REVISTA DOS CONDOMÍNIOS

Ano I – Edição 07 – Abril de 2022

Como lidar com riscos

Situações naturais e de segurança pública precisam de atenção

LEGISLAÇÃO

Destinação de condomínios terá nova forma de votação

ANACON

Advogados condominiais ganham força com nova associação

SÍNDICO: PERIGO!

Casos de agressão elevam o estresse de quem está na função

NOTICIÁRIO

Colunas de especialistas economia inteligente, contas, obras, gás e muito mais...

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

Nova cara para os centros das grandes metrópoles

Mudança na forma de votação dar a destinação de condomínios pode facilitar a revitalização das regiões centrais

Vander Andrade

A revitalização dos centros das grandes cidades tem gerado preocupação não apenas nos gestores públicos, mas na comunidade em geral. O setor imobiliário está de olho na recuperação de áreas enormes e de grande valor, o que pode gerar uma nova força econômica e oportunidades para toda a cadeia produtiva.

Boa notícia sobre o tema saiu em fevereiro passado. O Plenário do Senado Federal aprovou em votação simbólica o Projeto de Lei 4.000/2021, de autoria do senador Carlos Portinho (PL-RJ), que permite alterar a destinação de um edifício pelo voto de dois terços dos condôminos. Atualmente, o Código Civil exige aprovação unânime para esse tipo de modificação.

O relator do projeto, senador Carlos Viana (MDB-MG), ao dar o seu parecer final favorável à aprovação, disse que a pandemia da Covid-19 reduziu a demanda por imóveis comerciais, aumentando a demanda por unidades residenciais, em razão da adoção do teletrabalho. "Tal fato gerou vacância de salas e edifícios comerciais, com graves prejuízos para a política urbana, decorrentes da ociosidade de áreas centrais", afirmou.

Carlos Portinho ressaltou que o projeto visa a superar uma grande injustiça na relação entre os condôminos. "Se temos um edifício de 300 apartamentos, bastaria um para impedir a sua transformação urbana. Ou seja, de forma irracional, o Código Civil, na verdade, confere um direito de veto a um único condômino. O quórum qualificado de dois terços é o mesmo que é admitido para as questões mais complexas da vida de um condomínio", disse.

Para Vander Andrade, 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, na prática, essa alteração é muito relevante, "tendo em vista que se tornará possível, efetivamente, alterar a destinação e a finalidade de um edifício".

Embora ainda não exista uma previsão para que o PL se torne lei, a expectativa é boa. E a Câmara dos Deputados ainda apresentará substitutivos ao projeto de lei.

Um dos principais objetivos do PL é reparar a injustiça na relação entre os condôminos. Esse problema persistiu por tanto tempo, segundo Vander Andrade, porque a tradição jurídica brasileira é de ordem conservadora. "O próprio Direito visa à estabilização das relações humanas. Contudo, esse posicionamento conservador, por vezes, inviabiliza mudanças importantes e necessárias na legislação nacional", avalia.

O Código Civil descreve, atualmente, em seu artigo 1.351, que "a mudança da destinação do edifício, ou da unidade imobiliária, depende da aprovação pela unanimidade dos condôminos".

Ao avaliar o impacto que o mercado imobiliário e condominial pode ter com tal medida, o professor Vander traz um exemplo: "A cidade de Nova York passou a ocupar espaços comerciais abandonados com unidades residenciais. Os bairros que sofreram essa alteração acabaram recebendo uma significativa valorização imobiliária. O mesmo ocorreu em Londres. Grandes cidades como São Paulo e Rio de Janeiro possuem centros comerciais deteriorados, que poderiam ser remodelados e reconfigurados positivamente", acredita.

Condomínios e Cidades

por Francisco Machado Egito

A necessidade de especializar a ciência da Administração para os condomínios

A administração acompanha a humanidade desde os primórdios da civilização, tendo seu surgimento associado ao nascimento do Estado em 4.000 AC. Recebeu diversas contribuições ao longo da história, como a do Império Romano e Igreja Católica, passando pelas revoluções liberais e industriais, onde foi se desenvolvendo, acompanhando o crescimento das novas organizações empresariais daí decorrentes. A industrialização trouxe novas estruturas de produção, acarretando o crescimento sem precedentes das organizações, que passaram a necessitar cada vez mais do desenvolvimento de ferramentas de gestão. A administração foi sistematizada no início do século 20, corporificando-se como ciência após os estudos empreendidos pelos engenheiros Taylor e Fayol nas fábricas. Seus objetivos eram a eficiência ao nível operacional, a organização racional do trabalho e o desenvolvimento da própria estrutura dessas organizações, tendo como resultado desses estudos a enunciação de princípios administrativos universalmente aplicáveis.

De outro giro, a urbanização é um processo decorrente da industrialização, que em nosso país se deu de forma intensa e acelerada, gerando um crescimento sem precedentes das cidades. O agigantamento dos centros urbanos teve como um dos seus principais alicerces a utilização em larga escala da propriedade horizontal, em planos justapostos, permitindo que no mesmo terreno residissem, em vez de de uma, dezenas ou centenas de famílias. A propriedade em planos horizontais justapostos permitiu a otimização do espaço urbano, por meio de uma combinação entre as áreas privativas e as de uso comum, criando os condomínios especiais em edificações, que são organizações sociais inteiramente novas.

O síndico é o responsável pela administração do condomínio, contratando serviços de interesse dos condôminos, cumprindo uma agenda de pagamentos, gerindo a utilização das áreas comuns, planejando o orçamento, cobrando as contribuições mensais para custeio das despesas comuns, dirigindo a prestação dos serviços, respeitando e aplicando o regramento interno, cumprindo uma intrincada rotina de manutenções prediais, dentre muitas outras atribuições. Os condomínios vêm adquirindo complexidade crescente, por novos dimensionamentos das questões de ordem jurídica, financeira, contábil, predial e administrativa. Com efeito, requerem o desenvolvimento de uma administração específica que lhes seja aplicável, pois, como toda organização, dependem de gestores qualificados e eficazes que lhes conduzam ao atingimento de suas finalidades.

Francisco Egito é advogado, administrador, contador e especialista em Direito Imobiliário. Coordenador da Comissão de Contabilidade Condominial do CRC-RJ; Presidente da Comissão de Direito Imobiliário e Condominial da 55ª Subseção da OAB-RJ; e Diretor do Curso Aprimora e do CBEPJUR.

Editorial

Riscos e perigos no meio condominial

Nesta edição, trazemos algumas reportagens que tangibilizam o tema "riscos", lembrando que outro termo "gestão" não pode estar dissociado dele, pois se os perigos não forem avaliados e tratados, prejuízos graves podem ser gerados. Falamos aqui à luz dos recorrentes problemas provocados pelas chuvas e pela falta de infraestrutura das cidades. Como lidar com moradias que estão em áreas sujeitas a alagamentos e deslizamentos? De que forma os seguros tratam esses temas? E na hora de investir num imóvel, quais cuidados devem ser observados nesse sentido?

Decerto que essa é uma preocupação de alto grau, não importa a cidade. Obviamente que a geografia de algumas é mais suscetível a esses problemas, mas síndicos, condôminos e moradores precisam avaliar criteriosamente os riscos envolvidos e se prepararem ao máximo para evitar problemas e perdas irreparáveis, especialmente em se tratando de vidas.

Ainda no tema "riscos", lembramos o aumento de casos em que síndicos têm sido vítimas de intimidações, ofensas e até mesmo agressões físicas. Numa época em que as emoções estão à flor da pele e as diferenças têm sido polarizadas, como os síndicos devem lidar com situações onde podem ficar expostos? Quais regras seguir? Que cuidados e providências tomar?

Entre outros assuntos da nossa pauta, destacamos o avanço no que tange à nova forma de votação para escolha da tipificação dos condomínios. Essa possibilidade visa à recuperação dos centros das grandes cidades, áreas que já vinham passando por um processo de degradação, que foi acentuado por conta da pandemia.

O que mais? Cuidados com manutenção de gás; fechamento de varandas; novidades do mundo digital para os condomínios; cuidados com as válvulas de pressão; dicas para a declaração do Imposto de Renda, entre outros.

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

Anacon: advogados condominialistas mostram sua força

Associação Nacional da Advocacia Condominial surge para reunir, apoiar e promover a capacitação de advogados condominialistas em todo o país

Promover e incentivar o estudo do Direito Condominial, bem como aprimoramento das legislações vigentes que regulam o mercado condominial por meio de iniciativas que promovam uma constante atualização do mercado, é um dos grandes objetivos da recém-criada (em 03/01/2022) Associação Nacional da Advocacia Condominial (Anacon), cuja ideia vinha sendo amadurecida desde o fim de 2021.

Seu primeiro presidente é Miguel Zaim, expoente advogado imobiliário e condominial, além de professor universitário, doutor e mestrando em Direito. Segundo ele, a criação da associação segue a máxima de que "a união faz a força" e visa a agregar os interesses dos advogados especializados na área condominial. "Buscamos a confluência de interesse dos advogados condominialistas para o aprimoramento na atuação mercadológica, bem como primar pela moralização corrigindo práticas que afrontam o direito dos advogados como um todo, listamos a banalização pecuniária dos honorários, atuação de empresas exercendo serviços advocatícios e afins, além de servir como um bastião nas questões intrínsecas do universo dos condomínios, como aprimoramento de leis e outros", explica.

Miguel Zaim, que é especialista em Direito Imobiliário, Direito e Processo Penal, Direito e Processo Civil, Direito Constitucional, Direito Tributário e Direito Ambiental, reforça a ideia de que a Anacon surge visando ao aprimoramento profissional dos advogados associados. "Visamos a permitir que o colega tenha acesso facilitado em publicações de seus artigos e livros, legitimando-o para defender os interesses da advocacia condominialista, networking com os melhores profissionais da área para intercâmbio de experiências, bibliotecas virtuais e banco de petições, e muitos outros", informa. Além disso, segundo ele, por meio da Anacon, o associado poderá participar de congressos e palestras voltados para os temas dos condomínios, com acesso a um extenso banco de petições que facilitarão o seu dia a dia, além de artigos científicos. "Portanto, a Anacon ofertará poderosos instrumentos para qualificar o associado como um excelente profissional para o mercado. A futuro, poderemos até instalar cursos lato e stricto sensu voltados à área dos condomínios e possíveis parcerias com instituições de ensino para formação continuada."

Outro aspecto importante é que a Anacon já nasceu com repre-

Miguel Zaim

sentatividade em todos os estados e mais o Distrito Federal, o que lhe confere um aspecto federativo que permite o estabelecimento de uma forte rede de contatos, onde os profissionais poderão intercambiar informações e parcerias.

Questionado sobre os grandes entraves do mercado condominial no momento e os principais desafios que precisam ser superados, Miguel Zaim, que é autor dos livros "Síntese do Direito Condominial Contemporâneo", "Manual Prático da Advocacia Condominial" e "Reflexões sobre Direito Condominial", cita um emblemático caso que, segundo ele, assola o Brasil de um modo geral: "A venda de serviços privativos da advocacia por empresas prestadoras de serviços em condomínios que, certamente, algumas OABs têm através de Ações Civis Públicas, como no Distrito Federa e Mato Grosso, entre outras seccionais."

Legislação precisa acompanhar as transformações da sociedade

A legislação voltada ao mercado condominial é sempre um capítulo de preocupação e discussões entre os diversos atores deste mercado, e, como não poderia deixar de ser, está na pauta da Associação Nacional da Advocacia Condominial. Seu presidente, Miguel Zaim, que é membro da Comissão de Direito Condominial da OAB/MT e diretor do Instituto Brasileiro de Direito Imobiliário (Ibradim/MT), esclarece que as leis tentam acompanhar as transformações da sociedade, e cita como exemplo o *timeshare*, uma forma de compartilhamento de propriedade de espaços (como um condomínio de resort), que nasceu nos anos 1970 nos Estados Unidos e veio sendo aplicado sem legislação específica no Brasil desde então, sendo regulamentado somente em 2018, com a Lei 13.777/18, que regulamentou as multipropriedades. "Evidentemente que tal caso causou e ainda causa inúmeros embaraços, principalmente de alguns hotéis de luxo. E como esse, existem outros casos. As pessoas têm buscado morar de forma mais barata com serviços que possam garantir a saúde, sossego e segurança, e a lei precisa guarnecer esses movimentos da evolução social", diz.

Ele cita outros pontos: "As assembleias virtuais, que estavam provisionadas na lei das sociedades anônimas; o condômino antissocial, que já havia regulamentações na Argentina; o laudo de inspeção predial, um importante

Receita de espaços comuns x Imposto de Renda

A contabilidade de condomínio é essencial para a escrituração de toda a movimentação financeira do mesmo. Para isso, entradas e saídas de recursos são devidamente gerenciadas por ferramentas contábeis, estando atenta a todos os atos e fatos nela ocorridos.

Mas e quando a receita é de espaços comuns? Como deve ser tratada a questão em relação ao Imposto de Renda e os condôminos, qual a relação sobre isso?

Sabemos que a contabilidade deve registrar as diversas receitas que o condomínio venha a obter, das receitas operacionais às não operacionais. Comumente tratamos das receitas de cotas condominiais, de rateio no reembolso das contas dos serviços públicos de concessionárias, juros e multas por atraso nas cotas, mas é importante que seja registrada a receita auferida dos espaços comuns e de preferência com a devida identificação de qual espaço a mesma tem origem, pois a contabilidade prima por transparência.

Conforme determina o Ato Declaratório Interpretativo, nº 2 de 27 março de 2007, na hipótese de locação de partes comuns, o condomínio edilício não perde, no tocante a essa operação, sua natureza; contudo, por este não possuir personalidade jurídica, os rendimentos decorrentes serão considerados auferidos pelos condôminos, na proporção da parcela que for atribuída a cada um, ainda que tais rendimentos sejam utilizados na composição do fundo de receitas do condomínio, na redução da contribuição condominial ou para qualquer outro fim.

Sendo assim, o condômino estará sujeito ao cumprimento de todas as exigências tributárias cabíveis, relativamente aos tributos administrados pela Secretaria da Receita Federal, especialmente no que tange às normas contidas na legislação do imposto sobre a renda referentes à tributação de rendimentos auferidos com a locação de imóveis. É o que também prevê a Receita Federal do Brasil na Solução de Divergência COSIT nº 3 de 26 de março de 2007.

O condomínio, possuindo uma contabilidade organizada e em dia, poderá, sem dúvida, escriturar todas as suas receitas e de pontual prestar as informações aos condôminos a fim de que estes cumpram o que determina o órgão fiscalizador do Imposto de Renda em nosso país.

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

instrumento dos síndicos que a legislação federal não faz qualquer menção; a personalidade jurídica dos condomínios, que ainda não tem posição doutrinária, e jurisprudência consolidada, ora pessoa jurídica anômala, ora pessoa jurídica comum, entre outros."

Esses assuntos certamente serão objeto de estudos e discussões na Anacon, tendo em vista que a associação está bem estruturada e com diretorias que contemplam atividades integradas ao exercício da advocacia, como contabilidade, administração, cursos e eventos, engenharia, mediação e outras. "O universo dos condomínios tem diversas questões que estão ligadas a engenharia, administração, contabilidade, gestão de pessoas, relação de um modo geral, e o profissional de Direito precisa ter noções de tudo o que permeia o mercado, para que possa atuar de forma adequada e precisa diante das situações que possam vir a surgir."

Como exemplo, Miguel Zaim cita um condomínio que muitas vezes padece por ausência de manutenções prediais. "É importante que o advogado conheça as NBRs atinentes ao tema, saber analisar um laudo de engenheiro, as rotinas do RH, os impostos que incidem sobre as situações vivenciadas pelos condomínios, entre outras situações."

Para concluir, o presidente da Anacon chama a atenção para algo muito comum nos tempos atuais, o compartilhamento. "Estamos em plena 4ª Revolução Industrial, na era do compartilhamento, e como tal compartilhando a propriedade. O condomínio edilício não é mais o mesmo, apresenta várias facetas, desde a edição das leis 4591/64 (Antiga Lei dos condomínios), 13.465/2015 (regularização fundiária rural e urbana) e por último a 13.777/2018 (regime jurídico da multipropriedade). Segundo o último censo, mais de 70 milhões de pessoas moram em condomínios, dentro da macroeconomia, seja construção civil, ou da microeconomia, como forma de moradia compartilhada, e os condomínios representam muito para esse sistema, pois são grandes arrecadadores e empregadores. Dentro dessa ótica, é obvio que essas multipropriedades carecem de serem administradas com governança e compliance, inserindo aí o advogado especialista na área condominial, pois será um dos coadjuvantes na administração que certamente trará mais segurança jurídica não só para os gestores, mas para toda a massa condominial", conclui.

Missão e Valores da Anacon

I. Promover e incentivar o estudo do Direito Condominial, bem como aprimoramento das legislações vigentes que regulam o mercado condominial através de iniciativas destinadas à sua oportuna e constante atualização.

II. Colaborar com os demais órgãos e pessoas jurídicas vinculadas às atividades do mercado condominial e com as demais entidades representativas dos advogados, em particular a Ordem dos Advogados do Brasil, em todas as iniciativas que digam respeito aos interesses dos filiados.

III. Debater, acompanhar e elaborar estudos para subsidiar os projetos de reforma legislativa no âmbito do Direito Condominial e em áreas correlatas, em todos os âmbitos municipal, estadual e nacional.

IV. Estabelecer intercâmbios com universidades, centros e instituições em prol do estudo e do desenvolvimento do Direito Condominial para contribuir nas atuações dos Poderes do Estado;

V. Editar publicações impressas e eletrônicas.

VI. Manter site na rede mundial (internet), que será sua sede virtual e o seu veículo oficial de comunicação para atingir os objetivos estatutários, bem como quaisquer plataformas de comunicação;

VII. Fazer-se representar em congressos de âmbito nacional e internacional, bem como realizar cursos, seminários, eventos jurídicos e concursos de monografias destinados à difusão e debate do Direito Condominial;

VIII. Organizar biblioteca especializada e reunir textos normativos, doutrinários e jurisprudenciais brasileiros e estrangeiros sobre assuntos referentes ao Direito Condominial;

IX. Elaborar coletânea jurisprudencial de Direito Condominial, nos diversos tribunais e instâncias;

X. Prestar colaboração mediante convênios ou figuras jurídicas afins, inclusive como "amicus curiae", aos poderes públicos no estudo das questões de Direito Condominial;

XI. Atuar perante os poderes da República e Ordem dos Advogados do Brasil pelos legítimos interesses dos seus associados e objetivos estatutários, ficando legitimada a postular e representar seus membros em quaisquer demandas judiciais ou extrajudiciais, em especial, intervir como "amicus curiae" em ações e recursos na defesa das causas de interesse da instituição.

XII. Acompanhar projetos de leis em todos os âmbitos municipal, estadual e federal acerca do direito condominial;

XIII. Ajuizar ações civis públicas e intervir em inquéritos civis, para defesa de interesses difusos, coletivos ou individuais homogêneos, em matéria de Direito Condominial.

XIV. Fomentar o estudo, o debate e a difusão do Direito Condominial, bem como de disciplinas afins, jurídicas e não jurídicas, nas universidades, centros de ensino e faculdades junto aos alunos de graduação e pós-graduação;

XV. Criar Seções Estaduais nas unidades da Federação, atendidas as condições previstas nas normas associativas.

XVI. A Associação se manifestará publicamente sobre quaisquer matérias relativas ao Direito Condominial, bem como questões oriundas do mesmo ou sobre assuntos considerados de interesse de seus associados, vedada toda e qualquer manifestação sobre interesse privado ou de caráter exclusivamente político ou religioso, tanto pela Associação como por seus associados.

XVII. Celebrar contratos e convênios com pessoas jurídicas públicas e privadas, nacionais e internacionais.

XVIII. Resgatar e registrar a memória da advocacia brasileira, mormente na área condominial.

Contatos

(65) 99630-3027
https://anacon.adv.br

Mudança na bandeira deve reduzir contas de luz

Ainda assim, vale anotar algumas medidas simples, que podem dar uma ajuda extra na missão de tornar menos salgados os gastos com energia

Eis aí uma boa notícia! A chamada 'tarifa escassez hídrica', a mais cara do sistema elétrico no país, foi encerrada no dia 16 de abril. O Comitê de Monitoramento do Setor Elétrico (CMSE), vinculado ao Ministério de Minas e Energia (MME), anunciou a medida no início deste mês. Com a mudança, possível graças ao farto regime de chuvas nos últimos meses, será acionada a bandeira verde, isto é, sem cobrança adicional. A bandeira escassez hídrica incidia sobre as contas de luz desde setembro de 2021, quando foi implantada na tentativa de cobrir os custos adicionais diante da baixa dos reservatórios do país. Desde então, vinha causando sucessivos sustos nos consumidores e em muitos síndicos, devido aos altos valores expressos nas contas mensais.

Mas nem por isso este é o momento de relaxar nos cuidados com os gastos de energia. A Revista dos Condomínios indica a seguir algumas medidas básicas, que bem podem dar uma mãozinha para essa redução tarifária e ajudar a puxar um pouco mais pra baixo os valores da conta de luz em seu condomínio nos próximos meses. Quando o quesito é economia de energia, o primeiro passo é substituir as lâmpadas fluorescentes, daquelas compridas, por lâmpadas de LED. Em um primeiro momento, a troca requer a contratação de um eletricista, pois não basta substituir uma peça pela outra. Ela inclui a remoção de reator e a adaptação do soquete. No caso das lâmpadas incandescentes convencionais, de rosqueamento, a troca não requer qualquer adaptação.

Os sensores de presença são outros auxiliares fundamentais neste processo de gerar economia. Esses dispositivos, que acendem ao detectarem algum movimento, podem contribuir, mas há que se levar em conta o custo de aquisição, instalação e manutenção, que, contudo, costuma ser pago em poucos meses, pela economia gerada. E atenção: o sistema pode reduzir em até 40% a vida útil de lâmpadas fluorescentes tradicionais – que não foram projetadas para suportar o efeito repetitivo do "liga e desliga". Viu só? Está aí mais um motivo prara trocá-las pelas de LED.

Por fim, outra medida simples é válida para condomínios que contam com mais de um elevador. Deixar apenas um deles em funcionamento de madrugada, desligando os demais, ajuda a economizar energia. Como a circulação de pessoas durante esse período é menor, isso não traz prejuízos aos moradores, e sim gera economia. Além do motor do elevador em si, a luz da cabine não será acionada, colaborando para o uso racional da energia elétrica. A longo prazo, a medida tende ainda a reduzir os gastos com a manutenção de outras peças dos equipamentos, que ficarão menos horas por dia em operação.

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

por Christiane Romão

Quando o amor por condomínio está no DNA

Essa é a história de Camila França **(foto)**, baiana e apaixonada por condomínios e que apresenta para nós a reflexão de que os filhos têm nos seus pais o maior exemplo a seguir. Eles repetem gestos e palavras, sempre buscando serem iguais àqueles que os inspiram. O pai, em geral, se transforma no herói de suas vidas e exerce tamanha influência que há filhos que, ao crescerem, acabam seguindo o mesmo caminho profissional. E assim é também a história da nossa personalidade deste mês!

Profissional com bacharelado em Ciências Contábeis, síndica profissional em formação e especialista em Gestão de Condomínios, Camila atua na área de gestão condominial há mais de sete anos e costuma dizer que é "aprendiz de síndica", pois, a cada empreendimento gerido, com suas particularidades, possibilitou que ela obtivesse novos conhecimentos e novas experiências, desde as áreas administrativa e financeira até as operacionais.

Desde pequena, Camila observava seu pai trabalhando em administração de condomínios residenciais. Naquela época, quando a profissão não era muito conhecida e o administrador tinha de fazer de tudo, desde a admissão, demissão, folha de pagamento, benefícios e encargos dos colaboradores, escalas de trabalho, compras e suprimentos e até a operação do condomínio em geral, ela sempre se perguntava como ele dava conta de fazer tudo isso sozinho, gerindo simultaneamente três ou quatro condomínios!?

Infelizmente, em 2014, seu pai foi acometido pelo câncer. Mesmo em meio à doença, ele se dedicou aos condomínios que administrava até onde conseguiu. Naquele mesmo ano, Camila ganhou o seu primeiro filho e, ao retornar da licença-maternidade, recebeu a proposta para trabalhar na sede de uma grande construtora, onde conheceu muitas pessoas e foi chamada para trabalhar em um condomínio residencial. Será coincidência ou destino atuar no setor que seu pai se dedicou por toda vida? Como boa baiana, mulher e escorpiana, aceitou o desafio, e desde 2015 está na área com toda dedicação.

Em meio a tantas adversidades e dificuldades, principalmente por ser mulher em uma área na qual a preferência é por homens, ela percebeu que ajudar as pessoas a encontrarem soluções para situações adversas, descobrir e viver experiências, além de sempre adquirir conhecimento, é o que alimenta sempre uma esperança de fazer a diferença nesse mercado! Por isso, segue afirmando ser uma eterna aprendiz de síndica profissional.

Com uma história de coragem, superação e amor pela profissão, fica claro saber como seu pai a inspirou a ser a profissional que é.

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

Administração: uma ciência a ser estudada. E aplicada!

Como a administração pode impactar positivamente a gestão condominial? Quais olhares multidisciplinares são necessários numa boa administração?

Condomínios são equipamentos de grande complexidade, com diferentes demandas e desafios cotidianos. Como a administração pode impactar positivamente a gestão? O foco numa atuação profissional é o segredo, garante o entrevistado da REVISTA DOS CONDOMÍNIOS, Janor de Assumpção Chaves, administrador com atuação em Gestão Administrativa e Financeira, atuando principalmente na indústria e consultoria condominial. "Apesar da complexidade de gerir um condomínio, notamos cada vez mais que as pessoas envolvidas nessa gestão devem se atentar na organização de modo profissional, deixando de lado o amadorismo. Neste cenário, o perfil profissional se tornou uma demanda do mercado que exige cada vez mais do gestor um desempenho eficaz, obtido por meio de conhecimentos em todas as áreas correlatas, evidenciando a importância da qualificação profissional", diz.

Atualmente integrante da Comissão Especial de Gestão Profissional de Edificações no Conselho Regional de Administração do Rio de Janeiro (CRA-RJ), o especialista lembra que, apesar de o mundo globalizado exercer uma mudança na cultura organizacional, fica cada vez mais evidente que os conceitos criados por autores consagrados da Administração, tais como Frederick Taylor e Henry Fayol, devem ser usados nos tempos atuais, pois todas as atividades utilizadas na prestação de serviços na área condominial são planejadas, coordenadas, dirigidas e controladas, seja empiricamente ou até mesmo com estudo e capacitação. Todas essas categorias tornam a administração mais dinâmica e eficaz.

"Uma boa gestão condominial deve exercer uma política interna de capacitação contínua, pois diaria-

Janor de Assumpção Chaves

mente os síndicos são exigidos para tomar diversas decisões. Gerir um condomínio demanda conhecimentos em diversas áreas como: financeira, jurídica, contábil, engenharia, arquitetura, normas, manutenção, recursos humanos, entre outras, ou seja, infinitas habilidades. Daí a importância de ter o apoio de bons profissionais e prestadores de serviços - tais como contadores, advogados, administradoras, engenheiros. Nenhum síndico consegue gerir um condomínio isoladamente. Contudo, o investimento intelectual na qualificação profissional, tanto do síndico quanto na sua equipe, deve ser contínuo e diário, pois sempre surgem novas leis, portarias, mudanças macro e microeconômicas. Existem importantes aspectos que devem ser observados na ciência da administração: governança, planejamento, tecnologia de informação, plano de ação e procedimento operacional padrão, que facilitam e complementam o trabalho."

E como a administração deve se moldar às particularidades de cada condomínio? Afinal, cada um apresenta suas particularidades que, por meio de seus regulamentos internos e convenções, norteiam as regras de boa convivência entre os condôminos. Tais regras dependem de uma boa gestão e dinâmicas de conhecimentos específicos. "É importante destacar que a responsabilidade de um síndico não está limitada à responsabilidade civil e criminal, está vinculada também aos bens adquiridos por pessoas que realizaram sonhos ao adquirir um patrimônio. Partindo desta premissa, a responsabilidade do gestor é muito maior. O condomínio necessita de uma gestão eficaz, sempre superando as expectativas da comunidade condominial. Apesar desse peso e responsabilidade que o síndico exerce, muitos proprietários não dão muita importância a essas características, como se não necessitassem de atenção da ciência da administração. Porém, cada vez mais se faz necessária uma integração entre a gestão e o condômino", ressalta.

Quais as competências necessárias a um síndico?

Janor Chaves enumera quais são as competências necessárias para exercer a função do síndico. Segundo ele, o Artigo 1.348 do Código Civil determina, juridicamente, as funções do síndico, porém essas funções não estão limitadas a este artigo. Existem inúmeras competências e habilidades que não estão elencadas na legislação. Assim, algumas das principais competências de um síndico são: liderança, gestão e mediação. Contudo, é fundamental dizer que honestidade, bom senso, conhecimento, imparcialidade e transparência são complementos essenciais para o sucesso. Gestores eficazes tomam decisões sábias e igualmente eficazes.

"A administração precisa apresentar resultados aos proprietários e moradores, afinal são eles os maiores interessados no sucesso do condomínio. Com isso, se faz necessária a utilização de ferramentas importantes de gestão. Uma das formas mais eficientes de gerir e medir o cotidiano do condomínio é com planejamento, processos e controle. Existem inúmeras formas de medir o desempenho interno e externo. Porém, quando falamos dessas ferramentas de análise, não estamos mitigando uma fatia do processo, e sim inúmeras partículas. Uma das formas de controle seria por meio de indicadores de KPI e Slas (sigla em inglês para Service Level Agreement, que significa Acordo de Nível de Serviço). Essas ferramentas não são obrigatórias, porém são importantíssimas. Diferentemente da previsão orçamentária, que é obrigatória e deve ser acompanhada de perto, sempre analisando e comparando os valores previstos com o que foi realizado (realizado x previsto)", defendeu ele, que deixa ainda uma dica final.

"O controle de fluxo de caixa, cobrança, contas a pagar e a receber, preferencialmente, devem ser todos via sistema, facilitando a prestação de contas. Acompanhar processos do dia a dia demanda organização, pois os compromissos de pagamentos e recebimento são processos fundamentais para a saúde financeira do condomínio. Implementar métodos de trabalho que facilitam a gestão é fator fundamental para uma boa gestão", concluiu.

A responsabilidade do síndico no uso de dados pessoais

Com a crescente quantidade de dados gerados pelas empresas em geral, verificou-se a necessidade de regulamentação do armazenamento e compartilhamento de informações. Assim, conquanto os condomínios não se amoldem com exatidão ao perfil jurídico próprio das pessoas jurídicas empresariais, a Lei Geral de Proteção de dados os alcança, na medida em que tais entes despersonalizados manipulam, criam e armazenam dados e informações de caráter pessoal em seus arquivos físicos ou digitais, no que se tornam responsáveis pelo seu emprego e utilização.

No Brasil, a Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD) criou um novo parâmetro nacional de segurança de dados privados de forma a tornar os condomínios e, por via de consequência, os seus gestores, responsáveis por garantir e custodiar os dados armazenados em sua base, sejam eles impressos ou digitalizados.

A legislação nacional de proteção de dados pessoais determina a forma adequada de coleta e de emprego de informações de terceiros, como nome, endereço, números de RG e de CPF, e-mail e data natalícia, determinando ainda especial atenção para com a tutela dos dados denominados "sensíveis", como aqueles que se referem à religião, à procedência, à orientação sexual, à origem étnica ou racial, além dos biométricos, uma vez que o emprego indevido de tais elementos pode permitir a prática de crimes de ódio, de intolerância, de discriminação ou de preconceito, daí demandando do síndico a responsabilização administrativa, civil e criminal, mesmo pela omissão na custódia de tais informações.

Assim, como consta da prática associada à segurança dos condomínios, muitas vezes são coletados dados pessoais pelas recepções dos edifícios, tais como nome, número de telefone, dentre outros elementos da qualificação de visitantes ou prestadores de serviço. Por esta razão, devem as estruturas condominiais possuir uma política de proteção de dados em estrita conformidade com o disposto na LGPD, medida essa que se impõe em razão da necessidade de exatidão com o alinhamento normativo ou "compliance".

Torna-se de relevo que o condomínio, com o concurso da administradora, venha a realizar o tratamento seguro de dados obtidos em seu próprio ambiente. Esses dados são os registrados e coligidos em impressos de toda ordem, os que se encontram digitalizados e mesmo os que se encontram armazenados na nuvem ou em outros repositórios físicos específicos, como os drives externos. O não cumprimento das normas relacionadas à fiel proteção de dados pessoais ou sensíveis pode implicar na imposição de severas sanções ao condomínio e, por via reflexa, ao próprio síndico[1].

Nesse sentido, espera-se que o gestor condominial e sua equipe de gestão elaborem um planejamento voltado para a tutela de dados pessoais obtidos a partir da extração regular de informações, que sejam empregadas ferramentas tecnológicas e digitais aptas a proporcionar segurança e proteção de informações, que seja considerada a hipótese de contratação de pessoas jurídicas ou de terceiros capacitados para a tutela de dados, que sejam empreendidos esforços junto ao treinamento de todos os colaboradores, bem como seja implementada e disseminada no condomínio uma cultura permanente de proteção de dados pessoais e sensíveis, seja para evitar o advento de danos, seja para cumprir com rigor e exatidão as diretrizes emanadas da Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD).

[1]Caso os condomínios não estejam adequados às regras de proteção de dados até o mês de agosto de 2021, poderão ser aplicadas penalidades diversas; assim, a sanção de menor quilate é a advertência; na hipótese de reincidência ou de prática de conduta grave, pode ser aplicada uma multa de valor bastante expressivo, que pode chegar a 2% do faturamento, com valor limitado a R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais).

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

Congresso de síndicos

e administradoras de condomínios será em maio

Além de novidades em produtos e serviços, evento em São Paulo será o primeiro após a pandemia

Está confirmado para os dias 13 e 14 de maio o 4º Congresso Nacional de Síndicos e Encontro Nacional de Administradoras, promovido pelo Portal Síndiconline e apoiado pela Confederação Nacional de Síndicos (Conasi), em São Paulo. Para o professor, administrador e organizador do evento Sergio Craveiro, o objetivo é deixar uma marca no mercado condominial ao reunir as principais empresas do setor, com lançamentos, soluções, possibilidades e os mais variados recursos para síndicos e condomínios.

O primeiro dia do evento será voltado às administradoras condominiais, e o segundo ao público em geral, principalmente aos síndicos.

Sergio Craveiro

Programação

13/5 (sexta-feira)

Encontro Nacional de Administradoras

O primeiro dia do evento será dedicado aos administradores e contará o treinamento Liderança, Atendimento e Marketing para Administradoras de Condomínios. Comandado por Ana Cláudia Vanzeli e Alisson Razoni, o workshop abordará temas como amor, comprometimento, marketing pessoal e demais ferramentas para encantar e proporcionar a melhor experiência ao cliente.

Ana Claudia Vanzeli é psicóloga clínica desde 1993, especialista em transtornos de ansiedade, palestrante motivacional há mais de 27 anos, e se declara uma "amante incondicional da vida." Alisson Razoni é sócio-diretor da empresa DNA de Vendas, uma consultoria que atua com foco exclusivo no desenvolvimento de pessoas, processos e modelos de gestão para o aumento da produtividade em vendas.

14/5 (sábado)

Palestras e empresas inovadoras

O segundo dia será totalmente dedicado ao aprendizado e networking de síndicos, subsíndicos, gestores, conselheiros e moradores de condomínios, permitindo a troca de experiências, contatos e uma imersão em tudo que há de novo para tornar a gestão condominial mais eficiente, econômica e segura.

Na grade de palestras, ao longo dia, já estão confirmados Marcio Rachkorsky, Francisco Egito, Vander Andrade, Alexandre Sobral, entre outros síndicos profissionais atuantes. Na pauta, temas como a Regulamentação da Profissão de Síndico; Conflitos Pós-Pandemia; Inadimplência em Tempos de Crise, entre muitos outros.

Serviço

Congresso Nacional de Síndicos • 2022

Local: Hakka Eventos

Endereço: R. São Joaquim, 460
Liberdade, São Paulo - SP CEP 01508-000

Inscrições: https://www.sympla.com.br/evento/4-conasi-congresso-nacional-de-sindicos-2022/1278370

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!

Síndico, desafio para poucos!

Nesses últimos tempos, ser síndico profissional tem se tornado cada vez mais uma tarefa desafiadora. As leis estão mudando, os moradores têm sido mais exigentes, a política que gira em torno do ser síndico, além daquela parcela de condôminos que não buscam saber do que está sendo realizado e vão a grupos de whatsapp para criticar, sem se preocupar das coisas boas que estão sendo feitas, não sabem e não entendem nada de condomínio, das dificuldades para achar serviço de qualidade e mão de obra qualificada. Um bom síndico capacita seu pessoal interno, seja ele orgânico ou terceirizado, ainda que com uma profissão não regulamentada e tendo que pedir seu emprego a cada ano ou dois, pois é sempre necessário passar pelas assembléias e ter maioria para dar continuidade nessa tão exigida profissão. Aquela figura do síndico, um aposentado com tempo livre, dá espaço para profissionais que estão prontos para fazer a diferença no condomínio.

Recentemente estive conversando com um grande amigo e advogado condominial, Dr. Sérgio Filho, a importância das assembleias, de fazer uma boa gestão, do cuidado com o dinheiro dos condôminos e de outras coisas que envolvem o mundo condominial, os cursos, palestras, workshops e afins, com pessoas que têm muito a agregar nesse nosso mundo profissional como os Srs. Francisco Egito, Marcelo Borges, Luis Arechavala, Francisco Nazareth, Gilcimar Conceição, Sergio Itagiba, Márcia Montalvão, Arnaldo Filho e tantos outros.

Passamos por um momento muito delicado, que foi a pandemia, 2020 e 2021 foram anos muito desafiadores e não será diferente em 2022, ainda que tenhamos melhorado bastante todos os índices de contágios e de óbitos. Aprendemos muito nesses anos, houve uma grande evolução quanto ao trato condominial e na própria percepção do condômino com relação ao seu patrimônio, o trabalho home office fez com que ele passasse a conhecer mais seu condomínio, e, portanto, passou a exigir mais.

As contas todas certas, auditadas e chanceladas pelo conselho a cada mês faz com que haja uma transparência ímpar na gestão. É muito importante ter o conselho próximo e atuante nesse aspecto e não esperar o final de uma gestão para fazer críticas de algo que poderia ter sido visto, corrigido e explicado no mês da origem. Uma boa administração faz com que haja valorização do patrimônio, e esse é o propósito!

Alberto Marcos é administrador de empresas, técnico de eletrônica e pós-graduando em Marketing. Síndico profissional de condomínio comercial e de condomínios residenciais.

Síndico, profissão perigo?

Agressões verbais e físicas contra administradores de condomínios revelam o crescimento da intolerância no pós-pandemia. Casos devem ser sempre combatidos. E denunciados

O síndico de um edifício de Águas Claras, no Distrito Federal, foi agredido, em 17 de março último, com um soco no rosto por um personal trainer, após uma discussão por causa do alto barulho causado por um saco de boxe, que gerava reclamações entre moradores. O administrador do condomínio chegou a ficar seis dias internado em um hospital particular, onde passou por uma cirurgia para tratar dos ferimentos. O caso teve grande repercussão na mídia e entre os condôminos, que se mobilizaram para expulsar o vizinho agressor. Intolerância e episódios de violência contra síndicos são mais comuns do que pensamos? Como evitá-los? O que esse profissional deve fazer quando for vítima de ataques verbais ou mesmo físicos? Ou simplesmente quando sentir-se ameaçado? De que instrumentos legais dispõe para proteger a si mesmo e a sua família, além de garantia a continuidade de sua administração?

"São bastante comuns os casos de agressões verbais pois, em virtude de ter que manter a ordem do condomínio, principalmente nas áreas comuns, o síndico acaba sofrendo ofensas, pois as pessoas estão mais estressadas que o normal, desde o início da pandemia. Então, qualquer reclamação

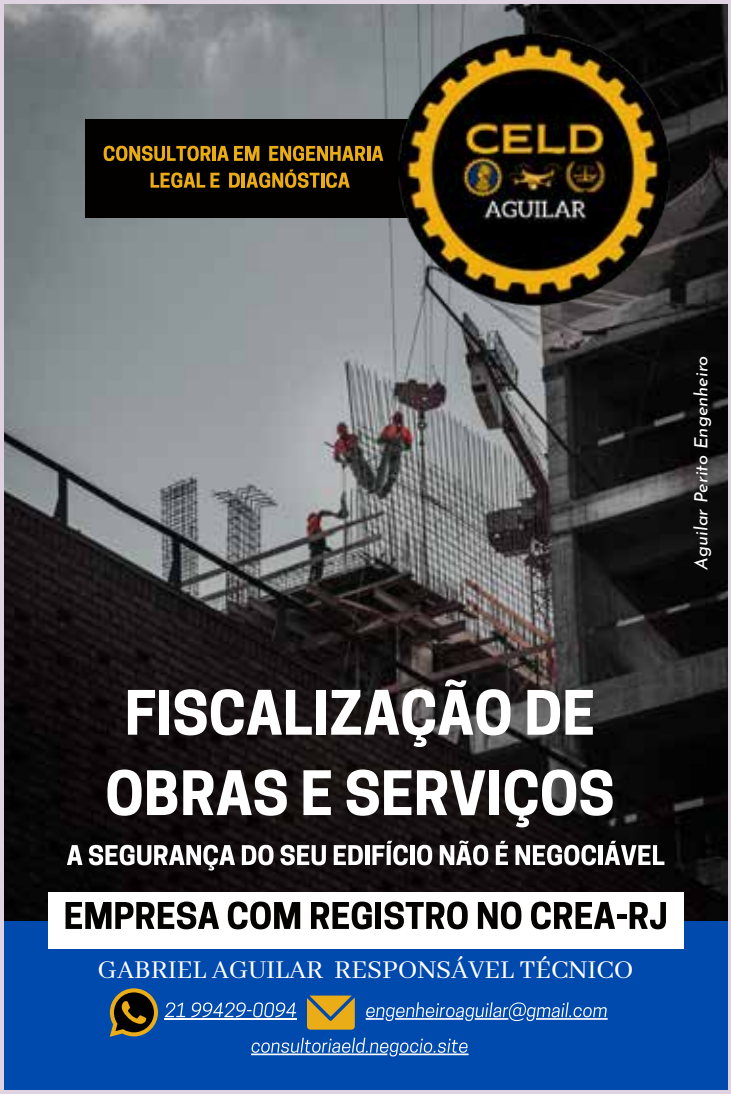
Mauren Gonçalves

ou advertência aplicada aos infratores vira alvo de retaliação. Os condôminos acabam se rebelando nos meios de comunicação do condomínio, gerando debates acalorados nos grupos de WhatsApp e, muitas vezes, tudo acaba em agressão física. Até mesmo cobrar inadimplentes, dependo da forma como é feita, promove a agressividade por parte desse grupo, que posta comentários denegrindo a imagem do síndico e fazendo ofensas", conta Mauren Gonçalves, síndica profissional no Rio Grande do Sul, e atuante no mercado há 36 anos.

Fundadora Benemérita da Assosíndicos RS e CEO do Papo Condominial RS, ela garante que a boa comunicação é a alma da atuação do síndico, também para evitar esses conflitos. "Estamos em tempos de aprimorar cada vez mais as formas de comunicação. Evitar tratar pessoalmente de qualquer tipo de transtorno e cercar-se de profissionais habilitados para resolver os casos mais graves. É necessário ter cautela. Evitar comunicados que possam gerar desconforto e desgaste nas relações condominiais. Devemos ser suaves e dizer o que é necessário. Mas, para isso, é necessário estar bem emocionalmente e trabalhar a chamada CNV - Comunicação Não-Violenta. Assim, garantimos a prosperidade nesse universo, refletindo sobre nossas crenças e atitudes", pondera ela, atualmente à frente da VRM Síndicos Profissionais.

Mas qual deve ser a reação do síndico diante de agressões ou ameaças? "Ele deve ter provas das agressões verbais, fazendo uma ata notarial para dar mais peso, e pode entrar com uma ação de danos morais, por injúrias, difamação e abalo moral. No caso de agressão física, fazer um Boletim de Ocorrência imediatamente, relatando a cronologia dos fatos de forma clara, indicando o nome do agressor. E tem até seis meses para representar criminalmente e fazer exame de corpo e delito. No caso de ameaças, também deve imediatamente fazer um BO", aconselha ela, que nos conta uma experiência pessoal.

"Eu mesma fui ameaçada por um morador que teve uma ação de 'prestação de contas' e foi condenado, num processo anterior à minha gestão. A partir do momento em que dei ciência das ações do condomínio em assembleia, começaram as provocações e ameaças. Tendo em vista esse cidadão já ter cometido um crime, matando uma jovem a pauladas e tentando sempre intimidar os inquilinos, o estresse só aumentou. Consegui administrar a situação por quatro anos. Mas, por fim, ele me ameaçou pelo WhatsApp e achei melhor renunciar ao cargo. É claro, fiz um BO e representei criminalmente. O síndico deve sempre acionar a polícia e pode advertir e até multar o condômino agressivo, conforme dispõe o artigo 1.337 do Código Civil. Pode ainda levar o assunto para a assembleia, e pedir à Justiça medidas cautelares protetivas e indenizatórias, por danos morais", resume.



Gestão de Conflitos em Condomínios

por Wania Baeta

Empatia no gerenciamento de conflitos condominiais

A ciência mostra que nascemos **empáticos**. Os conflitos fazem parte da nossa essência, porém, é insustentável conviver no condomínio com um emaranhado de desentendimentos.

Na busca de uma gestão condominial eficaz, é oportuno utilizar da Ferramenta da Comunicação chamada "**empatia**", que dará suporte ao síndico e à administradora, pacificando seus conflitos e ainda tornando a convivência condominial equilibrada.

É tão benéfica a prática da **empatia** que inclusive está sendo aplicada em outras áreas do conhecimento como: psicologia, filosofia, antropologia, biologia (neurociência). Afinal, qual o significado dessa palavra mágica que pode harmonizar uma gestão condominial?

Empatia é originária do termo grego *empatheia*, que significa paixão. É a capacidade de tentar compreender sentimentos e emoções das outras pessoas, dentre outras. No *dicionário Houaiss*, significa: "ação de se colocar no lugar de outra pessoa, buscando agir ou pensar da forma como ela pensaria ou agiria nas mesmas circunstâncias."

Assim, **empatia** é a capacidade de considerar o ponto de vista do outro como legítimo, estando desprovido de qualquer julgamento, e ainda outras denominações.

A utilização da **empatia**, que é uma técnica procedimental utilizada na mediação de conflitos, tem como objetivo consolidar o restabelecimento da convivência entre as pessoas em discórdia.

Ao exercermos a **empatia** perante o conflito condominial, devemos escutar atentamente, fazer perguntas, para que possamos entender melhor, visto que, compreendendo o outro, estaremos nos ajudando a viabilizar uma negociação.

Um ótimo exemplo de **empatia** ocorreu em 2017, no Museu da Empatia em São Paulo, e consistia em "calçar o sapato do outro", em que o visitante escolhia um sapato ali disponibilizado, recebia também um fone de ouvido, e enquanto caminhava na exposição escutava a história da pessoa à qual eles pertenceram. E assim dizemos que podemos conhecer melhor o ponto de vista da pessoa ao "visitar o lugar do outro".

Trazendo para uma reflexão, ao nos imaginar no lugar do outro, resolveríamos melhor aquele conflito que está sendo trazido para a gestão condominial?

Ao mantermos um olhar de afeto sobre as necessidades do outro, criaremos outras maneiras de nos relacionarmos com pessoas que estão ao nosso redor. Ao entender e reconhecer o ponto de vista da pessoa e a emoção envolvida no fato, conseguiremos identificar o que ela precisa e qual a sua necessidade, solucionando ou evitando que os conflitos condominiais sejam ampliados.

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

Síndico, profissão perigo

Confinamento, medo, ansiedade e insegurança alteraram as dinâmicas de relacionamento

Anderson Machado, advogado especialista em Direito Condominial e Imobiliário, atua no Distrito Federal, região em que ocorreu o episódio relatado no início desta matéria. Ele também foi procurado pela REVISTA DOS CONDOMÍNIOS. "Nos últimos tempos estamos observando inúmeros casos de agressões entre moradores e síndicos, que acarretam situações de agressões graves nos condomínios. Cabe esclarecer que, apesar de ainda não existirem muitos dados disponíveis que liguem a pandemia a um aumento dos problemas de comportamento, alguns estudos recentes apontam para um impacto significativo no processo de ressocialização, refletindo no cotidiano das relações. Confinamento, medo, ansiedade e insegurança alteraram as dinâmicas de relacionamento até no âmbito familiar. E, claro, nas relações entre vizinhos, não poderia de ser diferente", acredita.

De acordo com pesquisa sobre Saúde Mental feita pela Pfizer Brasil, em parceria com o Inteligência em Pesquisa e Consultoria (Ipec), com dois mil brasileiros, a reação de irritação ficou em segundo lugar (38% dos entrevistados), empatada no mesmo percentual com a insônia, no rol de sintomas mais sentidos durante a pandemia da Covid-19. Só ficou atrás da tristeza (apontada por 42%). A conclusão dos especialistas é que todas as alterações comportamentais afetam diretamente a irritabilidade das pessoas, e os problemas emocionais causados pela pandemia exacerbaram a intolerância. "Ainda que a intolerância venha em uma onda crescente no Brasil e no mundo, como nós já víamos antes da Covid-19, ela acabou por ser um catalisador e potencializou, em muito, a intolerância dos brasileiros", pontua.

Anderson Machado destaca que o síndico tem também o papel de mandatário, uma vez que foi eleito para a administração do edifício em Assembleia Geral Ordinária dos condôminos. Ele representa ativa e passivamente o condomínio, em juízo ou fora dele, respondendo pelos atos necessários à defesa dos interesses comuns. Importante lembrar também que o síndico, diferentemente do que muitos acham, não é empregado do condomínio,

nem locador de serviços, mesmo que receba remuneração por desenvolver suas funções. Por isso, não se aplicam a ele as normas da legislação trabalhista, nem aquelas estabelecidas pela locação de serviços.

"Ele tem um importante papel na resolução de conflitos no condomínio. Entretanto, todo cuidado é pouco! Deve o síndico observar três importantes pontos que devem ser colocados em prática no dia a dia das relações com os moradores, mas aviso que não é fácil. O primeiro deles é saber gerir conflitos por meio da comunicação não violenta e, se possível, com práticas de mediação. Em segundo lugar, aumentar a eficiência da comunicação com os moradores, fazendo uso de circulares e comunicados. E, por fim, além de evitar problemas de cunho pessoal, principalmente, ter documentos sempre atualizados... Refiro-me aqui à Convenção e ao Regimento Interno, para que sejam colocados para conhecimento geral, e em prática para todos os moradores."

Além de ligar para 190 (Polícia Militar), em caso de atos de violência ou atividade suspeita, o síndico ainda pode acionar o número 100, para realizar denúncias de violação dos Direitos Humanos, sempre de maneira gratuita e confidencial. Nesse caso, o número atende a casos envolvendo também crianças, adolescentes, idosos, pessoas com deficiência, casos de discriminação étnica ou racial, entre outros, sendo sempre papel do síndico denunciar tais agressões. Pode ligar 180, na Central de Atendimento à Mulher, para denunciar casos de violência doméstica. "Ainda que a vítima prefira não realizar a denúncia, é importante que o síndico não se omita e siga o procedimento para que a situação não se agrave. Além disso, deve manter sigilo e discrição sobre a ocorrência, evitando fazer comentários, a fim de evitar a exposição da vítima e o agravamento da situação."

Anderson finaliza acrescentando que, naturalmente, a massa condominial diverge em inúmeros pontos de vista e assuntos, e o síndico tem que administrar os conflitos com base nos interesses de cada morador. Esse é um papel que exige maestria. Portanto, a fim de evitar que essas pessoas tão diferentes entrem em conflito, ele precisa promover a harmonia e o bem-estar da coletividade, e para que a relação entre todos naquele ambiente seja saudável - e a vida em comunidade, agradável. Num mundo em que até a cerimônia do Oscar foi marcada por uma agressão física e verbal – os xingamentos e o tapa desferido pelo ator Will Smith contra o humorista Chris Rock, devido a uma piada infeliz –, é fundamental ressaltar a importância do diálogo como forma de solucionar conflitos. Seja na privacidade de um condomínio ou numa transmissão mundial para milhões de espectadores.

TELEFONES DE EMERGÊNCIA (nacionais)

Polícia Militar – 190

Direitos Humanos – 100

Central de Atendimento à Mulher – 180

Corpo de Bombeiros – 193

Defesa Civil – 199

Serviço de Atendimento Móvel de Urgência - Samu (pronto-socorro) – 192

Procon – 151

Defensorias Públicas – 129

Ouvidoria do Ministério Público – 127

Anderson Machado

Segurança e avaliação de riscos são importantes na hora das emergências

Plano de contingência deve contemplar procedimentos a serem adotados por cada membro da comunidade condominial e sua resposta às emergências

Questões que envolvem segurança sempre tiram o sono dos moradores. Não bastassem aspectos voltados à segurança pública, como a violência nas ruas e bairros e no entorno dos condomínios, há outros perigos ainda tão graves quanto, como os riscos de alagamentos e deslizamentos, como vimos recentemente em várias cidades do país. Essas são preocupações legítimas de síndicos e gestores condominiais.

Para avaliar o assunto e trazer dicas valiosas para a comunidade condominial, ouvimos a síndica profissional, empresária e administradora Karine Prisco. De pronto, ela orienta que a adoção de ações planejadas permite aos síndicos e gestores atuarem de maneira preventiva e se anteciparem aos problemas. "Isso deve ser feito por meio da análise e do conhecimento dos principais riscos, ameaças e vulnerabilidades, a fim de que os gestores possam implementar ações efetivas e com maior segurança." Ela sugere a elaboração de um Plano de Contingência que contemple os procedimentos a serem adotados por cada membro da comunidade condominial e sua

Karine Prisco

atuação direta ou indireta em resposta às emergências, padronizando as ações e responsabilidades para o enfrentamento de eventos dessa ordem.

Diante de notícias sobre invasão de prédios, arrombamentos e ameaças a porteiros e moradores, a especialista alerta que é muito importante identificar os principais riscos e ameaças da região e entorno a fim de que os gestores possam trabalhar os pontos críticos e priorizar o combate as vulnerabilidades do condomínio. "Com a elaboração de um Plano de Segurança, poderá ser estabelecida uma série de ações que, implementadas em conjunto, criam formas de barreiras de segurança distintas, e que, quando combinadas, dificultam cada vez mais para que o condomínio se torne um alvo e fique vulnerável", orienta.

Ela reconhece que a segurança pública é um fator externo ao condomínio, e que muitas vezes não há ingerência sobre eles, "pois se relacionam com fatores políticos, sociais. Portanto, a melhor alternativa é que o condomínio de forma privada fortaleça a sua segurança interna para se adaptar à realidade e aos riscos inerentes à sua região", disse.

Uma situação que se intensificou muito com a pandemia da Covid-19 é o grande volume de entregas nos condomínios. Isso tem tirado o sono de síndicos e porteiros, principalmente diante dos "falsos entregadores" que se aproveitam da situação para tentar invadir os prédios. Para tanto, é preciso observar algumas boas práticas, como orienta Karine. "Os condomínios podem implementar uma série de controles efetivos para dar suporte no recebimento das entregas, como protocolos de identificação na portaria, estabelecimento de regras e procedimentos internos que podem ser apro-

vados na convenção, regimento interno e assembleias, a designação de um funcionário interno para as entregas, medidas e procedimentos que evitem o contato dos entregadores com os funcionários e moradores durante as entregas, entre outras ações que normatizam os procedimentos de delivery no condomínio."

A gestão e o controle das entregas de delivery e de recebimento das encomendas nos condomínios trazem grandes desafios para os gestores em função da preocupação com a segurança x comodidade. O fato é que, quanto mais segurança houver, menores serão as facilidades e comodidades devido aos procedimentos que devem ser cumpridos e que nem sempre são os mais fáceis ou cômodos para os moradores. "O delivery é uma realidade, e os condomínios precisam se adaptar a recebê-los com segurança, mas cada condomínio deve implementar os procedimentos de acordo com a sua realidade e rotina de volume de recebimentos de entregas", avalia.

Uma das importantes aliadas nessa mitigação de riscos é a adoção de tecnologias que trazem cada vez mais benefícios aos condomínios em diferentes aspectos, gerando resultados efetivos e maiores controles para os procedimentos de segurança. "Os sistemas de segurança compensam as limitações humanas e possíveis falhas que podem ser o ponto crucial para que o condomínio fique vulnerável. Porém, o funcionamento de qualquer sistema de tecnologia depende efetivamente do comprometimento de todos os membros envolvidos. Mesmo por trás dos controles de segurança mais sofisticados, atuam pessoas e profissionais que são responsáveis pelo uso e pela manutenção desses controles", explica Karine.

Para a especialista, o investimento em tecnologia deve estar em sintonia com todos os envolvidos em sua implementação. "Antes de se implantar um sistema de segurança, os gestores devem avaliar o perfil do condomínio e de seus moradores, as principais necessidades e pontos críticos que os tornam vulneráveis. É importante que o síndico conte com profissionais capacitados e habilitados para a implementação de tecnologias e sistemas de segurança que poderão orientar o condomínio em qual sistema se adequam melhores a sua rotina e demandas", pondera.

A seleção, o recrutamento e o treinamento de funcionários também são uma etapa importante no que tange à segurança. De acordo com Karine, na fase de seleção os gestores devem observar se o candidato possui os atributos necessários para o exercício do cargo e buscar suas referências com os antigos empregadores. "A capacitação dos funcionários deve ser constante, e um dos fatores mais importantes é a comunicação. É fundamental que os gestores invistam em uma boa comunicação interna com os funcionários e os moradores para que todas as medidas de segurança sejam eficazes. A segurança do condomínio depende em grande parte da capacitação e do comprometimento dos agentes internos, pois uma falha pode comprometer a segurança de todos", avisa.

Causas naturais também põem segurança em risco

Outra questão relativa à segurança diz respeito a aspectos ambientais. Vimos, com tristeza, recentemente, as tragédias de Petrópolis e da Costa Verde, no Estado do Rio de Janeiro. A cada chuva mais forte, as pessoas ficam em pânico. O risco de destruição, perda de patrimônio e

Direito Sistêmico em Condomínios

por Gracília Portela

Audiência no Senado sobre constelações familiares

Recentemente tivemos uma audiência pública no Senado Federal para discussões acerca da aplicação no âmbito do setor público sobre as constelações familiares. A chamada falava em banimento destas na área pública, e conclamava nomes precursores deste movimento, tanto no SUS como no Judiciário, para tal discussão. Do lado inquisitório, vinham cientistas, físicos e afins, que tentavam de alguma forma mistificar a aplicação das constelações familiares e trazer o entendimento de que aquilo não teria nenhum nexo e nem pertinência ou cientificidade para aplicação com uso de dinheiro público. Não questiono do ponto de vista da arrecadação pública se cabe ou não esse tipo de retribuição ou pagamento a quem quer que seja, até porque existem várias coisas sendo pagas com dinheiro público que me causam muita estranheza! Mas não tenho essa discussão neste viés.

Trago aqui uma grande reflexão, que é o fato de que pensamentos modernos, habilidades diferentes, práticas inovadoras, sempre carregam em seu bojo burburinhos de toda espécie, e até em vários momentos repulsas, e isso sempre vem quando qualquer coisa é nova, até a internet já teve seu dia de susto, e hoje temos o metaverso com esse papel. Agora serei um pouco específica e vou para a área do Direito, que é a que me interessa como operadora da advocacia: esqueceram de dizer na audiência pública referida que na área do Direito a ciência a que estamos adstritos não é a física, e muito menos a química.

Nosso Senhor do Bonfim que também nos abençoe para o que aqui falarei: queridos e amados cientistas e físicos, nós, atuantes e operadores do Direito, fazemos parte das ciências sociais e jurídicas. Nossa ciência está amparada em fontes já disciplinadas em lei própria. A fonte de uma coisa é o lugar de onde ela surge, de onde ela nasce. Assim, a fonte do Direito é aquilo que o produz, é algo de onde nasce o Direito. Para que se possa dizer o que é fonte do Direito, é necessário que se saiba de qual direito. Se cogitarmos do direito natural, por exemplo, que é de onde emana o pensamento sistêmico, devemos admitir que sua fonte é a natureza humana. Aliás, vale dizer, é a fonte primeira do Direito sob vários aspectos. Sempre que se tratar de fonte do Direito, deve-se entender o seu ponto de partida, o seu início. Se num determinado povo, por exemplo, as pessoas costumam fazer algo que venha a culminar numa lei, a sua fonte é entendida como o costume daquele determinado povo, pois o diferencia dos outros povos e, sem esse costume, essa lei não surgiria.

Então, senhores cientistas, há que se refletir sobre de onde vem esse novo pensamento sistêmico, se havia alguém que já falava sobre isso no passado. Vou dar uma dica: movimento sistêmico tem por base o passado, o que ocorreu na ancestralidade. Será que já temos isso como fonte do Direito na atual legislação? Povo e história estão ligados umbilicalmente na construção de um futuro, e sempre olhamos para ela quando precisamos pensar também adiante.

Vou encerrar com Del Vecchio, que assevera o seguinte: "Fonte de Direito in genere é a natureza humana, ou seja, o espírito que reluz na consciência individual, tornando-se capaz de compreender a personalidade alheia, graças à própria. Desta fonte se deduzem os princípios imutáveis da Justiça e do Direito Natural."

Dica da semana: olhemos para as diversas ciências. Filosofia, Direito, História e Ciências Sociais.

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

ameaça concreta à vida são situações que beiram o caos. Para Karine Prisco, o conhecimento do entorno do condomínio é fundamental para que se observem os riscos e as ameaças da localidade. "É importante observar se a estrutura do prédio como um todo está preparada para lidar com os riscos em potencial. Por exemplo, se o condomínio possui uma garagem subterrânea, existe um sistema de contenção de água em caso de alagamento na rua? Qual é o sistema de drenagem que o prédio possui? A rua costuma ter histórico de alagamentos? Dentre outros questionamentos."

Para quem vive em localidades sujeitas aos riscos mencionados, a especialista alerta que, além da avaliação do que pode ser feito internamente, os gestores devem acionar os órgãos públicos competentes e/ou privados, a depender de cada caso. "Por exemplo, se o risco são as encostas que tangenciam o condomínio, se existe um rio próximo que costuma inundar, dentre outros, cabe ao Poder Público a adoção de medidas." Segundo ela, existem aspectos que o condomínio deve cobrar do Poder Público ou da construtora do próprio prédio. "Conforme o caso, deve o condomínio buscar os canais de reclamação para pressionar o Poder Público a adotar as medidas que lhe compete. Nessas situações, é sempre importante que o condomínio seja orientado pelo seu departamento jurídico, bem como também pode buscar auxílio em órgãos como o Secovi local", orienta.

A importância dos seguros

Conforme determinação do Código Civil, é de responsabilidade do síndico a contratação de seguro predial que cubra danos à estrutura do condomínio contra risco de incêndio ou destruição total ou parcial por outros danos. Assim, deve-se identificar qual modalidade que atende melhor o condomínio, observando os possíveis eventos, conforme a construção, estrutura, região e entorno. As cláusulas de exclusão são equivalentes quanto a eventos causados por forças naturais, vandalismo, obra irregular, vícios intrínsecos, entre outros, informa Karine Prisco.

Segundo ela, a convenção coletiva de trabalho do sindicato da classe coloca como obrigatórios os seguros de vida, funeral e complementação salarial para funcionários de condomínios, estabelecendo proteção mínima para morte natural, acidental, invalidez por acidente ou doença. Os valores de coberturas mínimas a serem contratados devem observar as determinações vigentes da convenção coletiva da classe de funcionários de condomínios.

Regras para uma boa segurança condominial

Síndicos e gestores condominiais devem priorizar sempre a segurança com medidas preventivas para que suas reações sejam mais eficientes. Karine Prisco destaca que a segurança condominial é fortalecida quando há uma composição entre barreiras físicas e tecnológicas, sendo esse um cenário ideal que pode contemplar variedades de barreiras que minimizam as vulnerabilidades.

Assim, ela elaborou algumas recomendações importantes:

1. **Funcionários capacitados e treinados tendo comprometimento com os procedimentos de segurança estipulados.**
2. **Moradores conscientes e engajados a seguirem as regras e os procedimentos de segurança.**
3. **Procedimentos de controle de acesso e entrada de visitantes, entregas e delivery.**
4. **Guaritas e/ou portarias bem equipadas com blindagem, banheiro e ar-condicionado.**
5. **Câmeras de segurança de alarmes.**
6. **Sistema de segurança de perímetros.**
7. **Portões duplos de pedestres e de garagem intertravados (sistema de clausura / gaiola), permitindo a abertura de um portão somente quando o outro se fecha.**
8. **Portões e/ou muros robustos com boa altura, variando conforme a facilidade de escalada.**
9. **Sistema de passa-volumes (cilíndrico ou do tipo gaveta) para dispensar a entrada de entregadores no prédio.**

Com as novas tecnologias, o céu é o limite para os condomínios

Inovações tecnológicas ganham espaço nos condomínios, facilitam e transformam a vida dos síndicos e moradores, e ajudam até na nobre missão de promover a inclusão

Leonardo Sirquera

Inteligência Artificial, Internet das Coisas, robótica avançada, cyber segurança, computação em nuvem, realidade aumentada... Como toda essa tecnologia, ou parte dela, pode desembarcar nos condomínios, e quais benefícios pode trazer e quais desafios pode nos ajudar a superar? Podemos começar pela eliminação de problemas e ruídos na administração e na comunicação. Hoje, os síndicos podem contar com softwares especialmente desenvolvidos para facilitar a gestão condominial e sistemas que possibilitam uma comunicação mais ágil e eficaz, garantindo a efetividade na entrega de comunicados – e no atendimento às demandas. Pioneira nos recursos de softwares, a COM21 já lançou funcionalidades surpreendentes para trazer os condomínios para a era digital.

A Ligação Inteligente, por exemplo, permite transformar mensagens de texto em ligações automáticas para os condôminos, com transmissão da mensagem via áudio. Assim, gestores potencializam a eficácia da entrega dos comunicados, poupando tempo e esforços na comunicação com os condôminos. A inovação se completa com a Inteligência Artificial. Através de um chat inteligente, o recurso automatiza a solução de demandas simples dos moradores, como pedidos de emissão de boletos e solicitação de reserva de áreas comuns do prédio. E conta com uma vantagem viabilizada pelo meio digital: atendimento 24h, sete dias por semana, sem custos com funcionários extras.

Grandes encruzilhadas da história da humanidade nos levam sempre a inovar. "Em 1918 teve início a gripe espanhola. Infelizmente, estima-se que morreram em torno de 50 milhões de pessoas. Com seu fim, logo no início de 1920, começou um novo momento. E começaram a surgir tecnologias. Foi naquele ano que foi ao ar a primeira emissora de rádio dos Estados Unidos, e isso começou a aproximar as pessoas, cansadas de ficarem trancadas em casa. A sociedade começou a ter informações nos bares, restaurantes, nas praças, campos de futebol... O cinema ganhou força e se tornou um grande ponto de encontro. Também a vida ficou mais fácil com o surgimento da indústria de eletrodomésticos, com televisão, geladeira, máquina de lavar roupas...", aponta Leonardo Sirqueira Júnior, empresário, cursando Engenharia de Telecomunicações na UFF, e gestor da Porter Niterói.

E agora, o que vai mudar no pós-pandemia do coronavírus? "O home office veio para se tornar algo normal no mercado condominial. Muitas empresas já decidiram que terão essa modalidade de trabalho de forma definitiva, mesmo quando a pandemia acabar por completo. Com isso, as pessoas estão trocando o tempo que levavam para se locomover para o trabalho, por ficar com a sua

família e fazer coisas que não estavam acostumadas, como caminhar, fazer exercícios, levar as crianças no parque. Então, os apartamentos estão se dividindo em local de moradia e trabalho. Aquele quartinho da bagunça agora virou o escritório oficial onde precisa ter uma internet 'mega power', uma iluminação diferente da que havia, um ar-condicionado, um isolamento acústico", ressalta ele.

No início do século passado, as tecnologias surgiram como um grande alívio para a população, que passou quase três anos escondendo-se da gripe espanhola. A aposta é que a tecnologia faça o mesmo agora. Quer dizer, já está fazendo, no mercado condominial, com o maior uso de tecnologias como assembleias virtuais; prestação de contas online; armários inteligentes; monitoramentos de sensores online IoT (Internet das Coisas); secretárias virtuais dentro dos apartamentos; elevadores inteligentes; telemedicina; interfone virtual; garagens suspensas; maçanetas eletrônicas; olho mágico digital; portaria remota; aplicativos de acompanhamento de treinos e exercícios físicos e mediação de conflitos online, entre outras novidades que ainda vão surgir.

ANDRÉ PORTO ROMERO

O imóvel de família pode ser penhorado para pagar dívida condominial?

Com o contexto de pandemia, veio a necessidade de implementar medidas que visassem à 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 Lei 8.009/90 estipula que o imóvel residencial próprio do casal, ou da entidade familiar, é impenhorável, e não responderá por qualquer tipo de dívida civil, comercial, fiscal, previdenciária ou de outra natureza, contraída pelos cônjuges ou pelos pais ou filhos que sejam seus proprietários e nele residam.

Contudo, há exceções previstas em lei que permitem o afastamento da proteção dada ao bem de família, como é o caso do débito oriundo de despesas condominiais.

Assim sendo, em se tratando de dívida condominial, a própria coisa (imóvel) responde pelos débitos que dela se originam, em face da natureza da obrigação, tal como preconiza o art. 1.345 do Código Civil.

Nesse sentido, o bem residencial da família é penhorável para atender às despesas comuns de condomínio, que gozam de prevalência sobre interesses individuais de um condômino.

Portanto, ainda que se trate de único imóvel do condômino devedor a lhe servir de residência, é possível a sua penhora, que se dará por meio da ação de execução ou cobrança de cotas condominiais.

Por fim, é sempre importante que o síndico conte com uma assessoria jurídica especializada que atue na cobrança administrativa e judicial das cotas condominiais para redução rápida e efetiva da inadimplência.

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

por Cecília Egito

Afinal, quem é o condômino?

Uma confusão muito comum que paira no universo condominial diz respeito ao termo condômino. Importante esclarecer que apenas o proprietário de uma das unidades, ocupando-a ou não, pode ser assim classificado. Além dele, o chamado promitente comprador (aquele que ainda não possui a escritura do imóvel, mas já assinou uma promessa de compra e venda) também deve ser assim considerado.

Todos os outros moradores se encaixam na categoria de ocupantes, inclusive familiares ou agregados dos proprietários ou dos promitentes compradores. Da mesma forma, os locatários (antes chamados inquilinos) e todos os que com ele residem são intitulados moradores apenas, e não condôminos, como muitos pensam.

Em suma, somente o dono de um imóvel é considerado condômino, residindo ou não no respectivo condomínio.

Esse engano entre as palavras condômino e morador é mais frequente do que se pensa e pode causar transtornos em situações importantes do cotidiano condominial. Nas assembleias, por exemplo, há um amplo entendimento de que o voto é direito exclusivo dos condôminos, portanto locatários ou outros ocupantes dos imóveis não podem votar, exceto nos casos em que tenham a procuração de um proprietário.

Quanto aos deveres, porém, uma coisa é certa: condôminos ou moradores, proprietários ou locatários, todos têm a obrigação legal de não colocar em risco os famosos três "s" da vida condominial: a saúde, o sossego e a segurança. Nisto, não há diferenciação de termos.

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.

Com as novas tecnologias, o céu é o limite para os condomínios

Tecnologias para a inclusão social

Os avanços tecnológicos podem ajudar também na inclusão dos condôminos com deficiência. Segundo o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), o Brasil tem 17,3 milhões de pessoas com deficiência. Isso corresponde a 8,4% da população brasileira acima de dois anos. "Fico imaginando um morador de um condomínio que precisa usar a linguagem de sinais para se comunicar com o síndico ou até mesmo com outro morador. Ou a pessoa com deficiência visual; quantos obstáculos encontra no local onde sonhou e decidiu morar. Querendo participar de uma assembleia e dar o seu parecer, sua opinião. Não deve ser fácil essa situação...", pontua Odirley Rocha, diretor de Segurança do Porter Group e atuante no mercado de Segurança há mais de duas décadas.

O 'Hugo' é o avatar da Hand Talk, plataforma que está ajudando a resolver o problema do morador surdo e mudo. Trata-se de um aplicativo que utiliza a Inteligência Artificial, junto com a leitura do reconhecimento dos sinais, e transcreve em texto ou em áudio o que a pessoa está querendo falar. Já são mais de quatro milhões de downloads. Para o morador que é cego, ou tem pouca visão, existe o aplicativo Seeing AI, capaz de armazenar as fotos dos

Odirley Rocha

amigos. Daí, quando eles chegarem perto, basta virar a câmera do celular para que identifique quem é, e até mesmo como está vestido, ou se está feliz. Outros recursos são a leitura de textos e o reconhecimento de objetos, além cédulas de dinheiro. O mais incrível é que o morador pode ir no playground e virar a câmera para a cena, que o aplicativo vai descrevê-la em áudio: "Há duas crianças brincando, uma no escorregador e outra parada em pé." A vida para esse morador vai se tornar mais fácil, segura e integrada.

"O Be my Eyes é outro aplicativo muito interessante. Você baixa e se cadastra como voluntário, enquanto o morador com deficiência visual faz o mesmo, só que como usuário. Quando ele precisar de ajuda, pode fazer uma chamada em vídeo. Neste momento, o voluntário mais próximo é conectado, e pode auxiliar o vizinho, respondendo suas dúvidas, tipo: será que tal aparelho está ligado? Em qual HDMI está aparecendo agora na minha TV? Acabei de virar uma panela, pode ver se está pegando fogo, por favor? Pense num mundo mais solidário, e em como isso vai ajudar no cotidiano desse morador. Síndico, vamos abraçar as tecnologias e incluir essas pessoas nas suas reuniões? Assembleias? Tenho certeza de que elas estão ansiosas para participar e contribuir com a gestão do condomínio", provoca Odirley.

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

Olha o gás!

Cuidados com o sistema de gás são vitais para evitar acidentes e garantir a segurança dos moradores

Maurício Ceotto

A realização da inspeção periódica de gás, estabelecida pelas legislações dos estados, precisa estar no radar dos síndicos. Em especial, eles devem estar atentos a quais cuidados e verificações precisam ser feitas nas unidades e também nas instalações comuns, inclusive na ligação do condomínio com a tubulação na rua. Quais os principais riscos de acidentes? Quais questões técnicas precisam ser avaliadas de forma detalhada, inclusive ainda na fase de projeto e construção de um empreendimento? Qual o peso das vistorias de manutenção no orçamento do condomínio, e quais cuidados na escolha da empresa técnica para cuidar do sistema?

"Face ao elevado risco, bem como ao grau de comprometimento que pode ocorrer nesse tipo de sinistro, o sistema de gás deve ser priorizado na realização das inspeções prediais, para constatar eventuais não conformidades, ou seja, manifestações patológicas nas instalações. Por ser um sistema que demanda especial atenção dos síndicos e responsáveis pela edificação, no que tange à manutenção, há algumas recomendações básicas importantes. Para começar, toda obra de engenharia deve ser iniciada somente após a elaboração de projeto e planejamento e, para tanto, deve ser contratado profissional qualificado com competência comprovada", avalia o engenheiro civil Maurício Ceotto Brandão.

Ele reforça que, face ao risco que o sistema de gás representa, é indispensável que o profissional autor do projeto e da empresa que executará as instalações de gás estejam devidamente cadastrados no Corpo de Bombeiros. Sendo que, considerando as disposições das normas e/ou notas técnicas de cada estado, somente a central de gás, em caso de uso do GLP, ou a caixa de entrada de gás, no caso do gás natural, deverá constar no projeto a ser aprovado. Porém, todo o sistema deverá ser projetado e detalhado quanto à especificação de material aplicado.

"Importante ressaltar que é preciso ter atenção especial com a aquisição e recebimento do material na obra, pois a qualidade da galvanização e espessura da parede dos tubos de cobre são motivos de comprometimento das instalações por oxidação desses tubos, reduzindo assim sua vida útil e gerando grave risco de vazamento e, por consequência, explosões. Nas construções mais recentes, as construtoras têm aplicado o tubo tipo PEX, também conhecido como multicamadas, sendo fabricado em polietileno reticulado, o que lhe confere flexibilidade, reduz a quantidade de conexões e o risco de oxidação", afirma o especialista.

Maurício Ceotto explica que, quando da execução do sistema de revestimento, em caso de utilização de tubos de cobre ou aço galvanizado, o engenheiro responsável técnico pela obra deverá ficar atento ao nível de contaminação por cloreto da argamassa aplicada para envelopamento da tubulação, devendo ainda ter o cuidado de não haver contato dos tubos com o aço da estrutura, pois essas são as causas principais da oxidação da tubulação e do comprometimento do sistema.

"Por vezes, constatamos tubulações comprometidas por oxidação cujas causas foram exatamente a contaminação por cloreto na argamassa, material de baixa qualidade ou contato dos tubos com o aço da edificação, o que torna obrigatória a substituição de toda a tubulação com elevados custos que, na maioria dos casos, recai sobre o condomínio. As incorporadoras sempre buscam a Justiça para adiar sua responsabilização, tendo neste caso o tempo como aliado, fazendo com que o condomínio tenha que assumir os serviços, que são emergenciais", relata.

Habite-se ou alvará dependem das verificações

Concluída a obra, é preciso fazer o primeiro teste de estanqueidade, que será apresentado ao Corpo de Bombeiros quando da vistoria para liberação do Alvará de Licença da edificação. Neste momento, e quando da inspeção predial, é de extrema importância verificar se as caixas de medidores estão executadas em acordo com as normas, ou seja, se são estanques, se possuem a correta ventilação e se os prazos de validade dos reguladores e medidores estão em dia. Prazos estes que deverão ser de conhecimento dos síndicos e responsáveis pela edificação, a saber: para reguladores, validade de cinco anos e, para os medidores, dez anos.

"Assim, com a emissão do Habite-se ou Certidão de Conclusão, inicia-se o período de manutenção da edificação e, a partir desta data, deverão ser realizados testes de estanqueidade periódicos, sempre na data da renovação do Alvará de Licença, uma vez que tal teste é pré-requisito para a renovação. No entanto, sempre que houver a constatação de vazamentos e cheiro de gás, os testes deverão ser feitos como forma de se identificar possíveis pontos de vazamento e garantir a segurança do sistema e dos condôminos. Lembramos que a periodicidade vai variar de estado para estado, e também segundo o tipo de uso da edificação, ou seja, se é residencial, comercial, uso misto ou industrial. Portanto, o síndico ou responsável deverá sempre estar atento à data de validade do Alvará de Licença", recomenda.

Importante registrar que, tanto para execução quanto para a manutenção do sistema de gás, todas as empresas e profissionais contratados e/ou lojas onde forem feitas as aquisições de material deverão estar cadastrados no Corpo de Bombeiros, tendo que ser entregues, quando das vistorias, cópias das notas fiscais de materiais e serviços, assim como das Anotações de Responsabilidade Técnica (ARTs) correspondentes. "Vale aqui um adendo: o ramal de entrada, no caso do gás natural, do medidor para fora, é de responsabilidade da concessionária. Da mesma forma, quando houver a substituição do tipo de gás, a fornecedora deverá validar a segurança de todo o sistema da edificação", alerta.

"Por fim, como estudo de caso, é possível ressaltar que, na grande maioria das edificações vistoriadas, não há a correta ventilação. Mais raro ainda é constatar reguladores e medidores dentro do prazo de validade, principalmente em edificações com mais de dez anos. Assim, em que pese ser a falta de ventilação uma anomalia, decorrente de erro construtivo, sempre recomendamos providências imediatas do síndico ou responsável pela edificação, uma vez que já verificamos duas explosões em edificações onde tal pedido foi feito e não houve a devida correção."

OLIVEIRA ARAUJO
& ADVOGADOS ASSOCIADOS

Riscos e responsabilidades de procedimentos estéticos

O brasileiro é um dos maiores consumidores de procedimentos estéticos do mundo, geralmente não estando abaixo da segunda posição no ranking mundial, sempre alternando com os Estados Unidos o posto de país com o maior número de cirurgias dessa especialidade.

Contudo, como esses processos são feitos visando à parte estética e não necessariamente à saúde de quem está passando pela operação, o resultado esperado é, de fato, aquele que o paciente quer alcançar. Isso torna o papel do médico ainda mais importante, pois ele precisa apresentar o que foi prometido. Um sentimento humano está muito envolvido nessa situação: a vaidade moldada pela busca da beleza ou da correção de alguma (suposta) imperfeição.

Recentemente, inclusive, um vídeo de gosto duvidoso viralizou na internet, quando um cliente e uma equipe de dentistas usaram um "chá de revelação" para mostrar o resultado de uma harmonização facial. Nesse caso, aparentemente, tudo saiu como o esperado.

Mas e quando o resultado não dá certo? Nota-se, então, que os erros médicos podem ser configurados caso o paciente não aprove o resultado e for comprovada a piora estética. Ou então, caso o profissional médico não tenha sido honesto quanto aos riscos que o procedimento poderia apresentar e, por fim, não ter feito o que foi estabelecido.

Esse cenário reflete as mudanças na sociedade e na forma com que as pessoas estão consumindo alguns serviços, impondo ao prestador um grande desafio. A relação entre médicos, dentistas e pacientes está se modificando em função das novidades da indústria da estética, ganhando, inclusive, vínculos contratuais.

Seja qual for a situação que envolva essa relação, é importante ter um escritório competente e experiente no tema Responsabilidade Civil, de forma que ambas as partes possam ter confiança nos termos e tratativas. Afinal, um erro médico pode trazer muito mais do que problemas meramente estéticos, podendo abalar também a parte emocional de quem se encontra naquela situação.

"Recentemente, uma mulher de Goiânia acabou com queimaduras, pele necrosada, e foi internada após cirurgia plástica para levantar os seios, eliminar gordura e aumentar os glúteos. O choque por parte da paciente e dos médicos que a atenderam posteriormente mostra que os cirurgiões responsáveis foram negligentes, algo que não pode ficar impune", comentou Wilson Oliveira Araújo, diretor do escritório Oliveira Araujo Advogados Associados.

Wilson Oliveira de Araujo *é diretor jurídico do 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)

Carros elétricos estão aí. E vão cada vez mais longe...

Ganhos ambientais e de autonomia, podendo rodar até 400km com uma só carga, ampliam interesse pelos elétricos. Desafio é ampliar pontos de recarga, inclusive nos condomínios

Os números não mentem. Segundo a Associação Brasileira do Veículo Elétrico, 2021 apresentou um recorde histórico na venda de automóveis e comerciais leves eletrificados no país, levando-se em conta também os híbridos. Foram quase 35 mil unidades, o que representa um crescimento de 77% de emplacamentos em relação ao ano de 2020, e de 195% na comparação com 2019. Muitos novos condomínios já contam com vagas especiais dotadas de sistema de carregamento para essa nova geração de carros. Mas é possível fazer a instalação em condomínios já existentes? Um morador pode propor ou exigir tal medida? Em breve, possuir pontos de carregamento será uma necessidade, e também fator de valorização dos prédios.

"O carro elétrico existe desde o século 19 na França e Inglaterra, mas seu desenvolvimento foi interrompido pela descoberta dos motores a combustão e reservas de petróleo. Hoje, estamos vivenciando uma nova transição energética, onde a meta mundial é obter opções de tecnologias para substituição das fontes não renováveis por renováveis, sendo a energia solar fotovoltaica um exemplo dos principais avanços. E os elétricos têm ganhado espaço nos mercados da automobilística, hoje ainda dominados por veículos com motor a combustão interna. Eles inegavelmente vão dominar o mercado. Por isso, é preciso pensar no desenvolvimento de sistemas de recargas mais descentralizados", aponta Antonio Geraldo Volpe, da Addendum Soluções em Gestão.

Antonio Volpe

Graduado em Engenheira Mecânica pela Universidade Federal Fluminense (UFF) e com diversas pós-graduações (em Engenharia de Produção, Engenharia Econômica e Administração Industrial, Engenharia de Manutenção, Gestão de Facilities e Direito Condominial, entre outras), ele chama a atenção para a importância ecológica de fontes alternativas de energia que vêm proporcionado a diminuição da emissão de gases poluentes e a desaceleração do efeito estufa no planeta.

"Nesse aspecto, a adoção de veículos elétricos apenas será eficaz se a energia que abastece o carro vier de uma fonte não poluente. Caso a fonte energética seja uma poluidora, não renovável, os carros elétricos continuarão a ser opções ambientais corretas, mas deixarão de ser opções tão atrativas para a diminuição de carbono na atmosfera. Mas se o reabastecimento vier de uma fonte energética limpa, como a de células solares, energia que é bastante flexível, e que possibilita o abastecimento em redes residenciais, possibilitará um aumento na sustentabilidade mundial", aponta Volpe, lembrando que não só automóveis são realidade nos condomínios do Brasil. Já necessitam de pontos de recarregamento inteligente itens como patinetes, bicicletas e motonetas elétricas.

"É importante notar que, mesmo nos casos em que a eletricidade é gerada a partir de combustíveis fósseis, como o carvão e o gás natural, o carro elétrico traz a vantagem de concentrar as emissões nas fontes geradoras

de energia." Esse fator comprova, ainda mais, que mesmo com diversas barreiras e problemas no caminho dos veículos elétricos, é notável sua importância para a sociedade. "Esse é um caminho sem volta, e só estamos perdendo tempo se não ajudarmos a impulsioná-lo", aposta Antonio Geraldo Volpe, que soma mais de 20 anos em Gestão de Facilities, Operações, Projetos e Serviços Integrados em clientes no Brasil, em empresas como Coca-Cola, White Martins, Petrobras e Ambev.

Quanto mais demanda por soluções, tanto o carro elétrico quanto a energia solar custarão cada vez menos, serão barateados. Torna-se perceptível um futuro ainda mais promissor dos carros elétricos, sendo abastecidos por energia solar como forma de evolução tecnológica, corroborando ainda mais com o aumento da instalação das placas fotovoltaicas nas residências e edifícios públicos e privados. Eletropostos que utilizam de energia solar para o abastecimento de veículos elétricos darão maior liberdade para os donos ao descentralizar o abastecimento. E até mesmo em tecnologias mais atuais, onde os automóveis possuem suas próprias maneiras de produção de energia, utilizando o sol, mantendo a carga em baterias menos poluidoras e até devolvendo sobras para a rede elétrica.

Plugue-se!

• O custo de instalação de um ponto de carregamento de veículo vai variar conforme as opções de fonte, potência da carga e até mesmo metragem dos cabos de energia utilizados nesse processo. Geralmente, não exige qualquer adaptação na rede elétrica, fora uma eventual troca do disjuntor. Além do custo do carregador, a obra tem um custo estimado de até R$ 2 mil a R$ 3 mil para prédios, dependendo das dificuldades encontradas pelo caminho. A Electric Mobility, uma das empresas que atuam no setor e tem sede em São Paulo, informa que cobra de R$ 800 a R$ 6 mil para instalar um ponto de recarga, que pode ser na parede ou num totem.

• Mas fique ligado. Algumas montadoras, como a Volvo, fornecem todo o equipamento para recarga, cobrindo até mesmo o custo de instalação. No caso da Peugeot, o proprietário do e-208 GT pode ter sua estação de recarga na sua casa, condomínio, empresa ou em qualquer lugar que desejar instalar. O kit da montadora francesa é fornecido no ato da compra do veículo. E 80% da carga total da bateria pode ser obtida em cerca de 30 minutos de conectividade.

• Há empresas especializadas no mercado. Algumas oferecem a instalação de uma estação de carregamento sem custo, cobrando apenas o relativo ao consumo na recarga, cuja medição é individualizada. Fazem a análise da rede elétrica e recomendação de instalação de acordo com a carga existente, com opções de carregadores para ambientes internos, externos e locais com alta circulação de pessoas. O consumo da energia elétrica pode ser pago pelo dono do veículo diretamente ao condomínio.

• E para tudo ficar ainda mais limpo, pense na instalação de um sistema de energia solar fotovoltaica no próprio local de consumo. Em média, o retorno do investimento ocorre em curto prazo (de três a cinco anos). Há opções de financiamento de até 90 meses, com taxa de 1,29% ao mês. E, como um incentivo adicional, a maioria das empresas que instalam as placas já absorve o custo de manutenção dos equipamentos.

Auditoria de Condomínios

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.

Paz e harmonia entre condôminos e valorização patrimonial

MANAGER
AUDITORIA, CONSULTORIA & CONTABILIDADE SS LTDA.

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

Economia inteligente: contas sob controle

Em tempos de alta generalizada, os condomínios precisam se adaptar para não estourarem suas contas no fim do mês

Aline Lazarino

O brasileiro tem uma relação de amor e ódio com diversas coisas. Pode ser no campo político, do entretenimento ou até mesmo no esportivo. Mas tem algo que está conseguindo gerar apenas a segunda emoção desse vínculo (ódio): são as contas de água e luz.

Parece que, a cada mês que se inicia, os valores ficam ainda mais altos e, com as estimativas de inflação de alta entre 0,3% e 1,8% na comparação mensal, o dinheiro vai ficando curto para manter as condições básicas de vida. E vivem esse dilema não apenas as pessoas que moram em casas, mas também aquelas que estão nos condomínios.

Para que essas contas não saiam de controle, cabe aos síndicos achar soluções. Conversamos com a administradora Aline Lazarino, que atuou no segmento imobiliário por 17 anos e atualmente trabalha como consultora comercial na Lowndes Condomínios e Locação.

Claro que toda mudança precisa começar pelo primeiro passo. Por isso, é fundamental que todo síndico tenha em mente algumas boas práticas que precisam estar no dia a dia dos condôminos. A especialista detalha três pontos fundamentais que precisam ser tratados como mandamentos bíblicos: conscientização, controle e aprendizado. Segundo ela, tendo esses três pilares, o síndico já pode começar a identificar a mudança de perfil no comportamento dos moradores, assim como a constatação de valores menores nas faturas mensais.

Ela fala de situações extras em que o gestor começa a fazer diferença: "Um bom gestor deve desenvolver ações de conscientização, visando a alcançar moradores e funcionários, fazendo uso de alguns métodos como circulares informativas, treinamentos, reuniões. A eficiência laboral vem da capacitação do colaborador, profissionais treinados contribuem para a economia, uma vez que, quando conscientes sobre a correta utilização dos recursos naturais, evitam realizar suas tarefas com desperdício. Outra vantagem está no olhar crítico, ao se realizarem vistorias diárias. Nas áreas comuns, o funcionário mais perspicaz consegue identificar falhas, o que facilitará as tomadas de ações necessárias, evitando maiores despesas emergenciais", orienta.

Dicas para reduzir gastos de água e luz

Aline Lazarino preparou algumas dicas sobre como lidar com os gastos de luz e de água. Confira e coloque em prática!

ÁGUA - Havendo viabilidade técnica, a instalação de hidrômetros individuais contribui para a economia geral, pois a empresa responsável pela medição gera relatórios mensais indicando, inclusive, variações de consumo por unidade e áreas, permitindo que o gestor tome atitudes assertivas. Para condomínios com grandes áreas verdes, a irrigação automatizada proporciona economia, pois o sistema promove a rega de forma proporcional à necessidade do projeto paisagístico.
Sobre a água de reuso, a construção de um sistema eficiente permite o uso para limpeza das áreas comuns, rega de jardim, chafariz, espelhos de água e contribui na economia.

ENERGIA - O ideal é que o condomínio tenha um plano de manutenção preditiva e preventiva em seus equipamentos eletromecânicos (bombas, motor, elevadores, relés, disjuntores etc.), quadro de bombas, PC de luz, quadros de distribuição. Também podem ser promovidas economias simplesmente com a instalação de equipamentos que minimizem o consumo desnecessário, tais como sensores de presença, sensores fotocélula, relé de sequência etc.
Essas são algumas das práticas recomendadas pela especialista, mas e se um dos caminhos para enxugar essas cifras se apresentar em forma de demissão de funcionários?
Claro que, num mundo ideal, isso deveria ser o último ponto a ser considerado. Contudo, Aline

diz ser algo que pode acontecer, mas aponta que depende muito do caso, e, mesmo assim, ainda pode ser realizado um remanejamento para que as jornadas de trabalho produzam menos horas extras. No final, tudo depende da capacidade do gestor.

Evidentemente, essas ideias são pensadas levando em consideração que os condôminos e funcionários vão atender ao que foi pedido logo na primeira tentativa. Contudo, como não vivemos num mundo ideal, é necessário levar em consideração a noção de que a mensagem deverá ser passada mais de uma vez, e o síndico/gestor precisa identificar se o problema está não necessariamente na mensagem, mas no jeito que ela está sendo transmitida.

"Tenho como premissa que não administramos pessoas, porque não podemos ter controle sobre as emoções e comportamentos do outro, mas gerenciamos acordos", disse a especialista sobre como o responsável pelo condomínio deve lidar com quem ali mora e trabalha. E completa que o síndico deve agir sempre com o "regulamento embaixo do braço", se baseando no regulamento interno, convenção e leis, e, caso o comportamento tanto de condôminos quanto de funcionários esteja fora do que é tido como padrão, deve ser coibido.

Por fim, foi discutido como a tecnologia impacta nessa tentativa de reduzir os gastos condominiais. A administradora foi objetiva quanto às ferramentas que o síndico pode usar. Afinal, o mundo digital está presente para ser um aliado.

"Para que o síndico consiga alcançar a maior quantidade de condôminos e moradores, ele deve se comunicar utilizando todos os recursos disponíveis simultaneamente. Imagine um condomínio clube, com 450 unidades, a diversidade de gênero, idade, uns podem facilmente baixar o app do condomínio, outros sequer vão parar para ler o quadro de avisos, então o síndico deve emitir uma informação e inseri-la no quadro de avisos, app do condomínio, da administradora, e-mail, linha de transmissão do WhatsApp, os recursos são vários e estão acessíveis para serem utilizados", completa.

E isso diz respeito apenas à parte da comunicação, porque também existem modificações no próprio condomínio que auxiliam nesse corte de gastos. Para finalizar, Aline citou três exemplos de tecnologias podem ser adotadas nas áreas condominiais:

- Controle de acessos eletrônicos, tanto de pedestres como de veículos.
- Portaria remota.
- Sistema de geração de energia.

CANTALICE
ADVOGADOS ASSOCIADOS

LGPD e sua aplicação aos condomínios

Como se sabe, depois de muitos anos em discussão no Congresso Nacional, em 2020 entrou em vigor a Lei nº 13.709/2018 (Lei Geral de Proteção de Dados – LGPD), cuja finalidade é a proteção dos dados pessoais, visando a garantir a privacidade e a segurança das informações de usuários e clientes das instituições (públicas ou privadas), tanto em meios físicos quanto em plataformas digitais.

A partir dessa lei, os usuários (titulares dos dados) passam a ter o direito de saber como as instituições coletam, armazenam e utilizam os seus dados pessoais, de modo que podem questionar, inclusive judicialmente, como é feito o tratamento desses dados, caso em que, havendo descumprimento da lei, tais instituições poderão sofrer diversas sanções legais, desde a aplicação de multas até a proibição do exercício das atividades.

Desde o início, houve dúvidas acerca da aplicação do diploma legal aos condomínios, que, apesar de necessitarem de CNPJ para o desenvolvimento de suas relações, são classificados como entes jurídicos despersonalizados.

Diante da ausência de regulamentação expressa à época, o entendimento que prevalecia era no sentido da não aplicação da LGPD aos condomínios e demais entes despersonalizados. Apesar de tal entendimento estar contrário à própria intenção da norma, eis que a administração de condomínio compreende, sem sombra de dúvidas, o tratamento de diversos dados extremamente sensíveis, não somente dos respectivos condôminos, mas também de seus familiares e visitantes, além dos seus colaboradores.

Nesse contexto, o Conselho Diretor da Autoridade Nacional de Proteção de Dados (ANPD) editou a Resolução nº 02 CD/ANPD, em que foi regulamentado o tratamento de dados para agentes de pequeno porte, o que inclui os condomínios, sanando de vez a dúvida então existente.

Pela resolução, os entes privados despersonalizados são obrigados a observar as regras constantes na LGPD – Lei Geral de Proteção de Dados, uma vez que realizam a atividade de tratamento de dados pessoais, sendo-lhes aplicado, porém, um regime diferenciado de adequação à lei, de modo que foram concedidas a esses agentes algumas dispensas e flexibilizações de obrigações, como a dispensa da indicação de um encarregado pelo tratamento dos dados.

Entretanto, em que pese ter trazido uma espécie de simplificação ao tratamento de dados pelos condomínios – quando comparados às demais entidades públicas e privadas –, certo é que a mencionada norma passou a exigir a adequação dos condomínios à LGPD, de modo que um eventual descumprimento às disposições da lei pode acarretar em responsabilidade, não somente do condomínio, mas também do próprio síndico (na hipótese de descumprimento das obrigações funcionais no exercício das suas funções), caso em que poderá caber a aplicação das penalidades constantes na LGPD e, também, reparação cível ou criminal por eventual dano suportado pelo titular do dado eventualmente lesado.

Com isso, é importante que os condomínios comecem a incorporar as normas de proteção aos dados e iniciarem os passos para a adequação à LGPD, de forma a evitar futuras sanções e condenações em razão de seu descumprimento, e contar com uma assessoria jurídica especializada no assunto passa a ser de fundamental importância.

Paulo Cantalice *é diretor da Cantalice Advogados Associados e 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 cliente. Para saber mais sobre o nosso trabalho acesse www.cantaliceadvogados.com.br ou siga-nos no Instagram: @cantaliceadvogados.*

Toma que a cota do condomínio é sua!

Posse do imóvel é o fator determinante para que o proprietário assuma o pagamento das cotas. E o valor das unidades não vendidas? Saiba como a Justiça tem operado nestes casos

A partir de qual momento o proprietário de um imóvel deve arcar com os custos das cotas? A construtora deve pagar integralmente a taxa condominial de unidades não entregues aos compradores? Essas são grandes questões debatidas por anos entre compradores de imóveis na planta e construtores. Por regra, os construtores impõem em seus contratos de adesão a responsabilidade do promissário comprador de arcar com a taxa condominial, mesmo que não tenha recebido as chaves. "As despesas condominiais, por sua natureza denominada 'propter rem', ou melhor dizendo, vinculada à coisa, neste caso o imóvel, são de responsabilidade do proprietário, promitente-comprador ou cessionário, conforme texto legal, que consta do Art. 1.334 §2º do CC/2002: são equiparados aos proprietários, para os fins deste artigo, salvo disposição em contrário, os promitentes compradores e os cessionários de direitos relativos às unidades autônomas", explica Murialdo Crescencio, advogado especialista em Direito Imobiliário e Condominial, que segue em sua análise.

"Ocorre que esse entendimento tem sido distorcido em algumas situações, pois a propriedade nem sempre está diretamente associada à posse. Dessa forma, inúmeras incorporadoras repassam o encargo das cotas condominiais aos compradores, aqui no sentido amplo, antes mesmo da entrega efetiva das chaves. Sendo assim, ainda que não possa usufruir do bem, já assume a responsabilidade pelo pagamento perante o condomínio, o que tem gerado inúmeras discussões nos tribunais", pontua nosso especialista. Ele esclarece que, salvo se o comprador estiver 'inadimplente', ou seja, se negar a receber as chaves sem um justo motivo, dentro do prazo combinado e das regras contratuais estabelecidas, a responsabilidade pelas cotas condominiais continuará sendo da incorporadora.

"No recente Recurso Especial 1.847.734-SP, da 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, foi decidido que 'o adquirente de imóvel deve pagar as taxas condominiais desde o recebimento das chaves ou, em caso de recusa ilegítima, a partir do momento no qual as chaves estiverem à sua disposição. No julgamento do Recurso Especial repetitivo no. 1.345.331/RS, a Segunda Seção desta Corte Superior estabeleceu que o registro do compromisso de compra e venda não define a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais, mas a relação material com o imóvel, consistente na imissão na posse pelo promissário comprador e pela ciência inequívoca do condomínio acerca da transação (Tema Repetitivo no. 886)."

Assim, por tal decisão, vale o entendimento de que é a posse que determina o início da responsabilidade sobre a cota condominial, e não o instrumento de aquisição, seja ele qual for. Em outra decisão da mesma turma, no Recurso Especial 1.816.039-MG, o STJ firmou decisão de que "é nula a cláusula de convenção condominial que estabelece uma taxa menor para unidades não comercializadas pela construtora ou incorporadora, já que esse tipo de cláusula viola a regra da proporcionalidade prevista no artigo 1.334, I, do Código Civil, pois a redução ou isenção para essas unidades implica em oneração dos demais condôminos".

No caso acima, diz Murialdo Crescencio, a incorporadora inseriu cláusula reduzindo o percentual de rateio em seu benefício sob argumento de, nessa situação, não haver fruição dos serviços postos à disposição dos condôminos. A decisão judicial determinou a exclusão da cláusula e o pagamento das diferenças devidas ao condomínio. "Nos dois julgados, que versam sobre o tema comum 'cota condominial', o que se depreende é que as instâncias superiores têm entendido o tema como extremamente sensível. Por conta disso, e pelo impacto na coletividade, as decisões buscam a equidade, estabelecendo parâmetros bastante razoáveis, e desestimulando condutas lesivas aos compradores e proprietários", resume.

Murialdo Crescencio

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

Desempenho e Liderança

por Ariane Padilha

Síndico: bate ou apanha?

Síndico, precisamos ampliar o debate em torno de um tema muito sério. A violência contra síndicos e a também praticada por eles, em razão do exercício de sua atividade.

Em tempos em que comumente ouvimos frases como: "a sociedade está doente" e quando a atividade da sindicatura exige que se cumpram responsabilidades, normas, leis e regras, onde se é o guardião da Justiça, o representante de uma coletividade neste ambiente, lidar com pessoas é condição obrigatória. E pessoas têm reações diferentes quando são cobradas, podem se sentir controladas e são desequilibradas ao lidar com suas próprias emoções.

Quando o síndico, ao cumprir suas obrigações, sofre agressões por parte dos condôminos, podemos considerar uma violência laboral. Uma violência que gera danos não apenas físicos, mas também emocionais. Essa violência pode ser verbal, moral, psicológica (o maior índice de violência, no Brasil, está relacionado à violência psicológica, no caso da sindicatura, não é diferente) e chegando à violência física. Precisamos abordar o tema de forma séria, obter dados, promover debates e dar visibilidade ao tema.

Não existe uma receita, uma dica para você "evitar a violência", mas cuide de você, pense na sua integridade, conheça o perfil de cada condômino/morador, tenha estratégias de evitação de confrontos, busque sempre meios formalizados e testemunhas ao agir com perfis mais "complicados".

A outra forma de violência que tem tomado a mídia é a violência praticada pelo síndico, que quando confrontado, questionado ou ao se sentir contrariado, parte para a agressão, seja verbal, psicológica ou física, contra os moradores. Essa violência deve ser combatida, se você não tem capacidade para desempenhar essa atividade de forma transparente, ética, fazendo uma gestão preventiva, para evitar esse tipo de conflito, se você não tem equilíbrio emocional e não está disponível para resolver os problemas da coletividade e acaba causando mais problemas: ESSA FUNÇÃO NÃO É PARA VOCÊ!

Enfim, a atividade de síndico requer habilidades para lidar com pessoas, saber perceber a reação do outro e a sua reação, manter o controle do que é possível você controlar e, nessas situações, o único controle possível, é o que você tem sobre seus atos e atitudes. Aja preventivamente.

Um grande abraço.

Ariane Padilha é professora, psicóloga, especialista em Gestão de Recursos Humanos e Marketing, consultora e síndica profissional da Fator G Condomínios, além de professora e coordenadora do curso de pós-graduação em Gestão Condominial da Famaqui.

Válvulas redutoras de pressão: segurança para os condomínios

Gustavo Bihel

Você não as vê e mal sabe para que servem, mas elas garantem o funcionamento seguro e eficaz dos sistemas hidráulicos do condomínio

Todo ambiente possui alguns itens imprescindíveis para que todos os processos ocorram sem engasgos ou grandes problemas. Podem ser equipamentos, ferramentas ou até mesmo a ação de pessoas. Por exemplo, na cidade do Rio de Janeiro, com os garis entrando em greve, as ruas começaram a ficar com quantias enormes de lixo, o que deixa um odor insuportável para quem anda no local e também atrai ratos e outros bichos que podem transmitir doenças, ou seja, a qualidade de vida de todos acaba sendo afetada direta ou indiretamente.

E isso não é diferente nos condomínios, especialmente nos que contam com um número elevado de moradores e unidades. Afinal, qualquer problema pode se transformar numa bola de neve e, quando síndico ou gestores percebem, o estrago pode ser grande. Esse é o caso das válvulas redutoras de pressão, como explica o engenheiro civil e da segurança do trabalho Gustavo Bihel, que fala a respeito da importância e da necessidade de contar com esse item no meio condominial.

Primeiramente, o especialista estabelece uma diferença nos conceitos de pressão e volume e de como as válvulas atuam em relação a esses dois fatores: "Pressão e volume são coisas distintas. Você pode ter volume sem pressão ou com pressão. Um exemplo é a máquina residencial de lavar carro, que tem pequenos reservatórios (baixo volume) mas com grandes pressões. Como nesse caso, a válvula de pressão trabalha reduzindo a pressão na tubulação do prédio. Para cada 10 metros de altura de um prédio, a pressão aumenta em um quilo. Por norma (NBR 5626), os equipamentos que utilizam água (filtros, torneiras, rabichos, mangueiras, válvulas, registros etc.) devem trabalhar com uma pressão máxima de quatro

quilos, o que equivaleria a um prédio de 40 metros e aproximadamente 13 andares", informa.

"Para evitar falhas e vazamentos nesses equipamentos, é necessário garantir a pressão de quatro quilos ou 40mca (metros de coluna d'água). Essa garantia se dá na utilização de válvulas redutoras de pressão que são instaladas nos andares intermediários, entre o 8º e 6º pavimento, sempre considerando, quando o prédio possui mais de 40 metros de altura, que é necessário colocar a cada 40 metros de altura um conjunto de válvulas", completa.

Ou seja, as válvulas redutoras de pressão possuem uma função que já está presente exatamente em sua denominação. Elas funcionam reduzindo a pressão da água de forma que seja garantido 40mca na saída dos pontos de abastecimento dentro da residência.

Em seguida, o especialista apontou que "não há uma fórmula" para determinar cada tipo de válvula para determinado padrão de edificação. Cabe ao projetista de instalações hidráulicas determinar qual a melhor solução a ser adotada. Contudo, para que o síndico possa ter noção do que ele realmente precisa, Gustavo citou os três tipos de válvulas redutoras de pressão e o que cada uma delas oferece:

- **Válvula de Ação Direta**

As válvulas redutoras de pressão de ação direta reduzem a pressão da água antes de um determinado ponto do sistema (ponto de instalação) para um valor desejado após ele. Independentemente da vazão, portanto, a pressão após a válvula será constante conforme regulado.

- **Válvula Proporcional**

Essa válvula não apresenta os sistemas de molas ou parafusos de regulagem. Seu mecanismo é automático e funciona de acordo com o princípio de Pascal. Ela se mantém fechada quando não há consumo, permitindo que a pressão depois do ponto de instalação não fique maior que a permitida por norma.

- **Válvula Pilotada**

As válvulas redutoras de pressão pilotada são dispositivos que reduzem a pressão de entrada a uma pressão de saída constante, independentemente das variações normais de vazão e pressão do sistema. Quando não há consumo, a válvula se fecha.

Síndico deve estar atento às válvulas

E a atuação do síndico é muito importante nesse contexto das válvulas de pressão. Assim como em outros aspectos da vida condominial, saber onde encontrar os produtos com maior qualidade é um diferencial. Caso o responsável pelo condomínio não exija um trabalho de qualidade e as válvulas parem de funcionar ou não estejam exercendo suas funções corretamente, Gustavo chama atenção para o que pode acontecer.

"Caso uma válvula redutora pare de funcionar, a pressão na tubulação vai aumentar, e começarão a surgir vazamentos dentro dos apartamentos, criando um incidente que vai gerar danos maiores podendo até mesmo trazer consequências maiores como a queima de um elevador, ou danificar um apartamento inteiro", afirmou.

E não para por aí. Caso algum problema maior seja identificado, o síndico precisa agir rapidamente, como alerta o especialista: "Primeiramente, o registro geral da coluna deve ser fechado para poder diminuir o vazamento. Em seguida, é necessário convocar um bombeiro hidráulico, geralmente de confiança, para que ele possa, de vez, estancar esse vazamento, e só depois deverá ser feito mais um contato para que outra válvula seja colocada. Só que o problema não acaba aí. As válvulas de pressão não são uma compra fácil por conta da bitola e diâmetro. As menores são mais fáceis, mas as maiores de duas polegadas são complicadas para encontrar, o que demanda entrar em contato com o fabricante, e, mesmo assim, não é certo que ele a tenha", completa.

Mas e em relação à manutenção? O engenheiro informa que os fabricantes são os responsáveis por todo esse processo, o que também acaba influenciando a questão da periodicidade e o tipo de prevenção, que pode acabar sendo anual ou então de dois em dois anos, dependendo da avaliação do técnico. "Se você tiver uma água com muito cloro e alcalina, ela começa a danificar as peças, então a periodicidade tem que ser menor, ou seja, pode ser até realizada duas vezes ao ano, mas tudo depende de onde está sendo aplicado o material", cita.

Ficou bem clara a importância dessas válvulas, não é mesmo? Elas são, sem dúvida, um dos itens mais importantes para as tubulações prediais. Hoje, por exemplo, num prédio com pelo menos 80 metros de altura, é possível encontrar de dois a três conjuntos de válvulas, garantindo a pressão correta para que a água chegue aos apartamentos. Sem elas, seria um verdadeiro caos, porque as mangueiras, canos, vasos sanitários, entre outros itens, não suportariam a pressão.

Imposto de Renda: receitas do condomínio devem ser declaradas pelos condôminos

Gilcimar Conceição

Se o condomínio fatura com o aluguel de alguma área, deve elaborar uma declaração comum demonstrando o valor devido a cada condômino. Este, por sua vez, precisa declarar o valor como rendimento tributável

A Receita Federal prorrogou até o dia 31 de maio de 2022 o prazo para a entrega da declaração do Imposto de Renda, com base nos rendimentos obtidos no exercício de 2021. O motivo, segundo o órgão, é de reduzir eventuais dificuldades provocadas pela Covid-19 no preenchimento e envio das declarações, tendo em vista que alguns órgãos e empresas ainda não estão com seus serviços de atendimento totalmente normalizados.

O intuito é de diminuir eventuais efeitos da pandemia da covid-19 que possam dificultar o preenchimento e envio das declarações, "visto que alguns órgãos e empresas ainda não estão com seus serviços de atendimento totalmente normalizados".

Até o final de março, a Receita Federal contabilizava quase seis milhões de declarações do IPRF entregues, e a expectativa é de que 34,1 milhões sejam enviadas até o final do prazo.

Para falar sobre esse importante assunto e dar dicas aos síndicos, condôminos e moradores que possam ter dúvidas sobre a declaração, a REVISTA DOS CONDOMÍNIOS foi consultar um dos maiores especialistas no setor: o professor, contador e consultor contábil Gilcimar Gomes da Conceição.

O especialista explica que não há grandes novidades para este ano, tendo em vista que a tabela não é atualizada desde 2016, e a legislação também não sofreu alterações. Porém, em se tratando de tecnologia, há diversos pontos a serem destacados:

- Leiaute do programa mais agradável;
- Programa multiplataforma (você pode começar no seu computador e entregar pelo celular);
- PIX (Chave CPF), você poderá pagar e receber com esse meio de pagamento;
- Declaração pré-preenchida pelo acesso ao portal Gov.br, entre outros;
- Bens em Direitos separados em grupos.

"Cabe ressaltar que a Receita Federal está 'comemorando' 100 anos de Imposto de Renda, e com isso trouxe as novidades acima", disse ele, ressaltando que "cada pessoa, seja física ou jurídica, deve elaborar a sua declaração de rendas, mas essa obrigação de outras pessoas não cabe aos condomínios."

Uma dúvida que costuma pairar na cabeça dos síndicos é como ele deve fazer a sua declaração. "O rendimento do síndico morador é chamado de pró-labore, que pode ser pago de forma direta, indireta ou mista. Já o pagamento ao síndico profissional, quando esse não é uma pessoa jurídica, é chamado de honorários. Ambos são rendimentos tributáveis e devem declarar se se enquadrarem nas condições exigidas pela Receita", disse Gilcimar. (VER TABELA NO FINAL DA MATÉRIA).

Outra questão diz respeito às receitas obtidas por

alguns condomínios com propaganda, no caso de aluguel de topo do prédio, paredes para outdoor, publicidade em áreas internas, locação de áreas comuns pelos moradores e multas por infração ao regulamento interno, sem contar ainda que muitos transformam áreas comuns em pontos comerciais e locam para o comércio e a prestação de serviços em geral. "Para essas operações, a Receita Federal entende que, mesmo que sejam abatidos nas prestações de contas mensais dos condôminos, transferidos para reservas ou usados em obras de melhorias ou manutenção das unidades habitacionais e afins, mesmo que não sejam pagos diretamente para cada condômino, são transvertidos ao seu proveito, logo fazendo parte de sua declaração de Imposto de Renda, como rendimento tributável. Então, cada condômino deve declarar como rendimento tributável, e o condomínio deve elaborar uma declaração comum demonstrando o valor devido a cada condômino", explica.

Porém, Gilcimar explica que existe um limite de isenção, conforme o artigo 3º da Lei 12.973/2014: "Ficam isentos do Imposto sobre a Renda das Pessoas Físicas os rendimentos recebidos pelos condomínios residenciais constituídos nos termos da Lei no 4.591, de 16 de dezembro de 1964, limitado a R$ 24.000,00 (vinte e quatro mil reais) por ano-calendário, e desde que sejam revertidos em benefício do condomínio para cobertura de despesas de custeio e de despesas extraordinárias (...)"

"Ou seja, para essas operações, se o total dos rendimentos recebidos for inferior a R$ 24.000,00 no ano, deve ser dispensado o rateio aos condôminos", informa o especialista.

Outra questão que preocupa os síndicos é se o condomínio ou seu responsável precisa apresentar a DIRF (Declaração do Imposto sobre a Renda Retido). De acordo com Gilcimar Conceição, a DIRF é uma obrigação acessória onde as fontes pagadoras declaram os valores pagos e os valores de tributos retidos na fonte e também é utilizada para informar os descontos de plano de saúde. "Seja pessoa jurídica, seja pessoa natural, os rendimentos do trabalho, autônomos, entre outros, devem ser declarados. No caso de condomínios, só é obrigatório quando o mesmo paga a empregados e pessoas jurídicas que tiveram retenção de PIS, COFINS E CSLL. A DIRF é a primeira forma que a Receita Federal utiliza para cruzamento de informações", explica.

Ele acrescenta que o condomínio deve efetuar a retenção sobre os pagamentos efetuados a empregados próprios. "O chamado Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF) é dispensado na maioria de operações com condomínios, exceto pagamentos a empregados registrados como CLT." Quanto às taxas condominiais, Gilcimar explica que essa despesa não pode ser deduzida pelos moradores.

QUEM TEM DE DECLARAR O IRPF

- **Quem recebeu rendimentos tributáveis até R$ 28.559,70**
- **Quem recebeu rendimentos com tributação exclusiva e definitiva até R$ 40.000,00**
- **Quem recebeu rendimentos isentos até R$ 40.000,00**
- **Quem recebeu rendimentos de atividade rural - R$ 142.798,50**
- **Quem tem bens e direitos que somados chegam a R$ 300.000,00**
- **Quem teve operações com ganho de capital mesmo isento do imposto**
- **Quem passou à condição de residente no Brasil até 31/12/2021**
- **Quem operou na Bolsa de Valores em 2021, comprando ou vendendo ações**

Condomínios sofrem com os problemas causados pela força da natureza

Deslizamentos, enchentes, desocupação de imóvel: o que fazer nesses casos, e como o seguro ampara os condôminos?

Geograficamente falando, o Brasil é um país abençoado, porque, se pensarmos bem, não somos assombrados por terremotos, tsunamis ou furacões, acidentes naturais que são enfrentados às vezes com muita intensidade por outras nações.

Contudo, apesar dessa condição favorável, o país enfrenta problemas tipicamente tropicais, como chuvas torrenciais que, associadas às péssimas condições estruturantes das cidades, provocam deslizamentos e enchentes, fruto da falta de infraestrutura e do descaso com as pessoas que buscam uma vida digna e confortável. Recentemente, o município de Petrópolis, no Estado do Rio de Janeiro, foi palco de cenas que normalmente são vistas em filmes como "Um dia depois de amanhã" ou "2012", onde muitas pessoas perderam suas vidas e milhares de outras tiveram seus bens materiais mais preciosos destruídos devido ao impacto das tempestades de verão.

Por isso, a REVISTA DOS CONDOMÍNIOS entrou em contato com o administrador Rafael Motta, gestor da Alleanza Corretora de Seguros, para que ele pudesse esclarecer algumas dúvidas em relação ao que se deve fazer caso a sua casa, carro ou outro bem sejam comprometidos num desses desastres ambientais.

Rafael Motta

Primeiramente, o especialista trouxe algo que é extremamente importante, informando que existem dois tipos de vertentes no mundo dos seguros: a primeira está baseada nas condições gerais do seguro, que são regradas por contratos; a segunda está presente no estado de calamidade pública. Mas por que é fundamental entender essa diferenciação?

"É imprescindível ter noção das duas vertentes porque, dependendo do evento causador, você estará ou não protegido pelo seguro", esclarece Rafael, bastante claro ao dizer que a principal cobertura, também chamada de "cobertura básica", protege as pessoas contra raios, incêndios e explosões, mas não menciona nada a respeito de deslizamentos, sejam quais forem as causas.

E é nesse ponto que entra o apelo popular pela calamidade pública. Para que as seguradoras acabem não manchando suas reputações, caso os ocorridos tenham uma repercussão enorme, a indenização pode ocorrer, como foi com os deslizamentos ocorridos em 2011, em Petrópolis. "Por isso, caso você passe por alguma situação dessa, é preciso ficar extremamente atento para confirmar qual foi o fator motivador da perda, porque não há nada que possa acobertar deslizamentos. Sendo assim, a única solução poderia ser o apelo popular", esclarece.

Rafael também aponta que não há diferenciação para residências (casas) e condomínios de edifícios, pois ambas são protegidas contra os mesmos desastres. Porém, há uma ressalva no caso de um veículo ser comprometido. "O seguro de automóvel contempla cobertura em caso de submersão parcial ou total

de veículo em caso de enchente, até mesmo se estiver em garagem de subsolo. Já em caso de desmoronamento ocorrido por deslizamento de terra, não há nada nas condições que vetem ou deem cobertura", orienta.

Contudo, existe, sim, diferença entre os condomínios e as unidades autônomas caso os espaços fiquem desocupados, outro caso extremamente comum, geralmente provocado pela iminência de um desastre. "As unidades autônomas deverão recorrer a seus seguros individuais para ver se têm amparo em um possível aluguel de outro imóvel. Já o condomínio seguirá com os trâmites documentais para análise da cobertura e indenização dos danos sofridos. O condomínio não poderá indenizar as unidades por um evento no qual não teve culpa. Contudo, caso haja falha por parte do condomínio no trâmite envolvendo a volta do funcionamento parcial ou total de sua atividade, seu responsável legal poderá ser responsabilizado", afirma.

O especialista garantiu que não há nada que possa ser feito a não ser pedir pela intervenção do poder público caso os locais sejam ocupados por pessoas sem-teto, já que o corretor e a seguradora não atuam nessa situação. Agora, caso exista o que reivindicar, Rafael Motta assegura que o condômino não estará sozinho durante o processo. "O corretor tem o papel de intermediar o diálogo entre segurado e seguradora, logo, se colocará à frente do caso junto ao segurado, colhendo todo material para apresentar a seguradora para que, após a análise de toda documentação, ter o parecer de cobertura e a possível indenização. Já a seguradora tem o papel de prestação de serviço quanto à garantia de reposição financeira dos danos sofridos a bens móveis, imóveis e a vida. Ela solicitará o envio de um conjunto de documentos para análise de cobertura e possível indenização", completou.

Por fim, ele tranquiliza novamente aqueles que vão precisar de todo amparo possível. "O seguro tem por obrigação ressarcir, financeiramente, o segurado pelos danos ocorridos no imóvel. Não tem obrigação por garantir as despesas como alimentação e roupa. Porém, tem que se ver se, em caso de aluguel, a seguradora entenderá se tem como conceder cobertura", conclui.

por Carlos Dantas

Assembleias Virtuais: aplicação da lei na prática

A pandemia que enfrentamos desde o início do ano de 2020 gerou uma necessidade de adaptação, mesmo que forçada, nos processos de gerenciamento de condomínios, o que nos levou a uma viagem (sem volta) rumo à transformação digital. Em 10 de julho de 2020 foi publicada a Lei 14.010 permitindo a realização das assembleias virtuais em caráter emergencial até 30 de outubro de 2020.

Ocorre que, como todos já esperavam, a praticidade e o aumento da participação dos próprios condôminos nas citadas assembleias virtuais forçaram nosso Legislativo a publicar, em março de 2022, a nova Lei 14.309, que regulamentou, dessa vez em definitivo, as assembleias nos seus formatos virtuais e/ou híbridas nos condomínios.

Na experiência da Garden Administração, assim como dos principais players do nosso mercado, a mudança na legislação foi muito positiva, embora a nova Lei deste ano tenha apenas conferido legalidade ao que já existia desde o início da pandemia.

Citando um exemplo prático que demonstra as facilidades trazidas pela transformação digital, a Garden Administração pôde alcançar, em determinados condomínios, um público até 50% superior ao quórum das assembleias realizadas anteriormente.

Considerando que sempre existem pontos de atenção a serem observados, no presente caso podemos citar a eventual dificuldade de acesso à tecnologia por determinadas pessoas, nossa sugestão é de que as assembleias sejam realizadas de forma híbrida, adotando-se um processo inclusivo e verdadeiramente empático. Neste caso, as assembleias serão convocadas com a possibilidade de os condôminos comparecerem não apenas presencialmente, como também de se conectarem através de uma plataforma de videoconferência preestabelecida.

Outra dica importante é de que o condomínio se atente para a identificação dos condôminos que não participaram pessoalmente da Assembleia, devendo, inclusive, registrar tais presenças de forma expressa na ata, já que essas pessoas não assinam o livro de presenças. Outra sugestão, que pode ajudar na manutenção de um controle de presença efetivo, é a gravação da sessão.

Por fim, conte sempre com uma administradora competente para lhe orientar sobre novidades e ajudar na melhor forma de atender à legislação vigente.

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

Máscaras de proteção: usar ou não usar? Eis a questão

Diminuição da circulação do vírus e dos índices de contágio podem dar a falsa impressão de que a Covid-19 está superada. Quais cuidados devem ser mantidos nos condomínios?

Boa parte das prefeituras já flexibilizou por completo o uso de máscaras de proteção em ambientes abertos e fechados. E nos condomínios? Quem dita as regras? Síndicos podem exigir a utilização, desde que a regra seja aprovada em assembleia? Tamanho do prédio e perfil dos moradores podem ser fatores que justifiquem a permanência de medidas sanitárias? E em relação ao passaporte de vacinação: nos condomínios, o que está valendo? Para o advogado André Luiz Junqueira, especialista em Direito Imobiliário e sócio do escritório Coelho, Junqueira e Roque Advogados, o que vale é o bom senso.

"Apesar dos entendimentos contrários, enquanto ainda estivermos em estado oficial de calamidade, a assembleia pode continuar mantendo a obrigação de uso de máscaras. Infelizmente, a pandemia não termina por meio de decreto público. E os condomínios podem tomar tal medida para proteger quem por ele transita ou permanece. Diferentemente das máscaras, o passaporte de vacinação representa uma prova de que a pessoa está mais protegida, mas, mesmo vacinada, pode contaminar os demais. Sendo assim, se não houver lei ou decreto local determinando o dever de apresentação do passaporte vacinal, não cabe ao condomínio exigir", afirma.

Sócio administrador da Daniel Fairbairn Sociedade Individual de Advocacia e membro da comissão de

Direito Condominial da Associação Brasileira de Advogados-RJ, Daniel Fairbairn também entra nesse debate. "Os condomínios não podem mais exigir o uso de máscara nas áreas comuns dos prédios. Diferentemente das empresas, os condomínios edilícios não têm autonomia para manter a exigência após decretos publicados pelos governos, que flexibilizaram a utilização do uso de máscaras em locais abertos e fechados."

Segundo ele, nas áreas comuns, os síndicos não podem determinar nenhum tipo de restrição ou obrigação em relação ao uso de máscara. Todo mundo pode ficar livremente sem máscara na academia, piscina, elevadores, halls, salão de festas, ou seja, em todos os locais comuns. "O condomínio não possui autonomia para contrariar as normas impostas pelo poder público. O interesse público sobressai ao interesse particular e, mesmo que haja deliberação em assembleia, tal medida seria considerada ilegal, passível de anulação pelo Judiciário."

Segundo Fairbairn, os síndicos podem, sim, recomendar a utilização da máscara, mas não podem obrigar, tampouco aplicar nenhuma sanção caso o condômino não siga as orientações, ou exigir tal cuidado por parte de terceiros que frequentam o condomínio, independentemente do tamanho do prédio e do perfil dos moradores. No final, valerão muito o bom senso e o livre arbítrio daqueles que, no caso de desejarem manter elevado o padrão de cuidados e proteção para si, continuarem utilizando a máscara. Mas, e se a maioria dos condôminos de um determinado condomínio deliberarem, por maioria, que deverá ser obrigatório o seu uso nas áreas comuns, por exemplo?

"Na minha humilde opinião, basta um dos condôminos ingressar com ação judicial para invalidar a deliberação ilegal tomada em assembleia, que viola frontalmente as diretrizes implementadas pelo Executivo e autoridades sanitárias. As decisões tomadas em assembleia são parte da vida em condomínio. Mas a assembleia condominial é soberana somente quando em consonância com a lei. O que vale mais no condomínio é sempre a hierarquia legal, sob pena de o síndico responder criminalmente por exercício arbitrário das próprias razões."

Fairbairn ressalta que o síndico pode exigir dos seus funcionários e colaboradores que continuem usando a máscara de proteção, como um instrumento de 'segurança do trabalho', por conta da relação empregatícia e do dever de cuidado para com a saúde dos seus empregados, que o empregador sempre deve ter. Por ser considerada um EPI, os condomínios, inclusive, podem demitir por justa causa o funcionário que se recusar a usar a máscara. "Quanto à exigência do passaporte de vacinação, tal assunto é extremamente polêmico. No caso da Prefeitura do Rio de Janeiro, por exemplo, o mesmo deixará de ser exigido após 70% da população receber a dose de reforço. Dessa forma, enquanto não tiver um decreto regulamentando o fim da exigência do passaporte, a meu ver, fica a critério do que tiver sido decidido anteriormente pelo condomínio sobre o tema em voga."

André Luiz Junqueira

Daniel Fairbairn

por Gustavo Bihel

Reformas em apartamento: NBR 16.280 e suas implicações

Com a evolução dos condomínios edilícios, a função de síndico precisou ser reinventada, mais atribuições foram imputadas ao gestor condominial, cabendo a este a necessidade de gerir as atividades administrativas dos condomínios, como também atender as demandas das normativas da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Uma dessas demandas diz respeito à Norma Brasileira, NBR 16.280 – Reforma em edificações – Sistema de gestão de reformas – Requisitos, que estabelece as diretrizes necessárias para execução de reformas dentro das edificações, incluindo as unidades autônomas.

Muitos síndicos desconhecem a necessidade de serem avisados quando da realização de obras nos apartamentos e/ou até mesmo da existência da normativa. Na maioria das vezes supõem que basta uma ART, Anotação de Responsabilidade Técnica, para liberação das obras.

A norma é muito mais abrangente e importante que somente solicitar esse documento. Ela tem a função de mudar o pensamento e a cultura da sociedade a respeito da contratação de um pedreiro, sem supervisão, que pode trazer problemas sérios para edificação. Tem como principal objetivo criar um histórico das modificações ocorridas na edificação e o responsável por cada uma delas.

Estabelecida em 2014 como documento legal que deve ser atendido por gestores condominiais e engenheiros, determinou os direitos e deveres de síndicos, moradores e engenheiros na liberação e supervisão de obras de reforma nas edificações. Em 2020, teve sua mais recente revisão, aumentando as atribuições dos responsáveis pela edificação sobre a autorização e controle das modificações.

A NBR 16.280 determina as responsabilidades que o síndico deve ter ao permitir ou executar uma reforma dentro do condomínio. É indispensável ao responsável legal pela edificação solicitar ao morador formalmente, todas as informações necessárias antes da autorização de uma obra de reforma dentro de uma unidade autônoma. O morador que deseja alterar as características de seu imóvel precisa apresentar à administração do condomínio uma série de documentos que vão embasar o responsável pelo condomínio em avaliar as modificações solicitadas e permitir, ou não, que elas ocorram.

Nesse momento, o gestor condominial necessita do apoio de um profissional qualificado e habilitado, um engenheiro civil, para avaliar a documentação e determinar se as solicitações são possíveis de serem executadas e, em caso negativo, determinar soluções técnicas plausíveis.

Quando há pedidos de alteração de revestimento, o engenheiro precisa verificar se o proprietário está retirando o piso antigo, se possui peso diferente do existente ou se será aplicado piso sobre piso. Essas informações devem constar do memorial descritivo que faz parte da documentação que o morador deve entregar ao condomínio.

Apesar de o síndico ser responsável pela edificação, muita vezes não possui embasamento técnico para discernir sobre uma solicitação de reforma de uma unidade, tampouco conhecimento para atender todos os critérios e diretrizes da NBR 16.280, sendo a melhor solução a contratação de um engenheiro civil para ajudá-lo a realizar essa análise e dividir a responsabilidade sobre a aprovação da documentação entregue pelo proprietário.

Gustavo Bihel é engenheiro civil, condominialista, de Petróleo e Gás, de Segurança do Trabalho, e de Avaliação e Perícias de Imóveis. Perito do TJ-RJ, auditor, professor e palestrante pós-graduando em Direito e Gestão Condominial e sócio proprietário da Bihel Engenharia.

Prevenir é o melhor remédio

Daniel de Oliveira

Técnicos certificados são fundamentais auxiliares do síndico, pois têm conhecimento e olhos treinados para identificar problemas ainda na fase inicial

Há uma enorme diversidade de intervenções em que o síndico poderá solicitar o apoio e a assessoria técnica de um técnico industrial. Decoração de interiores, projetos, obras e uma infinidade de reformas frequentes no condomínio são algumas dessas situações. Para a solução de problemas estruturais tais como rachaduras, fissuras, desnivelamentos, é necessário chamar um técnico. Mas qual? Quais são as especialidades? Quais requisitos e documentações devem apresentar? O que isso pode significar em termos de custos ou redução destes? Por isso, a REVISTA DOS CONDOMÍNIOS foi ouvir Daniel de Oliveira Dantas, técnico em Edificações pelo Centro Federal de Educação Tecnológica Celso Suckow da Fonseca (Cefet-RJ) e engenheiro civil formado pela Universidade Veiga de Almeida (UVA). Para ele, a melhor ação é sempre a prevenção.

"Com frequência, verificamos a incidência de inúmeros problemas que ocorrem em nossos condomínios, sejam de ordem estética ou até mesmo estrutural, que requerem uma atenção especial por parte do síndico. Mas por qual motivo esses problemas acontecem? Como avaliar o risco de um possível surgimento de uma anomalia? Como prever as patologias? A resposta para essas perguntas se chama: manutenção preventiva. Estamos acostumados, como administradores de condomínios, a somente realizar obras quando o problema já está exposto, quando ele surge visualmente de forma grotesca, chamando a atenção de usuários e colaboradores e se tornando uma situação emergencial, sobretudo quando o fator é estrutural", lamenta.

Segundo ele, infelizmente, a cultura brasileira de gerenciamento é resolver os problemas quando o caos já está instaurado. “As consequências são custos altíssimos para a correção das anomalias, responsabilidades civis imputadas ao síndico e até mesmo despesas judiciais para o condomínio. Vemos, neste caso então, o cenário da manutenção corretiva que, por sua vez, é bastante onerosa e envolve gastos que, muitas vezes, geram cotas extras para os condôminos”, aponta nosso entrevistado, especialista em Impermeabilização e recuperação estrutural, e que atua em diversas obras de impermeabilização interna, como em áreas molhadas de unidades residenciais, ou externas, como playgrounds, garagens e coberturas.

Mas, então, o que o síndico deve fazer para evitar os pesados gastos com a chamada manutenção corretiva? “É justamente agir de forma preventiva. Para isso, deve-se contratar profissionais especializados para realizar uma avaliação em toda área do condomínio. Isso inclui, principalmente, fachadas, coberturas, áreas molhadas e de lazer, ou seja, regiões de alto risco de surgirem problemas, por conta do impacto que sofrem de intempéries. Essa manutenção preventiva deve ser realizada por um engenheiro civil, sendo que, em alguns casos, este deve ser especialista em estrutura, para avaliar as condições de elementos como pilares, vigas, lajes e demais pontos da edificação. Essa avaliação técnica permitirá a visualização de possíveis fissuras que podem ser ocasionadas por vibrações mecânicas, manchas de umidade devido a falhas no sistema de impermeabilização, desplacamentos da superfície do concreto por conta da corrosão da armadura, entre outros fatores.”

A avaliação feita por um profissional especialista pode apontar previamente possíveis anomalias nos elementos estruturais e projetar uma manutenção preventiva em toda estrutura da edificação, aplicando materiais protetivos que vão garantir a segurança do condomínio. Assim como nos elementos estruturais, um engenheiro civil deve avaliar as condições de revestimentos das fachadas, como falhas no rejuntamento e fixação das placas. O profissional deve projetar um plano de manutenção para garantir a integridade dos revestimentos, com a aplicação de produtos impermeabilizantes e hidrofugantes.

O próprio Daniel realiza trabalhos de recuperação e reforços estruturais de elementos comprometidos e elabora laudos e relatórios técnicos, sejam de ordem extrajudicial ou até mesmo judiciais, defendendo condomínios e proprietários de imóveis que se sintam lesados ou necessitem de uma assistência jurídica voltada para a questão técnica, em problemas relacionados a falhas na impermeabilização. Ele lembra que toda manutenção preventiva deve gerar um documento de responsabilidade técnica através da ART a ser emitida junto ao CREA. E finaliza essa reportagem citando peculiaridades de um dos ambientes mais vulneráveis de qualquer edificação: as coberturas.

“O engenheiro civil deve avaliar o sistema de impermeabilização como um todo, tais como ralos e tubos de descida de águas pluviais. Analisar qual é o tipo de impermeabilização existente, o tempo de vida útil do material aplicado, o estado da proteção mecânica, dentre outros aspectos relevantes. Posteriormente, deve proceder com a manutenção preventiva, projetando uma nova impermeabilização, caso seja necessária, evitando problemas como infiltrações que geram sempre transtornos para os moradores da cobertura e demais condôminos, sobretudo para aqueles que residem nos andares imediatamente inferiores”, concluiu.

por Francisco Nazareth

Qualificações básicas para exercer a sindicatura

No passado o síndico era tão somente o morador e não se falava em síndico profissional (externo), muito menos se cogitava sobre qualificação para exercer tal função. Era exercido, geralmente, por aposentados e donas de casa, pois o entendimento era de que o condomínio era a extensão do seu próprio lar.

Com o crescimento imobiliário surgiram muitos condomínios, e a população passou habitar os residenciais e mistos, além dos grandes comerciais e empresariais.

Diante deste cenário, a profissionalização da função de síndico passou a ser um requisito fundamental, tanto para segurança pessoal e patrimonial do próprio, bem como para proteção patrimonial de terceiros.

Tivemos um avanço multidisciplinar na gestão condominial, visto que atualmente o condomínio tem obrigações trabalhistas, patrimoniais, fiscais e uma exigência maior nas demonstrações financeiras para seus sócios (condôminos).

A qualificação básica de um síndico, tendo como objetivo real amenizar os riscos e as responsabilidade do gestor condominial, deve contemplar as competências abaixo:

1 – Noção de Direito Trabalhista e relação entre empregador x empregado;

2 – Administração de conflitos, conhecendo suas funções e limitações perante a lei;

3 – Noção básica das leis que regem uma administração condominial (Lei 4.591/64 e artigos do Código Civil que tratam do condomínio edilício);

4 – Noção financeira, movimentação bancária, conceito básico de contas a pagar, diferença de nota fiscal de serviços (retenções de impostos), pagamento autônomo/MEI, nota fiscal de compra de mercadorias etc.

5 – Diferenciar e analisar a movimentação financeira do condomínio, seja por meio de conta própria ou conta movimentada por terceiros (conta pool – administradora);

6 – Noção de análise de balancete, pois o gestor é o síndico, ou seja, o representante legal do condomínio é o síndico, ele que reponde ativa e passivamente pelo condomínio perante a Receita Federal, a terceiros e aos próprios sócios da coisa chamada condomínio. Diante desse aspecto, como podemos admitir um síndico não entender um balancete, visto que é ele quem presta conta anualmente na Assembleia Geral Ordinária?

7 – Noção fiscal, afinal de contas quem responde por uma sonegação de impostos é o síndico. Salientando que ninguém pode alegar desconhecimento legal em sua defesa;

8 – Síndico não pode e não deve imputar responsabilidade aos seus assessores de forma integral, pois foi ele que contratou e deve ter o mínimo de conhecimento, até para poder diferenciar o bom prestador de serviços;

9 – Noção de manutenção predial e segurança estrutural, bem como a prevenção de incêndio, periodicidade de limpeza de reservatórios de água e esgoto, dentre outros.

Conclusão - Este artigo não visa a desqualificar os síndicos atuais, muito pelo contrário, mas é um alerta sobre a real necessidade de qualificação profissional da função, com todas as suas obrigações e seus deveres, sendo urgente a regulamentação da profissão e a criação de uma grade mínima de conhecimentos para o exercício da atividade, pois, além de administrar patrimônio de terceiros, cuidamos da vida dos condôminos.

Francisco Nazareth é síndico, advogado condominialista, contador condominialista e empresário de Contabilidade Condominial.

Atenção: obras! Sinalização e treinamento são importantes

Sinalização é vital para evitar acidentes com condôminos e funcionários, e até do lado de fora dos prédios, nas calçadas. Além do condomínio, síndico pode ser responsabilizado por eventuais danos

Quais cuidados o síndico deve ter quando da realização de obras nos condomínios, principalmente em áreas de acesso e de uso comum? Como minimizar o risco de levar um tombo ao pisar em um buraco não sinalizado ou tropeçar num desnível? Há quem sofra acidentes e processe a administração, alegando que uma eventual queda e lesão lhe causaram transtornos, gastos, humilhação e sofrimento, acarretando-lhe danos morais. Para evitar toda essa sorte de problemas, o caminho é apostar em alertas, máxima sinalização e treinamento de funcionários. É o que garante Vanessa Lins, advogada, síndica profissional e membra da Comissão de Direito Condominial da Associação Brasileira dos Advogados do Rio (ABA/RJ).

"Sabemos que a comunicação é uma das bases mais importantes para o trabalho do síndico e na sua relação com os moradores. No caso da realização de obras não é diferente. Vamos sempre lembrar, em primeiríssimo lugar, da responsabilidade que o condomínio possui, e consequentemente a responsabilidade do síndico, uma vez que ele é o representante legal de um condomínio. Se no caso de um vazamento, ou de uma simples limpeza, a placa de sinalização 'cuidado! Piso molhado' é imprescin-

Vanessa Lins

Gabriela Costa

dível, sob pena de, ao ocorrer algum acidente, o condomínio ser responsabilizado judicialmente, imagina quando o cenário é de uma obra. O cuidado preventivo nunca pode ser esquecido e, portanto, a comunicação sobre o início das obras é primordial. Assim, moradores terão a informação e poderão ficar mais atentos, especialmente com crianças, idosos e pets", afirma.

Nossa especialista ressalta que, uma vez iniciada a obra, é necessário isolar a área, ou sinalizá-la para que somente os funcionários da obra e da administração do condomínio tenham acesso pois, dependendo do tipo da obra, é necessário que qualquer pessoa que entre no local esteja com os já conhecidos EPIs – equipamentos de proteção individual. Em áreas de acesso e uso comum, o ideal é sempre tentar deslocar o trânsito de pessoas para outro ponto, isolando o espaço da obra com sinalização clara. Não sendo possível esse isolamento total, deve-se isolar parcialmente, de forma que não exponha moradores a qualquer perigo.

"Importante também verificar as condições em que a empresa executora da obra deixa o local, com ferramentas, materiais, buracos, tubulações e/ou ferragens expostas. Tudo precisa ficar protegido, arrumado e bem guardado, para não virar um fator a mais de risco de acidente. Lembrando que, no caso de inexistir qualquer tipo de sinalização, ou ainda no caso de a sinalização ser precária no local, e houver um acidente, o condomínio poderá ser responsabilizado diretamente por ação civil e o síndico poderá responder por ação civil, e até penal por negligência e/ou imprudência", alerta Vanessa Lins.

Ainda na seara da comunicação, não podem faltar orientação e treinamento aos porteiros e zeladores, que devem ficar atentos à área de obra, bem como, e principalmente, saber o que fazer caso ocorra algum acidente. "Seus funcionários possuem treinamento no caso de alguém se acidentar na obra e passar mal? E no caso de um incêndio? Ou diante de um vazamento? Acho que isso fica para outra matéria! Enquanto isso, ficam aqui as minhas dicas sobre o cuidado com a sinalização, que jamais pode faltar ou ser deficiente", concluiu Vanessa Lins. E já fica aqui combinada uma nova conversa, para a próxima pauta!

Enquanto isso, ouvimos outra referência nessa área. Gabriela Costa é advogada, síndica profissional e CEO da empresa GM Síntese, além de pós-graduanda em Direito Imobiliário. Ela garante que os cuidados devem começar antes mesmo do início das obras. "Após a contratação dos serviços para a realização do serviço nas áreas comuns, o síndico deverá ficar atento à questão da segurança dos prestadores, que estão realizando a intervenção, exigindo da empresa a apólice de seguro, o uso dos equipamentos de EPI para cada colaborador, como também estar atento para todo o entorno ao canteiro de obras. Pois o síndico é responsável pela segurança tanto dos moradores quanto dos funcionários do condomínio."

Na sinalização, algumas peculiaridades. "O local da obra deve estar muito bem-sinalizado com placas, fitas de isolamento, tela de proteção... Cada tipo de melhoria vai exigir uma conduta do síndico. Muitas das vezes, ele deve contratar o assessoramento de um engenheiro para acompanhamento da obra e avaliação dos riscos aos quais o condomínio está sendo exposto. Durante a realização, por exemplo, da recuperação da calçada, além da licença junto aos órgãos competentes, o síndico tem que verificar as devidas sinalizações externas, para evitar que os transeuntes, pessoas de fora do condomínio, que circulam pela região, caiam e venham a responsabilizar o gestor do prédio pelos danos causados justamente pela falta de um simples aviso claro sobre aquela intervenção."

por Arnaldo Dias

Auditoria preventiva

A população condominial reconhece cada vez mais a utilidade da auditoria para os condomínios. Antes com melhor aceitação nos empreendimentos comerciais, hoje vemos uma demanda crescente nos empreendimentos residenciais antes de decidirem sobre as contas do síndico.

Encontramos empreendimentos com altas reservas financeiras provenientes de ações em face das construtoras ou concessionárias, onde são aprovadas a realização de investimentos com valores globais, sem o detalhamento das obras e sem a instituição dos necessários controles de medição e aprovação de pagamentos.

Por vezes a auditoria revisional reporta irregularidades que acarretaram grande prejuízo aos empreendimentos, onde o síndico condômino com as contas não aprovadas vende seu imóvel, e o síndico profissional não é mais encontrado, tornando difícil a recuperação do prejuízo.

Desvios flagrantes como adiantamentos ao gestor sem prestações de contas ou retiradas bancárias sem comprovação de aplicação são menos difíceis de comprovação no Judiciário do que prejuízos de gestão, como superfaturamentos ou gastos com serviços não executados.

O trabalho da auditoria preventiva, com emissão de relatórios mensais ou trimestrais, identifica e reporta irregularidades não apenas flagrantes, mas também de gestão e controle. A identificação precoce das "oportunidades" de o gestor efetuar desvios permite ao conselho e aos condôminos determinarem a alteração dos procedimentos ou mesmo trocar o síndico antes de sofrerem maiores prejuízos.

São reportadas, ainda, questões trabalhistas e fiscais, nas esferas dos cálculos de folha de pagamento e cumprimento da legislação trabalhista, bem como sobre as retenções obrigatórias das empresas que terceirizam serviços, mitigando os riscos envolvidos.

Em empreendimentos residenciais, além da manutenção e valorização do patrimônio, a auditoria preventiva busca promover a paz social entre os condôminos. A resolução antecipada das inconsistências administrativas resulta em menor gasto de tempo para deliberação das contas na assembleia, para que o momento seja melhor aproveitado para decisões sobre investimentos e boa convivência.

Importante destacar que a auditoria deve ser realizada por profissional contábil, único habilitado à verificação das contas do empreendimento. Também recomenda-se exigir do contador responsável a confirmação da sua inscrição no CNAI - Cadastro Nacional de Auditores Independentes do Conselho Federal de Contabilidade.

Arnaldo Dias Filho é contador, advogado, perito judicial, membro da Comissão de Contabilidade Condominial do CRC-RJ e CEO da Manager - Auditoria, Consultoria & Contabilidade.

Fechamento de varanda sem dor de cabeça

Instalação das chamadas cortinas de vidro ganha mais adeptos, mas pede definição de regras para não adulterar a fachada dos condomínios

O procedimento está na moda. Com o fechamento das varandas, as unidades ganham um pouco mais de proteção contra o frio e o vento – além, é claro, de alguns metros quadrados extras. O primeiro cuidado é a aprovação em assembleia, já que a intervenção, dependendo de como for feita, pode ser caracterizada como alteração de fachada. O segundo é aproveitar a votação para definir uma padronização da estrutura que será aplicada, como caixilhos, vidros, modelo, evitando que cada um faça do seu jeito. Quais parâmetros para esse fechamento com cortinas de vidro? É permitido o uso de insulfilm, colocação de quadros ou pendurar cortinas? Mudar a cor da parede? Por isso, e para evitar conflitos, é importante que o síndico promova debates sobre a padronização dos acessórios internos para manter a fachada do edifício harmônica.

"Os condomínios verticais vêm cada vez mais buscando a modernização de seus espaços internos e externos, o que já virou tendência nacional. O procedimento de embelezamento e inovação requer cuidado, pois nem tudo é permitido fazer, principalmente a modificação da fachada do condomínio que, em princípio, é vedada, conforme dispõe o artigo 1.336 do Código Civil, sendo mantida a íntegra do texto original editado pela Lei 4.591/64 em seu art. 10, inciso I. Nesse caso, o legislador buscou preservar o interesse coletivo e evitar que o condômino ou a gestão condominial, de forma unilate-

Ana Paula Cleven

ral, promovessem a desordem alterando, dentre outras coisas, o estilo, cor, da fachada", conta Ana Paula Santos Cleven, advogada com atuação em Direito Imobiliário, Condominial e Trabalhista, e sócia fundadora do Cleven Advocacia.

Também secretária-geral da Comissão Nacional de Direito Imobiliário e membro da Comissão de Direito Condominial RJ, ela afirma que a questão tem sido debatida com recorrência por especialistas nos eventos, encontros e lives voltadas para o mundo condominial. Alguns casos reais de impasses são relatados nessas ocasiões. Afinal, pode a vontade coletiva dos condôminos superar o impedimento legal? Existe alguma regra ou quórum para aprovação, de modo a não ferir a lei?

"Pois bem, em que pese a legislação vedar a alteração de forma, cor, e esquadrias externas, devemos fazer a seguinte pergunta: o envidraçamento das sacadas é tido como alteração da fachada? Neste contexto, podemos afirmar que sim. E, para que ocorra a modernização do espaço, que tem por objetivo o conforto e maior proteção da sacada da unidade, gerando consequentemente a valorização imobiliária do condomínio e preservando o conjunto arquitetônico, é preciso convocar uma assembleia com a finalidade específica de estabelecer o padrão a ser adotado nos envidraçamentos das varandas, concedendo a oportunidade dos presentes se manifestarem, fazerem sugestões e tirarem suas dúvidas", defende Ana Paula.

Importante destacar que, antes de convocar a assembleia, o gestor condominial deve contratar um engenheiro civil ou arquiteto para avaliação do local, pois é de extrema importância a elaboração de laudo técnico que garanta o cumprimento da norma NBR 16259/2014, que trata do sistema de envidraçamento da sacada. A legislação brasileira não possui lei que defina o quórum para realização dessa alteração. Porém, avaliando o artigo 1.336 do C.C e a jurisprudência recente dos tribunais, que ainda não está pacificada, entende-se que não é exigível a unanimidade dos condôminos para alteração do padrão arquitetônico, sendo aceita sua aprovação por 2/3 dos presentes à assembleia, conforme define o artigo 1.351 do Código Civil, ou por maioria simples, na forma do artigo 1.353 do mesmo código.

"Assim, as alterações de cor da fachada, envidraçamento das sacadas, utilização de insulfilm para proteção dos raios ultravioletas devem, como requisito, levar em conta a padronização do conjunto arquitetônico, preceder de avaliação técnica por engenheiro ou arquiteto, e aprovação da assembleia, conforme explanado anteriormente. Lembrando que a alteração deve ser registrada no regulamento interno do condomínio, a fim de dar ciência a todos das alterações realizadas e suas motivações", conclui Ana Paula Cleven, também pós-graduanda em Direito e Gestão Condominial pelo Centro Brasileiro De Estudos e Pesquisas Jurídicas (CBEPJUR).

LeveCont
Contabilidade Digital

CONTABILIDADE SEM PREOCUPAÇÃO.
SUA VIDA MAIS LEVE COMEÇA AQUI!

Credibilidade, conhecimento, experiência, honestidade, técnica e praticidade aliada a toda tecnologia à sua disposição na prestação de serviços de contabilidade.

Seja Leve! Fique Leve!

21 98319-5284
www.levecont.com.br

Registro CRC RJ-009263/O-1

Avenida Ernani do Amaral Peixoto, 467 – Sala 701 – Centro – Niterói – RJ.

por Márcio Spimpolo

"Quem não se comunica se trumbica"

Há muito venho dizendo que uma das principais e desejáveis virtudes de um síndico é saber se comunicar bem.

Não é razoável imaginarmos uma coletividade alinhada com a gestão se ela não estiver bem-informada. E se o síndico ainda não conseguiu abrir linhas eficazes de comunicação com os moradores, precisa urgentemente buscar esse objetivo. Como já dizia o revolucionário apresentador de auditório Abelardo Barbosa - o 'Chacrinha': "Quem não se comunica se trumbica". Na prática, esse grande pecado da falta de comunicação tem levado os síndicos a muitos fracassos e a inúmeras destituições.

A comunicação, como sabemos, se apresenta de várias formas, sendo a verbal e a escrita as principais delas. Por exemplo, comunicados e cartazes criativos e que chamem a atenção dos moradores podem prevenir muitos conflitos. Não adianta apenas reproduzir ou imprimir trechos da Convenção, Regimento Interno ou de alguma Lei. É preciso tocar a alma e a inteligência do morador usando a criatividade.

Outro ponto essencial é manter um canal aberto de comunicação de mão dupla. Não é prudente só o síndico mandar informativos ou recados. Comunicação é sempre uma via de duas mãos. Se o morador não expressar as suas opiniões e angústias, ele pode logo começar a procurar aliados igualmente insatisfeitos, e a gestão passa a correr riscos, mesmo que o síndico não esteja fazendo nada de errado.

Nesse ponto, nunca é demais lembrar que em condomínios 'não fazer algo de errado' não significa necessariamente que se esteja fazendo tudo correto. Sempre haverá um grupo de oposição ao síndico para lembrá-lo disso.

Por isso, fica a dica para aqueles que atuam no meio condominial e em qualquer área da vida:

"Comunique-se, comunique-se e comunique-se corretamente."

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

Funcionários no lugar certo

Caso que envolveu porteiro traz debate sobre colaboradores que deixam seus postos em situações extraordinárias

Stephanie Campos e André Torreão

Em março desde ano, na cidade de Marília (SP), um porteiro realizou uma ação inusitada para quem ganha a vida permitindo que pessoas entrem e saiam do condomínio. Contudo, para quem conhece Juliano Amaro da Silva Paula, de 44 anos, o que ele fez não foi surpresa.

Durante o expediente, um acidente de carro ocorreu bem em frente ao prédio que trabalhava, e, com sua experiência como socorrista, deixou a guarita para prestar os primeiros-socorros, tendo papel fundamental para manter a pessoa viva enquanto a ambulância estava a caminho. Foi uma ação nobre, e os familiares da vítima possuem uma gratidão enorme para com Juliano. Porém, seu ato de heroísmo não foi visto com bons olhos pela empresa que o contratou, por ter abandonado o posto de serviço.

Sobre o tema, falamos com Stephanie Campos, especialista em Direito Processual Civil e do Trabalho e delegada da OAB-Niterói - Comissão de Direito do Trabalho, e com André Torreão, pós-graduado em Direito Empresarial e especialista em Direito do Trabalho.

A repercussão do caso mostra como a opinião pública ficou ao lado do porteiro, mas Stephanie disse que, por não ter sido aplicada "justa causa" na demissão, ela não foi ilegal, sendo necessário, contu-

do, comprovar as ações que resultaram no ocorrido de acordo com o que está estabelecido no regulamento interno.

Por sua vez, André identificou falta de sensibilidade por parte do Grupo IF3 (contratante) ao realizar a dispensa, e que "deveria ter pesado melhor os bens presentes no caso, quais sejam: a vida da vítima e o posto de trabalho do porteiro", completou. E o síndico? Ele poderia ter apoiado Juliano de alguma forma? Sim, como disse o especialista, mas como o porteiro, na verdade, era funcionário do grupo acima citado, o apelo feito pelo gestor entraria apenas como algo informal.

Segundo a IF3, Juliano não poderia ter deixado a guarita de forma alguma, sendo esso o motivo para a sua demissão. Contudo, vale ressaltar que a empresa fez isso porque o porteiro tornou o caso público ao falar que foi mandado embora por ter salvado vidas. Mas, afinal, o que se pode tirar dessa situação?

Ao expor sua ex-empregadora e o próprio condomínio, o funcionário gerou direito de resposta, e a empresa, ao entender que estava tendo sua imagem manchada, veio a público com uma nota, informando que esse não havia sido o único problema que Juliano causou nos nove meses em que trabalhou naquele edifício, inclusive alegando que havia recebido "diversas denúncias por condutas impróprias". Por isso, pode-se deduzir que esse "suposto erro" foi o estopim. Mas, afinal, o que podem ser essas condutas impróprias? Os especialistas falaram das obrigações diárias do porteiro que poderiam acarretar as quebras de protocolo.

Stephanie começa com a mais evidente, que é a de permitir a entrada e saída de pessoas através da portaria, o cuidado que é necessário com as correspondências, podendo, inclusive, se dirigir para fora do prédio para receber pacotes, prestar atenção na assinatura desses recebidos, se certificar que o condômino que escreveu no livro de ocorrências e deixou sua assinatura correta, entre outras atribuições. André ainda aponta que todos os deveres e as proibições são de sabedoria do contratado. "De toda sorte, pode-se dizer que as condutas esperadas de qualquer porteiro, além das condutas básicas inerentes à função como atender moradores, abrir portas, receber encomendas, controlar entrada e saída de pessoas etc. e aquelas proibidas por qualquer empregado pelo art. 482 da CLT, devem, como já dito acima, estar descritas em um manual ou termo de conduta por escrito e devidamente assinado pelo empregado."

Eles ainda alertam que isso não passou de um caso isolado no que diz respeito ao fato de o porteiro ter capacidade de prestar os primeiros-socorros à vítima, e que os condomínios não devem apostar nesse tipo de treinamento. André esclarece que esse fator deve ser levado em consideração caso já exista, previamente, a descrição no contrato trabalhista, e a remuneração seja feita de acordo.

Juliano afirmou que não foi notificado de nenhuma quebra desses deveres citados, o que causa estranheza, porque, como os especialistas afirmam, o desligamento foi "imotivado". Caso que seria totalmente diferente se fosse considerada justa causa. O que pode acontecer, todavia, é que este busque a Justiça.

"Errou a empresa ao divulgar informações que possam ter desabonado a conduta do porteiro, atraindo para si um risco desnecessário de eventual indenização por danos morais. Se a empresa ou qualquer outro empregador não está satisfeito com seu empregado, tal insatisfação não lhe assegura o direito de aplicar justa causa, basta dispensar imotivadamente o funcionário e pagar as verbas rescisórias devidas", finaliza André.

Crônicas Condominiais

por Marcela Gundim

Síndica eleita no susto

"É a primeira vez que participo de uma assembleia de condomínio. Hoje, vim para que aquela pessoa não seja mais síndica." Isabela, apontando o dedo para a síndica Suzane e assinando a lista de presença da assembleia de condomínio que logo se iniciaria.

Isabela morava no Condomínio Liberty Green. Era uma condômina tranquila, recatada, respeitosa com todos os seus vizinhos e muito amiga de Dona Lurdes, sua vizinha.

Um dia, antes da AGO convocada para eleição de síndico e conselho, Isabela recebeu a visita de sua vizinha, Lurdes, com um ultimato de que precisava de sua ajuda para desmascarar a síndica Suzane, pois havia descoberto muitas irregularidades.

Lurdes há muito tempo investigava possíveis irregularidades no condomínio, não concordava com os elevados gastos da síndica, se irritava com o número de obras e não se conformava de não ter havido comunicação de processo judicial contra o condomínio pela antiga empresa de prestação de serviços de portaria. A desconfiança de um possível locupletamento por parte da síndica Suzane pairava, e Lurdes somente conseguiria desmascarar Suzane se Isabela, que era advogada, a ajudasse, por isso, procurou a amiga que, de prontidão, e com sede de justiça, aceitou ajudar.

Ao iniciar a assembleia, Suzane, sem mesmo compor a mesa, começou a colocar assuntos em apresentação, se prontificando a ser reeleita. Isabela, não acreditando no tamanho do desrespeito com a convenção, levantou-se e começou a relatar tudo que estava errado naquele ato solene, que, por sinal, desde a composição da mesa estava errado.

Suzane tentou tomar a palavra, mas Isabela, continuou a discorrer todas as irregularidades, impugnando o número de procurações que Suzane havia levado, demonstrando que ela as utilizava em benefício próprio. Contou a todos os presentes sobre o processo que estava sendo movido em desfavor do condomínio, mostrando que era obrigação da síndica (art. 1.348, III do CC) ter dado conhecimento a todos. Provou que prestadores de serviços eram privilegiados com valores de contrato acima do mercado e reajustes generosos acima da inflação. Por fim, demonstrou que Suzane se passava por simpática e solícita para maquiar todos seus deslizes, enganando os condôminos.

No auge da assembleia, Suzane, frustrada com tudo que havia acontecido, simulou desmaio, tendo sido socorrida pelo Sr. Dirceu, então presidente do Conselho.

A assembleia, perplexa com todas aquelas revelações, aclamava Isabela e rogava pela sua candidatura a síndica, não a deixando escolhas para essa alternativa.

Isabela, que nunca havia pensado em ser síndica, foi eleita no susto, assumindo o mandato de dois anos para gerir o Condomínio Valência. Dona Lurdes, eleita conselheira, ficou entusiasmada, pois agora o local onde mora finalmente teria uma gestão balizada.

Marcela Gundim é advogada condominialista, sócia do escritório Michelena e Gundim Sociedade de Advogados.

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: Márcio Mará

Web Design: Jorge Arthur

Infraestrutura do Site: 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

Cursos Presenciais

PROFESSORES:

Gabriela Costa

Marisa Dreys

Robson Ramos

José Paulo Pires

SEGURANÇA CONDOMINIAL

DIAS 23, 25, 30/05 e 01/06
14h às 17h
INVESTIMENTO: R$ 240,00
RUA MEM DE SÁ, 34 - AUDITÓRIO - ICARAÍ - NITERÓI / RJ

Cursos Telepresenciais

zoom

PROFESSOR:

Sérgio Herrera

LOCAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS

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

PROFESSORES:

Marisa Dreys

Sthephanie Campos

ASPECTOS CRIMINAIS EM CONDOMÍNIOS

DIAS 05, 10, 12 e 17/05/22
19h às 21h
INVESTIMENTO: R$ 180,00

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