimentos, ou seja, como os fatos foram evoluindo, pois só assim será possível uma melhor compreensão do cenário e possível decisão. A hipossuficiência de caixa deve ser demonstrada na sua origem; o que causou a escassez de dinheiro, e sempre em uma assembleia agendada para este fim, de forma que as decisões sejam registradas dentro da legalidade e, assim, se cumpra o que for decidido", pondera Márcia Mendonça.

Verdade acima de tudo. Segundo a especialista, as explicações a serem dadas devem traduzir a verdadeira origem dos problemas e, para isso, devem ser apuradas uma a uma. Exemplo: se o condomínio não tem caixa e a causa é a inadimplência, que os relatórios apontem isso, seja no comparativo ou percentual de evolução, e, na medida do possível, quais foram as ações tomadas na cobrança de inadimplentes. Se o condomínio arrecadou menos por conta de uma previsão não bem elaborada, que os ajustes sejam apresentados para votação e tragam o maior equilíbrio nas contas, eliminando os possíveis erros para os próximos anos. Se o desajuste se deu por obras emergenciais, que sejam demonstradas quais obras e quais os custos das mesmas, sempre com a maior transparência.

"Lembrando que é sempre importante o condomínio manter seu Fundo de Reserva guardado para emergências como essas, pois a falta dele pode trazer imprevistos nas finanças. E tomar cuidado com a prática de descontos em cotas condominiais, por poder ser ilegítima e trazer defasagem de caixa, pois cota é rateio de despesa e não há mágica quando o desconto é inserido na forma de arrecadação. Outro ponto a ser observado seria a elaboração de uma previsão orçamentária em que não só englobe todas as despesas, mas que as tragam em seus valores reais, sem a famosa 'gordura', enxugando despesas que são supérfluas, tornando a cota condominial algo não pesado de ser honrado, ajudando no controle da inadimplência e fazendo com que a cobrança aconteça de forma justa dentro do seu período de arrecadação", conclui.

Comunicação Condominial

por Cecília Egito

Comunicação interna: a maior aliada do síndico

O sucesso da atuação de qualquer síndico é determinado principalmente por uma boa comunicação interna. Divulgar informações de forma eficiente, além de imprimir transparência à gestão, permite maior contribuição dos moradores para o bom funcionamento da engrenagem condominial.

Em todo condomínio há diversos locais estratégicos que nem sempre são explorados. Os elevadores e as portas das lixeiras coletivas não são os únicos espaços para a instalação de um display de informações e avisos. A garagem, por exemplo, deveria ser mais utilizada para tanto, afinal existem muitos moradores que entram e saem do condomínio quase exclusivamente de carro. E que tal um informativo impresso mensal ou bimestralmente para ser deixado nos escaninhos? É certo que o ambiente virtual e as publicações digitais são eficazes e mais ecológicas. No entanto, isso não diminui a importância do material físico, que ainda atinge um número maior de pessoas, se pensarmos em grande parte dos idosos e pessoas que não participam dos canais digitais de seus respectivos condomínios.

A comunicação interna pode e deve ser fortalecida, alimentando regularmente todos os canais possíveis, digitais ou físicos, com informações relevantes, claras e contextualizadas. Decisões tomadas em assembleia, orientações acerca de reformas, campanhas para economia de água ou de energia e recomendações de segurança são alguns exemplos de tópicos que precisam ser levados aos moradores. E por que não divulgar amplamente pontos mais pertinentes da Convenção Condominial e do Regimento Interno?

Para tanto, planeje a comunicação interna do seu condomínio, criando um calendário de temas ou tópicos que devem circular nos canais coletivos a cada semana, quinzena ou mês.

Lembre-se de que gerir a comunicação interna também é atribuição do síndico. Quando realizada de modo eficiente, resultará em maior confiança na relação de síndico com morador, mais engajamento dos moradores no funcionamento da máquina condominial, menos conflitos entre vizinhos e muitos outros benefícios.

Como dizia nosso saudoso Chacrinha, "quem não se comunica se trumbica!".

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

Inadimplência, da prevenção à solução

Problema tira o sono de muitos síndicos e prejudica a coletividade condominial

De volta à pauta, o tema inadimplência é um assunto que afeta síndicos, condôminos e a própria coletividade, em geral. Para essa nova abordagem, fomos ouvir o especialista Raphael Gama, gerente jurídico da administradora de condomínios Estasa Soluções Imobiliárias e sócio titular do escritório RG Luz Advogados. "Manter a pontualidade dos recebimentos e o controle da inadimplência em patamares dentro do que fora estimado na previsão orçamentária de cada condomínio dependerá de um esforço e atuação preventiva pelo síndico e/ou gestores. As campanhas e circulares internas são fundamentais no sentido de demonstrar a necessidade do recebimento pontual do rateio das despesas comuns, o que resulta em um fluxo de caixa saudável que possibilitará o cumprimento de todas as obrigações mensais do condomínio e até na manutenção do valor atual da cota", afirma.

Assim, conta nosso entrevistado, fornecer de forma clara e contínua as informações sobre o status das receitas e despesas aos moradores se revela uma prática positiva para toda a comunidade. Além disso, o cadastro dos proprietários e moradores deve estar atualizado, contendo endereço de e-mail e números de telefone que possibilitará um rápido acionamento do condômino ou morador em caso de atraso inicial, entre sete a 15 dias. Sendo fundamental nesses casos o envio de uma carta, comunicado e/ou contato formal com lembrete do vencimento da cota condominial. Segundo ele, o gestor que atua proativamente junto a

Raphael Gama

seu jurídico, advogado ou empresa de cobrança, buscando soluções de acordo com a situação e o porte condomínio, colocando em prática todas as medidas criativas e legais, terá muito mais chances de obter resultados positivos nessa equação.

"Combater a inadimplência exige muito envolvimento e acompanhamento dos síndicos e gestores condominiais. Muitos defendem a ideia de que o teto para cobrança dos encargos previstos no Código Civil seria um desestímulo para a pontualidade, pois, na grande maioria dos condomínios, aplica-se o limite de 1% de juros e 2% de multa conforme estipula o artigo 1.336, I, parágrafo 1º do Código, além da correção monetária e dos honorários advocatícios. Desta forma, quando comparados com os encargos previstos no atraso da fatura dos cartões de crédito, por exemplo, estes não são tão expressivos. Neste contexto, vale destacar que o mesmo artigo permite que as convenções determinem juros acima de 1% ao mês", pontua.

Pós-graduado em Direito Imobiliário pela Mackenzie Rio, e em Responsabilidade Civil e Direito do Consumidor pela Escola de Magistratura do Estado do Rio de Janeiro (Emerj), especialista em Direito Condominial e Imobiliário e membro da Comissão Estadual de Direito Condominial da Associação Brasileira de Advogados (ABA-RJ), Raphael Gama lembra que alguns condomínios utilizam a prática da concessão de desconto em casos de pagamentos dentro da data de vencimento da cota. Contudo, tal prática possui entendimentos como indevida, já que essa concessão configura dupla penalização ao condômino inadimplente, uma vez que o pune tanto com acréscimo pela perda de desconto quanto com a cumulação com multa e aplicação de juros sobre a taxa condominial. Dessa forma, ocorre o chamado 'bis in idem', quando uma pessoa sofre a repetição de uma sanção sobre o mesmo fato, o que é vedado e ilegal.

"Um condomínio atuante e que inicia os processos judiciais de cobrança dos casos mais agudos, após esgotadas as tentativas de negociação, deixa um alerta aos demais condôminos; de que a gestão atua com rigor contra os inadimplentes. Assim, o condômino saberá que, caso ocorra atraso, o desdobramento resultará não apenas na penalidade dos encargos prevista na convenção, como também na imediata propositura da ação judicial com acréscimos de custas e honorários advocatícios. Cabe ressaltar que a lei não estabelece um prazo ou número mínimo de cotas para iniciar um processo de cobrança, bastando o mero inadimplemento que o ajuizamento já se encontra possível. Mas é claro que, na prática, o comum será o acúmulo de três ou mais cotas ou que o vencimento ultrapasse em torno de 90 dias, sem qualquer resultado ou sendo infrutífera a negociação na etapa extrajudicial."

Outro ponto importante, que deve ser destacado, será a possibilidade, no mesmo processo de cobrança, da inclusão junto ao SPC e Serasa do CPF do proprietário do imóvel, conforme previsto no artigo 782, parágrafo 3º do Código de Processo Civil, mediante requerimento direcionado ao juiz da causa. "Mas, antes do ajuizamento, na etapa extrajudicial, é de suma importância provocar uma negociação do débito através de contato com o proprietário ou seus representantes. Estabelecer encontros e propiciar um ambiente favorável ao diálogo é prática que nunca sai de moda. Outra medida seria o protesto do título (boleto da cota condominial) junto aos cartórios de protesto", resume Raphael Gama. Ele ainda ressalta que, em alguns estados, por exemplo, Minas Gerais, o protesto é gratuito. Assim, pode ser essa uma medida interessante e sem custos no combate à inadimplência.

"É claro que os aspectos humanos e sociais deverão estar sempre presentes e devem ser considerados na análise de cada caso, como o perfil daquele inadimplente e as causas possíveis, como a perda de emprego, diminuição da renda, o falecimento da pessoa que custeava as despesas daquele lar, questões de saúde e/ou a incapacidade de trabalho. Em cada caso, isso deverá ser considerado na proposta de renegociação, desde que benéfica para ambos os lados. Recomendável, ainda, caso o condomínio esteja enfrentando elevados índices, uma autorização prévia ao síndico, atribuindo-lhe uma alçada de negociação e parcelamentos aprovados em assembleia, para concessão/redução criteriosa de encargos. Ressaltando-se que o síndico isoladamente não possui legitimidade em conceder descontos. Propostas para situações mais complexas devem ser discutidas junto ao conselho e levadas para a assembleia. Lembrando que o inadimplente jamais deve ser exposto, sob pena de condenação do condomínio por danos morais perante a Justiça", resume.

Pets, os verdadeiros donos do pedaço

Antenados, condomínios e legislação correm atrás para agradar donos de pets, oferecendo conforto e proteção jurídica a cães, gatos e afins

No país que tem a terceira maior população de animais domésticos do mundo, o mercado imobiliário descobriu, em especial no pós-pandemia, residenciais com espaços para os pets. Nos novos lançamentos, as plantas capricham em facilidades para que os donos de peludos e peludas possam cuidar dos bichanos sem sair do condomínio. Nos novos edifícios, animais já desfrutam de áreas próprias, inseridas no paisagismo e com brinquedos interativos, além de lava-patas e até mesmo serviço próprio de passeadores. Com certeza você já ouviu falar do termo 'pet friendly'. Tem sido muito utilizado para designar lugares e estabelecimentos onde os animais de estimação podem não apenas entrar, mas ficar à vontade. São locais preparados para recebê-los bem e proporcionar conforto.

Segundo o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), o Brasil já é o segundo país na quantidade de animais de estimação, e já possui mais cães e gatos do que crianças em seus lares. Segundo a Associação Brasileira da Indústria de Produtos para Animais de Estimação (Abinpet), o Brasil tem a segunda maior população de cães, gatos e aves canoras e ornamentais em todo o mundo, além de ser o terceiro maior país em população total de animais de estimação. São 54,2 milhões de cães, 23,9 milhões de gatos, 19,1 milhões de peixes, 39,8 milhões de aves e mais 2,3 milhões de outros animais. Mas onde acomodar toda essa bicharada?

A 'cadeia Pet brasileira' é a segunda maior do mundo, e os condomínios não poderiam ficar de fora. Por esse motivo, as construtoras começaram a investir em condomínios 'pet friendly', ou condomínios com área própria para pets. "Esses condomínios, novos ou antigos, possuem bebedouros para o pet distribuídos em locais estratégicos, espaços voltados para o tutor e seu pet como pet care, pet place, pet play, por exemplo. O 'Espaço Pet' no condomínio, além de proporcionar comodidade por não precisar sair de casa para a realização de atividades, é capaz de trazer mais segurança para o animalzinho em uma realidade onde passeios fora do condomínio podem ser perigosos, por falta de segurança pública", pontua a advogada Caroline Pio, especialista em Direito Imobiliário, Direito e Compliance Condominial.

Segundo ela, os condomínios que possuem uma política que

Caroline Pio

não agrega os animais de estimação aos ambientes diversos estão perdendo cada dia mais o seu público. Afinal, nos dias atuais, até na escolha do carro ou da residência (seja casa ou apartamento), os tutores buscam espaços onde o seu pet seja bem acomodado. "Ainda falando sobre a escolha da residência, vale ressaltar que os pets são considerados membros da família por 61% dos tutores de animais. Eles são tão importantes na vida de seus tutores que são capazes de influenciar até na saúde física e mental", disse.

Outra questão interessante sobre o tema são os chamados 'animais comunitários'. "Em alguns estados, como São Paulo, Rio de Janeiro e Rio Grande do Sul, isso já é verificado. Em algumas cidades, como Cruzeiro do Oeste/PR e Campo Grande/MS, existe uma legislação própria - com algumas distinções. De acordo com essas legislações, se o morador não puder adotar, mas quiser ser o tutor para mantê-lo livremente no bairro ou condomínio, basta seguir alguns requisitos, que ganha um animal comunitário. O tutor será cadastrado na prefeitura e ficará responsável por cuidados com higiene, saúde e alimentação desses animais. O pet comunitário pode ter casinha dentro de condomínios também. Embora a lei não especifique os residenciais, eles estão inseridos no programa. Mas o condomínio deve inserir a lei no regimento interno, nos estados onde a mesma já esteja em vigor. Cabe ao síndico, nesses casos, regulamentar essa situação, vetada a proibição", explica Caroline Pio.

O senador Luis Carlos Heinze (PP-RS) criou o PL 6.590/2019, que estabelece normas e diretrizes relativas à cadeia produtiva de animais de estimação, define o conceito destes e dá outras providências. O projeto aponta o animal de estimação como aquele criado para o convívio com os seres humanos por razões afetivas e disciplina a cadeia de produção desses animais e todos os produtos e serviços afins, tais como alimentos, produtos veterinários e de higiene, hotelaria, adestramento e criadores. "Ele proíbe que esses animais sejam tratados como 'coisa', mas sem personalidade jurídica ou status de sujeito. No momento, o PL ainda se encontra em tramitação, aguardando o senador Telmário Mota emitir relatório", conclui. O PL é visto como espécie de marco regulatório dos animais de estimação e, além de reconhecer a sua importância para o ser humano, deverá conferir segurança jurídica aos segmentos econômicos envolvidos no setor.

OLIVEIRA ARAUJO
& ADVOGADOS ASSOCIADOS

Responsabilidade civil visa reparação dos danos

Danos morais, erros médicos, acidentes de trânsito são apenas algumas das tipificações da Responsabilidade Civil, um dos ramos do Direito Civil que, de forma objetiva, visa definir a adoção de medidas que obriguem alguém a reparar os danos causados que sejam causados a terceiros por suas ações ou até mesmo omissões.

A Responsabilidade Civil pode ser classificada em função da culpa (subjetiva e objetiva), como da natureza (contratual e extracontratual). Significa dizer que na subjetiva a vítima precisa provar que a culpa é do outro, de quem fez ou se omitiu da ação, já na objetiva não há necessidade comprobatória de culpa.

No entanto, com o avanço da tecnologia, o surgimento de inovações, a expansão do comércio e da indústria, e o aumento da densidade demográfica esse conceito começou a ganhar novos rumos, ampliando a proteção à vítima, com presunção da culta, invertendo o ônus da prova.

De acordo com o Código Civil, artigo 927, "haverá obrigação de reparar o dano, independente de culpa, nos casos especificados em lei, ou quando a atividade normalmente desenvolvida pelo autor do dano implicar, por sua natureza, risco para os direitos de outrem".

Vale citar ainda o Código de Defesa do Consumidor (Lei 8078/90) que estabelece a responsabilidade objetiva do fornecedor e do fabricante. De acordo com o artigo 12 o fabricante, produtor, construtor e o importador respondem, independentemente da existência de culpa, pela reparação dos danos causados aos consumidores por defeitos decorrentes de projeto, fabricação, construção, montagem, fórmulas, manipulação, apresentação ou acondicionamento de seus produtos, bem como por informações insuficientes ou inadequadas sobre sua utilização e riscos.

Por sua vez, o artigo 14 foca no fornecedor de serviços e diz que este responde, independentemente da existência de culpa, pela reparação dos danos causados aos consumidores por defeitos relativos à prestação dos serviços, bem como por informações insuficientes ou inadequadas sobre sua fruição e riscos.

Além das situações acima, a responsabilidade civil se divide em contratual e extracontratual. No primeiro caso, o dano causado se configura em decorrência daquilo que consta em contrato ou negócio jurídico unilateral.

Já a extracontratual está baseada nas obrigações legais derivadas da lei ou do ordenamento jurídico, não previstas em contrato, como um acidente, um erro médico, entre outros. Em ambos os casos o cerne é a obrigação de reparação do dano por uma das partes.

O ambiente condominial é farto de casos de responsabilidade civil, portanto faz-se necessário a correta orientação de uma assessoria jurídica para buscar a devida responsabilização e reparação dos danos, quando for o caso.

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

www.oliveiraaraujoadvogados.adv.br
Telefones: (21) 2533-3014 / (21) 99732-7206 (WhatsApp)

Animais comunitários: cuidadores protegem seus amigos de quatro patas

Muitas vezes xodós dos moradores de condomínio, eles ganham afeto e cuidados especiais

O brasileiro tem uma relação especial com os animais de estimação, mas não apenas com aqueles que foram adotados ou comprados por uma família ou por uma pessoa que precisava de uma companhia para sua vida. Se você circular pelas ruas do Brasil, especialmente em áreas de periferia e do subúrbio, são enormes as chances de acabar se deparando com cachorros e gatos que não possuem um único dono ou tutor, mas que foram abraçados por uma rua ou um bairro inteiro.

Esses animais possuem uma denominação específica, sendo chamados de: animais comunitários. Conversamos com o advogado condominial e especialista no assunto Hugo Costa e Christyane Monroe, também advogada e atuante na área cível e trabalhista há mais de 12 anos.

Primeiramente, Christyane define com precisão o que é um "animal comunitário": "É um animal que possui uma relação de dependência, de alimentação, carinho para com seus "cuidadores", quer seja de bairro ou de condomínio. Já está previsto em algumas leis estaduais no Brasil, porém ainda muito carente de eficácia real", disse.

Esse ponto da proteção que a lei já confere a esses bichos é um dos fatores mais importantes, pois apesar de não estarem na casa de uma dessas pessoas que lhes conferem cuidados, os seus direitos são iguais aos de animais de estimação, como explicam os especialistas. "Os direitos de tais pets são basicamente os mesmos dos animais domésticos, em especial defendemos que a comunidade deva se responsabilizar em cuidar da saúde e vacinação, até mesmo com a ajuda do poder público, e não deixar que tais animais padeçam de fome, frio, sede ou qualquer desconforto prejudicial aos mesmos", afirma Hugo.

"Há diversas leis de proteção de animais. A principal é a Lei Federal 9.605/98, conhecida como Lei dos Crimes Ambientais, que

Christyane Monroe e Hugo Costa

no artigo 32 afirma que praticar ato de abuso, maus-tratos, ferir ou mutilar animais silvestres, domésticos ou domesticados, nativos ou exóticos gera pena de detenção, de três meses a um ano, e multa; e a Lei 1.095/2019, que aumenta a punição para quem praticar tais atos para pena de reclusão de dois a cinco anos para prática de abuso e maus -tratos", completa a advogada.

Vale lembrar que essa definição não está direcionada apenas aos cães e gatos, e nada impede que outra espécie também possa passar por esse processo, é apenas algo mais raro, como explica Hugo. "Essa associação de animais comunitários a apenas cães e gatos é comum, contudo, não existe uma vedação para que outros animais possam tomar os corações de uma comunidade e serem acolhidos, muito embora não seja possível essa prática de cuidado comunitário em relação a animais silvestres, ou animais de grande porte que são proibidos em perímetros urbanos", explica.

Claro que, quando a comunidade abraça um bicho de rua dessa

forma, ninguém tem o desejo de ter que lidar com situações ruins, mas é preciso que todos estejam preparados para um caso de emergência, seja uma doença ou o próprio desaparecimento. Em caso de alguma zoonose, ou seja, vírus ou bactérias que são transmitidos para as pessoas por meio de contato com animais, todos devem estar presentes para acordarem sobre os valores referentes aos tratos. Já em casos em que o animal não é encontrado, Hugo comenta sobre algumas medidas que podem ser tomadas para encontrá-lo o mais rápido possível.

"Em estados onde já vem ocorrendo a regulamentação dessa prática como no Distrito Federal, a lei recomenda a 'microchipagem', além do uso de coleira com placa para identificação visual, contendo o nome e o número de identificação do animal comunitário, bem como o nome e o contato dos tutores. E nesse mesmo sentido, a referida lei traz a importância do poder público de realizar ações complementares como manter cadastro de animais comunitários, com nome e espécie de cada animal, nome e contato dos tutores e localização geográfica desse abrigo", esclarece.

Já em relação ao meio condominial, o tema ainda é recente, e a regulamentação se mostra vaga, e é por esse motivo que o meio condominial está incluso no que diz respeito à adoção comunitária. Contudo, Hugo explica que esse quadro pode mudar, mas alerta para alguns cuidados que deverão estar sempre em pauta.

"Pela própria definição do que são os animais comunitários, é claramente possível a inclusão dos condomínios como comunidade cuidadora, uma vez que o animal pode estabelecer com o condomínio em que vive laços de dependência e de manutenção com os condôminos, porém para que seja possível manter a boa e correta convivência de todos os condôminos e também que o ato não gere prejuízo a estes, entendemos ser necessário que o condomínio que deseje acolher um animal comunitário regulamente isso em seu estatuto e regimento interno, colocando, por exemplo, a aceitação desses animais no interior das suas instalações, as regras de manutenção do animal no local, a forma que adotarão para suprir as necessidades do bichinho e até mesmo o quantitativo máximo de animais dessa modalidade aceitos pelos condôminos, tudo isso para resguardar e possibilitar uma experiência agradável a todos, como tem que ser", conclui.

Paz e harmonia entre condôminos e valorização patrimonial

Há 30 anos, a Manager oferece serviços de **Auditoria e Contabilidade especializados**, trazendo segurança na gestão dos recursos financeiros. Garantimos processos de compras transparentes além do cumprimento regular das obrigações trabalhistas e fiscais.

MANAGER
AUDITORIA, CONSULTORIA & CONTABILIDADE SS LTDA.

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

Treinamento como melhor blindagem

Projeto que prevê guaritas à prova de bala em condomínios é alvo de críticas de especialistas, que defendem treinamento

Delegado José Paulo Pires

O Projeto de Lei 3360/21 que obriga os condomínios residenciais e comerciais a instalarem guaritas à prova de bala ainda tramita na Câmara dos Deputados. Seu autor, o deputado Pedro Augusto Palareti (PSD-RJ), afirma que a medida visa à criação de melhores condições de trabalho aos vigilantes e porteiros de condomínios, garantindo mais segurança aos moradores, diante de um suposto aumento de casos de furtos e roubos. Mas, na prática, será essa uma medida viável e eficaz? E mais: quanto custaria? Teria um bom custo-benefício? O que dizem especialistas na área de segurança? A convite da Revista dos Condomínios, o delegado José Paulo Pires é um dos que nos ajudam a entender melhor a questão.

"Numa primeira análise, verifica-se que os argumentos contidos no Projeto de Lei não são consistentes, além de terem desconsiderado os aspectos econômico-financeiros da instalação de guaritas blindadas em todos os condomínios do Brasil. Inicialmente, parece-me que o PL está contaminado por inconstitucionalidade e ilegalidade. Dado que as regras para o disciplinamento de condomínios encontram-se no Código Civil; que o Estado não pode criar despesas para os contribuintes, salvo em raríssimas exceções; e que a criação de despesas condominiais deve estar prevista nas convenções, regimentos internos e assembleias, não cabendo intervenção, neste caso, do Poder Legislativo, o PL fere princípios e regras constitucionalmente protegidos na Constituição, criando ônus e impondo ao proprietário do imóvel mais despesas", inicia ele, que segue em suas ponderações.

"A leitura dos dados sobre Segurança Pública, fornecidos por diversas instituições, indicam que o número de ilícitos penais vem caindo sistematicamente em todo o Brasil. Os roubos (subtração de coisa alheia móvel mediante violência ou grave ameaça) em condomínios não são comuns. Melhor dizendo, são até raros. Os furtos (sem violência ou ameaça) são mais corriqueiros. Geralmente, subtraem-se coisas de pequeno valor, como bicicletas ou outros pequenos objetos. Isso não quer dizer que aqueles que moram em condomínios, inclusive eu, não devem empreender esforços para evitarem tais crimes. Medidas simples, mais eficientes do que a instalação de guaritas blindadas, podem e devem ser tomadas, tais como treinamento de porteiros, vigias e profissionais que trabalham nos condomínios; instalação de passadores de mercadorias e emprego de barreiras físicas mais adequadas."

Segundo José Paulo Pires, o custo com a instalação de guaritas blindadas é altíssimo, e não se limita apenas ao vidro blindado, mas também a toda estrutura de aço em portas, alvenaria, fechaduras especiais, aparelho de ventilação e mão de obra especializada. Empregados de condomínios deverão ter treinamento específico para usarem adequadamente as instalações blindadas. A grande maioria dos condomínios vive com orçamentos limitados, mal arcam com as despesas triviais. Assim, na visão do especialista, a obrigatoriedade de guaritas blindadas enriqueceria apenas um segmento: as empresas de blindagens.

"Lembram-se da norma, prevista no Código de Trânsito Brasileiro, na década de 1990, a qual obrigava os proprietários dos veículos a manterem um estojo de primeiros-socorros em seus carros? Depois de grande celeuma, a norma foi revogada pelo Congresso. Milhões compraram o kit, sem nunca o utilizar. O

Custo das guaritas blindadas é inviável

Marcos Rafael

Formado em Administração, Marcos Rafael Marques atua na área de terceirização de mão de obra para grandes empresas e no ramo de portarias remotas. Ele inicia sua avaliação pelo viés econômico. “Por mais que o PL não tenha especificado o nível de blindagem requerida, para começarmos a analisar a proposta de maneira factível, devemos entender o quanto custaria a implantação de uma portaria blindada. Para implantarmos uma portaria de 4 metros quadrados, estimamos um custo mínimo de R$ 20 mil. Com isso em vista, e imaginando que muitas precisam de um espaço para implantação maior, é muito provável que os condomínios não tenham a capacidade de se adequar ao projeto, tendo que recorrer à cobrança de taxas extras.”

Em dezembro de 2021, o número de famílias que relataram estar endividadas atingiu 76,3%, segundo dados da Confederação Nacional do Comércio de Bens, Serviços e Turismo. É o maior valor desde o início da pesquisa, em 2010. Esse cenário tem reflexos diretos na taxa de inadimplência dos condomínios e dificulta muito o planejamento financeiro, muitas das vezes tendo que ser negociado com antecedência de 12 meses. A criação de uma cota extra para implantação de uma portaria blindada faria aumentar ainda mais essa inadimplência, garante Marcos Rafael.

(continua na página 31).

argumento para a revogação da norma foi simples. Condutores de veículos não possuíam treinamento para o uso do material e poderiam causar danos à vida e à integridade física de terceiros. Além disso, o argumento segundo o qual as guaritas blindadas trariam melhores condições de trabalho e mais segurança para os moradores de condomínios não se sustenta. O que de fato impediria eventuais roubadores de penetrarem num condomínio? Qual segurança traria para os moradores, se criminosos decidissem entrar, mesmo com a blindagem? Ela seria na guarita, e não no seu apartamento ou casa”, pondera.

CANTALICE
ADVOGADOS ASSOCIADOS

Habite-se: o que se trata e como facilitar sua obtenção

Um dos mais importantes documentos, e que pode se tornar um grande problema na compra de um novo imóvel, corresponde à figura do Habite-se. E esse problema pode ser enfrentado tanto por pessoas físicas, na compra/reforma de uma casa ou apartamento, como por pessoas jurídicas, como no caso de aquisição de terreno para construção e investimento imobiliário. Em qualquer dos casos, o imóvel precisará estar regularizado perante o órgão público competente, sendo indispensável conhecer melhor esse relevante documento e os meios para se facilitar a sua obtenção.

O Habite-se é uma espécie de certificação, pela Prefeitura do município em que o imóvel se situa, de que, após finalizada a obra de construção/reforma, o imóvel está pronto e em condições de ser habitado com segurança pelos futuros compradores, isto é, ele atesta que a construção/reforma foi realizada em obediência às normas estabelecidas pelo município, tanto no que se refere à legislação municipal, quanto ao cumprimento das obrigações e exigências discriminadas no alvará.

A maior relevância deste documento reside no fato de que, sem tal certificado, será impossível a averbação do imóvel no Registro de Imóveis e a obtenção do alvará de funcionamento para atividades comerciais, nos casos de imóveis comerciais ocupados por empresas. Além disso, a inexistência do Habite-se também impossibilitará a solicitação e liberação de financiamento imobiliário pelo banco. Sem tal documento, portanto, o imóvel, além de não poder ser financiado, não poderá ser regularizado perante o cartório competente e, em caso de imóvel comercial, não possibilitará a expedição do competente alvará de funcionamento.

Sendo assim, para se conseguir o Habite-se será necessária a apresentação, diretamente junto à Prefeitura em que se situa o imóvel, de uma série de documentos, que geralmente encontram-se descritas nos sítios eletrônicos das prefeituras municipais, como são os casos, dentre diversos outros, das cópias dos projetos aprovados e do alvará de construção e do requerimento padrão do documento, emitido pela prefeitura. Em momento posterior, será agendada uma vistoria pela prefeitura, momento em que será necessária a apresentação de outra nova documentação, a depender das exigências de cada município.

Vale lembrar que as exigências com relação às documentações necessárias variam de acordo com cada Prefeitura, assim como também podem haver específicas restrições não existentes nos outros órgãos municipais, de modo que contar com uma assessoria jurídica especializada, conhecedora de todo o trâmite e documentação e experiente no assunto, será essencial, não somente para facilitar a obtenção do certificado, mas também para evitar consequências graves futuras, desde a segurança da construção até a aplicação de graves multas pelo município.

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 site www.cantaliceadvogados.com.br ou siga-nos no nosso Instagram: @cantaliceadvogados.

Casos de polícia: como administrar situações que podem ficar graves

Condomínios, às vezes, reproduzem mazelas da própria sociedade. Brigas podem até mesmo virar crime. Como agir nesse caso?

Infelizmente vivemos um período estranho de polaridades e atos explícitos de intolerância na sociedade. Há pouca paciência para se lidar com o outro. Não raro, pequenas desavenças de opinião podem virar caso de polícia. Os condomínios, como comunidades às vezes formadas por milhares de pessoas, refletem esta situação. Brigas, confusões e discussões que vão desde barulhos de festas e obras ao vizinho que grita gol na janela. Tudo pode virar estopim. Para falar sobre essa situação, ouvimos o advogado Wilson Oliveira de Araujo, da Oliveira Araujo Advogados Associados, especialista em Direito Penal e Criminal. De acordo com ele, "as desavenças ocorrem por vários fatores, dentre eles a individualidade do cidadão, que pensa apenas no seu 'eu', ignorando por completo as pessoas as quais vivem em sociedade, que merecem respeito, assim é importante que sejamos educados uns para com os outros", pondera.

O síndico acaba virando um para-raio para tentar administrar essas desavenças e tentar manter o ambiente para que fique o mais sadio possível. "O síndico precisa de bastante temperança, mansidão e competência como gestor administrativo e conhecedor do direito dos condôminos, para ser totalmente imparcial em suas decisões", orienta. Porém, nem sempre haverá o conhecimento suficiente sobre as leis e o direito, assim ter a orientação jurídica de um advogado especializado é fundamental.

Muitas vezes acompanhamos nos noticiários que pequenas coisas podem virar um grave caso de polícia. Festas que terminam em brigas, negligência nos cuidados com menores, agressões entre vizinhos motivadas por diversos fatores, que podem até ceifar a vida de pessoas. Das muitas tipificações do Direito Penal e Criminal, Wilson Araujo enumera as mais comuns no ambiente condominial: "Lesão Corporal (em todos os níveis), ameaça, injúria, calúnia, difamação, violação de domicílio, violação de correspondência, estupro de menor, uso de drogas, dano patrimonial, entre outras. E todos, sem exceção, são casos de polícia", informa.

O especialista aponta que situações mais leves podem ser conduzidas diretamente pelo síndico, que pode atuar como mediador, respaldado também pelo Regimento Interno do condomínio. "Entre os casos que não necessitam de ser direcionados a uma Delegacia de Polícia, podemos citar discussões acaloradas entre vizinhos por questões simples; e briga de crianças, em que os pais podem advertir seus filhos, desde que não haja lesão de qualquer nível."

Wilson Araujo cita o Artigo 1.277 do Código Civil, que assegura que todo proprietário deve respeitar o direito de sossego e a saúde da vizinhança para a boa convivência. "A Lei nº 4.591/64, também conhecida como Lei do Condomínio, era o principal conjunto de normas que regulava o direito condominial. No entanto, algumas questões pontuais de seus artigos foram superadas pelos artigos do Novo Código Civil (que tratam desse assunto), instituído pela Lei nº 10.406/02".

Ele cita a questão do silêncio como uma das que mais podem

Wilson Oliveira de Araújo

provocar conflitos entre moradores. No Código Penal, a Lei do Silêncio em áreas residenciais é a Norma Brasileira (NBR) 10.151/2000, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT). De acordo com a norma, o ruído em áreas residenciais não deve ultrapassar o limite de 55 decibéis para o período diurno, das 7h às 20h, e 50 decibéis para o período noturno, das 20h às 7h.

Em caso de algum problema mais grave, o condomínio deve se respaldar por meios lícitos a fim de que gerar provas dos fatos ocorridos. Os sistemas de câmeras e vídeos, entre outros, podem servir de prova, “mas desde que lícito e conhecido ao público, no caso aos condôminos”.

O papel dos síndicos e gestores para evitar conflitos mais graves passa por medidas preventivas. "É sempre prudente criar mecanismos de preservação, se antecipando aos fatos mais comuns e corriqueiros. Em não sendo atendido, deve o gestor utilizar-se das ferramentas que lhe são disponíveis no RI, com aplicação das penalidades previstas, como sanções e multas. Em caso de necessidade, este deve sempre procurar a autoridade, no caso o agente público, policial militar ou corpo de bombeiros.”

Outra questão diz respeito aos casos de suicídio de algum morador. Nessa situação o síndico deve manter o local isolado, até a chegada dos agentes públicos, não permitindo nem mesmo que a família possa mexer no corpo.

Wilson Araujo reconhece também que a mediação é uma boa forma de lidar com essas questões nos condomínios. “A mediação em casos de conflitos leves pode ser uma boa solução para as demandas condominiais, de preferência que coloque esta bancada para conhecimento dos condôminos.”

Para concluir, ele alerta para a importância de os condomínios contarem com uma assessoria jurídica, a fim de atender as suas necessidades como pessoa jurídica. “Como também, no contencioso trabalhista, cível, tributário, criminal, mais para acompanhar o dia a dia dos gestores, junto aos condôminos, e no trato com seus funcionários, evitando, assim, demandas judiciais, que podem ser minimizadas”, conclui.

(conclusão da página 29).

“Entendendo que uma das principais funções do porteiro é inibir e identificar com antecedência as situações de sinistro que o condomínio pode sofrer, sempre foi importante o investimento em treinamento. Afinal de contas, o porteiro é a pessoa que zela pela segurança, opera todos os equipamentos de portaria e faz todo o controle de acesso, muitas das vezes em situação de pressão e estresse. Em nossas portarias, mantemos nossos funcionários sempre atualizados com informes periódicos. Seja com treinamentos internos ou externos, buscamos parceiros para contribuir com a qualidade dos serviços. O condomínio deve investir, buscar parcerias com suas administradoras ou cobrar das empresas prestadoras de serviços para atualizar constantemente os funcionários de portaria quanto aos procedimentos de segurança, regimento interno, novos golpes aplicados e atendimentos em situações adversas, como em abordagens por parte de oficiais de justiça, polícia e imprensa...”, conclui Marcos Rafael Marques.

A chance de vender mais batendo à sua porta.

Nunca é só
um apartamento

A Loft nasceu para revolucionar o setor imobiliário e está no Rio de Janeiro para fazer isso ao seu lado.

Como? Simples.
Compartilhando com você a tecnologia que vai ajudar os compradores da região a encontrar o apartamento ideal da sua imobiliária.

Você só precisa cadastrar seus imóveis na plataforma, acompanhá-los sendo divulgados para milhares de pessoas e comprados em pouquíssimo tempo. Tudo isso sem burocracia e com máxima segurança para todos os envolvidos.

A Loft foi criada para abrir portas, e você está convidado para fazer parte dessa revolução.

Seja um Parceiro Loft.

Acesse **loft.com.br** e experimente.

Desempenho e Liderança

por Ariane Padilha

Ser síndica e as forças de ser mulher

Março! Um mês dedicado a nós. Um mês para homenagens, comemorações, debates, questionamentos, valorização e reconhecimento das conquistas. Queremos flores sim, e respeito também.

Entre tantos espaços conquistados nas últimas décadas, o lugar de líder e gestora de condomínio. Foi mais um que pouco a pouco foi sendo ocupado por nós. Se olharmos para trás, o perfil do síndico: homem, mais velho, aposentado, que com tempo e disponibilidade que se envolve com o condomínio como uma atividade muitas vezes voluntária, para ocupar seus dias e fazer o que ninguém quer, vai ficando cada vez mais para trás. Surge um perfil dinâmico, moderno, criativo, ativo, que exige muito conhecimento e nos encaixamos muito bem neste espaço. Que além de conquistar espaços na sociedade, trabalhar, cuidar da casa, dos filhos ainda tem a força e a coragem de assumir a responsabilidade pelo zelo de um bem comum e da coletividade. E o faz com maestria.

A função de síndico é uma função de controle e poder também, características estas "consideradas masculinas", porém o número de Síndicas mulheres cresce a cada ano. Segundo pesquisa do Sindicotnet, em agosto de 2021, hoje ocupamos 39% dos cargos de síndicos no Brasil, 22% a mais que em 2018, entre profissionais ou residentes. Com certeza, a maioria já sofreu algum tipo de discriminação ou dificuldade, seja com fornecedores, moradores ou funcionários, pelo simples fato de ser Mulher. Além de todas as dificuldades enfrentadas na sindicatura, para nós, este é um desafio a mais: SER MULHER.

Mas considero que fomos capacitadas com FORÇAS capazes de contornarmos estes desafios. Poderia elencar diversas características femininas que fazem com que sejamos capazes de nos destacar. Já ouvimos (e eu adoro! E não vejo como pejorativo, não):" Síndico é melhor quando é mulher." Talvez por atribuírem o fato de "zelar e cuidar" de uma "casa" ser considerada uma característica mais feminina, pois além de "cuidar", ter um senso estético apurado, sabemos organizar, planejar e controlar, muito bem. Conseguimos aliar poder, controle e conhecimentos. É da nossa natureza, e essa é a nossa maior força, sim!

Aliamos nossa capacidade natural de conciliar os conflitos – que talvez Deus tenha nos dado para conciliar conflitos entre os filhos, Ele sabia que íamos precisar; com nossa sensibilidade –, nos mobilizamos emocionalmente com facilidade e isso faz com que nossas motivações e decisões sejam diferentes; nossa liderança – desde os primórdios conduzimos e lideramos uma casa e uma família; nossa persistência - não desistimos fácil; nossas habilidades de mulher polvo – ninguém faz tantas coisas ao mesmo tempo como nós; nosso apego aos detalhes - que eles dizem que só nós temos. Juntamos à nossa garra para fazer a diferença, para que tudo fique e funcione melhor nesta estrutura que administramos e assim geramos os melhores resultados.

Já conquistamos muito e ainda temos muito a conquistar, e não tenho dúvidas de que estamos nos preparando para isto, vamos nos apropriar de nossas FORÇAS da maneira mais consciente possível e fazer delas um grande diferencial em nossa atuação.

Síndicas! Um grande abraço.

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

Primeiros passos de um novo condomínio

Papel do síndico e os cuidados em um condomínio que acaba de ser entregue pela construtora

O prédio acaba de ser concluído e entregue, e começa já a receber seus primeiros moradores. E aí, como o condomínio se organiza neste início? Quem é o responsável? A quem cabe tomar as primeiras decisões? Há um intervalo de tempo, um vácuo, em que ninguém responde pelo prédio? Ou isso fica a cargo da própria construtora? Isso é um problema? Como, sob o ponto de vista administrativo, um condomínio deve começar a se organizar? A partir de que momento pode ou deve ser constituída e começar a funcionar a administração? Como se dá a escolha do primeiro síndico? Quais devem ser seus primeiros desafios e as primeiras medidas a serem adotadas? São muitas dúvidas... E para responder a todas essas questões iniciais, a Revista dos Condomínios foi conversar com Alan Galvão, gerente de negócios da administradora APSA no segmento de Gestão de Propriedades, atuante no mercado imobiliário há mais de 19 anos.

"Após o término da construção de um edifício, é preciso fazer a sua implantação, ou seja, um conjunto de ações e procedimentos necessários para que os proprietários possam, enfim, morar nas unidades que adquiriram. Esse processo passa por diversas etapas essenciais que começam antes mesmo da assembleia de instalação, com a emissão do Habite-se, e vão até a parte de compra de equipamentos. Sendo assim, a implantação do condomínio envolve todos os pas-

Alan Galvão

sos necessários para organizar e estruturar o edifício, que incluem a entrega das chaves aos condôminos, a contratação de funcionários, serviços e equipamentos. Um prédio recém-inaugurado, com instalações, pinturas e moradores novos, pode ser o sonho da 'administração perfeita' para muitos síndicos. A ideia surge a partir do conceito de que há menos trabalho em um prédio onde tudo novo impera. Esse processo só é facilitado quando se tem uma grande parceria entre a incorporadora, administradora, um bom gestor e uma boa equipe de segurança e limpeza", alerta o especialista.

Administrador com MBA em Gestão de Infraestrutura Predial/ Facilities Services, Alan Galvão segue em sua análise. "É comum encontrarmos, nos memoriais de incorporação dos novos empreendimentos, cláusulas que garantem o direito da incorporadora de nomear síndicos ou escolher a primeira administradora do prédio, pois administrar um condomínio que ainda está em processo de implantação demanda cuidados específicos. No entanto, como o artigo 1.347 do Código Civil estipula que estes devem ser escolhidos pelos condôminos na assembleia, a nomeação da incorporadora só será válida após a aprovação dos futuros residentes. Ignorar pontos cruciais de manutenção, legislação e finanças pode trazer grandes riscos à vida saudável do edifício e à integração e confiança dos moradores."

Assim, cabe à Incorporadora, juntamente com a administradora escolhida, iniciar o processo de implantação do empreendimento com, pelo menos, seis meses de antecedência da data de entrega, sendo necessário preparar e aprovar o enxoval e realizar vários estudos para elaboração e definição da primeira composição orçamentária, inclusive um 'benchmarking' em empreendimentos semelhantes. Caso a Incorporadora tenha realizado uma assembleia para aprovação do patrimônio de afetação do equipamento, é comum também dar conhecimento de cada etapa da evolução desse processo para os membros da comissão de obras, visando a dar maior segurança e transparência.

Neste início, há muito trabalho para implantar todas as facilidades que o empreendimento oferece, daí a importância de se contratar uma administradora com experiência e boas equipes de gerenciamento, e terceirizadas de segurança e limpeza.

Orçamento deve prever despesas

Após a emissão do Habite-se, que é o documento que assegura que o empreendimento está apto a receber os moradores, a incorporadora, com a administradora, precisa agendar a Assembleia Geral de Instalação. Na assembleia, é feita a instalação formal do condomínio para providenciar a inscrição do CNPJ, aprovar a Convenção Condominial e o Regulamento Interno, escolher os membros da Administração Interna como síndico, subsíndico e membros do Conselho Consultivo e aprovar a primeira previsão orçamentária. Na assembleia, é importante explicar o resumo de cada rubrica do primeiro orçamento, como despesas administrativas e com pessoal; serviços auxiliares de administração; conservação, manutenção e contratos; reparos, reposições e material de consumo; concessionárias; e seguros, entre outros, de acordo com a estrutura de cada empreendimento, além de incluir verba para fundo de reserva.

"Depois da assembleia de instalação, a Incorporadora deve arcar com a cota condominial das unidades que ainda não foram vendidas. Além disso, caso seja identificado algum defeito de qualidade no momento da vistoria, tem a obrigação de corrigir as irregularidades. É na Assembleia Geral de Implantação que se realiza a eleição formal de um síndico, que se torna representante do condomínio. Ele tem extrema importância, principalmente, nesta etapa, e deve saber exatamente como proceder para que a implantação do condomínio resulte em um fluxo de convívio e trabalho totalmente proveitoso para que as pessoas possam viver bem", explica.

Nesse período, o síndico precisa estar na vistoria das áreas comuns, avaliando a qualidade das obras entregues e apontando os ajustes necessários. Além disso, síndico e administradora precisam ter postura isenta e com capacidade técnica para requerer as alterações. Após a posse, deve-se reunir os seguintes documentos: Habite-se; alvarás; Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB); projetos arquitetônicos; manual do proprietário das unidades; certificados de garantia dos equipamentos; notas fiscais e manuais dos equipamentos, como portões eletrônicos e interfones. É importante arquivar todos no memorial do condomínio, tanto fisica quanto eletronicamente, disponibilizando os itens para consulta dos moradores e do próximo síndico.

Home office: da tendência à nova realidade

A pandemia mudou diversos aspectos da vida "normal" nesses dois anos em que a Covid-19 está presente no cotidiano de não apenas brasileiros, como dos trabalhadores e empresas dos mais diferentes setores, em todo o mundo.

Com o distanciamento social e as diversas regras que foram criadas para manter as pessoas seguras, o home office, que até então era uma tendência, até mesmo visto com algumas reticências, "surgiu" como uma forma de não deixar que os negócios ficassem estagnados e as empresas continuassem a produzir em quantidade e qualidade minimamente parecidas com o que acontecia presencialmente.

Essa prática, para algumas profissões, era realidade, mas para outras acabou sendo uma adaptação severa, especialmente do ponto de vista legal. Afinal quais atividades poderiam ser exercidas dentro das casas e apartamentos, quais os impactos disso no estresse e na saúde mental das pessoas, entre outros fatores? Sendo um tema tão importante, conversamos com o advogado e administrador de empresas Jaques Bushatsky, que também foi procurador do Estado de São Paulo.

Primeiramente, o especialista esclareceu como está amparado o trabalhador e o que o código civil e as leis trabalhistas falam sobre o home office: "O aspecto trabalhista está muito bem regulado e protegido, e as disposições da CLT já mereceram farta jurisprudência. Penso que o tema esteja bem solucionado. Essa boa atuação da Justiça do Trabalho sobre leis bem-feitas e modernas permitem o trabalho a distância, em casa, sem percalços legais. Já o aspecto civil tem merecido estudos e, basicamente, o problema que alguns apontam é que, no condomínio residencial, trabalhar afrontaria a natureza do condomínio, daí ser proibido. Mesmo respeitando quem opine assim, eu penso de modo diferente, creio que é possível, sim, trabalhar na unidade do condomínio residencial, guardada a atenção a alguns parâmetros lógicos e legais", completou.

> O que antes era visto com algumas reticências pelas empresas, meramente uma tendência de mercado, agora passou a ser algo necessário em todo o mundo

Jaques Bushatsky

Outro ponto de extrema importância é a distinção do que pode e o que não pode ser feito enquanto se pratica o trabalho remoto, e o assunto é ainda mais delicado quando o meio condominial entra em pauta. Num ambiente com diversas famílias e profissionais com trabalhos diferentes, não é impossível que uma atividade fora da curva seja a profissão de um dos moradores, e é necessário ter cuidado para não colocar em questão a paz dos vizinhos.

Essa perspectiva é fundamental, porque não é comum que um programador seja alvo de reclamações por barulhos e afins, mas um professor de dança que está gravando ou dando aulas ao vivo para seus alunos pode levantar algumas sobrancelhas. Jaques comentou sobre o tema.

"Trabalhar na residência não é novidade. Se estudarmos a História do Brasil, veremos que, por exemplo, no Século 17, era comum as casas que continham salões para negócios, instalações para algumas atividades produtivas. Óbvio que hoje em dia não pretenderemos ter moendas ou "panelões" para fazer sabão ou rapadura no apartamento, mas sim acolheremos atividades não poluidoras, sequer barulhentas ou que não impliquem em desmesurado tráfego. Vai daí, exceto

se houver clara autorização na convenção, não se admitirá em apartamento a instalação de academia devido ao tráfego gerado – embora eu não possa esquecer dos urros de alguns ginastas, desassossegadores; não se permitirá uma cozinha industrial, devido à emanação de odores e ao tráfego; não se admitirá um 'call center', devido ao excesso populacional gerado. Em resumo, essa é a fórmula: não se permitirá o que afrontar o sossego, a saúde, a segurança dos demais condôminos".

Porém, esse é o ponto. A convenção condominial da maioria dos edifícios residenciais não contava com essa nova situação, e é por isso que alterações, por meio de assembleias, precisaram ser feitas para que não fossem criadas injustiças. "Desejando-se que tudo fique bem claro, será necessário convocar uma assembleia de condôminos, obedecidas as regras que estão previstas na convenção. Sugiro que na convocação dessa assembleia, além de se informar o objetivo da reunião, já se adiantem as regras básicas que serão definidas, tais como a vedação de atividade perigosa ou perturbadora, os horários que serão propostos eventualmente. Afinal, cada caso é um caso, e as reformas que serão necessárias no prédio para boa consecução das atividades", explica.

Quando o assunto é a utilização das áreas comuns, ele também informa como o espaço pode ser utilizado por aqueles que precisam de um local para poderem trabalhar. "Será na área comum que tudo virá à tona, que as eventuais desavenças aparecerão com maior vigor. O salão deverá ser usado pelos que precisam de silêncio para trabalhar ou pela criançada, que tem todo o direito de brincar? Sobre as reuniões presenciais, creio que devido à presença de estranhos ao condomínio, talvez em grande número ou com grande alternância e frequência, seja razoável restringi-las. Aí está um problema que somente um poderá resolver corretamente: o condomínio, especificamente cada condomínio. Afinal, quem melhor do que os condôminos para dizerem o que é melhor para eles?", pondera.

Agora que os efeitos da pandemia parecem estar de fato diminuindo, questionamos o administrdor a respeito do que fica para o futuro e o que não será levado à frente, juntamente com algumas vantagens e desvantagens de se trabalhar remotamente. "O Estado já vinha desenvolvendo estudos e inovando legalmente para mesclar atividades residenciais com as profissionais, objetivando a diminuição do tráfego, o prestígio à mobilidade urbana, a melhor condição de vida da população. As pessoas, muitas gostaram de trabalhar em casa, na praia, em outro país. A evolução está aí! Isso tudo conjugado certamente propiciará o incentivo ao home office, talvez não integral, mas híbrido e sim, nos condomínios deveremos acolher esse uso, criar ou melhorar condições para a sua prática. As vantagens básicas ao trabalhador estarão na liberdade de horário, no conforto de evitar viagens, na economia, na possibilidade de fazer mais, inclusive coisas de seu interesse pessoal; as empregadoras ganham na satisfação que os trabalhadores têm com essas vantagens, na economia de meios e espaços. Já o outro lado da moeda preocupa: muitos apresentaram terrível diminuição de desempenho, não entenderam como se organizar e comunicar profissionalmente, e talvez falhas que vinham na sombra vieram à luz. Assim, empresas precisaram se organizar de novos modos para atribuírem e cobrarem tarefas a distância", finaliza.

Um olhar saudável sobre a gestão condominial

Administrar um condomínio pode ser bem parecido com gerir uma unidade hospitalar. Atitude de dono e senso de pertencimento fazem a diferença

Richard Guedes

Ele soma experiência nas duas áreas. Foi diretor administrativo financeiro e presidente da Empresa Pública de Saúde (RioSaúde), e atua como síndico profissional, contador, e sócio-fundador da RGcont Finanças e Condomínio, além de ser membro da Comissão de Contabilidade Condominial do Conselho Regional de Contabilidade do Estado do RJ, entre outras atividades. Por isso, a provocação de Richard Guedes, especialista em Controladoria Pública pela Universidade do Estado do Rio de Janeiro (Uerj), e em Desenvolvimento em Liderança, esta pela Fundação Dom Cabral, é irresistível: pensar a administração de um condomínio com o senso de responsabilidade, os desafios e as possibilidades de uma gestão no campo hospitalar. Que tal conferir o que é possível aprender com essa analogia? De que forma os síndicos podem ser beneficiar com essa simulação?

"Existem muitas ações em comum. Uma delas é a Atitude de Dono e o pertencimento que um líder preparado e com o devido motivo deve ter. Primeiro, é necessário entender para quem entregar um bom serviço: hospital = paciente, e não aos médicos. condomínio = morador, e não ao síndico e conselheiros. Parece óbvio, mas, na prática, não acontece com frequência. Um leito hospitalar pode ser equiparado a um quarto de um apartamento condominial. É normal você chegar do trabalho e querer descansar sem barulhos ao seu redor. Em prédios em que seu gestor é respeitado, isso acontece com educação", defende.

Guedes acredita que bons métodos de gestão podem ser usados em qualquer área de atuação profissional. Um exemplo é o sistema Kaizen. Criado no Japão após a Segunda Guerra Mundial, o Kaizen é um conceito que indica o aperfeiçoamento diário. Para o restante do mundo, a metodologia ficou conhecida principalmente após ser adotada pela montadora Toyota em seu sistema de produção. Em hospitais modernos, é aplicado para reduzir o tempo de espera de clientes no atendimento. Um gestor que estuda esse sistema consegue implantar ganhos em qualquer campo profissional.

"Estou falando de um método mundialmente conhecido de melhoria contínua. Ele surgiu no Japão, pouco tempo após o término da Segunda Guerra, combinado com teorias administrativas do conceituado engenheiro e autor francês Jules Henri Fayol. As ideias inovadoras de melhorias em processos do estatístico e professor americano William Edwards Deming. Sempre dá para melhorar o que já está bom", afirma o especialista.

Retomando a analogia proposta com os hospitais, os pacientes seriam, então, os moradores, aponta ele. "O médico deve entender a necessidade do paciente realizando exames para investigar a causa e, em alguns casos, necessitando da avaliação de uma junta médica para o diagnóstico. Já o síndico, no seu protocolo de soluções, deve correlacionar a necessidade do morador, avaliando se é pertinente ao regimento interno. Existe também uma 'junta médica', que pode ser acionada. Nesse caso, os conselheiros. O síndico é o diretor médico/administrativo do condomínio. Tal função não é para amadores ou indivíduos sem profissionalismo. Fundamental ter cursos e experiências comprovadas na área para combater o bom combate diário e vencer, sempre dentro das regras."

E há mais similaridades, garante. "É possível adotar duas cores na horizontal das paredes, para evitar sujeiras na cor mais clara. Avisos claros e objetivos, e o famoso cheiro de limpeza. Nada disso deve deixar de existir em

condomínios. Gosto muito dos tapetes dos apartamentos padronizados com o número da unidade. É fazer e conferir os elogios no grupo do WhatsApp do condomínio. O síndico deve ter um diferencial. Não pode ser só mais um. Eu gosto de avisos claros e objetivos sobre o Regimento Interno. O síndico precisa lembrar o tempo todo que existem regras, como pedir silêncio nas áreas comuns e corredores. Em um hospital, este procedimento já acontece. Basta implantar no seu condomínio."

Richard Guedes conta ter aprendido, na seara hospitalar, que contratos que oferecem um pacote de serviços com a matéria-prima são mais econômicos que contratos separados. Exemplo: contratar uma manutenção de ar-condicionado mensal com troca de peças, altamente certificada, junto com pequenos reparos de manutenção com material bruto embutido, evidencia a gestão com Atitude de Dono em um hospital/condomínio.

"O preditivo é mais importante que o preventivo. Se chegamos no corretivo, a resposta deve ser rápida, sem grandes gastos, e com total lisura. Em órgãos públicos, temos a figura do fiscal do contrato, que pode ser atribuída aos conselheiros fiscais/consultivos de um condomínio. Funciona resumidamente assim: o serviço é prestado e verificado se ocorreu dentro do escopo do contrato, o previsto no edital. O orçamento é verificado para saber se está dentro do programa. A nota fiscal é assinada pelo fiscal, liberando o pagamento. Alguma relação com condomínio? Claro, e 100%. Cabe ao síndico implantar essa cadeia de controle e fazer acontecer", conclui.

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

Direito em Condomínios

por Vander Andrade

Dever jurídico de adimplência da cota condominial

A cota condominial é uma obrigação legal que se consubstancia materialmente em um determinado valor que impõe ser pago todos os meses e de forma sucessiva pelos condôminos, vale dizer, pelos proprietários ou promitentes compradores (equiparados pela legislação civil aos proprietários e, portanto, igualmente condôminos).

Em sua qualidade de obrigação jurídica, a cota condominial se destina a custear as despesas e serviços relacionados à área comum do condomínio edilício, sendo certo que os seus contornos, expressos em valor, encontram guarida nos atos consignados em assembleia, onde são computados os custos fixos e variáveis que se descortinam correntemente e que se associam à indispensável gestão condominial.

De ser observado que a soma dos empenhos fixos e variáveis gera um valor que passa a ser dividido entre os condôminos, obedecendo ao critério da fração ideal ou a outro, desde que previsto expressamente na convenção.

O caráter peremptório da obrigação independe do fato de o condômino residir ou não no imóvel, de fazer uso direto ou indireto do bem, de retirar ou não frutos da propriedade, sendo certo que, caso deixe de pagar, insere-se o condômino no âmbito da inadimplência, sujeitando-se às consequências e aos rigores dessa particular situação fática.

A mera possibilidade da execução da dívida, agora transmutada em título executivo extrajudicial, faz com que a cobrança possa transcorrer de forma mais célere e apta a gerar medidas patrimoniais restritivas e constritivas, tais como a penhora de valores e, excepcionalmente, até mesmo a perda do bem imóvel.

O síndico tem o dever de atentar para o status da inadimplência condominial e de acompanhar as medidas de cobrança que devem, em princípio, seguir as linhas primárias da mediação e da conciliação, sempre que possível; contudo, superadas, sem êxito, essas etapas vestibulares, abre-se o indispensável caminho da execução judicial, vez que a cota condominial se encontra vinculada a um aspecto fundamental da gestão de condomínios: a saúde financeira do empreendimento, sem a qual coloca-se em risco a governança e toda a gama de serviços esperada pelos demais condôminos adimplentes que não podem e não devem arcar com os prejuízos causados por aquele que deixa de cumprir com exatidão o seu dever para com o pagamento regular da cota condominial.

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.

Expo Síndico Niterói: inscrições abertas

Evento vai reunir o mercado condominial de Niterói e Rio de Janeiro nos dias 28 e 29 de abril. Visitação à área de exposição será gratuita

A cidade de Niterói (RJ) vai receber um grande evento da área condominial nos dias 28 e 29 de abril: A Expo Síndico Niterói será realizada na sede do Clube de Diretores Lojistas (CDL) e vai contar com a presença de palestrantes, lideranças do setor e profissionais do mercado, num público estimado em mais de 300 pessoas por dia. De acordo com Dil Mello, organizadora do evento, essa demanda do setor condominial já existia há alguns anos. "Estamos entrando num mercado com muito potencial e com a certeza de que vamos contribuir para a evolução do segmento na cidade."

O público-alvo do evento é formado principalmente por síndicos, síndicas, subsíndicos, conselheiros condominiais e gestores prediais, mas todo o mercado terá oportunidade de fazer networking e conhecer as novidades. A Expo Síndico se baseia em dois pilares muito fortes: negócios e conteúdo. "Por isso, teremos um auditório com palestras e paralelamente acontecerá uma feira de negócios que reunirá grandes fornecedores de produtos e serviços para condomínios. Criaremos uma atmosfera perfeita para geração de negócios e networking", explica Dil Mello.

Dil Melo

Sobre principais desafios do mercado condominial no mo-

mento, a executiva avalia que são a gestão e a adequação às novas demandas que surgiram com a pandemia. "A tecnologia chegou para ficar como aliada da gestão condominial, e os síndicos precisam estar atentos a esse movimento", pondera. Ela acrescenta que o mercado condominial precisa, de uma forma global, estar atento aos movimentos e evolução da sindicatura. "A gestão que se destaca atualmente é humanizada, valoriza o bem-estar e a comunicação assertiva. Além disso, as novas tecnologias estão cada vez mais presentes nos condomínios trazendo conveniência, segurança e inovação no dia a dia dos condôminos", conclui.

Evento visa a promover intercâmbio de informações, boas práticas, conhecimentos e ideias do universo condominial

A Expo Síndico Niterói promete agitar o mercado condominial trazendo muitas novidades e sendo um motor de geração de conhecimentos e negócios. Para Francisco Egito, diretor do Grupo Francisco Egito, Curso Aprimora e CEO da Revista dos Condomínios, esse evento tem o propósito de promover um verdadeiro intercâmbio de informações, práticas, conhecimentos e ideias, unindo ainda mais as empresas de Niterói e do Rio de Janeiro e estimulando os bons relacionamentos. "Vamos promover laços de amizade, de cooperação entre os síndicos das duas cidades. Sortearemos cursos no evento, traremos para Niterói novas soluções e serviços já existentes no mercado condominial e colocaremos a cidade definitivamente no roteiro de eventos de grande porte, como já acontece no Rio de Janeiro e São Paulo", afirma.

O executivo informa que a Expo Síndico Niterói terá dois dias de palestras e painéis. "Teremos muito conteúdo, informações relevantes para a administração de condomínios e para a vida condominial como um todo, contemplando todos os desse mercado, sejam advogados, síndicos, administradores, entre outros. Todos terão neste evento um canal para a obtenção de informação, construção de conhecimento, promoção de melhores práticas, desenvolvimento de relacionamentos positivos e troca de experiências a fim de permitir a construção de um mundo condominial melhor."

Dentre os principais desafios do mercado condominial no momento, Francisco Egito avalia que o mercado condominial carece ainda de profissionalização. "Esse evento tem como objetivo trabalhar temas, conhecimento, informação, construir soluções para o mercado, aproximar pessoas, fazer negócios e destacar as empresas que realizam trabalho profissional. Outros desafios são a existência de cursos de qualificação na área condominial, e a existência de veículos de comunicação e esse evento ter a participação da Revista dos Condomínios e do Jornal CondoTown para serem de conhecimento do público da região. E outros assuntos serão abordados em palestras, como a locação por aplicativo; a locação por curtíssima temporada; a atuação do advogado na esfera condominial; o papel do síndico nessa gestão cada vez mais complexa, dentre outros temas pertinentes", conclui.

Francisco Egito

Serviço

Expo Síndico Niterói

Datas: 28 e 29 de abril

Local: CDL Niterói

Expositores e patrocinadores: interessados podem entrar em contato para reserva de espaços pelos telefones (21) 99557-0705 ou (21) 3149-0228.

Ingressos para as palestras: R$89,90

Visitação à área de exposição: gratuita

Inscrições: poderão ser feitas site Eventbrite.

Apoio: Revista dos Condomínios

Colaborou nesta pauta Isabelle Batista.

Gestão Condominial

por Cristiano De Souza Oliveira

Responsabilidade do síndico pela LGPD nos condomínios

A Lei Geral de Proteção de Dados está vigente em sua plenitude, e a Autoridade Nacional de Proteção de Dados (ANPD) publicou no dia 28/01/2021 a Resolução nº 2 que regulamenta a Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD) para agentes de tratamento de pequeno porte.

Conforme a lei, os agentes de tratamento são os controladores (condomínios) e operadores que tratam os dados em nome dos condomínios (administradoras, terceirização, portarias virtuais, entre outros).

Pela Resolução nº 2, a ANPD considerou que os agentes de tratamento de pequeno porte são, entre outros, a pessoas jurídicas de direito privado, inclusive sem fins lucrativos, e pessoas naturais e entes privados despersonalizados.

Desta forma, os condomínios estariam incluídos, seja por serem institutos do direito despersonalizados, seja por serem pessoas jurídicas sem fins lucrativos.

A Resolução nº 2 dispensa e flexibiliza algumas obrigações, não dispensando o cumprimento dos princípios e fundamentos da lei. Dentre as dispensas e flexibilizações, estão: atendimento aos pedidos do titular, flexibilização das comunicações à ANPD e a dispensa do Encarregado pelo Tratamento dos Dados Pessoais (DPO), garantida, neste caso, a existência de um canal de comunicação com o titular dos dados.

O síndico, por ser a administrador do condomínio (art. 1347 do CC), possui responsabilidades de praticar atos necessários à defesa dos interesses comuns (art. 1348, II do CC), zelar pela prestação de serviços que interessem aos possuidores (art. 1348, V do CC) e cumprir e fazer cumprir não só as normas internas e deliberações de assembleia (art. 1348, IV do CC), bem como as leis.

Desta forma, considerando que a responsabilidade decorre do descumprimento de um dever, definido e imposto em lei ou em convenção, na aplicação da LGPD tenho que a responsabilização ao síndico estaria não pela teoria subjetiva, com análise de culpabilidade do sindico, por negligência (desleixo, descuido) ou imprudência (falta de cautela ou de cuidado) (art 186 do CC), mas sim pela teoria objetiva, quando a "atividade normalmente desenvolvida pelo autor do dano implicar, por sua natureza, risco para os direitos de outrem" (art. 927 do CC), uma vez que me filio ao debate acadêmico que os dados pessoais seriam um bem de direito real, uma espécie de coisa.

Vale lembrar que o dano a ser reparado é formado quando houver nexo causal (vínculo) entre uma ação ou omissão do síndico, e esta causar um dano.

Cabe então ao síndico não só, conforme já dito, manter a finalidade e fundamento da lei quando no tratamento de dados e principalmente buscar que os seus condomínios possuam normas claras quanto ao tratamento.

Cristiano de Souza Oliveira é advogado e consultor jurídico condominial, mediador judicial e privado. Integra a Câmara de Mediação e Arbitragem de Direito Condominial. É vice-presidente da Associação dos Advogados do Grande ABC, diretor administrativo do Instituto Encontros da Cidade (IEC), Membro do Grupo de Excelência em Administração de Condomínios (GEAC) do CRA/SP, palestrante e professor, autor do livro "Sou Síndico, E agora? Reflexões sobre o Código Civil e a Vida Condominial em 11 lições".

Qual limite do decoro e bons costumes?

Abusar dos hábitos pessoais, vestir trajes de banho em áreas impróprias e até andar nu à vista dos vizinhos. Há como regular esse convívio polêmico?

Em janeiro deste ano, no calor do verão, um morador insistiu em tomar sol de sunga na área do estacionamento, num condomínio no Distrito Federal. O fato causou muito incômodo e conflitos entre vizinhos. O síndico, então, o notificou e alertou de que a reincidência poderia resultar em multa. Mas, afinal, quais são os limites de hábitos particulares em áreas comuns de prédios? Circular com roupas íntimas pelos corredores e roupas de banho por áreas que não sejam a piscina ou a sauna... Esse tipo de norma deve constar do Regimento Interno ou ser discutida em assembleia? Há legislação que normatize essa questão de hábitos - quase - íntimos?

"Primeiramente, cabe esclarecer que não existe na redação das leis, decretos e resoluções normas que tratem de forma direta sobre essa temática. Porém, existem alguns limites que, dependendo do caso, devem ser analisados. Como sabemos, há nos condomínios inúmeras ocorrências que, em casos mais extremos, são tipificadas pelo ordenamento jurídico brasileiro para determinados tipos de infrações, como o crime de ato obsceno, artigo 233 do Código Penal. Tem como tipo penal 'praticar ato obsceno (aquilo contrário à decência ou ao pudor; aquilo que é indecente; desonesto; torpe; lascivo) em lugar público, aberto ou exposto ao público'. Simples atos realizados

Anderson Machado

não podem ser considerados como obscenos, assim como atitudes demasiadamente obscenas não podem ser consideradas liberdade de expressão", explica Anderson Machado.

Advogado especialista em Direito Imobiliário e Condominial e presidente da Comissão Nacional de Direito Condominial da ABA, ele destaca um ponto que deve ser analisado em relação às condutas dos moradores: as regras de boa convivência devem estar redigidas de forma clara no Regimento Interno e, se for o caso, na Convenção do Condomínio, a fim de normatizar as proibições. Mesmo assim, nem tudo estará contido nesses documentos e, por isso, cada caso deve ser muito bem analisado e ponderado pelo jurídico do condomínio, síndico e conselheiros.

"O condomínio, na pessoa dos seus administradores, deve tomar muito cuidado no caso de estabelecer normas em relação às vestimentas para os moradores, inclusive nas áreas comuns, visto que, no caso de uma decisão em aplicar uma advertência ou multa não observando de forma clara os princípios da razoabilidade e proporcionalidade, pode até submeter o condomínio ao ajuizamento de ações de indenização por parte do morador ofendido", pontua o especialista, também membro da Comissão de Direito Imobiliário e Condominial da OAB/DF.

"Não é tarefa fácil abordar moradores, dependendo da exposição. Por isso, toda cautela é pouca para esse tipo de situação, e jamais deve haver qualquer tipo de exposição da parte infratora pela administração. Importante que os moradores de condomínios se atentem para os excessos que devem ser evitados a qualquer custo. O bom senso deve sempre prevalecer! Outra questão importante são as situações de exposições vexatórias nas unidades privativas, gerando dissabores graves entre os vizinhos. Daí, surgem os seguintes questionamentos: até que ponto pode o síndico intervir nas unidades privativas? E o morador pode fazer o que bem entender na sua casa?", questiona Machado.

Segundo ele, infelizmente, muitos acreditam que, dentro das unidades, podem fazer tudo da forma que bem entendem, pois usam a premissa do direito de propriedade, que está previsto no artigo 5º da CF/88, inciso XXII, para justificar a sua privação arbitrária, sem observar o processo legal e por ter garantia constitucional. "Mero engano! Devo informar que existem os direitos de vizinhança que não estão previstos de forma direta na CF/88, e sim no Código Civil/02. Conforme artigo 1.277, 'o proprietário ou o possuidor de um prédio tem o direito de fazer cessar as interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde dos que o habitam, provocadas pela utilização de propriedade vizinha'."

Além disso, há que se observar outros direitos da vizinhança, visto que se trata de um conjunto de normas que têm por fim harmonizar os conflitos entre proprietários e vizinhos, respeitando o convívio social. A criação e a manutenção dos direitos de vizinhança estão na necessidade de se preservar a privacidade, havendo uma condição de subordinação de seu uso a respeito da propriedade de terceiros, isto é, deve haver uma constante verificação do indivíduo na utilização do seu imóvel para que essa forma jamais ultrapasse os limites que possam afetar, de alguma forma, o direito de um terceiro.

"Por fim, cada situação deve ser bem analisada, prevalecendo os bons costumes. Não se pode impor aos demais condôminos o convívio com vizinhos nocivos e desrespeitosos, pois o direito coletivo está acima do direito individual", conclui.

Engenharia Condominial

por Antero Parahyba

Metodologias aplicadas aos rebaixos de banheiros

Desconheço dispositivos legais em torno do assunto. Mas conheço alguns desentendimentos sobre a coisa, e tenho certeza de que muitos passam a conhecer o assunto, quando já envolvidos em um desentendimento.

Provavelmente durante as décadas de 1960 e de 1970 tenha se dado a migração de uma metodologia para outra aplicada aos banheiros.

Na mais antiga, as lajes das salas, dos quartos e das circulações de um apartamento possuíam o nível predominante do pavimento. Já as lajes dos banheiros eram rebaixadas em torno de 30cm, para que nesta altura fossem embutidas as tubulações do escoamento do esgoto sanitário. Outras tubulações também ocupavam o espaço: eletrodutos, parte da distribuição da água potável e, às vezes, tubulações da responsabilidade condominial. Essa altura era preenchida com entulho livre de material orgânico, e sobre este, no nível da laje predominante, era assentado um contrapiso de concreto mais fraco que servia de base para o piso acabado, em cerâmica ou em pedra.

Na mais moderna, o construtor fazia uma laje com um nível único. As tubulações anteriormente descritas ficavam sob a laje e, sob elas, fixava-se um forro de gesso (teto rebaixado).

Na configuração mais antiga, ocorre um vazamento de um banheiro para o do vizinho abaixo, quebra-se o piso do banheiro de cima, procede-se o reparo, recompõe-se o piso e pinta-se o banheiro do vizinho do apartamento abaixo. Isso é o esperado! Na configuração mais moderna, quebra-se o forro de gesso do vizinho vitimado, procede-se o reparo, recompõe-se o teto da vítima.

É óbvio que, estando as duas partes cientes e conscientes da configuração que adquiriram, os procedimentos ocorrem com menores perdas de tempo, de custos e aborrecimentos, na configuração mais moderna.

Na configuração mais antiga, os custos que serão imputados ao causador do vazamento poderão gerar muitos problemas para os dois apartamentos e para o condomínio, se o assunto não estiver convencionado.

Antero Jorge Parahyba é engenheiro civil.

Importância do advogado condominialista

Trabalho de Comissão do Conselho Federal da OAB lança luzes sobre a importância da presença de advogados especializados no cotidiano dos condomínios

Relatório do primeiro Triênio (2018-2021) da Comissão de Direito Condominial do Conselho Federal da OAB foi apresentado em janeiro deste ano. A partir da atuação dessa comissão, foi definido o dia 24 de abril, data de nascimento do advogado Sylvio Capanema, como o Dia da Advocacia Condominialista. E mais uma novidade está a caminho. Também está sendo elaborado, junto à Escola Superior da Advocacia Nacional (Esan), o lançamento de uma pós-graduação em Direito Condominial. Movimentos que vêm reafirmar a importância dos advogados especializados na área para auxiliar os síndicos na administração dos condomínios, como bem garante Antônio Marcos da Silva, presidente da comissão em sua primeira gestão.

"Não era previsto, mas a criação da Comissão coincidiu com o início da Covid-19, momento em que a demanda pela advocacia condominial foi potencializada. A vida em condomínio, em especial o residencial, teve sua dinâmica alterada, necessitando de uma atuação mais presente e muitas vezes mais enérgica do síndico e, por consequência, da segurança jurídica, que só poderia – e pode – ser alcançada com a atuação de um advogado. Afinal, tivemos dois anos com a presença contínua dos moradores dentro da área do condomínio, com o grande universo de pessoas que deixaram de trabalhar em escritórios

Antonio Marcos da Silva

para se instalar em suas residências, o que aumentou as brigas entre casais e vizinhos. E houve a inadimplência e a necessidade de vedação do uso de áreas comuns; e o descumprimento, por alguns, dos protocolos sanitários de prevenção. Por outro lado, os condomínios comerciais ficaram praticamente vazios, gerando, sobretudo, inadimplência", enumera ele.

Além de todos os problemas relativos à pandemia, houve ainda o início de vigência da Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD), as consequências em caso de seus descumprimentos; portarias governamentais, entre tantas outras alterações da legislação. "Vê-se que a criação da Comissão no âmbito do CFOAB veio em boa hora, e é a prova do reconhecimento da importância do Direito Condominial na atuação da advocacia. Após a criação da Comissão de Direito Condominial pelo Conselho Federal, várias comissões semelhantes surgiram nas seccionais dos estados. Atualmente, a maioria delas conta com a Comissão de Direito Condominial – quando não presentes nas seccionais, se fazem presentes nas subseções, ou, equivocadamente, dentro de comissões imobiliárias. O fato é que o Direito Condominial não pode mais ser ignorado."

O Direito Condominial tem ganhado cada vez mais relevância. E não é para menos, tendo em vista que grande parte dos brasileiros – acredita-se que em torno 30% – reside e/ou trabalha em condomínios, e tal fato demanda a presença de advogados para apontar os caminhos legais a serem seguidos pela administração local. A segurança jurídica dos condomínios, condôminos e seus administradores é necessária para evitar quaisquer prejuízos aos interesses deste universo de pessoas. Dada sua característica transversal, a maioria das especialidades do Direito se relaciona com o Direito Condominial, tais como trabalhista, urbanístico, imobiliário, tributário e de família, entre outras.

"A atuação do advogado condominialista, na maior parte das vezes, está subscrita ao campo preventivo, como notificações, análise e elaboração de contratos, acordos, orientações ao síndico, confecção de convenção e regimento interno, e acompanhamento em assembleias. A partir do trabalho da Comissão, foi sugerida a criação de uma entidade independente de âmbito nacional que abarcasse as questões relacionadas ao Direito Condominial. Fechamos o último ano com a realização do 1º Congresso Nacional de Direito Condominial do CFOAB, sem dúvida o maior congresso do tema até então no Brasil. Foram três dias de intenso trabalho onde os membros da comissão tiveram várias demandas para oferecer o melhor a todos os envolvidos, palestrantes e público. Foram diversos debates com a presença de advogados e magistrados."

A Comissão elaborou o projeto de lei obrigando a assinatura por advogado nos documentos condominiais, o que abrirá um leque de oportunidades para a advocacia. Assim, a pretensão é fazer com que cada condomínio tenha seu próprio advogado, como tem um contador. "Atualmente, os documentos condominiais são celebrados sem a presença de advogado, o que gera uma série de problemas jurídicos. Por isso a importância da proposta da comissão. Busca estabelecer mudança no texto do Estatuto da Advocacia (Lei 8.906/94), alterando o parágrafo segundo do Art. 1º da lei, para que constem também os atos condominiais. O texto encontra-se na Câmara Federal para análise, tendo recebido o número de PL 1.513/21. Quando aprovado, gerará mais segurança jurídica aos condomínios e ao síndico, além da abertura de mais demanda para a advocacia brasileira", conclui Antônio Marcos da Silva.

Dicas e boas práticas para os síndicos

Atualmente, um bom síndico independentemente de ser "orgânico" ou profissional, tem cada vez mais e mais exigências em relação ao cargo para o qual ele é eleito. Sim, eleito porque pelo Código Civil brasileiro o síndico não pode ser contratado, ele tem que ser escolhido através de uma proposta, seja verbal ou escrita, em uma assembleia convocada para esse fim.

Exigências ocorrem em vários âmbitos: civil, criminal, tributário e até ambiental, dessa forma bem diferente de alguns anos atrás. A carga de conhecimento técnico e de estudos que um síndico tem que desenvolver hoje é bem semelhante à de um CEO de uma empresa, e para muitos essa é a real comparação. Afinal, podemos dizer que o síndico é um CEO do condomínio.

Dessa forma, com tantas habilidades para desenvolver diversos procedimentos, é imprescindível que haja muito talento, muito empenho e profissionalismo para desempenhar boas práticas de gestão dentro do condomínio. Gestão? Ué? Mas por que gestão? Porque é o que o síndico escolhido tem de desempenhar de acordo com a lei - "Art. 1.347. A assembleia escolherá um síndico, que poderá não ser condômino, para administrar o condomínio, por prazo não superior a dois anos, o qual poderá renovar-se." Quem administra, na verdade, faz gestão e no caso do síndico podemos separar a gestão, em pelo menos duas: a administrativa e a de pessoas.

A seguir, apresento dicas para executar uma gestão baseada em boas práticas que, com certeza, vão fazer o diferencial para uma boa ou uma má administração: seja imparcial; faça reuniões periódicas com o conselho e as comissões do condomínio; tenha uma gestão transparente; mantenha muita atenção na documentação do condomínio; faça um bom controle do pagamentos; acompanhe periodicamente as manutenções do condomínio; estude e conheça a convenção e o regulamento interno; tenha uma boa equipe de funcionários e treine-os periodicamente; seja imparcial a todo custo; busque mediar os conflitos entre os vizinhos com conversa e bom senso; e aplique, quando necessário, as advertências e multas para manter a boa convivência na sua comunidade.

Dessa forma, um síndico conseguirá atender às expectativas da maioria dos residentes e proprietários do condomínio. Não dá para agradar a 100% das pessoas, não se deve preocupar com isso, não podemos esquecer que o cargo de síndico também tem um viés político e muitas vezes pessoas não estarão interessadas no sucesso da gestão, irão apenas atrapalhar. Por isso, é necessário em frente, sendo firme e aplicando as boas práticas de gestão para funcionar na comunidade. Com isso, a chance do sucesso sempre será grande.

Antonio Carlos de Luca é CEO da Confiance Síndicos Profissionais. Síndico Profissional, técnico em Administração pelo Senac-RJ. Graduado em Educação Física pela UFRJ, graduado em Gastrologia pela Unisuam, certificado no Curso de Administração Condominial pelo Secovi-RJ, certificado como Gestor Predial Urbano pela APSA Administradora, certificado pelo curso de Síndico Profissional e especialista e certificado pelo curso sobre Assembleias Virtuais pela GÁBOR RH– SP, eleito melhor GPU (Gestor de Propriedades Urbanas) no ano de 2019 pela APSA Administradora e certificado "Síndico Cinco Estrelas" em 2021.

Combate à dengue **não pode parar!**

Apesar de o brasileiro estar preocupado há dois anos com a Covid, o aedes aegypti ainda é um problema sério no país

Pode parecer até uma história de terror, mas é apenas a realidade do Brasil em 2022. Os números de mortes e internações provocadas pelo coronavírus estão em queda segundo dados da OMS e das secretarias de saúde dos estados, mas na contramão dessa estatística, que traz certo alívio e sensação de tranquilidade para as pessoas, os casos de dengue voltaram a ser um problema em alguns estados.

Somente no Distrito Federal, no mês de fevereiro, houve um aumento de quase 300% nos casos, e graças à intervenção de mutirões, que são um dos principais meios de se eliminar a propagação do mosquito, mais de 25 mil exemplares da espécie, em diferentes fases de desenvolvimento, foram capturados, o que mostra que o perigo ainda é bastante real e merece atenção.

Nos condomínios isso não é diferente, e os condôminos e moradores precisam estar conscientes, porque não apenas nas áreas comuns os focos podem aparecer, mas também em seus apartamentos. Conversamos com as síndicas profissionais Royana Claxton e Vanilda de Carvalho a respeito dos desafios de combater essa doença tão perigosa.

Todo mundo já tem uma noção básica de como deve ser feita a prevenção contra o mosquito, mas existe toda uma preparação no meio condominial que exige muita caute-

Vanilda de Carvalho

la e preparo. Royana explicou como se prepara para que não apareçam novos focos do aedes aegypti nos prédios que atua.

"Num dos condomínios, fazemos o trabalho de quatro em quatro meses (de acordo com a intensidade das chuvas, podemos fazer de três em três meses) no jardim frontal, nos vasos de plantas internos e num espaço gramado, nos fundos do prédio sobre uma garagem. Esses trabalhos consistem em cortar as gramas, verificar as águas empossadas, os ralos, os pratos dos vasos das plantas e as pedras ornamentais que, pelas colocações, retêm também as águas das chuvas. Nestes momentos, também são verificados e lavados todos os ralos externos e internos. Dando prosseguimento, no mesmo período, o telhado onde estão localizadas as caixas d'águas e o para-raios são vistoriados. No último andar também é realizada essa vistoria, principalmente nos ralos e nas telhas", afirmou.

Como falamos anteriormente, o condômino também precisa estar atento, porque o síndico é o responsável por lidar com as áreas comuns, mas o gestor não pode bater de porta em porta para verificar cada apartamento individualmente. Por isso, os moradores têm papel fundamental nessa luta. Vanilda, inclusive, diz que eles são a parte principal de todo o processo, porque de nada adianta espalhar lembretes em murais e disparar e-mails pedindo cuidado se os condôminos estão deixando água empoçada em suas varandas, por exemplo.

Um ponto alarmante desse debate é que, mesmo que alguém no condomínio acabe pegando a doença, é muito difícil identificar onde ele a contraiu, porque mesmo que um foco seja encontrado, não é possível afirmar que o mosquito tenha saído dali. E Royana Claxton diz que, mesmo havendo essa confirmação, não existe uma multa para isso. E vale para o condomínio como um todo, não apenas para pessoa física. O poder público não confere punições.

Mas, claro, vale lembrar que síndicos e gestores em geral não estão sozinhos, e apesar de não existir uma forma direta de punir quem não está agindo de forma adequada em relação ao aedes, Vanilda acrescenta que a união faz a força nesses momentos.

"As subprefeituras geralmente possuem equipes que atuam na linha de frente quando há uma infestação muito grande. A Secretaria Municipal da Saúde (SMS), segue com um trabalho de mapeamento das áreas de maior risco de proliferação de mosquitos. Em parceria com as subprefeituras, as equipes realizam limpezas periódicas de bueiros e córregos, entre outras ações. A partir da notificação de um caso, é desencadeada uma ação de eliminação de criadouros (casa a casa) e aplicação de nebulização nos quarteirões do local", disse.

Por fim, Royana enumera quais os principais cuidados que devem ser tomados nas áreas comuns, já que esses são os meios mais propensos para surgirem larvas dos mosquitos. "Os maiores cuidados sempre recaem numa 'boa' faxina semanal. Após isso, devem-se retirar as possíveis poças de água, tanto no chão quanto dos vasos das plantas. Nesse momento, também é ideal vistoriar as fossas, os esgotos e até os bueiros em frente ao prédio. Temos que ser preventivos nas ações de combate. Temos de estar alertas para água acumulada nas garagens, após as lavagens dos carros, motos e bicicletas, assim como os 'lava-pés'. Temos ainda que aproveitar as manutenções mensais dos elevadores (poço do elevador) e das bombas, para verificar esses espaços. Os cuidados são constantes, e todos devem ter a consciência de ajudar. Afinal, o patrimônio é do proprietário", finaliza.

Coluna do Prestador de Serviços

por Saulo Lino

Por que um Fundo de Investimento?

Desde o início da pandemia da Covid-19 observamos a expansão do mercado de garantidoras que, por ter sido muito difundido neste período, continua crescendo numa velocidade sem precedentes. Embora haja controvérsias quanto à época do surgimento das primeiras garantidoras no Brasil, certo é que essa solução existe no mínimo há 25 anos. Porém, nada mais natural que em um mundo de lockdown, aumento do índice de desempregos, e dependência de subsídios governamentais, os setores de educação e condomínios estejam entre os que mais sofrem. O primeiro, pela absurda e histórica flexibilização jurídica, e o segundo pela lentidão do Judiciário, o que faz com que os condôminos acreditem que suas cotas condominiais possam ser colocadas "no fim da fila".

E o que existe no cenário que pode mudar a dinâmica deste mercado? O surgimento de Fundos de Investimentos de Direito Creditório (FIDC`s), voltados exclusivamente para garantir a receita de condomínios.

Para início de conversa, os fundos são regulados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), controlados pelo Banco Central e auditados trimestralmente por auditorias independentes. Isso implica em seguir duras regras de compliance, e que se torna necessária a comprovação de lastro financeiro para manter as operações.

Nos fundos, a cessão de crédito é definitiva, o que significa dizer que em hipótese alguma os débitos de qualquer natureza retornam para os condomínios, mesmo após o término do contrato. Ainda sobre regras diferenciadas, pela legislação em vigor, somente os FIDC`s podem fazer antecipação de receitas, o que possibilita um melhor dimensionamento e controle do fluxo de caixa.

Mas o ponto de virada está no modelo de relação com os inadimplentes. Como citei antes, os fundos têm lastro financeiro e não trabalham para "formação de carteira", mas sim por agilidade e rentabilidade. Dessa forma, investe-se em flexibilização da negociação, tecnologia e relações de cobrança humanizadas. Resumindo: a melhor forma de driblar os problemas que a judicialização pode trazer é fazer com que essa etapa não seja necessária, intensificando e viabilizando a cobrança amigável, através de processos claros, rápidos e eficientes.

Os fundos apresentam vários outros diferenciais competitivos que certamente vão mudar a estrutura do mercado de garantia condominial, mas esse é um assunto para uma próxima coluna. Até lá!

Saulo Lino é CFO da Condobem.

Informação: moeda valiosa

Síndicos e gestores precisam falar a língua dos condôminos

Muitas pessoas acreditam que o dólar e o euro são as moedas mais importantes do mundo. De fato, por seus valores monetários, possuem um alto poder financeiro. Contudo, existe algo maior que qualquer moeda: a informação. Afinal, com sua propagação cada vez mais acelerada pelas interfaces tecnológicas, é preciso muito cuidado para que seja transmitida sem que haja ruídos que prejudiquem a compreensão.

E isso não é diferente no mundo condominial, pois, para que os síndicos, gestores e administradores possam efetuar suas funções de maneira otimizada, precisam estar antenados com o que está dando certo. Conversamos com Dil Mello, comunicóloga, jornalista e criadora do método "Destravando a Comunicação para Síndicos e Empreendedores", a fim de sanar as dúvidas a respeito de como deve ser feita a comunicação condominial atualmente.

"A comunicação eficaz no condomínio deve ser feita utilizando o maior número de canais possíveis", afirma. Isso já reflete um retrato das adaptações e táticas que o síndico precisa ter perante os condôminos. Não estamos mais na era apenas do visual e do impresso, o audiovisual e o meio digital são aliados e precisam ser usados, mas ela alerta que, para que o contato seja feito com os funcionários e colaboradores do prédio residencial, o approach deve ser outro, e a mensagem, passada cordialmente, precisa ser efetuada apenas de forma presencial e por meio de reuniões, sempre pedindo muita atenção para que não haja ruído. Afinal, o bem-estar do condômino ou morador pode ser afetado diretamente e gerar problemas para o condomínio.

Dil Mello

“A tecnologia hoje é a grande aliada do síndico na comunicação. No entanto, precisa ser implementada com treinamento. Canais como o WhatsApp, por exemplo, precisam de regras e mediação constante para evitar conflitos”, orienta. Segundo ela, quem não usar esses canais não vai conseguir atender às demandas, por isso, ela listou os novos meios que podem ser adotados para que o síndico tenha uma gestão mais moderna. Dil Mello esclarece que é melhor evitar o mais comum dos aplicativos de mensagem, o WhatsApp, mas manter a formalidade, por mais que ela possa ser algo maçante em determinados momentos, é necessário, pois o síndico é o “comunicador do condomínio”. E ser formal não significa ser duro ou agressivo, visto que é possível ser leve mantendo a linguagem apropriada.

Confira as dicas da especialista:

- Ter um aplicativo personalizado do condomínio com todos os informes sobre os serviços e regras;
- Usar a rede social aberta como Instagram e Facebook para registro das ações do dia a dia;
- Manter um quadro de avisos tradicional;
- Instalar TV nos elevadores;
- Fazer disparo mensal de newsletter com as novidades e informes da gestão para o e-mail dos condôminos.

Outra importante estratégia para quem vai comunicar é o aperfeiçoamento. Todos nós aprendemos a falar, mas nem todos realmente sabem transmitir ideias de maneira precisa, clara e coesa. Por isso, para que o síndico não comece a criar ambiguidade na cabeça dos inquilinos, por exemplo, há como melhorar a sua oratória. Seja de forma casual, treinando em momentos oportunos ou se inscrevendo em cursos que vão deixá-lo mais confortável e capacitado.

Contudo, é necessário saber diferenciar dois temas que podem parecer iguais, mas que na verdade têm fundamentos bastante diferentes. Estamos falando das comunicações persuasivas e não violentas. “A comunicação persuasiva é aquela que influencia e gera resultado no outro. Extremamente importante para o síndico no seu dia a dia. Já a comunicação não violenta é resultado da comunicação assertiva, onde existe diálogo, escuta e conclusão dos fatos de forma harmônica”, completa.

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!

Correspondências: todo cuidado no gerenciamento para evitar problemas

Correspondência judicial é sempre uma preocupação para a gestão. Saiba como agir e as melhores regras que devem ser adotadas no condomínio

Apesar de o mundo estar passando por uma progressiva digitalização dos processos e documentos, o que ocorre também com as correspondências, ainda assim, os condomínios recebem centenas, até milhares de correspondências todos os meses. Diante desse quadro, como gerenciar melhor a caixa de correios é algo muitas vezes desafiador para síndicos, gestores, porteiros e zeladores. E há ainda os casos extremamente importantes, como as correspondências judiciais. Diante da relevância do tema, a Revista dos Condomínios foi ouvir duas das maiores especialistas no assunto, as advogadas Valzira Souza, especialista em Direito Civil, Direito Condominial, pós-graduanda em LGPD, professora, colunista e membra da comissão nacional de Direito Condominial da ABA, e Melina Luna, pós-graduada em Processo Civil pela Ucam, especializada em Direito Imobiliário e Condominial, membra da Comissão de Direito Condominial da ABA/RJ e da Abami/RJ.

Melina Luna

Valzira Gonçalves de Souza

Sabemos que, sem rigoroso controle, as correspondências podem se tornar um problema nos tempos atuais. Seja pela lentidão da entrega das empresas responsáveis por esse serviço no Brasil, seja por quem as recebe. Nesse sentido, a gestão do condomínio tem grande responsabilidade em atender de forma correta as necessidades dos moradores. Numa primeira análise, Valzira Souza reconhece que os condomínios necessitam ter uma gestão eficiente para a entrega de toda e qualquer correspondência dirigida às suas unidades em face da repercussão negativa que, eventualmente, possa ocorrer para um condômino que venha a deixar de receber a correspondência. Além disso, há a responsabilidade civil e até mesmo penal caso haja a violação de uma correspondência. "Nos termos do art. 22 da Lei 6.538/78, que regula os direitos e obrigações concernentes ao serviço postal no país, a entrega das correspondências nos edifícios poderá ser feita para qualquer um dos responsáveis, sejam os administradores, os gerentes, os porteiros, zeladores ou empregados, que responderão pelo seu extravio ou violação." Segundo ela, o ideal é que o con-

domínio tenha um regramento específico do conhecimento de todos os colaboradores sobre as rotinas dessa atividade.

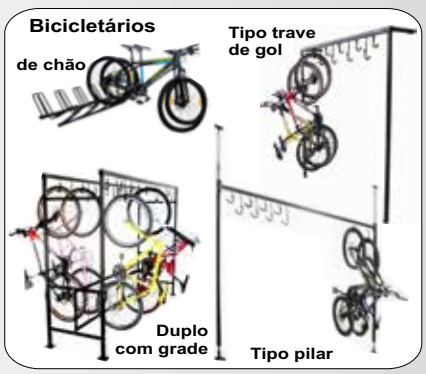
Melina Luna reforça que o condomínio possui um papel muito relevante nessa etapa tendo em vista que é o responsável pelo recebimento e guarda das correspondências endereçadas às unidades autônomas até a sua efetiva entrega aos destinatários. Além do artigo 22 da Lei Postal nº 6.538/78, ela cita também o artigo 1.348, inciso V do Código Civil, que trata sobre a gestão dos serviços de interesse dos possuidores no que concerne à responsabilidade após a entrega de correspondência na portaria. "O procedimento interno a ser adotado pelo condomínio deve guardar um bom controle e agilidade. Assim, a gestão das encomendas e correspondências deve incluir a sua separação para identificar eventuais devoluções ou incorreções, e as unidades a que se destinam e o registro, sob protocolo, para o então depósito nas caixas correspondentes ou, em alguns casos, a entrega em mãos". Segundo ela, o controle deve incluir a anotação da data de recebimento e de eventual identificação ou registro do objeto com especial atenção para as cartas registradas e todas as correspondências entregues ao porteiro, também sob protocolo. "O condomínio deve promover um controle capaz de identificar o código de rastreio do objeto, a data de recebimento e a data de sua efetiva entrega ou retirada pelo destinatário, e, em último caso, o registro das tentativas de entrega, caso sejam infrutíferas", alerta.

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

Correspondência judicial: como o condomínio deve proceder?

Um tipo de correspondência, em especial, é mais sensível de se lidar no ambiente dos condomínios edilícios, que é a correspondência judicial. A Revista dos Condomínios solicitou às especialistas que detalhassem esse tipo de correspondência e quais as suas tipificações. Valzira Souza explica que com a vigência do Código de Processo Civil de 2015 existe a previsão expressa em lei, considerando válidas as citações judiciais entregues pelos correios e recebidas pelos porteiros dos condomínios edilícios ou nos loteamentos com controle de acesso, o que na prática já vinha ocorrendo na Justiça do Trabalho, além de reconhecido pelo Superior Tribunal de Justiça. "A citação processual é o ato através do qual o réu, executado ou interessado, é convocado para fazer parte do processo e apresentar defesa, quando for o caso. Na prática, após a entrega da citação, o Aviso de Recebimento (AR) é juntado aos autos comprovando que a citação foi entregue e, nesse caso, é certificado que a citação foi válida, iniciando a contagem do prazo de defesa da parte demandada em juízo."

Assim, caso o mandado de citação não seja entregue ao condômino, este poderá sofrer os efeitos da revelia e, consequentemente, o condomínio corre o risco de ser acionado em juízo pelo morador para ressarcir os prejuízos. "Não se pode esquecer, ademais das intimações judiciais enviadas pela via postal para dar ciência às partes acerca de um ato ou decisão no processo, ordenando que a pessoa intimada faça ou deixe de fazer algo. Do mesmo modo, merecem destaque as correspondências emanadas dos órgãos públicos que podem emitir extrajudicialmente notificações fiscais ou comunicados de multas com prazo de resposta", alerta.

Melina Luna reforça que as correspondências são capazes de gerar efeitos e obrigações aos seus destinatários, inclusive de cunho patrimonial. "Neste sentido, de um modo geral, quanto aos tipos de correspondências judiciais, destacamos aqui a citação, que é o ato de convocar a parte para integrar uma lide processual, e a intimação, que objetiva dar conhecimento, aos interessados, sobre a prática de determinados atos processuais. O mandado judicial, por exemplo, embora seja uma correspondência mais utilizada entre as autoridades, geralmente demanda a prática de ato ou a realização de diligências, que podem vir a ocorrer dentro de um condomínio." Ela destaca ainda que existem outras correspondências extrajudiciais e administrativas, que também são capazes de causar efeitos aos destinatários, como as notificações de autuação sobre multas, por exemplo, que podem ser emitidas por diversos órgãos, como: Detran, Receita Federal, agências reguladoras, dentre outros, ou até mesmo as notificações particulares, para dar conhecimento sobre assuntos que podem chegar às vias judiciais.

Diante do exposto, não resta dúvida sobre a responsabilidade dos condomínios pela entrega da correspondência judicial e, em caso de falhas no processo, o condomínio pode vir a ser penalizado se houver a comprovação de que a correspondência judicial foi recepcionada por preposto do condomínio e a mesma tenha extraviado ou a entrega tenha sido tardia. "Isso demonstra negligência e o dever de indenizar, caso seja comprovado prejuízo ao condômino", explica Valzira, ao que a advogada Melina acrescenta que o ordenamento entende como válida a citação recebida pelo porteiro do endereço indicado, conforme o parágrafo 4º do artigo 248 e do artigo 274 do Código de Processo Civil. Segundo ela, caso a correspondência judicial seja apresentada, pessoalmente, por autoridade oficial, o porteiro poderá recusar o recebimento, caso o destinatário da correspondência esteja ausente, declarando tal fato de forma expressa e sob as penas da lei. "Além disso, quando reiterada a ausência do destinatário e houver controle de acesso no condomínio, nos termos do artigo 252 do CPC, será válida a intimação entregue ao responsável pela correspondência.

Assim, recomenda-se muito cuidado, pois há responsabilidade do condomínio sobre a guarda e entrega de correspondências e os erros neste procedimento, principalmente no que concerne às correspondências judiciais, se comprovados, podem resultar em diversos efeitos, como o dever de reparação moral e material em face do prejudicado", avisa.

Penalidades

De acordo com Valzira Souza, o Código Civil brasileiro, ao tratar do tema da responsabilidade civil, traz expressamente o dever de reparação nos casos de ação, omissão ou negligência, quando comprovado o nexo causal entre a conduta do agente e o fato lesivo. Já o inciso III do Art. 932 prevê que são também responsáveis pela reparação civil o empregador por seus empregados e prepostos, no exercício do trabalho que lhes competir, ou em razão dele. "No caso concreto, isso quer dizer que o condomínio necessitará provar que entregou a correspondência judicial, sob pena de ter que indenizar o condômino destinatário pelos danos morais e materiais sofridos."

Melina Luna destaca os artigos relacionados ao tema e aplicados em decisões judiciais de casos concretos correlatos: "Artigos 186, 927 e 932, inciso III e 933 do Código Civil. Os citados dispositivos tratam da Responsabilidade Civil e do dever de reparação, como mencionado acima. Além destes, a depender da situação, também podemos destacar o que dispõe a nossa Constituição quanto à garantia sobre a inviolabilidade das correspondências e o direito à reparação, nos termos do artigo 5º, incisos X e XII da CRFB."

Papel do porteiro

Já vimos a importância do tema e o quanto a correspondência judicial é importante para aquele que a precisa receber e, no caso dos condomínios, todo zelo e acuidade exigidos para a situação. Assim, quais seriam as principais orientações que porteiros devem ter nesse caso e como devem se portar diante de autoridades?

Para Valzira, o porteiro deve ter uma lista atualizada dos condôminos e devolver a correspondência nos casos de mudança ou ausência que impeça a entrega imediata da correspondência judicial. "É indispensável a entrega imediata da correspondência judicial, em mãos, devidamente protocolada com o número da AR, data de recebimento, o nome completo do destinatário, a sua assinatura com a data de recebimento. Mesmo no caso dos

Primeira ocorrência do Condomínio Bem Viver

Seria um dia intenso de reuniões. Dra Marta reunia-se com o síndico recém-eleito do Condomínio Bem Viver, Sr. Silvio. Ambos acreditavam que a reunião seria breve e leve. Mas não foi o que aconteceu.

A reunião seguia tranquilamente, até que tocou o celular do síndico. Era o porteiro Joaquim pedindo a presença imediata do síndico à portaria. "Mas o que aconteceu? Por que está assustado, Joaquim?", indagou Sr. Silvio. Joaquim, com a voz trêmula e medonha respondeu: "Por favor, venha aqui, preciso do senhor, não sei o que fazer!"

Assustado com a situação, Sr. Silvio rapidamente pediu ajuda para Dra. Marta, e juntos se direcionaram à portaria. Quando lá chegaram, o morador do apartamento 72B, algemado, com policiais que queriam a qualquer custo adentrar a unidade do rapaz.

O jovem do ap. 72B morava sozinho, era educado, rico, de boa aparência e cumpridor assíduo das regras do artigo 1.336 do CC (deveres dos condôminos). Era dificil entender por que estava naquela situação de constrangimento na portaria do condomínio.

Depois de muitas conversas, o próprio jovem da unidade 72B autorizou a entrada dos policiais à sua unidade. "Pronto!" Pensou Sr. Teodoro. Problema resolvido? Triste engano. Não passou 15 minutos que os policiais haviam subido ao ap. 72B, para que Sr. Silvio e Dra. Marta fossem chamados na porta do apartamento do rapaz. Quem os chamara foi o sargento Santos, para informar que deveriam evacuaram imediatamente o edifício e que o esquadrão antibombas estava a caminho do condominio.

"Meu Deus! O que está acontecendo?", indagou o síndico. Em resposta, o sargento respondeu: "Senhor, tem várias bombas nesta unidade, temos dar segurança a todos."

Desesperados e inconformados com o que estava acontecendo, Sr. Silvio e Dra. Marta começaram a bater de porta em porta pedindo que o edifício fosse evacuado. Informavam somente que era uma questão de segurança e que acreditavam que logo tudo estaria normalizado.

Após a evacuação do edifico B do Condomínio Bem Viver e várias reclamações dos condôminos que perderam o direito de usufruir momentaneamente seus apartamentos. Sr. Silvio, para amenizar a situação de todos que foram obrigados a deixar suas residências, comprou comida, pediu ajuda de outros condôminos, torres diversas, para acomodar vizinhos, e rezava, rezava para tudo voltar à normalidade, além de querer renunciar ao mandato, pois percebeu que ali seria tudo uma bomba.

E Dra. Marta, essa seguiu firme, mesmo não sendo parte de seu ofício ficou a todo momento ao lado do síndico e dos condôminos, auxiliando-os em todos os assuntos e situações que precisavam.

Ah, e o que aconteceu depois?? Encontraram bombas?? Bom, isso fica para o próximo episódio.

Texto baseado em fatos reais. Nomes e alguns fatos narrados foram alterados para preservar o caso.

Marcela Gundim é advogada, sócia do escritório Michelena e Gundim Sociedade de Advogados. Presidente da Comissão Direito Condominial da OAB/SJC e vice-presidente da Comissão da Advocacia Condominial da OAB/SP.

condomínios com portaria virtual com adesão aos lockers, ou armários inteligentes, não poderão prescindir do protocolo, pois esse é o meio de prova que aquele objeto chegou ao seu destinatário", explica.

Melina lembra que os porteiros precisam manter a cordialidade e, ainda que solicitado, não devem tentar ocultar o morador, nem apresentar resistência ao Oficial de Justiça no cumprimento de seu ofício, o que pode inclusive resultar em crime de desobediência. "Assim, o porteiro deve, incialmente, contatar os destinatários para o recebimento direto de correspondência desta natureza; declarar, sob as penas da lei, a ausência do morador e recusar o seu recebimento, se for o caso; e, se vier a prestar o recebimento, dar imediato conhecimento ao destinatário ou, na ausência deste, ao gestor do condomínio sobre todo o ocorrido, para que entre em contato com o interessado", informa.

Ele acrescenta outro ponto importante, a discrição: "Cabe ressaltar ainda a necessidade de discrição sobre o assunto, a fim de preservar o destinatário diante dos demais moradores e empregados, evitando eventual exposição sobre o tema, que possa resultar em constrangimento."

Papel do síndico

Se o porteiro é o primeiro a ter de lidar com a situação da correspondência judicial, o síndico não tem menos responsabilidade no gerenciamento do processo, até porque o Código Civil atribui a ele o dever de zelar pela prestação dos serviços que interessam aos destinatários, segundo Valzira: "Como responsável pela administração, ele não pode se descuidar e deve estar atento ao treinamento e aperfeiçoamento constante dos colaboradores que deverão cumprir as regras impostas para evitar as implicações prejudiciais à coletividade condominial. Outra questão que não pode ser esquecida é quanto à segurança no manuseio, uma vez que a violação de correspondência é crime tipificado no art. 151 do Código Penal."

Melina reiterou que cabe ao síndico orientar e supervisionar os seus colaboradores, a fim de assegurar que as correspondências cheguem aos seus destinatá-

rios dentro do prazo e os devidos registros. "Desse mesmo modo, caso a correspondência judicial seja dirigida ao próprio condomínio, também incumbe ao síndico dar imediato conhecimento aos condôminos, como dispõe o artigo 1.348, inciso III do Código Civil. Cabe ressaltar que o síndico deve cumprir e fazer cumprir o Regimento e a Convenção do Condomínio e, se necessário, promover a alteração ou adequação de normas internas, a fim de padronizar e otimizar a gestão dessas correspondências. A necessidade de regulamentação privada e do registro de protocolo vão muito além de um mero controle, pois, como já observamos, em juízo se revelam como provas fundamentais para avaliação de atribuição das responsabilidades e dos eventuais prejuízos."

Casos

Existem vários casos de condomínios que foram responsabilizados em virtude do extravio de correspondência judicial. Valzira lembra que recentemente houve a repercussão de um caso no Distrito Federal em que o condomínio foi condenado a indenizar um morador em R$ 15.900,00 por não ter recebido a citação de uma ação movida contra ele no Tribunal Regional do Trabalho.

Já Melina lembra casos de imputação ou ausência de responsabilidade ao condomínio que resultam, na grande maioria, da existência de provas como o registro de protocolo e, em alguns casos, do registro das câmeras de vigilância, para afastar ou comprovar eventual extravio ou violação de correspondências. "Já observei casos em que o condomínio comprovadamente causou prejuízo ao destinatário, por entrega intempestiva e, até mesmo, no caso de violação. Dessa forma, quando bem-sucedida, o condomínio possui em seu poder os registros da entrega, ou ainda das tentativas de contato com o destinatário, caso o mesmo esteja ausente por algum período, o que pode afastar tais acusações. Apenas como ilustração, embora não fosse uma correspondência judicial, a ausência de prova da coleta de protocolo da convocação de assembleia, em âmbito jurídico, é capaz de resultar na nulidade de terminadas decisões do condomínio."

Caixas de correios

Além da correspondência judicial, existem muitas outras correspondências que precisam ser destinadas aos devidos moradores. Assim, será que existe uma forma de melhor gerenciar as caixas de correios dos condomínios? Segundo Valzira Souza, independentemente do tamanho do condomínio ou da sua destinação, deve haver regras próprias e muito claras de recepção e entrega das correspondências com a obrigatoriedade de cumprimento pelos porteiros. "Atualmente é comum que os empreendimentos de grande porte tenham uma logística de separação e distribuição em local separado, com um encarregado destinado especificamente para essa função e a utilização de recursos tecnológicos de aviso de correspondência", indica.

Melina Luna, por sua vez, aponta o crescimento do mercado de comércio eletrônico, com consequentemente aumento do volume de entrega de mercadorias. "Assim, é necessário que o condomínio se adeque a essa realidade, promovendo, se for o caso, a adaptação e o redimensionamento de suas caixas privativas ou a eventual disponibilização de um local para guarda temporária, a depender da sua estrutura física, mas sem perder de vista a necessidade da regulamentação das normas e procedimentos sobre a forma de acondicionamento e encaminhamento das correspondências, seja por seu Regimento Inter-

no, seja em uma assembleia. No mercado, existem empresas que oferecem sistemas de automação e controle de correspondências direcionados para condomínios residenciais e comerciais, o que, a depender do tamanho e do número de unidades habitacionais, pode ser uma boa alternativa para facilitar esse gerenciamento", orienta.

Outra coisa que incomoda os moradores é a propaganda de panfletos gratuitos colocados indiscriminadamente nas caixas de correios dos moradores. "Essa é uma situação delicada, panfletos, cartões de visita, não devem ser colocados nas bancadas do porteiro, o ideal é que haja uma previsão sobre o tema no regimento interno", analisa Valzira. Com o que concorda Melina, entendendo que isso implica também na questão de segurança, quando se permite o ingresso do divulgador para o depósito de panfletos. "A questão realmente incomoda alguns moradores, que não querem sua caixa cheia de propagandas. Observei alguns casos em que os condomínios permitem o recebimento pelos porteiros, e os panfletos ficam à disposição para retirada, pelos interessados, na portaria, ou em outro local determinado, sem o depósito direto nas caixas de correio, o que pode vir a ser uma alternativa. Para os condomínios que possuem caixas direcionadas para a via pública, destaco ainda que existem leis municipais que regulamentam tal prática, sendo os excessos e determinados casos passíveis de aplicação de multa, aos responsáveis emitentes."

Capacitação

Diante de tudo o que vimos até aqui neste rico material orientativo fornecido pelas advogadas e especialistas Valzira Souza e Melina Luna, fica claro que é importantíssimo que seja feita a capacitação necessária dos porteiros, zeladores e demais prepostos responsáveis pelas atividades de correspondências nos condomínios, isso sem falar também no atendimento ao público externo, visitantes e o controle da portaria.

"Muitas vezes os gestores condominiais não percebem que questões aparentemente simples e que fazem parte da rotina do porteiro demandam capacitação, já que a portaria também funciona como meio de controle de acesso de novos moradores, prestadores de serviços, encomendas e visitantes e até mesmo golpistas que tentam adentrar as unidades simulando que são agentes públicos, pesquisadores etc. Os funcionários de portaria, quer sejam eles contratados ou terceirizados precisam de treinamento para o enfrentamento de situações que exigem conhecimento e preparo, inclusive nos casos de violência doméstica. Igualmente, merecem especial atenção o atendimento aos oficiais de Justiça que precisam fazer pessoalmente citações, penhoras, arrestos, prisões e demais diligências que fazem parte do seu ofício", avalia Valzira.

"Os porteiros devem ser capacitados por treinamento específico prestado pela gestão, seja pela realização de cursos direcionados à prática dessa atividade, promovidos por diversas empresas, instituições e sindicatos relacionados à habitação. Cabe ressaltar que a cordialidade dos envolvidos no processo sempre deve ser observada, tanto pelos porteiros como pelos moradores e pelo público externo em geral, visando à segurança e ao bom convívio social. Os porteiros e prepostos do síndico devem ter conhecimento das normas internas do condomínio, a fim de cumpri-las e prestar a orientação aos moradores, prestadores de serviço, e aos visitantes", explica Melina.

Para concluir, Valzira Souza lembra que o protocolo de gestão de correspondências contém nomes protegidos pela Lei Geral de Proteção de Dados e, portanto, devem estar em conformidade com as exigências da lei.

Já Melina Luna destaca a cautela que os condomínios sem porteiro devem ter no recebimento de correspondências. "Já observei casos em que a entrega era direcionada, informalmente, a um imóvel vizinho ou estabelecimento próximo, sem relação condominial. Tal prática pode ser muito arriscada diante das responsabilidades citadas", pontua, acrescentando a necessidade de os condomínios terem regulamentação para devoluções, coleta de mercadorias, troca ou desistência de compra do morador. "A portaria será autorizada a promover a devolução? Ficará responsável pela coleta e guarda do protocolo? Acho importante que esta reflexão seja debatida em assembleia", conclui.

ABA-RJ faz homenagem no Dia da Mulher

Evento reuniu lideranças femininas do mercado condominial

Evento em homenagem ao Dia da Mulher

A comissão de Direito Condominial da ABA-RJ (Associação Brasileira de Advogados) mostrou mais uma vez sua união e vontade de crescer como uma unidade que sempre está buscando ficar cada vez mais forte. Para comemorar o Dia Internacional das Mulheres (8/3), o grupo se reuniu na Marina da Glória, Zona Sul do Rio de Janeiro, para trocar de experiências e homenagear as mulheres que fizeram a diferença em suas vidas.

A advogada Marisa Dreys, que teve atuação na Polícia Federal, foi a responsável pelo evento, que contou com presença de grandes nomes do segmento condominial. Com a descontração e sintonia de dar inveja a qualquer outra comissão, os membros presentes se alternaram em duplas para falar a respeito do "dever de casa", como foi descrito pela anfitriã.

Marisa Dreys e Francisco Egito, presidente da comissão, deram as boas-vindas ao evento, que começou com Haroldo Lourenço e Rebecca Isnard falando a respeito do Código Civil de 1916, no qual a mulher não podia sequer trabalhar e precisava da autorização do marido para realizar diversas atividades que hoje são comuns no dia a dia.

Em seguida, Ana Paula Cleven e Roberto Bigler mencionaram a filósofa Lucia Helena Galvão e os casos de misoginia em Curitiba e de como os setores comerciais de algumas empresas ainda contam com homens que não falam com mulheres e acabam ferindo o conjunto por conta dessa atitude. Além disso, os advogados também mencionaram a palavra-chave para o meio condominial: empatia. Sem ela, nenhum gestor, por mais capacitado que seja, poderia tomar conta de um condomínio, porque os condôminos simplesmente não estariam abertos a aceitar o que fosse definido.

Depois, Anamaria Mallet mencionou Michelle Obama como um pilar de força no governo do marido, o ex-presidente dos Estados Unidos, Barack Obama,enquanto Melina Luna comentou sobre Maria Augusta Saraiva, e como ela serviu, serve e servirá de inspiração para qualquer mulher. Afinal, ela foi a primeira a estudar Direito no país e, consequentemente, a primeira a se formar.

Daniel Fairbairn e Luciana Caribé falaram dos desafios de ser mulher no meio condominial, com Luciana mencionado a "cultura do estupro" e de como isso ainda é extremamente presente em diálogos no meio dos advogados.

Luis Arechavala, vice-presidente da comissão, e Manuelly Costa focaram na união dos advogados. "Somos fortes quando a advocacia é forte. Estamos aqui para trocar experiências e evoluirmos juntos", disse Arechavala. Manuelly, por sua vez, lembrou a figura da ativista Malala Yousafzai, que briga pelo direito das jovens paquistanesas terem acesso aos estudos. Ela, inclusive, pediu uma reflexão dessa perspectiva.

Em seguida, Carlos Matheus Monteiro e Vanessa Lins voltaram a citar Maria Augusta Saraiva. Por fim, Marisa Dreys e Francisco Egito finalizaram o evento, com o presidente homenageando Patrícia Acioli, juíza morta pela milícia há mais de dez anos e Louise Hay, escritora. Marisa mencionou manchetes que falaram de feminicídios, a maior causa das mortes de mulheres no país.

Universidade Condominial

por Márcio Spimpolo

A Era da Especialização

Ninguém imaginava que os condomínios seriam um mercado pujante para muitos prestadores de serviços e produtos. Há dez ou quinze anos, a maioria dos síndicos eram 'amadores', muitas vezes apenas um morador voluntário para arrecadar e gastar o dinheiro nas despesas básicas do condomínio.

O desmoronamento de alguns edifícios, ceifando vidas, forçou a construção civil a se reinventar, e o legislador, através de atualizações de leis e normas de construção, a exigir do Poder Público uma atuação mais incisiva na fiscalização nos empreendimentos.

Dessa forma, a incorporação imobiliária passou a receber uma atenção diferenciada da ultrapassada Lei da Década de 1960 (Lei 4591/64), quando os empreendimentos ainda eram construídos com poucos pavimentos.

A partir daí, muitos empreendimentos acoplaram áreas sociais, que até então só havia em clubes. Seguiu-se à necessidade de contadores, diante do reclamo das associações que geriam loteamentos, de administradores, diante da multiplicidade da gestão e de controles, em especial com o aumento da fiscalização tributária sobre os muitos prestadores de serviços que atuavam em condomínio.

Embora ainda não tendo personalidade jurídica, tudo o que orbita o condomínio, tem. E é por isso que há a premente necessidade em se qualificar aqueles que estão à frente dos condomínios, mormente o síndico, a quem a lei expressamente encarrega de muitas responsabilidades.

Muitos cursos têm sido criados com o objetivo de formar síndicos, porém, com a carga horária pretendida versus necessidade de se incorporar temas pluridisciplinares, o mercado está ficando repleto de 'profissionais' malformados.

O ideal é que aquele que pretenda atuar nesse segmento seja capaz de investir tempo e dinheiro numa pós-graduação voltada para condomínios em uma instituição séria, com programa e corpo docente adequados à realidade atual.

Márcio Spimpolo é professor e coordenador da Pós-Graduação em Direito e Gestão Condominial na FAAP/SP.

Expediente

REVISTA DOS CONDOMÍNIOS

Chief Executive Officer: Francisco Egito
Jornalista responsável e editor: Mario Brizon
Conselho Editorial:
· Francisco Machado Egito (RJ)
· Vander Ferreira de Andrade (SP)
· Sérgio Ulpiano Kopp Ivo Itagiba (RJ)
Gerência: Cecília Egito
Comercial: Eduardo Prado
Editoração: Gilmar Medeiros
Colaboradores: Paulo Francisco, João Alfredo Aurenção, Isabelle Batista e Ludmila Rei
Revisão: Marcio Mará
Website: Jorge Arthur e Heitor Henrique
Realização: Grupo Francisco Egito e MMA Marketing

Endereço: Rua Mem de Sá, 111/902, Icaraí, Niterói, RJ, CEP 24.220-260
Tel/WhatsApp: (21) 96543-0175
www.revistadoscondominios.com.br
contato@revistadoscondominios.com.br
comercial@revistadoscondominios.com.br
redacao@revistadoscondominios.com.br
@revistadoscondominios
@revista_dos_condominios
@revista-dos-condomínios

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

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

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

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

APRIMORA
Treinamento e Qualificação

CALENDÁRIO DE CURSOS

zoom

Cursos Telepresenciais

PROFESSOR:

ELABORAÇÃO E ATUALIZAÇÃO DE CONVENÇÃO CONDOMINIAL

Henrique Castro

DIAS 22 e 24/03/2022
19h às 21h
INVESTIMENTO: R$ 120,00

PROFESSORES:

ASSEMBLEIA CONDOMINIAL TEORIA E PRÁTICA

Francisco Nazareth

Sérgio Itagiba

DIAS 05, 06 e 07/04/2022
19h às 22h
INVESTIMENTO: R$ 180,00

PROFESSORES:

INADIMPLÊNCIA CONDOMINIAL

Raphael Luz

Alexandre Sobral

DIAS 11, 12, 13 e 14/04/2022
18:30 às 20:30
INVESTIMENTO: R$ 150,00

PROFESSOR:

LOCAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS

Sérgio Herrera

DIAS 09, 11, 16, 18/05/2022
18:30 às 21:30
INVESTIMENTO: R$ 190,00

21 98476-5645 INSCRIÇÕES: Sympla contato@cursoaprimora.com.br

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