REVISTA DOS CONDOMÍNIOS
Ano I – Edição 08 – Maio de 2022

Quais os limites dos síndicos?

Até onde vai sua atuação, quais são os principais deveres e como usar o calendário condominial

MUITA INFORMAÇÃO

Elevadores, animais, vagas de garagem, água, segurança, IR...

EVENTO

Veja a cobertura especial da Expo Síndico e tudo o que rolou no evento

POLÊMICA

Justiça se manifesta sobre administradoras e serviços advocatícios

ARTIGOS E OPINIÕES

Nossos colunistas debatem temas relevantes do mercado

GARDEN
ADMINISTRAÇÃO

TECNOLOGIA E INFORMAÇÃO PARA SEU CONDOMÍNIO

na palma da sua mão.

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

Equipe qualificada e atendimento humanizado.

Gerente de atendimento com WhatsApp corporativo.

Solicite uma proposta para a administração de seu condomínio

(21) 99809-9943 / 2620-3343

CONDOMÍNIOS - IMÓVEIS - SÍNDICO PROFISSIONAL

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

GARDEN
ADMINISTRAÇÃO

@gardenadmimoveis www.gardenadm.com.br

Até onde o síndico pode ir?

Quais são os limites do poder individual dos síndicos? Quais regras devem ser observadas e quais penalidades eles podem sofrer?

Frequentemente, por falta de conhecimento, muitos desses gestores acabam ultrapassando os limites de sua autoridade dentro do condomínio. Afinal, quais decisões do cotidiano podem ser tomadas isoladamente pelo síndico, e quais carecem, obrigatoriamente, da realização de uma assembleia? Ele pode contratar ou demitir funcionários, mediar conflitos e cobrar os devedores do condomínio. Mas, se não respeitar as regras, o síndico pode ser penalizado e até mesmo afastado.

O cargo de síndico, hoje em dia, independentemente de ser ele profissional ou orgânico (um morador), exige cada vez mais ações multidisciplinares. E uma das mais importantes é conhecer as leis, principalmente os artigos do Código Civil que regem a vida condominial. E, nos baseando no Art. 1.348, as atribuições diretas do síndico estão assim definidas: convocar a assembleia dos condôminos; representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns; dar imediato conhecimento à assembleia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio.

Antônio Carlos de Luca

E ainda cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembleia; diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores; elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano; cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas; prestar contas à assembleia, anualmente e quando exigidas; e realizar o seguro da edificação.

"As atribuições diretas do síndico só dependem dele e de mais ninguém. E, nos casos em que acontecer omissão ou negligência, é o mesmo quem responderá unicamente à Justiça. O síndico pode contratar e demitir funcionários, pois ele é o responsável por zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores, e também é obrigação direta do síndico realizar a cobrança das contribuições condominiais, inclusive dos devedores", pontua Antônio Carlos de Luca, diretor da Confiance Síndicos Profissionais.

Ele lembra que ainda existem as atribuições indiretas ao cargo de síndico. Ainda que não definidas pelo próprio Código, são aquelas que competem somente ao síndico fazer, por força legal de outras normas, de forma objetiva ou subjetivamente. Alguns exemplos dessas atribuições indiretas são permitir a entrada de executores de obras quando elas são feitas no interior da unidade, após receber a documentação exigida; observar os quóruns especiais exigidos em lei; convocar assembleias; e coibir o uso irregular das unidades.

O código, em seu artigo 1.349, prevê as hipóteses em que um síndico pode ser penalizado e afastado de suas funções. "A assembleia, especialmente convocada para o fim estabelecido no § 2º do artigo antecedente, poderá, pelo voto da maioria absoluta de seus membros, destituir o síndico que praticar irregularidades, não prestar contas ou não administrar convenientemente o condomínio." Cuidar da vida das pessoas e de seu patrimônio tem sido cada vez mais um desafio em uma sociedade em constante evolução de ideias, tecnológica e de legislação. "Assim, ser síndico, hoje em dia, não é para amadores", conclui Antônio de Luca.

Continua nas páginas 5 e 6

Condomínios e Cidades

por Francisco Machado Egito

O surgimento da propriedade em condomínios

O preço do solo urbano, a pressão populacional e as modernas técnicas de construção civil fizeram com que na atualidade os edifícios em planos superpostos desenhassem o perfil das cidades em todo o mundo. Foram a explosão demográfica, a necessidade de novas moradias e a crise habitacional que geraram a necessidade de sua instituição jurídica e sua inclusão nas legislações privadas. Este tipo de condomínio surgiu após a Primeira Guerra Mundial, ante a crise de habitação, quando, com o desenvolvimento das cidades e consequente valorização dos terrenos urbanos, houve a necessidade de melhor aproveitar o solo. A divisão da propriedade em planos horizontais teve por objetivo o aproveitamento do espaço, tornando-o mais acessível, bem como tornar mais econômica a edificação, facilitando a obtenção da casa própria e fixar seus proprietários nas regiões mais centrais, nas proximidades dos locais de trabalho.

A respeito do intrincado instituto do condomínio, nos diz Venosa (2005): "nenhuma outra modalidade de propriedade talvez tenha levantado maior riqueza de problemas jurídicos e sociais do que a denominada propriedade horizontal, propriedade em planos horizontais ou propriedade em edifícios. A começar pela sua denominação."

Segundo Rizardo (2012, p. XV), ao falar do condomínio de edifício de apartamentos:

"Representa a combinação da propriedade comum e da propriedade exclusiva, vindo a constituir uma única realidade, com raízes nos primórdios das civilizações, dentro das variantes próprias de cada época. Adquire importância numa escala ascendente em proporção à diminuição de espaços urbanos em locais privilegiados e adequados à concentração das populações, numa dimensão progressiva que aumenta com o engrandecimento das cidades. Tal o impulso que vem adquirindo essa modalidade de edificações, destinada especialmente a moradias e a centros de prestação de serviços profissionais, a salas e conjuntos de escritórios, que está suplantando as casas e os prédios comuns."

Em vista do exposto, podemos afirmar que o novo modo de utilização da propriedade, combinando a propriedade comum e a exclusiva, fez surgir o condomínio edilício. Ele é uma organização social única, diferente de qualquer outra conhecida (empresas ou associações) com contornos e desafios próprios, necessitando da ciência da administração para desenvolver gestão específica e gestores capacitados para manejar problemas específicos.

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

Relevância do síndico e seu planejamento

Se existe uma figura indispensável dentro da estrutura condominial é o síndico, seja ele orgânico ou profissional contratado, depende dele a aplicação das boas práticas de gestão, seja de pessoas, materiais, recursos, finanças, dentre outras. Por isso, a cada edição que fazemos, especialistas das mais diversas áreas sempre tocam na mesma tecla: da necessidade de capacitação constante desse profissional e que ele tenha o conhecimento multidisciplinar. Afinal, o síndico precisa ter na sua competência a formação acadêmica e técnica, as habilidades do saber fazer, as atitudes para não ficar esperando as coisas acontecerem e se antecipar em problemas e soluções e contar com uma rede confiável de parceiros.

Ter conhecimento empírico é importante ao síndico, mas é indispensável o conhecimento técnico-científico. Nesse sentido, falamos nessa edição sobre os limites da atuação desse gestor. Até onde ele pode ir? Quais regras deve respeitar? Quais penalidades ou sanções está sujeito em caso de desvios? Essa é uma reflexão muito importante! Além disso, esmiuçamos a importância do desenvolvimento do calendário condominial, fazendo uso das mais indicadas ferramentas e métodos modernos para gerir muitas tarefas, mas de acordo com um cronograma de execução.

Outro assunto quente desta edição é a discussão sobre a limitação imposta pela Justiça às administradoras, que não podem oferecer ou realizar diretamente serviços jurídicos. Ouvimos lideranças de ambos os setores que nos trazem uma análise aprofundada da pauta.

Nesta edição, você também encontra a cobertura completa do Expo Síndico, grande evento da área condominial que reuniu lideranças de todos os setores, síndicos, empresas e prestadores de serviços, discutindo ideias, fazendo networking e negócios, num ambiente de muito compartilhamento de experiências, estudo e capacitação.

Para completar a nossa recheada pauta, trazemos ainda muitos assuntos de interesse do mercado, como: gestão virtual do condomínio; definição de vagas de garagem em prédios novos; cuidados e proteção dos animais domésticos e silvestres; manutenção de elevadores; cuidados e recomendações com a segurança dos serviços de delivery; os benefícios do correto uso da água; cursos para síndicos; o papel da mulher na gestão condominial; e ainda quais são os prédios mais altos do país e seus desafios e ainda as dicas de reta final para a entrega da declaração do Imposto de Renda, sendo que abordamos aqui questões como o lucro imobiliário e a tributação sobre os investimentos no mercado de capital.

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.

Principal missão: gerir conflitos e orçamento

"Antes de mais nada, é importante ressaltar que qualquer pessoa pode ser, ou melhor, pode 'estar' síndico - seja proprietário ou não, morador ou não, pessoa física ou jurídica. O síndico eleito assume para si uma gama de responsabilidades. E a maior delas, a meu ver, é a missão de gerir os possíveis conflitos e o orçamento do condomínio. Ele deve ter a sua atuação baseada na legislação. E isso inclui: Constituição Federal, Código Civil, Regras e Regulamentos, além da Convenção Condominial e Regulamento Interno", pondera Conrado Burgos T. Garcia, advogado especialista em Direito Condominial, bacharel em Administração e diretor regional da Anacon (Associação Nacional da Advocacia Condominial).

"Existem situações que fogem de tudo o que está escrito, eventos que só acontecem em condomínios. Vamos dar um exemplo: cheiro de cigarro vindo de dentro do apartamento. Não existe legislação que proíba uma pessoa de fumar em sua unidade. O síndico deve agir nesses casos? Entendo que, nesse específico, não. Pelo fato de se tratar de um direito de vizinhança, ou seja, aquele que se sente ofendido deve procurar a solução e não transferir para o condomínio. Por outro lado, se a situação for flagrante, existirem provas concretas de que determinada unidade privativa esteja agindo de forma 'provocativa ou intencional', o síndico poderia adotar as medidas previstas no regulamento interno. Veja que uma situação aparentemente simples pode apresentar as duas alternativas de ação", explica.

Conrado Burgos

Nesse ponto, Conrado Burgos reforça a necessidade de uma assessoria jurídica especializada para que o síndico possa pautar suas decisões da melhor maneira e mais assertivamente possível. Frequentemente, por falta de conhecimento, muitos destes gestores acabam ultrapassando os limites de sua autoridade dentro do condomínio. No cotidiano, ou no calor das decisões, nem sempre é fácil lembrar quais decisões do cotidiano podem ser tomadas isoladamente pelo síndico, e quais carecem, obrigatoriamente, da realização de uma assembleia.

"Bastante subjetivo falar sobre o que o síndico eleito pode ou

CURSO DE EXTENSÃO E APERFEIÇOAMENTO
CONTABILIDADE EM CONDOMÍNIOS
AULAS EAD AO VIVO
INTERAÇÃO ENTRE PROFESSORES E ALUNOS.
FORNECIMENTO DE MATERIAL DE APOIO ESCRITO PELOS PROFESSORES.

PÓS-GRADUAÇÃO LATO SENSU
DIREITO IMOBILIÁRIO
AULAS EAD AO VIVO
INTERAÇÃO ENTRE PROFESSORES E ALUNOS.
FORNECIMENTO DE MATERIAL DE APOIO ESCRITO PELOS PROFESSORES.
AULAS SÍNCRONAS NO ZOOM E ATIVIDADES ASSÍNCRONAS NA PLATAFORMA EAD.

2022.2 NOVOS CURSOS
cbepjur

FRANCISCO EGITO
ADVOGADO, ADMINISTRADOR E CONTADOR.
GRADUADO EM GESTÃO DE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS.
ESPECIALISTA EM DIREITO IMOBILIÁRIO,
ESPECIALISTA EM DIREITO NOTARIAL E REGISTRAL,
MBA EM NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS E
ESPECIALISTA EM CONTROLADORIA E FINANÇAS.
MESTRANDO EM ADMINISTRAÇÃO PELA UFF.

COORDENADOR DOS CURSOS
DO SETOR CONDOMINIAL E IMOBILIÁRIO

INFORMAÇÕES?
FALE COM A NOSSA EQUIPE
(21) 971484742
WWW.CBEPJUR.COM.BR
SIGA-NOS

não fazer, sem a necessidade de compartilhamento das responsabilidades. Mas, de maneira simples, posso afirmar que, nas emergências, ele tem o poder de agir e, posteriormente, compartilhar sua decisão com a assembleia, como prestação de contas. Em regra, as manutenções, sejam elas obrigatórias ou preventivas, devem passar por assembleia, pois impactam no orçamento mensal. Da mesma forma, melhorias que se pretende fazer. Em relação às manutenções excepcionais, urgentes, o síndico pode e deve agir da melhor forma possível", afirma nosso especialista.

Ele ressalta que a contratação e a demissão de funcionários são responsabilidades do síndico eleito, que pode agir de forma individual, ainda mais se for uma demissão por justa causa, onde ele deve agir na hora, para que não seja descaracterizado o ato infracional. "No entanto, o mais adequado é o síndico adotar cautela e levar para uma assembleia a decisão sobre possíveis demissões sem justa causa e contratações. Mesmo porque, geralmente, envolvem grandes quantias de dinheiro."

O síndico tem uma série de responsabilidades elencadas no Código Civil. "A mediação de conflitos não é um item que aparece, mas vemos bastante, atualmente, síndicos se capacitando na mediação de conflitos e comunicação não violenta. Mas, para que isso seja um ponto positivo na gestão, o síndico deve ter essa habilidade desenvolvida. A cobrança das cotas condominiais é dever do síndico realizar. Muitas vezes, um não preparado pode levar para o lado pessoal e, com isso, gerar outros problemas. Por esse motivo, indicamos que essa atribuição seja repassada para um escritório especializado em Direito Condominial. Dessa forma, o síndico fica incumbido apenas de analisar os relatórios, e não na cobrança em si", aconselha.

"Por fim, é bom deixar claro que, se o síndico não seguir as regras ou agir de forma fraudulenta, pode, sim, ser afastado do cargo e cobrado por qualquer prejuízo que tenha gerado. E, mais uma vez, reforço a necessidade de o condomínio possuir um advogado condominialista ou um escritório especializado e independente, para que este possa defender os interesses do condomínio, e não do próprio síndico, ou desse ou daquele condômino", conclui Conrado Burgos.

Quer falar com o Mercado Condominial? Venha para a

REVISTA DOS CONDOMÍNIOS

Condições especiais para novos anunciantes

21 96543-0175

revistadoscondominios.com.br

UM PROGRAMA DESCONTRAÍDO
PARA FALAR DE CONTABILIDADE

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

UM PROGRAMA PARA FALAR DOS
DESAFIOS DA GESTÃO CONDOMINIAL

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

UM GRUPO DE POSSIBILIDADES
PARA SUA EMPRESA!

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

@GRUPORMNEGOCIOS
WWW.GRUPORMNEGOCIOS.COM.BR

Contabilidade em Condomínios

por Júlio Rocha

A aplicação das normas contábeis nos condomínios - 1

Sou profissional da Contabilidade e atuo no segmento contábil há muito tempo e atualmente dou continuidade à missão de ajudar a formar profissionais que desejam, por vários motivos, trabalhar na nessa área.

Dentro da atividade, algumas situações são incongruentes, e uma bem relevante é a não obrigatoriedade de termos normas contábeis e profissionais da Contabilidade atuando nos condomínios residenciais e comerciais, sejam eles verticais e horizontais, e é esse o ponto que vamos versar nesse artigo.

Existem condomínios que movimentam significativos valores em suas operações e são administrados e controlados de acordo com a expertise dos gestores, porém sem padrão, e assim qualquer falha pode gerar sérios prejuízos para os condôminos que colocam seu patrimônio em risco.

O síndico é seu principal gestor, nos artigos 1.347 e 1.348 do Código Civil, que podem contratar administradoras de imóveis para auxiliá-lo nas suas atividades operacionais como: faturamento, controle do orçamento, fazer cobrança das cotas, pagamentos de despesas, fazer a folha de pagamentos dos funcionários, emitir relatórios para geração de prestação de contas, preparação para as assembleias e outras atividades atinentes a sua gestão.

Embora em sua maioria sejam administrados por profissionais competentes e por não ter uma normatização para seus processos, notamos o seguinte: não existe um controle formal do seu ativo fixo e de bens imateriais, como, por exemplo, elevadores, equipamentos de piscina e de ginásticas, máquinas, móveis, computadores, monitores, impressoras, direito de uso de software e outros; as instalações podem ser arrendadas a terceiros desde que não ponha em risco a integridade física dos condôminos, porém essas receitas não são do condomínio e sim dos coproprietários; os recursos monetários são depositados em conta corrente ou de poupança em instituição financeira, e em alguns casos, em função da impossibilidade de ter conta corrente, passam às administradoras a gestão desses recursos; e estão sujeitos a penalidades por não cumprir ou fazê-lo de forma errada as normas constantes das legislações fiscais, trabalhistas e civis vigentes que podem pôr em risco o patrimônio dos condôminos.

Como se percebe, faltam literatura e normas específicas sobre como operacionalizar sua administração onde os processos são executados em função da expertise dos seus gestores que muitas das vezes não são claras podem ocasionar prejuízos e penalidades que poderiam ser evitados.

Aprendi que nossa Ciência Contábil tem por objeto o Patrimônio que se define como um conjunto de bens, direitos e obrigações de todos os tipos de pessoas jurídicas com ou sem personalidade jurídica.

Vejo os condomínios como uma entidade, já que são vários entes possuidores de partes de um bem total e cujo objetivo maior é conservar e dar valor.

(continua na próxima edição).

Julio Cesar Barbosa da Rocha é professor e mestre na Ciência da Educação, Meio Ambiente e Saúde com dissertação sobre Contabilidade Ambiental. Bacharel em Ciências Contábeis, especialista em Gestão de Custos pelo Cerecon-SP e membro da Comissão de Contabilidade Condominial do CRC-RJ.

Vagas repletas de dúvidas

Gestão do estacionamento em um condomínio deve ter regras

Em condomínios novos, como deve se dar a destinação das vagas de garagem? Abre-se um processo de escolha, sorteio de posições fixas ou cada um estaciona onde quer? O que diz a legislação e qual é o caminho escolhido pela maioria dos condomínios, de forma a ser justa a distribuição e não gerar futuros conflitos entre moradores, numa disputa pelos espaços de preferência ou melhores posições? Para esclarecer essas e outras dúvidas, a REVISTA DOS CONDOMÍNIOS ouviu Roberto Bigler, advogado formado pela Universidade de Nova Iguaçu, com atuação na área do Direito Imobiliário, com foco nas questões condominiais, incorporação imobiliária e no mercado de locação e gestão de imóveis.

"Este tema é bastante árido dentro do universo do condomínio edilício e causa dúvidas entre todos os seus atores, inclusive muitos problemas entre os condôminos e possuidores. Antes de entrarmos nas questões práticas, é importante frisarmos aqui a diferença entre as vagas de garagem como unidade autônoma, isto é, aquelas que possuem fração ideal própria do terreno, como acontece, por exemplo, nos edifícios garagens, daquelas com natureza acessória às propriedades exclusivas da edificação ou, ainda, daquelas como áreas comuns", pontua.

Ele esclarece que, no primeiro caso, em regra, o tratamento jurídico dado (vagas como unidade autônoma) será o mesmo dispensado às unidades exclusivas, não gerando, assim, dificuldade na aplicação das normas sobre o assunto, já que, em boa medida, serão as mesmas aplicadas aos apartamentos, casas e salas comerciais que compõem os condomínios edilícios. Já no caso das vagas com natureza acessória à propriedade exclusiva - ou "abrigos para veículos" na dicção do Código Civil – e aquelas como áreas comuns, certamente não há um tratamento tão linear quanto no outro cenário, já que as suas regras dependerão em grande medida das normas previstas na convenção de cada condomínio e no seu regulamento interno.

"Vou tratar aqui das vagas de garagem acessórias à propriedade exclusiva ou vaga como área comum. O Código Civil de 2002, no parágrafo único

do artigo 1.331 (com alteração da Lei 12.607/2012), trouxe uma inovação bastante interessante, porém de difícil aplicação prática, que é a permissão de alienação das vagas de garagem para pessoas estranhas ao condomínio, desde que haja permissão na convenção, o que era completamente vedado pela Lei nº 4.591/64. Nos condomínios maiores e mais complexos, a exemplo do que acontece nos chamados condomínios clube ou resort, é bastante usual não existir destinação específica das vagas às unidades autônomas - esquema também conhecido como vaga solta. Isso facilita sobremaneira a gestão desse espaço, já que cada condômino ou possuidor poderá utilizar da quantidade de vagas de que dispõe de acordo com o uso dos demais membros daquela comunidade condominial", explica.

Em condomínios pequenos e com espaços de garagem muito mal elaborados, incluindo aqueles com número de vagas menor do que a quantidade de unidades autônomas, verifica-se uma maior recorrência das chamadas vagas fixas ou do famoso rodízio.

Sócio da Sociedade de Advogados Alves & Bigler Advogados Associados, presidente da Comissão de Direito Imobiliário da 1ª Subseção da OAB/RJ e diretor

Roberto Bigler

Jurídico da Abadi (Associação Brasileira das Administradoras de Imóveis), Roberto finaliza: "Seja qual for o modelo de utilização das vagas de garagem adotado em um condomínio, importante que não se perca de vista a obrigatoriedade desta matéria estar disciplinada na respectiva convenção, a qual, para ter efeitos perante terceiros, deve estar devidamente registrada no Cartório do Registro de Imóveis. É bastante comum que o procedimento previsto na convenção do condomínio, em casos como os acima relatados, seja a realização de um sorteio anual entre as unidades autônomas, a fim de que sejam determinadas quais unidades ficarão em quais vagas ou, caso seja a hipótese de um condomínio com número de vagas menor do que o de unidades, sejam definidas as unidades que poderão gozar do espaço naquele período de tempo."

Imposto de Renda: saiba como declarar seus investimentos

O prazo para apresentar a declaração do Imposto de Renda segue até o dia 31 de maio. Seguem dicas importantes como declarar seus investimentos e lucros

Vai até o dia 31 de maio o prazo para a entrega das declarações do Imposto de Renda. Este ano, o governo espera receber 34,1 milhões de declarações. Até o fechamento desta edição, a Receita Federal ainda aguardava cerca de 14 milhões de declarações. Apesar desse saldo negativo, não há previsão de nova prorrogação.

Na última edição, apresentamos várias dicas sobre como fazer a sua declaração e quem está obrigado a declarar. Dando continuidade ao assunto, tendo em vista a importância e abrangência do mesmo, aqui vamos abordar a tributação sobre os investimentos e os ganhos de capital.

Para tanto, conversamos com Flávio Cohen, sócio responsável na Miura Investimentos no Rio de Janeiro, um escritório credenciado ao BTG Pactual e que é membro da comissão para o mercado financeiro do Conselho Regional de Contabilidade (CRC-RJ), além de professor e especialista em IRPF. E ele já deixa claro que quem operou em renda variável precisa reunir todos os informes de rendimentos, relatórios auxiliares e notas de corretagem, além de ter atenção às operações de Bolsa de Valores e renda fixa que são isentos de imposto e os não isentos, e que o programa da Receita está com mais opções com grupos e códigos. "Recomendo que guardem todas as notas de corretagem e apurem lucros ou prejuízos, e, para evitar erros e ter segurança no processo, que façam a declaração com um profissional de Contabilidade registrado no CRC, para que não aconteça erros, como por exemplo em operações de day-trade, onde a maioria dos investidores não apura o resultado", disse.

Flávio Cohen

Como a circulação de pessoas durante esse período é menor, isso não traz prejuízos aos moradores, e sim gera economia.

Tabela de alíquotas sobre investimentos de renda fixa:

- Até 180 dias = 22,5%
- De 181 a até 360 dias = 20%
- De 361 até 720 dias = 17,5%
- Acima de 720 dias = 15%
- Vale ressaltar que o investidor paga na fonte.
- Operações acima do montante de R$ 20.000,00 em ações terão 15% sobre o ganho de capital. O pagamento deverá ser feito até o último dia útil do mês seguinte à venda.
- Day-trade = 20% em qualquer montante
- Fundos imobiliários = 20% em qualquer montante

Como declarar rendimentos variáveis:

- Selecione a ficha ***Rendimentos Isentos e Não Tributáveis.***
- Selecione os códigos:
- ***09*** – Para lucros e dividendos, proventos de FII's
- ***20*** – Para lucros com ações (nas vendas até 20.000 reais com lucro)
- Selecione a ficha ***Rendimentos Sujeitos à Tributação Exclusiva/Definitiva.***
- Selecione os códigos:
- ***10*** – Para Juros sobre capital próprio

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.

Em relação à declaração e Bens e Direitos no que tange às ações na Bolsa de Valores, Fávio Cohen, que atua no mercado de capitais desde 2008, onde fez parte do Guia da Bolsa da XP Investimentos e sendo responsável pela mesa de operações, Inove Investimentos, RJ Investimentos e Guide Corretora, explica que a Receita não pede para declarar o preço médio de uma ação. O que precisa ser declarado são quantas ações o investidor tinha no dia 31/12 e o preço total que foi pago nestas ações. "O preço médio acaba sendo um dado calculável, pois é o quociente entre o valor total pago e a quantidade."

Sobre os FII`s (Fundos de Investimento Imobiliário), a orientação é a mesma. Porém, as ETF`s de ações, também conhecidas como Exchange Traded Fund (ETF), um fundo negociado em Bolsa, deverão serão cadastradas no Grupo 07, Código 09, conforme explica o especialista em planejamento financeiro responsável por alocações de investimentos para clientes de alta renda.

LIGUE OU CHAME NO WHATSAPP 21 2518-3700

Sabemos como pode ser difícil administrar um condomínio, por isso, conte com nossa consultoria para verificar se seu condomínio está no caminho certo!

Pacífica
Excelência em Condomínios

PROCONDO ABADI

** Promoção válida apenas para o estado do Rio de Janeiro

por Christiane Romão

A esperança e a força diante das adversidades!

Tertolino José Ribeiro Junior tem 25 anos. Nascido e criado na Baixada Santista, morou em Bertioga (SP). Desde pequeno muito curioso, sempre em busca de novidades, projetos, vivia entre jogar games e brincar na rua com os amigos.

Começou sua primeira empreitada aos 13 anos numa produtora de TV, oportunidade dada por seu irmão, Marcos Ribeiro, dono de uma administradora de condomínios, que atendeu ao pedido de seu padrasto, ou como ele gosta de chamar "Pai 2", Adriano Siqueira, homem sortudo que se juntou a Elilene Souza Santos, mãe e guerreira, que criaram este jovem após o falecimento de seu pai, outro herói que conseguiu até os 11 anos de idade passar ensinamentos valiosos para construção de um garoto com ética e responsabilidade.

Assim "Tertô" ou "Tertola", como gosta de ser chamado, deu seu primeiro passo no mundo condominial, na produtora de TV que ficava nos fundos da administradora. Então, diariamente, além dos trabalhos de rotina, ele convivia com os funcionários da administradora e ficava ouvindo sobre condomínio o dia inteiro.

Ajudou a gravar e produzir cursos, treinamentos, talk shows, montava multimídia em assembleias e já via como funcionava não só os processos administrativos e operacionais que eram feitos para cuidar de todos aqueles prédios, mas as loucuras de certas assembleias.

Com o tempo, ele foi percebendo as oportunidades e projetos que poderia fazer nessa área, o potencial e variedade de soluções que poderiam ser criadas para solucionar os problemas que ouvia de todos envolvidos (síndicos, funcionários da administradora e condôminos).

Foi se apaixonando e depois não parou mais. Após sair da produtora aos 18, começou a trabalhar no setor financeiro de uma administradora de condomínios. Fazia seu serviço e ajudava nos outros setores para entender como funcionava cada processo. Ávido por criar soluções para tudo, ficava pensando em formas de melhorar cada processo, mas não conseguia e nem sabia como colocar em prática.

Com 21 anos ele recebeu uma oportunidade numa startup que tinha proposta de automatizar todo backoffice de uma administradora de condomínios e "desrobotizar" as pessoas, dando a oportunidade de elas se desenvolverem. Ele reconhece que foi ali que aprendeu muito com seus mentores.

Com 24 anos conheceu a "Sindiflix". Ele acredita que os "condomínios têm poder de transformar o país para melhor em vários sentidos. Os gestores precisam estar capacitados para gerirem os condomínios com as regras jurídicas, tendo responsabilidade social, para mudar seus vizinhos, ruas, bairros, cidades e o país com mais empregos, ruas mais limpas, pessoas mais responsáveis...".

Hoje, com 25 anos, descobriu um câncer, e relata que essa experiência não só tem lhe ensinado muito, mas o tem feito amadurecer a cada dia, então faz questão de eternizar esse momento em seu Instagram (@tertolino.rib), não só para guardar, mas para de alguma forma poder dar força para as pessoas que lhe acompanham, mostrando que é possível passar por momentos difíceis e que é importante dar atenção ao trabalho, família, saúde e à vida!

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

Tributação das criptomoedas

Em função da crise econômica mundial provocada da Covid-19, muitos brasileiros passaram a olhar para o mercado de moedas digitais como um investimento rentável e simples. As criptomoedas ou moedas virtuais são ativos financeiros semelhantes à moeda, porém não possuem um órgão regulador. Flávio Cohen explica que é necessário declarar o investimento em criptomoedas no Imposto de Renda conforme posição da carteira em 31/12/2021 e quando o valor de aquisição de cada tipo de criptoativo for igual ou superior a R$ 5 mil, conforme determinação da Receita Federal.

No caso de tributação das criptomoedas, isso ocorre na venda desses ativos em um lucro superior a R$ 35 mil/mês ganho sobre o capital. "Caso ultrapasse esse valor, o investidor precisa emitir uma DARF no mês subsequente e pagar o Imposto de Renda de acordo com a alíquota correspondente ao ganho de capital", informa.

Isso se dá conforme a tabela abaixo:

Aliquota de imposto	Lucro/Ganho de capital (em R$)
15%	Até de R$ 5 milhões
17,5%	De R$ 5 milhões a R$ 10 milhões
20%	De R$ 10 milhões a R$ 30 milhões
22,5%	Acima de R$ 30 milhões

Obteve Lucro Imobiliário? Saiba se deve declarar

O chamado Lucro Imobiliário acontece quando temos operações que envolvem alienação de imóveis. Em termos gerais, todo contribuinte que aliena um bem por um valor maior do que sua aquisição está obtendo um lucro, e a operação mais comum, é a compra e venda de um imóvel. De acordo com Gilcimar Conceição, contador especialista em Imposto de Renda e professor na área condominial, esse lucro é considerado um rendimento, que pode ser tributável ou isento.

"Imagine o seguinte: você adquiriu um imóvel no ano de 2000, por R$ 300.000, e o está vendendo em 2022, por R$ 500.000,00. O ganho de capital, nesse caso, o Lucro Imobiliário, foi de R$ 200.000. Quando o rendimento é tributável, devemos apurar Imposto de Renda sobre o lucro imobiliário. Existe uma tabela de alíquotas (conforme tabela pulicada junto à matéria anterior), mas, nesse nosso exemplo, a alíquota é de 15%. Ou seja: R$ 200.000,00 x 15% = R$ 30.000,00."

Ele orienta que, para descobrir de forma oficial se esse rendimento é do tipo Isento, o que vai fazer o contribuinte não pagar imposto, ou reduzi-lo, deve-se baixar um programa chamado Ganho de Capital (GCAP). "Nele, o contribuinte vai responder a alguns questionamentos, e no fim descobrirá o valor do imposto a pagar ou a isenção. As informações lançadas nesse programa devem ser levadas para a declaração de Imposto de Renda no ano seguinte. Mas atenção: o IR deve ser pago no mês seguinte da operação de alienação, no último dia", informa.

É importante ainda frisar que a operação do Lucro Imobiliário se inicia na aquisição do imóvel. Assim, o especialista preparou um resumo com dicas importantes:

Gilcimar Conceição

1. **Se o imóvel for recebido por herança ou doação, o custo de aquisição está demonstrado na escritura de partilha ou espólio;**
2. **Valor da alienação não é somente a venda. Doações e outras situações também estão previstas na legislação;**
3. **Tenha em mãos o documento de aquisição do imóvel;**
4. **Na declaração de ajuste anual, lance o imóvel se baseando nesse documento;**
5. **Em uma operação de venda, a promessa de compra e venda é base para apuração do IR;**
6. **Utilizar o GCAP;**
7. **Não esquecer de exportar para a declaração de Imposto de Renda do ano seguinte;**
8. **Na dúvida, procure um profissional com certificado de Contabilidade.**

Calendário condominial: grande aliado do síndico!

Síndico é responsável por gerir diversas tarefas e processos dentro dos condomínios, mas precisa saber o que fazer de acordo com um cronograma. Como organizar isso?

Juliano Victor

Por mais que o síndico seja capaz de realizar diversas tarefas no meio condominial, inclusive algumas ao mesmo tempo, invariavelmente ele escolhe por escolher qual é a atribuição prioritária daquele dia, semana ou mês. Para que o gestor tenha noção do que deve ser realizado, seja por questão de prioridade ou não, existe o "Calendário Condominial". Sempre falamos muito em parceiros (profissionais qualificados) que auxiliam o síndico para tomadas de decisão, prevenção, entre outras coisas. Mas, agora, vamos falar dessa ferramenta-chave para que esse profissional possa gerir o condomínio com maestria, respeitando prazos e o bem-estar dos condôminos.

E é claro que não estamos sozinhos. Conversamos com o advogado, síndico (único com certificação Síndico Cinco Estrelas em Uberlândia-MG) e especialista em execuções condominiais Juliano Victor. Com toda sua experiência no mercado condominial, ele nos ofereceu um olhar detalhadíssimo sobre esse instrumento imprescindível.

Vamos começar pelo começo. Para que possamos entender melhor como é estruturado o calendário, devemos saber o que nele está contido e de como é pensado, também entendendo que ele não é algo rígido, mas, sim, fluido, podendo incluir novos itens assim que forem enxergadas as necessidades que acontecem naquela determinada época do ano, como as questões de jardinagem, que precisa ser feita após a época da estiagem, geralmente depois de março. Já em dezembro, é tempo de verificação e organização dos espaços de uso comum, porque é quando as crianças estarão em suas residências por mais tempo.

"O calendário de um condomínio passa por diversos aspectos, pois envolve várias questões, e o síndico e administradora devem se atentar a elas. Num primeiro momento, devem ser analisadas as questões obrigatórias que precisam ser realizadas, tais como assembleia ordinária e extraordinária, manutenções periódicas, laudos e seguro obrigatórios, entre outros. Também deve ser estabelecido pelo síndico quais são os itens que precisam ser feitos ou cuidados de maneira diária, semanal e mensal. Uma boa sugestão é começar a descrever os eventos que devem acontecer anualmente como assembleias, recarga de extintores, renovação de seguro, depois aquelas tarefas a serem realizadas mensalmente como reunião com o conselho, subsíndicos e administradora, em seguida estabelecer as tarefas semanais, como fluxo de caixa, inadimplência, cronograma de limpeza e manutenções preventivas", explica Juliano.

Mas, e em relação à importância dos itens? Assim como numa empresa, o condomínio precisa ter tópicos que estão à frente de outros, e mesmo sem fins lucrativos como a maioria (se não todos) dos negócios, isso também precisa ser pautado. "Com o condomínio deve ser feito da mesma forma, pois, se não for estabelecida uma hierarquia nas questões a serem tratadas, haverá risco de negligenciar algo que deve ser prioritariamente cuidado, em vez do outro. Exemplo disso é a assembleia ordinária que deve ser realizada dentro do prazo estabelecido pelo Código Civil ou convenção, então hierarquicamente ela está na frente das outras questões a serem tratadas", comenta.

Ele conta um caso específico que presenciou num condomínio onde atuava: "Em um certo

condomínio havíamos acabado de realizar a manutenção e limpeza das caixas d'água, e no mês seguinte a empresa fornecedora de água aumentou a pressão dos tubos de abastecimento na região, vindo a causar rompimento de uma parte da tubulação subterrânea, deixando o condomínio inteiro sem abastecimento de água, algo que surgiu do nada e gerou um grande transtorno."

Outro ponto que precisa de destaque é a participação dos condôminos nesse processo. Não pense que os moradores estão afastados das tomadas de decisão. De acordo com o advogado, eles têm papel importante, mas não podem ter suas vontades acima daquilo que faz parte da legislação. "Os condôminos têm sim o direito de levantar questões ao síndico, porém deve ficar entendido que existem assuntos que, por lei, são obrigatórios que o síndico siga. Outro ponto é que, aquilo que o condômino acredite ser pertinente e, deve sim procurar o síndico para expor a ele a situação, e se necessário solicitar a realização de uma assembleia para decidir sobre o assunto. É primordial a realização de uma boa previsão orçamentária e um plano de manutenção preventiva anual com participação dos condôminos", pondera.

Sabemos que o sínico deve ter conhecimento, mesmo que superficial, de diversos assuntos, mas é humanamente impossível dominar todos os campos de conhecimento. Por isso, como falamos anteriormente, esse profissional precisa se cercar de outros mais capacitados, exatamente como acontece numa empresa.

"O síndico deve ter um conhecimento geral de cada situação no condomínio, não sendo obrigatório que ele seja especialista em todas as áreas. Para realizar as tarefas que um condomínio exige, é praticamente impossível que ele consiga isso sozinho, dado as várias especialidades exigidas para a realização de alguns itens, portanto cabe a ele se cercar de profissionais ou empresas que tenham capacidade de o auxiliar nas tarefas. Importante ainda que o síndico escolha profissionais ou empresas que estejam aptas nas suas especialidades. Nesses aspectos, prevalece o que prevê o Código Civil, de que o síndico pode delegar parte das suas funções administrativas a outrem. O papel da administradora, nesse ponto, é de extrema importância. Portanto, muita atenção ao fazer a escolha certa para administrar o seu condomínio", alerta.

Confira, a seguir, duas listas preparadas pelo especialista de itens que não podem faltar no calendário condominial!

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!

Direito em Condomínios

por Vander Andrade

Chuvas, Danos em Condomínios e Responsabilidade Civil

Com Nem mesmo as águas de março, cantadas em verso e prosa pelos saudosos Tom Jobim e Elis Regina foram suficientes para acalmar os ânimos de milhares de pessoas afetadas diretamente pelas fortes chuvas e tempestades que desabaram nas principais cidades do país, chegando com força estrondosa para deixar um expressivo saldo de danos pessoais e materiais, culminando por atingir os condomínios e seus moradores.

Nesses casos, e diante de consideráveis prejuízos, costuma-se perquirir eventuais responsáveis e o consequente dever de reparar o dano. Ocorre que tais fatos, demandam cuidadosa análise, vez que em determinadas situações se permite constatar "ictu oculi" (a olho nu) o responsável pelo dano, outras hipóteses existem em que se faz indispensável a produção de perícia, não se olvidando a possibilidade do advento de força maior, que se conforma em causa apta a afastar a responsabilidade dos principais indicados.

Assim, se em meio a uma forte chuva, sobrevém raios atingindo veículos no interior de um determinado condomínio, há de ser indagado se o sistema de proteção contra descargas atmosféricas (SPDA), encontra-se em conformidade com as normas regentes e aplicáveis à matéria, sobretudo no que se refere à estrita observância da NBR 5419, com suas sequenciais atualizações; em outras palavras, há de ser verificado se vem sendo realizadas vistorias visuais do equipamento a cada semestre, se as linhas de descida atentam, em prédios residenciais, para a necessária distância, e se o condomínio conta com a instalação regular de "DPS" (dispositivo protetor de surto) constantes de todos os quadros elétricos das áreas comuns.

No caso, não raro, de alagamento das garagens, mormente as subterrâneas, convém que tenham sido adotadas medidas preventivas, tais como a instalação de barreira ou bombas para drenagem da água; deve ainda ser verificado se o comando oriundo da legislação civil aplicável aos condomínios, mesmo o Código Civil, está sendo observado em sua inteireza, especialmente o que se refere ao dever do síndico de garantir eu a edificação seja protegida por seguro.

O seguro condomínio pode incluir outras situações não necessariamente vinculadas a intempéries, como a responsabilidade civil do síndico, por acidentes causados por portões eletrônicos ou de danos causados a veículos. Torna-se imperioso, portanto, perquirir no caso concreto quanto ao status e a especificidade da realidade condominial em exame, para que se possa definir a mais adequada modalidade de seguro a ser contratada pelo condomínio, visto que as empresas seguradoras possuem dentro de seu portfólio de oferta outras formas de cobertura, inclusive as que incidem sobre causas ou desastres naturais.

Vander Andrade 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.

Itens que não podem faltar mensalmente

1. Acompanhar a inadimplência e analisar notas fiscais, extratos bancários, pagamentos de contribuições etc.

2. Ter um plano de previsão de despesas/receitas e estabelecer gastos por área (manutenção, consumo de água, encargos sociais etc.).

3. Comparar o gasto planejado com o real no fim do mês e apresentar balancetes de prestação de contas aos condôminos.

4. Acompanhar a revisão de manutenção dos elevadores, com regulagem das sapatas de freio, serviço que deve ser realizado por um especialista, pois a falta de vistoria pode comprometer a precisão de frenagem e causar danos ao tambor.

5. Verificação de vazamentos ou vibrações anormais das bombas de recalque de água potável, esgoto, águas pluviais e de incêndio.

6. Iluminação de emergência deve ser testada uma vez por mês, simulando uma falta de energia. Se o sistema não funcionar por pelo menos uma hora, o equipamento está com problemas.

Itens a serem planejados anualmente

A. Extrato de pagamento por funcionário do INSS e FGTS. Verificar o envio da RAIS (Relação Anual de Informações Sociais) e DIRF (Declaração do Imposto de Renda retido na Fonte).

B. Despesas de 13º salário dos funcionários e alguns prestadores de serviço. Seguros previstos pela Convenção Coletiva de Trabalho (benefício salarial, vida e auxílio funeral) para os funcionários.

C. Renovação de contratos-seguros, manutenção de bombas, elevadores, piscina, administradora.

D. Previsão orçamentária e prestação de contas à Assembleia Geral Ordinária; dedetização e desratização; alvará de licença de funcionamento, para condomínios comerciais e/ou mistos.

E. Verificar ações do PCMSO (Programa de Controle de Saúde Ocupacional) e PPRA (Programa de Prevenção de Riscos Ambientais) - vistoria, laudo e certificado anual, bem como novo programa do E-social exigido.

F. Verificar e eventualmente trocar os vedantes das torneiras, misturadores de lavatório e registro e pressão.

Congresso de Gestão Jurídica Condominial será em Brasília

Anderson Machado

Será realizado nos dias 31 de maio e 1° de junho o I Congresso de Gestão Jurídica Condominial. Evento será híbrido

Será realizado nos dias 31 de maio e 1º de junho, em Brasília, o I Congresso de Gestão Jurídica Condominial da Associação Brasileira de Advogados (ABA). O evento será presencial, mas com transmissão ao vivo pela internet. Segundo Anderson Machado, organizador, o evento será diferenciado e inovador no mercado condominial e terá a participação de palestrantes renomados de diversos estados que apresentarão ao público suas experiências práticas diante das suas atuações no mercado, como advogados, administradores, síndicos e outros.

"Eles debaterão temas relevantes no que tange à importância da gestão jurídica para os condomínios por meio dos painéis nos quais foram distribuídos cada um com dois temas, linkados um ao outro. O objetivo é de fomentar para os participantes um interessante debate. É será um congresso ímpar e imperdível e um marco para todos os gestores nas suas diversas áreas de atuação profissional", explica.

Confira a Programação do I Congresso de Gestão Jurídica Condominial da ABA:

Palestra Magna:

- Advocacia Condominial e o mercado de trabalho;
- Principais repercussões dos projetos de Lei da área Condominial em trâmite no Congresso Nacional.

Temas

Painel 1

- Acessibilidade;
- A importância da Inclusão Social dos moradores nos Condomínios.

Painel 2

- Stalking e Violência nos Condomínios;
- Métodos de Resolução de Conflitos.

Painel 3

- Lei 14.309/2018 (Assembleia Virtual e Sessão permanente);
- Atualidades - Convenção e Regimento Interno.

Painel 4

- Compliance e Due Diligence em Condomínios;
- A importância da Auditoria Jurídica;

Painel 5

- Advocacia Condominial e a Ação Civil Pública;
- Principais Projetos de Lei da Área Condominial em andamento no Congresso Nacional.

Informações e Inscrições:

www.sympla.com.br/i-congresso-de-gestao-juridica-condominial__1566194

Bichinhos comunitários, a nossa fronteira da sindicatura

Olá, meus queridos e queridas, tudo bem? Esse mês de maio fomos surpreendidos com uma notícia falando sobre uma ação que ocorreu em Samambaia-DF em que uma moradora ganhou o direito de alimentar gatos na área comum do condomínio onde ela mora.

O síndico do condomínio havia multado essa mesma moradora por esse motivo e isso acabou se tornando uma ação judicial. Em primeira instância a decisão tinha sido favorável ao condomínio e em recurso à 1ª Turma Cível do TJDFT determinou que nem o síndico e nem o condomínio podem proibir moradora de colocar ração na garagem para alimentar gatos de rua.

O que eu venho conversar aqui com vocês não é a questão sobre se é crueldade ou não com os animais não serem alimentados aonde quer que seja ou se é o apego emocional em pandemia ou pós-pandemia das pessoas com bichinhos de estimação. Eu mesmo tenho um animalzinho de estimação em casa que eu e minha família amamos muito. O que eu trago aqui para refletir é algo que acontece muito em condomínio, e, infelizmente, cada vez mais em uma sociedade de "mimimi", é algo que se torna mais frequente: a constante fuga ou tentativa de fuga das responsabilidades, principalmente se morando em comunidade.

Para que vocês possam concordar ou discordar, se um gato desses arranha o carro inteiro do vizinho, como fica a questão? As fezes e urinas desses animais nas áreas comuns são ou não são uma questão de salubridade, e nesse caso, sim, seria responsabilidade do síndico tomar providências? Iniciando com um animal, quais as chances de daqui a pouco vários e vários outros não seguirem pelo mesmo caminho? É de responsabilidade da moradora que está alimentando e consequentemente mantendo esses animais dentro do condomínio?

Cabe a reflexão, pois cada vez mais esse tipo de situação vem acontecendo e exigindo dos gestores condominiais muita qualidade e atenção em seus posicionamentos.

Como dizem meus amigos: "Realmente, ser síndico hoje em dia não é para amadores."

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

Gestão da água é um assunto muito importante na agenda ambiental

Aumento nos investimentos visando a soluções ambientais para o tratamento e reuso da água pode mitigar os problemas causados pela crise hídrica e reduzir custos

Água é um bem muito precioso e que vai se tornar cada vez mais escasso em todo o planeta. O correto manejo desse recurso pode fazer toda a diferença para as comunidades. Dados oficiais são alarmantes: segundo a Unicef (Fundo das Nações Unidas para a Infância), menos da metade da população mundial tem acesso à água potável, sendo que a agricultura consome na irrigação 73% da água. O restante vai para a indústria (21%) e o consumo doméstico (6%). Cerca de 1,2 bilhão de pessoas (35% da população mundial) não têm acesso à água tratada e 1,8 bilhão de pessoas (43% da população mundial) não contam com serviços adequados de saneamento básico.

Esses números assustam, e precisamos pensar em como fazer o melhor uso dos recursos hídricos. Trazendo para a realidade dos condomínios edilícios, estamos falando de grandes comunidades que acabam fazendo um consumo às vezes exagerado da água e sem nenhuma gestão consciente.

O Grupo Opersan, uma das empresas pioneiras

em reuso, dessalinização e tratamento de águas e efluentes no País, prevê investimentos fortes este ano em função do estímulo dado à agenda de ESG (Environmental, Social and Governance – traduzido do inglês Ambiental, Social e Governança).

O Brasil está atrasado na gestão da água, mas existem fatores favoráveis ao investimento em soluções ambientais para o tratamento de águas e efluentes, a fim de mitigar os problemas causados pela crise hídrica, e com o apoio da cadeia industrial impulsionada pelo Marco do Saneamento.

O Grupo Opersan pretende investir no mercado privado de saneamento cerca de R$ 20 milhões, entre construção, renovação e fornecimento de sistemas de tratamento de águas, efluentes e reuso. "Existem projetos

Diogo Taranto

em nosso pipeline que podem dobrar essa quantia", revela Diogo Taranto, diretor de Desenvolvimento de Negócios. Segundo ele, o cenário global de emergência climática exposto na Cop26, em Glasgow (Escócia), e as dificuldades consequentes da crise hídrica têm feito com que os empresários brasileiros encarem a gestão da água com mais seriedade.

"Muitas indústrias ainda descartam efluentes de forma irregular. Contudo, a realidade imposta pela legislação e pressão social têm gerado repercussão positiva. Já vivemos um clima favorável para que o empresariado brasileiro abrace a gestão do tratamento de água e dos efluentes com a responsabilidade que a lei e boas práticas exigem", comenta Taranto.

Para ele, a Lei 14.026, que atualiza o Marco Legal do Saneamento Básico, apesar de referir-se especificamente ao avanço de serviços de tratamento de água e efluentes no setor público, trará inúmeros benefícios para o setor privado, com reflexos positivos para economia, meio ambiente e sociedade. "O público vai se ajustar, e o privado não poderá permanecer à margem", lembra.

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

Gestão de Conflitos em Condomínios

por Wania Baeta

Comunicação Não Violenta: técnicas para aprimorar os relacionamentos interpessoais

A Comunicação Não Violenta ou CNV é um dos métodos de resolução pacífica de conflitos, desenvolvido pelo psicólogo americano Marshall Rosenberg, voltado a ensinar essa metodologia na mediação de conflitos, como nas técnicas de comunicação nos relacionamentos interpessoais.

Baseia-se num conjunto de habilidades de linguagem, visando a gerar união com as pessoas, mesmo em situações de estresse e conflito.

Os conflitos surgem quando os sentimentos e necessidades são incompreendidos, gerando a sensação de ameaça, por consequência, originando ainda mais controvérsias.

Na rotina condominial deparamo-nos com reuniões desgastantes, desavenças e discórdias, exigindo demasiada atenção do gestor e sua equipe. A utilização desse método em sua gestão proporcionará a criação de diálogos construtivos, tanto na prevenção como no tratamento dos conflitos.

A CNV reformula o diálogo baseando-se em expressões genuínas, oportunizando a escutar atentamente as histórias de cada um, visando a propiciar o entendimento. Oportunizar um diálogo sincero, colocando-se no lugar do outro, facilitando a boa convivência, contribuindo com o consenso.

Necessário também ter o cuidado com o impacto das palavras, tendo em vista que poderá estimular dor no outro. O síndico, ao empregar do método da CNV, possibilitará maior vínculo com as pessoas, fortificando os relacionamentos.

O gestor frente a um conflito deverá evitar julgar, criticar ou ofender, mas sim usar de perguntas objetivando gerar a troca de informações. Desta forma, permitirá maior compreensão quanto ao assunto questionado.

Deve também respeitar a opinião alheia mesmo que divergente, optando por um caminho conciliador. Assim, conseguirá otimizar no dia a dia condominial uma aproximação com todos, melhorando os relacionamentos e preservando as relações.

A prática desse meio facilitará conhecer o real sentimento envolvido quanto aos problemas suscitados, gerando reflexão e por consequência a composição conjunta de solução.

O sindico, ao ponderar quanto aos questionamentos, atenta ainda em não criar um juízo de valor, buscando apenas compreender o outro, por consequência, fortalecer o espirito de coletividade.

Ao utilizar-se da metodologia da comunicação não violenta, efetivará uma comunicação espontânea e de conexão, viabilizando despertar o sentimento de cooperação junto à massa condominial, resultando numa comunicação eficaz.

A CNV é uma técnica que propicia a reconciliação possibilitando encerrar adequada e definitivamente os conflitos nos condomínios.

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

Foto: Divulgação Grupo Opersan

Sistemas de tratamento de água e efluentes são importantes para os condomínios

Gestão da água nos condomínios

De acordo com a CNN, levantamento feito por uma administradora de condomínios residenciais aponta que o consumo de água aumentou mais de 10% em 2021 nos condomínios, saltando o consumo médio para cerca de 800 m³, sendo que cada metro cúbico (m³) equivale a mil litros de água. Além disso, o mesmo levantamento apontou que o gasto individual de cada apartamento saltou cerca de 16m³ de 2020 para 2021, um aumento de 14% no consumo de água, e que o gasto médio por apartamento, que em 2020 era de mais R$ 95, passou em 2021 para mais de R$ 107.

Diante desse cenário, investir em gestão de água e efluentes traz benefícios institucionais para a instituição, que ganha credibilidade e confiança de todos os seus steakholders, além de vantagens financeiras com a economia nas despesas relacionadas aos recursos hídricos a partir da utilização da água oriunda de outras fontes que não sejam das concessionárias.

Se bem trabalhada, a economia, em determinados casos, pode superar até 50% do consumo total, calcula o Grupo Opersan.

Condomínios e centros comerciais também se beneficiam ao adotar o reuso na gestão de suas operações. Para se ter uma ideia, um projeto de reutilização chega a substituir 100% da água utilizada em um sistema de refrigeração (maior ponto de consumo), e que em períodos de elevada temperatura chegam a representar entre 60% e 70% da conta de água do empreendimento. O sistema de reuso também diminui os transtornos causados por eventuais racionamentos, além de garantir uma água de excelente qualidade.

Por dentro do ESG (ou ASG)

Se você é síndico ou gestor condominial e está atento às boas práticas, quer sempre se atualizar com as melhores técnicas, é importante conhecer um pouquinho mais de ESG. Esse acrônimo foi cunhado em 2004 no relatório do Pacto Global da ONU, que tem por objetivo engajar empresas e organizações na adoção de princípios nas áreas de direitos humanos, trabalho, meio ambiente e anticorrupção.

A sigla vem do inglês Environmental, Social e Governance. No Brasil, também nos referimos a ela como ASG (Ambiental, Social e Governança). Saiba o que significa cada um desses termos:

- **Environmental ou Ambiental -** são práticas da empresa ou entidade voltadas ao meio ambiente, como aquecimento global; emissão de gases poluentes como o carbono e metano; poluição do ar e da água; desmatamento; gestão de resíduos; eficiência energética; e biodiversidade; entre outros.
- **Social -** diz respeito à responsabilidade social e ao impacto das empresas e entidades em prol da comunidade e sociedade como o respeito aos direitos humanos e às leis trabalhistas; a segurança no trabalho; salário justo; diversidade de gênero, raça, etnia e credo; proteção de dados e privacidade; satisfação dos clientes; investimento social; e relacionamento com a comunidade local.
- **Governance ou Governança** - está relacionada às políticas, processos, estratégias e orientações de administração das empresas e entidades como a conduta corporativa; a composição do conselho e sua independência; as práticas de anticorrupção; a existência de canais de denúncias sobre casos de discriminação, assédio e corrupção; o respeito ao direito dos consumidores, fornecedores e investidores; a transparência de dados; entre outros.

Soluções financeiras e inovadoras para condomínios.

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

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

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

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

condobem
Soluções financeiras e inovadoras para condomínios

Direito Sistêmico em Condomínios

por Gracília Portela

Processo estratégico sistêmico

As pessoas têm me perguntado muito sobre sucessão de imóveis e por que um inventário judicial na maioria das vezes demora muito. Por que muitos espólios devem contribuições condominiais assim que o proprietário falece? Do ponto de vista sistêmico, se um condomínio já traz inúmeras violações hierárquicas, imaginem a sucessão dentro de condomínio? É muito comum vermos imóveis, objeto de herança em condomínio, que ficam em atraso com suas contribuições, pelo simples fato de que os herdeiros não se entendem, ou não dão destinação efetiva para aquele imóvel quando do falecimento do proprietário.

A herança do ponto de vista sistêmico é um presente que os herdeiros jamais contribuíram com um centavo que seja para a compra, sendo certo que, na maioria das vezes, se acham credores de quem morreu, e a palavra "meus direitos" é sempre ouvida como se eles tivessem pago por alguma coisa! Obviamente que a herança é feita para dar errado! E na maioria das vezes empaca, não anda, e todo o trabalho do falecido na compra do bem sequer é honrado, e o patrimônio, em sua grande maioria, acaba, e ninguém usufrui! Como fazer para que a herança em condomínio dê certo?

A primeira coisa a se observar é que a herança é um presente, para o qual nenhum dos herdeiros pagou, e o único pagante foi o falecido, que invariavelmente morreu para que deixasse aquele patrimônio a alguém, ou seja, o preço foi sua vida! Sendo assim, NINGUÉM TEM DIREITO A RECLAMAR ABSOLUTAMENTE NADA, mas sim agradecer o que já tiver ganho, e daí fazer algo de muito bom com isso! As heranças não podem ser objeto de retaliação entre irmãos, filhos ou pais e mães, valendo que se diga que, quem a ganha, deve simplesmente honrar o falecido que a deixou, agradecer o que recebeu, e fazer algo de muito construtivo com aquilo, mas nunca destrutivo! As leis sistêmicas são muito claras e naturais, daí dizermos que o direito sistêmico muito se assemelha ao direito natural. Não podemos matar semelhantes, não podemos desonrar pai e mãe, não devemos trair os que nos deixaram bens, e por aí vamos observando as leis simples da vida, e vendo que, quanto mais se avilta as mesmas, pior fica a situação de fato e de direito dos que as violam. Não falamos de ditames religiosos, mas sim éticos, que balizam as relações de morte e vida, e só por isso, quando obedecidos tais princípios, a relação flui!

Que tal apenas receber o que o falecido lhe deixou sem muitos questionamentos e ver o resultado? Dizer sim ao que a vida lhe proporciona é a maneira mais fácil de seguir o fluxo sem paralisações. O problema é que, na maioria das vezes, os herdeiros lutam pelo amor que não tiveram dos falecidos, mas não propriamente por bens deixados! Os bens são somente a maneira de manter o conflito e assim a proximidade com quem já foi.

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

Curso para síndicos ministrado pela Defesa Civil

Órgão também criou canais diretos para grupos de cidadãos a fim de dar respostas rápidas a situações de risco

Já parou para pensar como o síndico é atarefado? Porque não existem apenas os casos que estão previstos no calendário condominial. O gestor precisa lidar com diferentes acontecimentos que podem surgir quando ele menos espera, e não estamos falando apenas de um cano que estourou ou de uma janela quebrada. Ninguém gosta de ter que lidar com os extremos, mas, no espectro de situações possíveis dentro do meio condominial, casos mais complexos precisam ser levados em consideração, e o síndico precisa estar preparado para, pelo menos, conseguir contornar o ocorrido até que uma pessoa ou equipe mais qualificada se apresente como o controle de animais ou uma equipe da polícia.

Durante a Expo Síndico Niterói, realizada no final de abril, o tenente-coronel do Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Rio de Janeiro e secretário municipal da Defesa Civil e Geotecnia, Walace Medeiros, participou do evento onde falou de um curso lançado que visa a melhorar a atuação dos síndicos na referida cidade. Durante sua apresentação, ele convidou os presentes a se candidatarem a alunos.

Mas, afinal, como que surgiu essa iniciativa? O secretário nos informou que sempre foi de interesse da Prefeitura de Niterói conseguir envolver mais o cidadão nos trâmites com situações de riscos e desastres naturais, e a ideia começou com o prefeito

Rodrigo Neves. Agora, com Axel Grael no comando da cidade, o foco não apenas não se alterou, como se intensificou com o Nudec (Núcleo de Defesa Civil).

Trata-se da capacitação de grupos de voluntários formados, prioritariamente, por cidadãos que residem em áreas com risco relacionado a encostas, além de um grupo de voluntários específico voltado ao problema dos incêndios em vegetação.

"Atualmente temos mais de 2.500 voluntários já treinados, com os quais mantemos contato diariamente a partir de mais de 130 grupos de WhatsApp, prestando informações que vão desde boletins meteorológicos, alertas sobre tempestades, risco de incêndio em vegetação, ressaca no mar ou algum outro tipo de mensagem de caráter emergencial. Por meio desses grupos, a Secretaria recebe de maneira bastante rápida e qualificada mensagens dos voluntários que demandem alguma atuação emergencial tanto da Defesa Civil quanto de outros órgãos da prefeitura. A integração entre o cidadão consciente e a Defesa Civil, nesse canal de comunicação rápido e eficaz, tem resultado em ações preventivas eficazes e uma melhor resposta do poder público em casos de emergência", esclarece.

Mas, então, onde entra o síndico nessa conversa? Uma das atividades do Nudec é promover a melhor interlocução com os moradores por meio dos líderes de comunidade que fazem parte desses núcleos. Percebeu-se, então, a possibilidade de estender o curso aos gestores condominiais. Afinal, eles também ocupam funções de destaque e representam suas comunidades (condôminos) e possuem suas equipes (subsíndico, conselhos e outros colaboradores). "Recai sobre o síndico e sua equipe de colaboradores a responsabilidade de atuar preventivamente e em situações de emergência, dando a primeira resposta, dentro de suas possibilidades de atuação, no sentido de buscar a solução mais adequada ou minimizar os possíveis danos", pondera.

E foi em 2019 que o primeiro contato com esse grupo de profissionais foi realizado. Entre síndicos e subsíndicos, 30 pessoas receberam a proposta de formar o primeiro Nudec Condomínios. Após todas as apresentações, a adesão foi enorme, e a primeira turma, no final daquele mesmo ano, foi formada com 95 integrantes. Contudo, a iniciativa acabou sendo vítima da Covid-19, mas agora o projeto está retornando a todo vapor, e a expectativa é de que, em agosto deste ano, uma nova turma seja formada.

Confira os temas que serão abordados no curso

Walace Medeiros

- **Prevenção relacionada a eventos meteorológicos extremos (tempestades, raios e vendavais);**
- **Primeiros Socorros com adultos e crianças;**
- **Prevenção e emergências envolvendo vazamento de gás inflamável (cozinha e GNV de veículos estacionados);**
- **Prevenção e Combate a Incêndios;**
- **Segurança e legalização de piscinas condominiais;**
- **Emergências envolvendo elevadores;**
- **Lei de Autovistoria;**
- **Legalização de Segurança Contra Incêndio (CBMERJ);**
- **Plano de Contingências e de Evacuação Condominial;**
- **Emergências com animais peçonhentos;**
- **Segurança Patrimonial.**

por Cecília Egito

Exposição oral em assembleia de condomínios

A exposição oral é um gênero textual público, relativamente formal e específico, no qual um expositor especialista dirige-se a um auditório, de maneira bem estruturada, com ideias hierarquizadas, para lhe transmitir informações, descrever ou explicar algo. Podemos aplicar esse conceito às assembleias condominiais: temos aí o presidente da mesa, que se dirige a um grupo de condôminos para relatar dados, discutir ideias, aprovar propostas etc.

Nesse gênero do discurso, o expositor deve, ao longo de sua fala, avaliar a novidade e a dificuldade daquilo que expõe, permanecendo atento aos sinais que lhe são enviados pelos ouvintes e, na medida do necessário, reformulando o modo de se expressar. No caso das assembleias, então, podemos dizer que a pessoa que a preside, ao mesmo tempo em que discorre sobre os itens em pauta, precisa observar a reação dos condôminos para que possa ajustar seu modo de se expressar, evitando assim ruídos de comunicação. Pode ser preciso acelerar a fala, por exemplo, ou esclarecer melhor um ou outro ponto, dependendo do que os ouvintes sinalizarem.

Além disso, toda apresentação oral formal exige um cuidado com o emprego da língua, por isso o apresentador deve adequar sua fala à variedade padrão do português, evitando termos que levem a interpretações ambíguas. Da mesma forma, o vocabulário e as estruturas precisam imprimir um tom gentil, porém impessoal, adequado à situação de pouca ou nenhuma proximidade entre os interlocutores.

O mais importante, entretanto, é que o apresentador garanta que a plateia mantenha a atenção em sua fala, bem como compreenda o conteúdo compartilhado. Para tanto, pode utilizar recursos complementares, como exposição de slides, apresentação de vídeos, gráficos, imagens e outras ferramentas. Nesse sentido, é necessário que a condução de uma assembleia seja muito bem planejada e roteirizada. O presidente da mesa pode, também, pontuar no início de sua apresentação os itens mais relevantes sobre os quais o foco deve ser mantido, o que ajuda a evitar o prolongamento desnecessário da reunião.

Por fim, lembremos que, assim como na escrita temos ilustrações, elementos gráficos, símbolos etc., na fala existe a gestualidade, o olhar, o movimento e posicionamento do corpo. São recursos expressivos que extrapolam a dimensão verbal e podem ser explorados a fim de aprimorar a comunicação oral, contribuindo para assembleias condominiais concisas e eficientes.

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.

Curso vai fazer síndico pôr a "mão na massa"

O síndico que quiser ganhar essa certificação terá que dedicar três sábados consecutivos, na parte da manhã, das 8 horas até o meio-dia, mas não precisa se preocupar, porque o tenente Walace garantiu que há grandes instrutores, além de observar como as redes sociais e o meio digital são importantes para a divulgação e, consequentemente, captação de novos participantes.

"O curso é planejado e executado pela Secretaria Municipal de Defesa Civil e Geotecnia de Niterói, que conta com seu grupo de especialistas, além de profissionais de vários órgãos convidados, como Corpo de Bombeiros, empresa especializada em elevadores, Cruz Vermelha, entre outros. A Defesa Civil de Niterói tem se empenhado bastante em promover o acesso rápido à informação para todo o cidadão, principalmente de informações relacionadas a alertas que possibilitem a preparação antecipada e a consequente redução de riscos. As mídias sociais, os SMS (mensagens por celular), os grupos de WhatsApp e o aplicativo ALERTA DCNIT têm sido fundamentais para acelerar a difusão das informações numa velocidade capaz de possibilitar tomadas de atitudes de proteção por parte do cidadão, aumentando significativamente a condição de segurança e de resiliência", acrescenta.

E o curso também vai contar novidades! Além do número de aulas, agora com uma a mais do que foi dado para a turma anterior, o módulo também contará com aulas práticas para que os profissionais tenham condições básicas de primeiros socorros e combate a incêndio, finalizando com um dinâmica em grupo em que os alunos terão que pôr a "mão na massa" e mostrar tudo o que aprenderam. A grande procura pelas vagas fará com que o limite delas seja de 120, e será destinada aos síndicos, subsíndicos, conselheiros e zeladores, pilares de todo condomínio.

As inscrições para o Nudec Condomínio estarão abertas a partir do dia 20 de maio de 2022, através de formulário disponibilizado nas mídias sociais da Defesa Civil de Niterói (Instagram e Facebook). Em caso de dúvidas sobre a inscrição, é possível entrar em contato com a Secretaria Municipal de Defesa Civil e Geotecnia de Niterói nos telefones (21) 2717-2631 ou 2620-0199 (Setor de Minimização de Desastres).

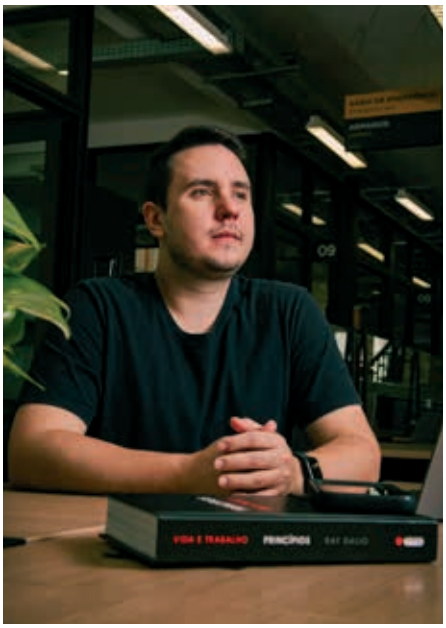
Gestão virtual, ganho real

Startup apresenta plataforma de gestão condominial 100% online, com funcionalidades que prometem facilitar o cotidiano de toda a comunidade condominial

Faz algum tempo já, boa parte de nossa vida é resolvida no campo digital. Pagar contas, fazer transferências bancárias e aplicações financeiras, pedir uma pizza ou mesmo um carro de aplicativo. Por qual razão, então, o cotidiano do síndico, mergulhado que está na gestão condominial, deveria ficar de fora dessa onda? Pois saiba que essa área também vem dando passos firmes em direção à modernidade – sentido que ganhou ainda mais velocidade nos últimos dois anos, com o surgimento de novas demandas geradas durante a pandemia de Covid-19. Foi nesse terreno dramático, mas também fértil, que inovadoras soluções se apresentaram.

A startup uCondo, por exemplo, desenvolveu uma plataforma de gestão condominial 100% online que oferece a seus usuários - administradoras de condomínios e condôminos - uma jornada completa e segura para se comunicar, gerenciar e organizar suas atividades diárias. Com sede em Curitiba, no Paraná, apresenta um sistema digital simples, com mais de 30 funcionalidades para garantir eficiência e facilitar a rotina. A resposta à inovação foi um crescimento verificado de 270% em 2020. Hoje, a uCondo atende 200 mil moradores, em cerca de 2.300 condomínios e 450 administradoras, em praticamente todos os estados do país. Números que, mesmo com o arrefecimento da pandemia, não param de crescer, meio que embalados pelas promessas de redução de gastos e até aumento no recolhimento das taxas condominiais.

Foto Priscilla Fiedler/Divulgação



Marcus Nobre

"Oferecemos mais autonomia e comodidade para os gestores de condomínio. Somos uma plataforma completa para digitalizar a gestão e a organização das atividades. A ferramenta possui recursos e funcionalidades que atendem a demandas da comunicação condominial, da organização de eventos e na administração financeira", conta o jovem Marcus Nobre, co-founder, CEO & board member da startup. "Os maiores benefícios são a modernização e a digitalização do condomínio. Seu sistema automatizado permite reduzir trabalhos manuais e repetitivos, proporcionando muito mais produtividade para síndicos e administradoras. O aplicativo é leve, intuitivo e 100% seguro."

Alguns dos principais recursos oferecidos aos usuários são balancetes digitais atualizados em tempo real (com muito mais agilidade para os gestores de condomínio e transparência para moradores); comunicação centralizada (com abertura de chamados com o síndico ou funcionários, possibilidade de fazer a reserva de áreas comuns, recebimento de avisos e notificações, acessos a documentos, votação em enquetes e liberação de acesso à portaria); cobranças (envio de boletos, cobrança automática e balancetes); controle da inadimplência (desde o envio da segunda via de cobrança, até de propostas de acordos). O investimento a ser feito no sistema uCondo varia segundo o porte da administradora ou do condomínio — partindo de R$ 299, para administradoras, e de R$ 79, diretamente para condomínios.

Animais precisam de respeito e proteção

Maus-tratos a bichanos domésticos e exemplares silvestres precisam ser combatidos e denunciados. E podem gerar punições a síndicos, moradores e condomínios

Não é raro que condomínios recebam, com frequência, animais em suas áreas comuns. Gatos de rua costumam ser os principais 'visitantes' em jardins e garagens. Na cidade do Rio de Janeiro, sobretudo nas regiões mais próximas a áreas verdes e à Floresta da Tijuca, há prédios que constatam a presença frequente de animais silvestres, como gambás, capivaras, cotias, tamanduás, corujas e macacos de pequeno porte, quase sempre em busca de alimentos. Em alguns desses casos, moradores praticam crimes, como maus-tratos e envenenamento. O que diz a legislação? Quais as punições possíveis? Qual deve ser a postura dos síndicos, porteiros e moradores, especialmente nos casos da aparição de animais que causem eventual risco, como cobras e jacarés - estes últimos muitos comuns, por exemplo, na zona Oeste da capital fluminense?

"A Lei de Crimes Ambientais (Lei 9.605/98), no seu artigo 32, proíbe expressamente os atos de abuso, maus-tratos, agressão ou mutilação de animais de quaisquer espécies - domésticos ou silvestres. Enquadra-se no crime de maus-tratos todo tipo de conduta humana de ação ou omissão que cause sofrimento desnecessário a um ou mais animais, sendo que o 'sofrimento desnecessário' pode ser de caráter físico e/ou psicológico. Portanto, atitudes como arremessar objetos contra o animal, envenenar, prendê-lo em armadilhas, impedir sua alimentação ou abandoná-lo em uma área distante também são criminalmente puníveis", avisa Giovana Poker, advogada animalista, mestre em Direito com foco em Dignidade Animal pela Univem.

Giovana Poker

A penalidade genérica aplicada ao crime de maus-tratos a animais é de três meses a um ano de detenção e pagamento de multa. No caso de crime cometido contra cães e gatos, especificamente, a penalidade foi majorada pela Lei Sansão (Lei 14.064/2020), sendo de dois a cinco anos de reclusão, pagamento de multa e proibição da guarda do animal-vítima. Em ambos os casos, a pena será aumentada de um sexto a um terço, se ocorrer morte do bichano. Nas hipóteses de maus-tratos cometidos contra exemplares silvestres, além das penalidades previstas para esse crime, o agressor poderá responder pelo crime disposto no art. 29 da Lei de Crimes Ambientais (matar, perseguir, caçar, apanhar, utilizar espécimes da fauna silvestre), cuja pena é de seis meses a um ano de detenção e aplicação de multa, com possibilidades de majoração.

"Independentemente da espécie do animal que apareça no condomínio, qualquer atitude atentatória contra sua integridade física ou psicológica será criminalmente punível. No caso de visitas de animais domésticos, o ideal é contatar o setor de bem-estar animal ou a divisão de zoonoses da prefeitura para solicitar o recolhimento. Caso o chamado não seja atendido, deve-se prover os cuidados básicos ao animal, com alimentação, água e abrigo, até encontrar um adotante ou uma vaga em lar temporário voluntário. Já existem casos em que o síndico e os moradores se organizam entre si para manter o animal residindo nas áreas comuns, providenciando-se também sua castração, vermifugação e outros cuidados – é o que se chama de 'animais comunitários', que também recebem proteção

jurídica", conta nossa especialista.

Já no caso de aparecimento de animais silvestres, Giovana diz que se deve manter distância dos mesmos e não obstruir sua passagem para fora do condomínio. Com a perda de habitat natural causada pelo desmatamento, eles cada vez mais aparecem em centros urbanos em busca de alimento ou em rota de passagem. Na maioria dos casos, vão embora sozinhos, basta deixá-los em paz e aguardar. O órgão ambiental e/ou o corpo de bombeiros deve ser imediatamente acionado caso o animal esteja preso em algum ambiente, machucado, seja filhote ou esteja causando algum tipo de ameaça real à segurança dos moradores.

"Os animais silvestres são extremamente sensíveis e reativos, não devendo ser manuseados ou expulsos pelos condôminos. Deve-se ressaltar que, de acordo com a Lei Municipal nº 7.053/2021 do Rio de Janeiro, os condomínios residenciais e comerciais localizados no município, representados por seus síndicos ou administradores, são obrigados a denunciar a ocorrência de casos de maus-tratos aos animais ocorridos nas unidades autônomas ou nas áreas comuns condominiais, sob pena de multa de R$ 5 mil, podendo chegar a R$ 10 mil em caso de reincidência", alerta ela, ativista da causa animal, pesquisadora e pós-graduada em Direito Animal pela Universidade de Lisboa, em Direito Animal pela Esmafe-Uninter, e em Penal pela Damásio, além de membro consultivo da Comissão de Defesa e Proteção Animal da OAB/Niterói-RJ e vice-presidente da Associação Nacional de Advogados Animalistas.

Capivara passeia tranquilamente em prédio

A beleza, os cuidados e problemas dos arranha-céus

Cresce no Brasil a oferta de edifícios de muitos andares. Em contraste à beleza e imponência das construções, os desafios de gestão são também gigantescos

Gabriel Aguilar

Monike de Medeiros

Quando pensamos nos edifícios mais altos do mundo, nos vêm à mente os arranha-céus dos Estados Unidos ou então as suntuosas construções dos Emirados Árabes. Mas você sabia que o Brasil também tem alguns prédios que chegam perto ou até mesmo superam alguns desses países? Mas como será que funcionam? Quais são os desafios enfrentados pelos síndicos desses gigantes?

Para esta matéria contamos com a participação do engenheiro civil, perito judicial, professor e CEO do escritório Consultoria em Engenharia Legal e Diagnóstica (Celd) Gabriel Aguilar, juntamente Monike de Medeiros, engenheira civil e especialista em Engenharia Diagnóstica e Perícia pela Unip, a respeito dessa tendência que cada vez mais vem ganhando força no mercado predial brasileiro.

Primeiramente, é preciso entender que essas construções não estão surgindo porque engenheiros acham "bonito" construir prédios desse tamanho. Existe uma explicação para tal, como fala Gabriel Aguillar. "A altura dos novos edifícios no centro das grandes cidades está relacionada à escassez de áreas (terrenos) para construção de casas. Lembra da Lei da Oferta e da Procura (demanda)? O princípio é o mesmo. Nas regiões com elevada demanda por moradia, o custo de aquisição de um terreno tende a ser caro. Ao construir um edifício com dezenas de unidades, o custo de aquisição de cada uma delas será menor, já que cada unidade será adquirida por uma fração ideal daquele terreno", esclarece.

Claro que alguns pontos precisam ser levados em consideração, especialmente no que tange à segurança. Por exemplo, a legislação do município do Rio de Janeiro determina que em algumas regiões o tamanho máximo das edificações não pode passar de quatro pavimentos, o que mostra a disparidade entre os casos, como mostra a engenheira Monike: "A viabilidade da construção de um prédio começa com a escolha do terreno. O terreno está inserido em determinadas condições de entorno específicas daquela região." Ela cita como exemplo a autorização legal dos órgãos públicos, as edificações existentes, posição solar, o acesso para os materiais, logística e principalmente a viabilidade econômica de tudo isso. "Esta parte é o que chamamos de planejamento em que tudo tem que ser observado. Após isso, durante o processo de elaboração do projeto, as soluções vão sendo decididas pouco a pouco, amadurecendo as experiências da equipe, para que a construção desses prédios se torne possível. O papel dos projetistas é pensar nisso tudo, é um trabalho coletivo em que a experiencia profissional conta muito", explica a especialista.

Em seguida, Monike foi direta no que diz respeito aos perigos que os moradores desses prédios podem enfrentar. Pense nos problemas que algumas falhas técnicas ou humanas podem provocar em condomínios e edifícios de tamanho "normal". Agora multiplique esses problemas na proporção do tamanho dos prédios.

"O maior risco é uma decisão mal tomada. A complexidade de sistemas e subsistemas de uma construção deste porte exige muito preparo e, sem dúvidas, a gestão do conhecimento é a habilidade mais importante. Porque dela depende a comunicação entre as diferentes equipes de trabalho. Basicamente, os processos que envolvem humanos estão sujeitos a falhas, e em caso de falha (humana ou técnica) uma cadeia inteira pode ser prejudicada. Quando essa falha aparece, deve ser resolvida o mais depressa possível, pois o edifício é composto por diferentes sistemas que se correlacionam entre si, assim como o corpo humano", disse.

Ou seja, por mais que os síndicos

e gestores estejam querendo cortar custos em alguns aspectos, a conta pode chegar e o preço a pagar, nesta situação, seria caríssimo!

Gabriel completou falando que os responsáveis pelas obras e manutenção não podem ser qualquer um. Apenas empresas com presença marcante no mercado devem ser contratadas.

Para mostrar o outro lado da moeda, existem os benefícios desses edifícios de maior porte. Em geral, esses prédios são construídos em áreas com maior IDH (Índice de Desenvolvimento Humano), o que colabora com o ponto principal abordado pelos dois especialistas: segurança e proximidade dos grandes centros urbanos e turísticos. E Monike ainda vai além: "Acredito que o maior benefício é o senso de pertencimento que está relacionado à aceitação no grupo, pois mexe com expectativas pessoais, e essa satisfação vai além dos metros quadrados que as unidades oferecem. A integração dos ambientes, uma boa área comum é essencial para despertar esse sentimento de pertencimento da comunidade do condomínio. E quando o cliente é capaz de se imaginar habitando naquele lugar, ele se sente seguro e compreendido, e o prédio passa a ser uma materialização dos desejos pessoais mais profundos", conclui.

Confira a lista dos 10 maiores prédios no país

ONE TOWER – Ainda não finalizado, será o maior do Brasil com 84 pavimentos e 290 metros de altura, localizado em Balneário Camboriú, Santa Catarina;

YATCHOUSE – Também localizado em Balneário Camboriú, conta com 81 andares e 281 metros;

INFINITY COAST – Mais um de Balneário Camboriú. Em termos de residência, é o maior prédio habitado do país, com 66 andares e mais de 230 metros, foi entregue aos moradores em 2019;

ORION BUSINESS & HEALTH COMPLEX – O primeiro complexo misto dessa lista foi finalizado em 2018, conta com 50 andares e 191 metros e quebra a hegemonia, ficando em Goiânia, Goiás;

EPIC TOWER – Com 55 pavimentos e 190 metros, fica na Avenida Atlântica de Balneário Camboriú e tem piscina com bar e até cinema próprio;

COMPLEXO TOUR GENEVE – Representando João Pessoa (PB), ele é o segundo de uso misto. São 54 pavimentos que compõem 186 metros, sendo considerado o mais alto do Nordeste;

KINGDOM PARK VACA BRAVA – Este é o segundo edifício mais alto do Centro-Oeste. São 52 andares para mais de 170 metros de altura, e também fica em Goiânia;

MILLENNIUM PALACE - Também localizado na Avenida Atlântica, em Balneário Camboriú, fica de frente para o mar e tem 177 metros com 46 andares, e é um dos primeiros a romper a marca de 40 andares na cidade.

SPLENDIA TOWER - São 175 metros com 43 pavimentos, sendo também localizado em Balneário Camboriú, na região central.

CONCÓRDIA CORPORATE – O único prédio na lista que fica em Belo Horizonte, Minas Gerais. Possui 172 metros e 44 andares e é considerado o maior feito em estrutura metálica da América Latina.

CANTALICE
ADVOGADOS ASSOCIADOS

Assembleia condominial de forma eletrônica ou virtual: é possível?

Até pouco tempo, a legislação civil nacional possuía a previsão de apenas dois tipos de assembleias condominiais, a assembleia geral ordinária (AGO) e a assembleia geral extraordinária (AGE), amplamente conhecidas pelos síndicos de todo o Brasil. A partir da pandemia de 2020, no entanto, em que o mundo precisou se adaptar a uma nova realidade virtual, novas modalidades de assembleia, reunião e até de audiência passaram a ser implementadas e mundialmente aceitas.

Nesse contexto, foi sancionada, no mês de março do corrente ano, a Lei nº 14.309/2022, que não somente passou a permitir a realização de assembleias virtuais para condomínios, como, ainda, possibilitou a realização de sessão permanente em assembleias condominiais.

A partir da publicação desta lei, portanto, quando as leis ou convenções condominiais estiverem prevendo quórum especial para determinada deliberação e este não for atingido, a sessão poderá, pela decisão da maioria dos presentes, ser convertida em uma sessão permanente, desde que sejam preenchidos alguns pré-requisitos descritos em lei, como a exigência de que a sessão de seguimento não ultrapasse 60 dias e sejam expressamente convocados tanto os presentes quanto os condôminos ausentes.

A sessão permanente poderá, assim, ser prorrogada por quantas vezes forem necessárias, bastando, tão somente, que a assembleia seja concluída em até 90 dias da sua abertura inicial, sendo certo que os votos dos condôminos presentes na primeira sessão ficarão registrados, e estes poderão, caso queiram, requerer a sua alteração até o fim das deliberações.

Já quanto às reuniões virtuais, estabelece a nova lei que os condomínios poderão realizar as suas assembleias por meio eletrônico, desde que assegure aos seus condôminos os mesmos direitos de voz e voto que teriam em uma reunião presencial, e desde que não haja qualquer proibição neste sentido na convenção condominial.

Neste caso, as convocações para as assembleias virtuais deverão trazer as devidas instruções sobre o acesso, a manifestação e a forma de coleta dos votos, de forma que a assembleia eletrônica deverá obedecer precisamente às regras de instalação, funcionamento e encerramento expressamente previstas no edital de convocação, podendo, ainda, ocorrer de forma híbrida, com a presença física e virtual dos condôminos, concomitantemente no mesmo ato.

Cabe acrescentar, por fim, que a implementação de tais modalidades de assembleia merece relevante atenção pelos administradores e síndicos de condomínios, já que estas devem ocorrer em total conformidade com os termos expressos nas convenções condominiais, de modo a evitar indesejadas ações anulatórias. Desse modo, contar com uma assessoria jurídica especializada no assunto será de fundamental importância.

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

Expo Síndico reúne mais de 500 pessoas em Niterói (RJ)

Evento marca a grande retomada do setor, com uma rica programação de palestras e área de expositores. Educação, networking e negócios deram o tom

Nos dias 28 e 29 de abril, a cidade de Niterói (RJ) recebeu a Expo Síndico, uma exposição que conta com palestras e estandes de empresas voltadas para o mercado condominial. O evento foi realizado no Clube Central, na Praia de Icaraí, e nos dois dias de evento recebeu mais de 500 pessoas.

Os painéis das palestras foram divididos entre as partes da manhã e da tarde. Nos dois dias foram cerca de 23 painéis com diferentes palestrantes e empresas. Na abertura do evento, os organizadores Francisco Egito, CEO da REVISTA DOS CONDOMÍNIOS, e Dil Melo, idealizadora da Expo Síndico, explicaram a importância do evento para síndicos, condôminos e demais presentes, falaram sobre a organização da exposição e desejaram as boas-vindas ao público em geral.

O primeiro painel do primeiro dia teve como tema a importância da comunicação para os síndicos e condomínios e foi ministrado pelo diretor executivo do Portal Papo Condominial, Daniel Lima. Essa palestra teve a presença do editor da Revista dos Condomínios, Mário Brizon, junto com Cecília Egito, Wania Baeta e Carlos Dantas, todos colunistas da revista. Os debatedores deram dicas e orientações sobre como o processo comunicacional deve ser conduzido dentro dos condomínios, que linguagem e canais devem ser utilizados.

Mario Brizon, Carlos Dantas, Daniel Lima, Wania Baeta e Cecilia Egito

Arnon Velmovistky e Francisco Egito

O segundo painel foi do Grupo Haganá, que estava presente no evento como um dos expositores. Rodolpho Calile abordou o tema "Segurança Patrimonial e Privada". Depois de um pequeno intervalo, Gustavo Bihel, CEO da Bihel Engenharia, ministrou o painel "Manutenção predial em condomínios". Na quarta palestra do dia, Arnon Velmovitsky, presidente da Comissão de Direito Condominial da OAB, falou sobre os aplicativos de hospedagem e a locação de curtíssima temporada em condomínios.

Dando sequência à programação do primeiro dia, a programação da tarde começou com o tema discutido foi "Auditoria em

Gustavo Bihel e Francisco Egito

Dil Melo na abertura do evento

condomínios", que contou com seis palestrantes: Gilcimar Conceição, Richard Guedes, Arnaldo Dias, Márcia Mendonça, Thiago da Silva e Sérgio Paulo, que deram dicas importantes sobre os cuidados com as contas, controles internos e a implantação de um compliance.

Na sequência, o assunto abordado foi: "Atualidades em condomínios: animais comunitários e violência contra a mulher", e quem comandou esse painel foi Alexandre Sobral. Antes do coffee break da tarde, foi a vez de Claudio Lourenço, da Sete Servic Elevadores, uma das expositoras do evento, que trouxe um painel explicando sobre a importância da boa manutenção dos elevadores e apresentou os seus serviços.

Também tivemos uma presença ilustre durante o evento. O tenente-coronel Walace Medeiros, que também é secretário da Defesa Civil de Niterói, falou a respeito de uma iniciativa que vem transformando a vida de vários síndicos pela cidade: o curso oferecido aos profissionais que atuam na gestão condominial e que visa a ajudá-los a enfrentarem situações voltadas para a segurança. Segundo ele, é muito

Palestras Expo Síndico receberam grande presença de público, com muito síndicos

por Ricardo Karpat

Síndico profissional ganha muito?

A figura do síndico profissional tem se tornado cada vez mais frequente no universo condominial, seja pela falta de pessoas de dentro do condomínio que aceitem assumir o desafio e a responsabilidade embutidas nesse tipo de gestão, seja também pela complexidade da atividade, que tem demandado a necessidade de preparo para executá-la. E embora a sua presença e seu papel sejam considerados fundamentais em qualquer tipo ou porte de condomínio, uma questão que normalmente passa na mente de muitos condôminos é: esse tipo de profissional ganha muito ou até mesmo acima do que deveria? Nas próximas linhas, esse questionamento é detalhado.

Para iniciar a construção de uma resposta para essa questão, é válida a reflexão de que, assim como em toda profissão, o merecimento ou não seja condicionado à análise do resultado que o profissional, neste caso, o síndico, apresenta. Nesse aspecto, o preparo entra como item essencial.

A atividade de síndico profissional vem se disseminando fortemente, principalmente nos últimos cinco anos, e o mercado condominial tem percebido que, embora existam aqueles profissionais pouco dedicados e desatualizados, há muitos que estudaram, se prepararam e seguem em constante e necessária atualização para desempenhar essa função, o que contribui definitivamente para o alcance de bons resultados e, assim, a sua valorização.

Por essa razão, apesar de muitos condôminos terem a visão de que se trata de um gasto a mais para o condomínio, o valor despendido a um síndico profissional deveria ser visto como um investimento para se alcançar um objetivo do condomínio, qual seja a sua gestão saudável e eficiente. Para que essa equação seja solucionada da melhor forma possível, o síndico profissional precisa entender que ele é um corpo estranho dentro do condomínio e ele precisa se preparar e apresentar resultados para os condôminos que, por sua vez, precisam compreender o que querem, que basicamente é a busca por melhorias e a valorização de seu imóvel.

Para minar ou ao menos reduzir esse tipo de pensamento por parte dos condôminos, é fundamental o rigor no processo de seleção do síndico profissional. É preciso saber detalhadamente o preparo de cada candidato, sua experiência, os cursos realizados, certificações, bem como outras ações ligadas ao exercício dessa atividade, como seminários, palestras e workshops, essenciais para manter o profissional atualizado.

Um bom síndico profissional consegue se pagar, o que significa que sua atuação no condomínio se reverte em economias ao caixa condominial, ganho com comodidade e segurança aos moradores, além da valorização patrimonial.

Esse entendimento tem acontecido e se ampliado mais recentemente, e quem observa a atuação de um bom profissional consegue perceber sua multidisciplinaridade, que demanda conhecimentos nas áreas da Contabilidade, do Direito, da Administração e até mesmo da Psicologia, exigindo muita responsabilidade e preparo de quem atua nessa profissão. A complexidade foi ainda mais evidenciada durante a pandemia, tanto que nesse período cresceu muito o número de condomínios com síndico profissional, uma vez que síndicos moradores deixaram o cargo por não aguentarem a pressão sofrida.

Ricardo Karpat é diretor da Gábor RH e da Certificação Síndico 5 Estrelas, colunista do programa CBN A Voz dos Síndicos e apresentador do programa Condomínio em Pauta, pela CondTV.

importante que os síndicos saibam como evacuar o condomínio caso algum condômino esteja sendo feito refém por um algum criminoso.

Na continuidade, a atriz Henriette Porciuncula comandou a palestra "Eu sou a síndica", com um show que divertiu a plateia. A Grupo RV, mais um expositor do evento, representado por Marcelo Petrone,

Ricardo Pereira, Marisa Braga e João Mendonça com a equipe da Pacifica Administradora

falou sobre a importância das vistorias condominiais. Na penúltima palestra do dia, Andrea Oliveira ministrou a palestra "Profissão: Gerente de Administradora", dando dicas sobre a função. Para encerrar o primeiro dia da Expo Síndico Niterói, o assunto em destaque foi a inovação no mercado de portarias, no caso, as "portarias remotas", com o expositor Gustavo Dagfal, da Portaria Mais. Ele falou dos benefícios tecnológicos e do aumento da segurança que a adoção de equipamentos de alta tecnologia pode trazer para os prédios.

Marcos Alexandre, Flavio Olimpio e equipe da APSA

Marcelo Moura, Francisco Egito e Marcus Limão

Vander Andrade

Segundo dia teve mais informações sobre o mercado condominial

Após o sucesso do primeiro dia da Expo Síndico Niterói, a programação do segundo dia também trouxe muita informação e conhecimento para todos os presentes. Logo no primeiro painel, Roberto Bigler, diretor jurídico da Associação Brasileira das Administradoras de Imóveis (Abadi), falou sobre a atualização das convenções condominiais e como elas podem influenciar nas decisões de síndicos e condôminos. Na segunda palestra, Edgar Poschetzky, gerente geral da APSA Administradora de Condomínios, abordou as novidades que impactarão nas administrações dos condomínios. A empresa foi uma das expositoras do evento.

Após a paradinha para o coffee break, Marcelo Moura, presidente do Conselho Regional de Corretores de Imóveis (Creci-RJ), e Marcus Limão, fiscal do Creci-RJ, abordaram o tema "Exercício irregular da profissão de corretor de imóveis nos condomínios". Na sequência, Marcelo Borges, diretor jurídico da Abadi, comandou o quarto painel do dia falando sobre umas das grandes novidades do mercado, a mudança na legislação com o reconhecimento legal das assembleias eletrônicas, assunto que ganhou muita importância durante a pandemia. Na última palestra da manhã, o vice-presidente da Comissão de Direito Imobiliário da OAB/RJ, Carlos Gabriel Feijó, falou sobre as assembleias em sessão permanente.

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.

Empresas Patrocinadoras, Apoiadoras, Expositoras e parceiros

Após o intervalo para o almoço, a Expo Síndico retornou com a palestra do professor e advogado Vander Andrade, também colunista da Revista dos Condomínios, que tratou do tema "Tendências do Mercado Condominial". Foi um papo leve, mas com muita informação, com o palestrante identificando que o mercado condominial é mais amigável ao público sênior, dando atenção ao que pode acontecer em relação a festas de fim de ano e suas restrições. Ele lembrou que a Constituição defende toda prática trabalhista que não confira mal a sociedade e, por isso, está ao lado dos síndicos, uma atividade reconhecida, mas que ainda não foi regulamentada.

Andrea Oliveira

No segundo painel da tarde, a empresa Fit4Story, que estava com um estande no evento, trouxe suas novidades e serviços no que tange ao mercado de equipamentos para academias fitness dentro dos condomínios. Na sequência, seis advogados condominialistas foram os responsáveis pelo painel que debateu questões relacionadas à área do Direito Condominial. Leandro Sender, Melina Luna, Anamaria Mallet, Marisa Dreys, Luciana Caribé e Roberto Bigler falaram sobre ilegalidades contábeis, jurídicas e aprovação de contas por partes do síndico.

Rafael Velloso

A APSA Administradora, que já tinha sido representada por seu gerente geral em uma palestra, voltou para um painel que trazia as novidades da empresa. Antes da pausa para o último coffee break do evento, Rafael Velloso comandou a palestra "Gestão de condomínios na prática". Em sua exposição recheada de dicas para os síndicos, ele falou so-

Galeria de FOTOS

Público recebe a Revista dos Condominios

Leandro Sender, Roberto Bigler, Marisa Dreys, Melina Luna, Luciana Caribe e Anamaria Mallet

Confraternização de síndicos no happy hour

Marcelo Borges, Francisco Egito, Vereador Fabiano Gonçalves e Roberto Bigler

Gilcimar Conceição, Sergio Paulo, Richard Guedes, Marcia Mendonça, Arnaldo Dias e Thiago Silva

por Ariane Padilha

O que te motiva a ser síndico?

Sabemos a importância da busca pelo autoconhecimento, ele é a base para que possamos lidar melhor com nossas emoções, controlar nossos impulsos, entender nossas motivações, tomar as melhores decisões no que diz respeito às nossas escolhas, nos apropriarmos de nossas forças e buscar o desenvolvimento de habilidades que nos são necessárias.

A função de síndico requer muitas habilidades, causa repulsa em alguns e verdadeira paixão em outros. Mas o que nos leva a assumir esta função? O que nos motiva?

Dentre as várias teorias motivacionais, existe uma que considero perfeita para a função do síndico, a teoria do psicólogo americano David C. McClelland. Para ele, agimos motivados por três necessidades, que chamamos de Realização, Afiliação e Poder. Todo síndico é movido por uma destas necessidades, encontre a sua.

Realização – o síndico movido pela realização é aquele que busca o desafio de realizar, trazer melhorias e resolver os problemas. Busca se desenvolver, se sente responsável, define objetivos, deseja fazer o melhor e de maneira mais eficiente e ser reconhecido por isso. Porém, deve estar atento para a coletividade, pois pode ter uma tendência a atuar e tomar decisões de forma isolada e individual, o que não é papel do síndico, e não esquecer de planejar e ter uma metodologia adequada para realizar suas ações.

Afiliação – o síndico movido pela afiliação valoriza e preocupa-se com as relações sociais e afetivas, é cordial, busca relações próximas e positivas, estimula a participação e integração de todos no condomínio. A forte necessidade de aceitação do grupo pode comprometer a liderança frente às decisões que possam ser necessárias, porém impopulares.

Poder – é o síndico do controle. Gosta de controlar e exigir que as regras sejam cumpridas, exercendo impacto sobre as pessoas. São persuasivos e possuem uma alta necessidade de poder, gostam do status e do prestígio. São mais competitivos do que colaborativos, o que também pode dificultar as relações com os condôminos.

As três motivações são fundamentais no papel do síndico. Todos temos uma predominante e ainda um pouco de cada uma, e devemos estar atentos à qual deve ser mais desenvolvida e qual pode estar se sobressaindo de maneira negativa.

É preciso buscar um equilíbrio para o bom desempenho da função. O bom síndico é realizador das ações, precisa pensar nas pessoas e na coletividade e manter o controle de tudo.

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.

bre metas e objetivos da gestão, juntamente com as funções gerenciais para esses profissionais. "A principal coisa que o síndico ou gestor precisa fazer é valorizar ainda mais aquele patrimônio, e em seguida vem a segurança", disse.

No penúltimo painel da ExpoSíndicos Niterói, o grupo RV (Rede Vistorias), que também trouxe um estande para o evento, mostrou ao público suas novidades. Para encerrar o evento, um painel de síndicos palestrou para o público.

O último painel do evento trouxe dicas e histórias de como lidar com as diversas questões do dia a dia condominial. Daniel Lima foi o mediador, enquanto um naipe de síndicos debateu as ideias, incluindo Ana Paula Cleven, Gabriela Costa, Paola Siqueira, Vanessa Lins e Vinicius Valverde, que mostraram como deve ser a postura do síndico perante as demandas dos condôminos, sejam eles amigáveis ou não. Tranquilidade, foco e estar com o tema na ponta da língua são os itens imprescindíveis.

O evento foi encerrado com um animado happy hour na sacada de frente para a praia.

Cobertura do evento: Mario Brizon, João Alfredo Aurenção, Bernardo Vidal. Colaboração de Isabelle Batista.

Expositores

- APSA Imóveis
- Fit4 Store
- Grupo RV
- Haganá
- Jaé Descartáveis
- Portaria Mais
- Sete Servic Elevadores
- Pacífica Administradora de Imóveis
- Brasegui Segurança Contra Incêndio
- Cetor Manutenção Predial
- EcoPoint
- FhoneTec Equipamentos para Segurança
- Garden Administração
- Exfera
- Leste Telecom
- Dinâmica Rio Ferramentas Elétricas
- Manancial Construtech
- MHT Tecnologia da Informação
- NewLine Portaria Remota
- UniversalFit

Galeria de FOTOS

Daniel Lima, Ana Paula Cleven, Gabriela Costa, Paola Siqueira, Vanessa Lins e Vinicius Valverde

Ana Paula, Daniel Lima e Wania Baeta

Walace Medeiros, Claudio Lourenço, Marcelo Lemos

Francisco Nazareth e Fabiano Gonçalves

Palestra de Marcelo Borges

Galeria de FOTOS

Rodolpho Calile

Adilange Fraga

Alexandre Sobral

Paulo Cantalice

Gabriel Feijó e Francisco Egito

José Roberto Salles

Edgard Poschetzky

Marcelo Petrone

Estande da Garden

Galeria de FOTOS

Estande Fhone Tec

Estande Brasegui

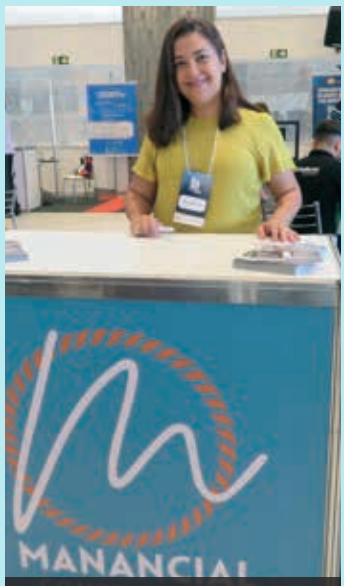
Estande Cetor

Estande Dinâmica

Estande Exfera

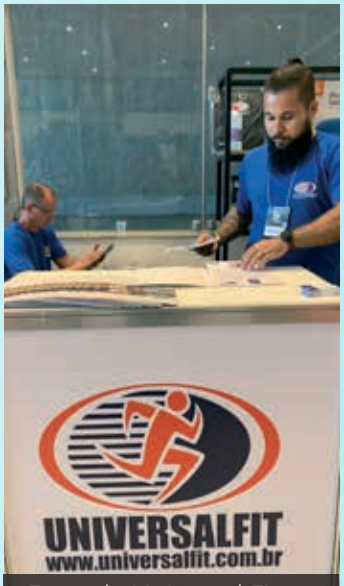
Estande Fit4 You

Estande Haganá



Estande Manancial

Estande MHT



Estande Universal Fit

Estande EcoPoint

Estande Portaria Mais

por José Alexandre Alves

Ciência da Administração e sua aplicação nos condomínios

Atualmente, vivemos em um ambiente complexo e volátil, cujas mudanças são perceptíveis, gerando reflexos em instâncias sociais, políticas, econômicas e ambientais. Esses condicionantes são o resultado de um intrincado sistema de variáveis em um contexto evolutivo que afetam as organizações contemporâneas e, por conseguinte, envolvem desafios gerenciais em todos os espectros organizacionais.

A avaliação deste cenário não deve suprimir a evolução do pensamento administrativo no que concerne à Ciência da Administração, cujo foco principal é o estudo organizações. Neste sentido, o desempenho das organizações tem relação direta com a forma com que os administradores interpretam as mudanças ambientais e aplicam conhecimentos administrativos, norteados por esta ciência, cujo corolário teórico-epistemológico direciona ações no sentido do alcance efetividade (eficiência e eficácia) e sustentabilidade, em quaisquer tipos de organizações.

A Ciência da Administração constitui-se do resultado histórico e integrado da contribuição cumulativa de numerosos precursores, como filósofos, economistas, estadistas, empresários e empreendedores que, no decorrer dos tempos, foram cada qual em seu campo de atividade, desenvolvendo e divulgando suas teorias, obras e soluções aplicadas aos problemas organizacionais.

Esta ciência tem personalidade própria, apesar do conhecimento administrativo se apoiar em um conjunto de ciências afins: Sociologia, Direito, Economia, História, Psicologia, Matemática, Estatística, entre outras, conferindo-lhe um caráter inter e multidisciplinar. Sendo assim, a amplitude do conhecimento administrativo influencia a própria essência da praxis administrativa, ou seja, sua aplicação nos diversos processos que envolvem as organizações em sua complexidade, sejam elas públicas ou privadas, com ou sem fins lucrativos.

As organizações são vistas como sistemas complexos, compostos por pessoas, em uma estrutura, que interagem com as diversas forças ambientais, como sistemas orgânicos abertos, em busca de sobrevivência sustentável. Notadamente, os sistemas condominiais (como sistemas organizacionais) apresentam questões relevantes no âmbito do conhecimento administrativo que precisam ser incorporadas urgentemente na agenda dos estudos e pesquisas organizacionais, foco da Ciência da Administração.

Como qualquer organização, os condomínios buscam melhores condições de vida aos que convivem socialmente nestes espaços, notadamente à complexidade dos grandes centros urbanos que ora se constituem e, como sistemas complexos, juridicamente abstratos e ainda pouco estudados, demandam necessidade por serviços prestados com alto nível, produtos personalizados, assim como por recursos humanos qualificados para sua manutenção e funcionamento, exigindo um processo emergente e irreversível na profissionalização da gestão.

Verifica-se que o público consumidor desse tipo de habitação tem se tornado cada vez mais exigente, fazendo com que não apenas o padrão das construtoras aumente, mas também os serviços oferecidos a esse tipo de organismo social. Destarte, urge o gerenciamento profissional do sistema condominial em todas as suas dimensões e, indubitavelmente, deve ser inserido na agenda das discussões dos profissionais e acadêmicos envolvidos com essa ciência que, a cada dia, apresenta-se como importante fonte de entendimento dessas complexas estruturas e de suas demandas emergentes.

José Alexandre da Costa Alves é administrador, mestre em Administração (UFF) e em Ciência da Informação - Gestão do conhecimento (UFF/IBICT), doutor em Ciência da Informação - Inteligência Competitiva (UFRJ/IBICT). Consultor organizacional e professor universitário.

Delivery com segurança

Aumento dos serviços de entrega em domicílio traz mais riscos à segurança condominial

Um dos fenômenos da pandemia, e que parece que veio para ficar no cotidiano da maioria das pessoas, é o aumento na utilização do serviço de entrega em casa de produtos diversos – especialmente, lanches e refeições. Nas ruas, por todo o país, o disfarce de entregador tem sido um dos mais utilizados por bandidos para a prática de assaltos, alguns deles resultando até em latrocínio. Como esse boom nos serviços delivery tem impactado o cotidiano dos condomínios e dos funcionários, em especial, os porteiros? Quais medidas e protocolos devem ser adotados para não expor os moradores a riscos e permitir que os entregadores sejam respeitados e possam realizar seu trabalho? A criação de espaços para o recebimento e armazenamento das encomendas entregues é uma boa saída?

"O delivery traz consigo uma gama de riscos, e aqui atenho-me ao prisma da segurança. O principal objetivo da Segurança Condominial é atuar preventivamente na preservação de vidas em complexos residenciais ou comerciais. Todo princípio operacional possui um foco principal, que define as prioridades das tomadas de decisão. Sendo mais específico, em um cenário condominial, o foco primordial é a vida. É salutar deixar clara essa demanda, pois existem contradições com a segurança patrimonial que, no caso, assume a segunda posição de relevância", avalia Maykel Luduvice, bacharel em Segurança Pública, especialista em Gestão Institucional de Segurança e pós-graduado em Ciências Jurídicas, além de capitão da PM de Sergipe, consultor, escritor e master-coach Integral Sistêmico em Alta Performance.

"Todo e qualquer serviço que demande maior fluxo de pessoas gera naturalmente um foco de atenção para o gestor de segurança, seja ele síndico ou não, pois há condomínios em que o síndico acumula essa função, e outros onde a pasta de Segurança é de responsabilidade de uma Comissão, formada por moradores ou profissionais especializados. Frise-se que a segurança é responsabilidade de todos e dever dos funcionários do condomínio, ou seja, não se resume somente ao porteiro, mas a todos que compõem o quadro de funcionários. De fato,

Maykel Luduvice

a portaria é o acesso mais sensível, por isso essa modalidade delivery tem atormentado muitos porteiros e sugado a energia dos gestores condominiais, que precisam ter em mãos a Análise de Riscos do complexo residencial ou comercial e, a partir deste ponto, traçar as diretrizes."

O especialista reforça que seria leviano afirmar que todo prestador de serviço delivery é uma ameaça real. Entretanto, diz ele, o que pode clarear qual posicionamento tomar diante dessa lacuna é criar protocolos. A solução não finda em simplesmente permitir que o entregador entre ou não no condomínio. Afinal, estamos falando de uma manobra comercial que tem se tornado cada vez mais presente no dia a dia do cidadão. Não há como impedir essa avalanche de prestação de serviço, que se apresenta não mais como um artigo de luxo, mas um costume. Quase uma necessidade.

"Assim, é imprescindível que todo condomínio obtenha sua Análise de Riscos, pois seria contraproducente estabelecer uma proteção de algo que não se tem clareza de que possa ser um risco. O senso comum não pode ser o fiel da balança nesse cenário. Partindo dessa premissa, coloco em destaque os procedimentos a serem adotados – o processo de definição das responsabilidades de cada funcionário, conscientizando-os da importância de estarem atentos e alertas a qualquer movimento estranho ao convívio condominial, e das respostas que cada situação requer."

O tripé da segurança

1. Adoção de procedimentos de segurança pelos funcionários e condôminos, tanto na prevenção quanto no combate ao crime;

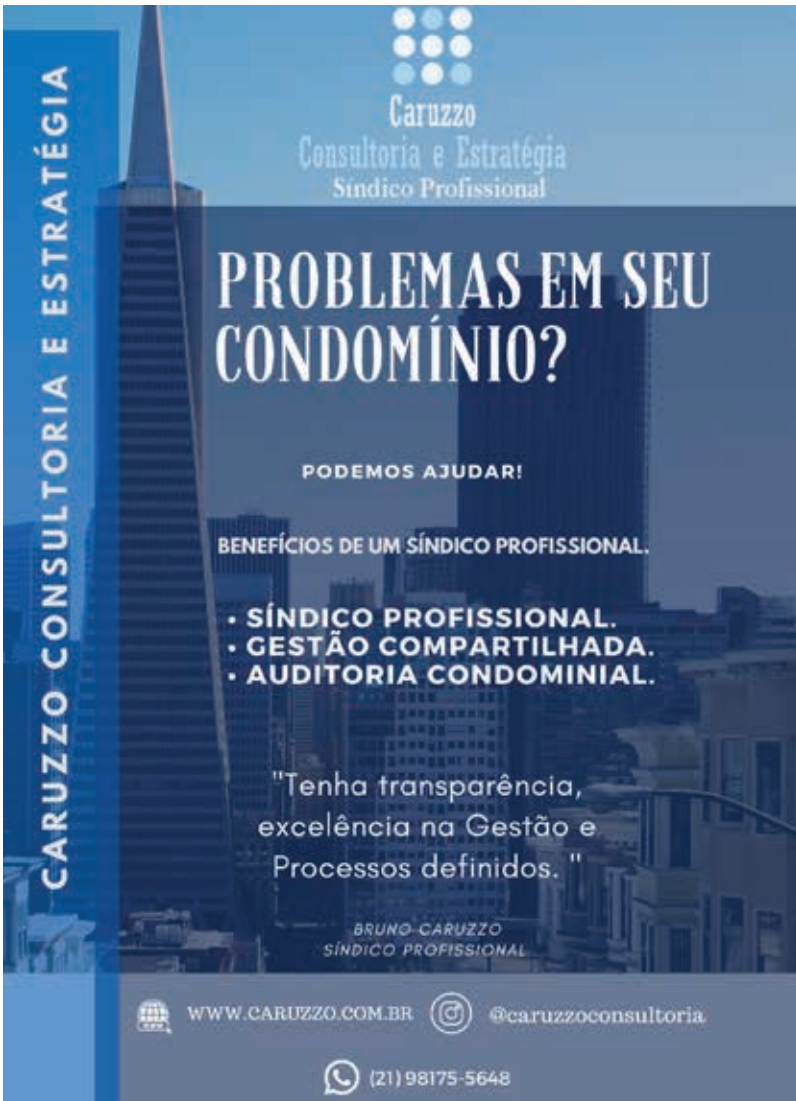
2. Adequação de infraestrutura física criando acessos específicos para essas atividades;

3. Utilização de sistema de monitoramento eficiente, que consiga registrar e identificar com clareza os atores de uma eventual cena de crime.

Funcionários devem ser capacitados em Segurança Condominial

Maykel Luduvice orienta todos os funcionários a fazerem uma capacitação em Segurança Condominial, mesmo que o condomínio já possua uma equipe específica. É comum, nesses casos, os funcionários não saberem como agir depois de um sinal de pânico ou de um alerta por parte da equipe de segurança. Fator importantíssimo desse passo é o poder de flexibilização, para atender as demandas que cada caso requer. Eliminar todos os riscos à segurança é o foco de qualquer gestor. Contudo, se não houver uma busca constante para esse fim, esse objetivo estará fadado ao insucesso, haja vista que o crime é dinâmico. O método que você utiliza para neutralizá-lo hoje poderá não ser eficaz de uma próxima vez.

"Sendo assim, a minimização de riscos seria um termo mais adequado. A avaliação da infraestrutura é uma forma de minimizá-los. A portaria é o acesso que apresenta mais fratura na segurança, e essa percepção é mais comum pelo uso do fator humano, que tem seus argumentos - a favor e contra. Até porque uma portaria remota nesse contexto poderia ser uma solução, mas, sem a participação ativa de cada morador, ela não teria o alcance desejado. A construção de espaços próprios para recebimento e



Engenharia Condominial

por Antero Parahyba

De quem são os telhados das coberturas dos edifícios?

Dependendo da configuração arquitetônica de um condomínio vertical e da falta de clareza em sua convenção, as dúvidas sobre as responsabilidades das áreas telhadas podem gerar conflitos.

Em princípio, associando-se a edificação a uma caixa, o seu fundo (terreno e fundações), suas paredes laterais (fachadas e empenas) e a sua tampa (telhado) pertencem à propriedade e responsabilidade condominial.

O condomínio tem de proteger seus moradores das chuvas. Daí, é responsável pela estanqueidade do telhado, de suas calhas de águas pluviais e do seu escoamento.

Suponhamos que, em convenção, os proprietários das unidades do último pavimento possuam o direito de uso da projeção acima de suas unidades, onde se encontra a área telhada.

Enquanto uma unidade não exercer o seu direito de uso, o condomínio será responsável por aquela projeção.

A partir do momento em que um proprietário de uma unidade se propuser a assumir a dita área, comunicará ao condomínio, conforme a NBR 16.280 da ABNT, o plano de obras, o projeto de modificações e acréscimos, apresentando o respectivo responsável técnico, para os devidos acertos.

Aprovado o intento pelo condomínio, após os cabíveis exames, o condomínio deixará de responder pela estanqueidade naquela projeção daquele plano, mas passaria a responder pela estanqueidade do novo plano mais elevado. Isto é: pelo novo telhado, calhas e acréscimo no trajeto do escoamento.

Então, o condomínio teria de se preocupar, também, com as configurações e especificações do projeto do novo telhado, calhas etc. e com a sua execução. Essa questão constituiria item no acordo para a aprovação condominial da obra.

Mesmo possuindo o direito, a unidade não poderá causar empecilhos aos acessos das coisas condominiais e ônus extras. Portanto, cabe a avaliação condominial.

Antero Jorge Parahyba é engenheiro civil.

armazenamento das encomendas pode, sim, agregar respaldos positivos, no que tange à não exposição do condômino a situações maiores de riscos."

Nesse contexto, a responsabilidade da portaria seria somente notificar o condômino da chegada do produto solicitado, e o próprio faria o resgate deste, onde o acesso do prestador, por medidas de segurança, seria limitado à clausura de visitantes e prestadores de serviço. Esse espaço, por sua vez, deve conter um passador de produto para encomendas de pequeno porte, que possibilite o pagamento por maquineta ou em espécie, com mínimas possibilidades de abordagem física. Dessa forma, seria minimizado o risco da prática do roubo por essa modalidade.

"Criminosos, a todo instante, procuram burlar o sistema de segurança, e uma dessas ações é o uso de disfarces. Os mais comuns são mulheres grávidas, ou aparentando gravidez, prestadores de serviços essenciais, como água, luz, gás e Correios, técnicos de telefonia e canais de TV, e os entregadores. Nenhuma dessas funções identifica a pessoa como criminosa, é claro. Porém, o uso habitual de disfarces dessas funções pelos criminosos tem gerado medidas de segurança contra o hábito do disfarce, e não as funções em si. Mas não dá para confundir procedimentos de segurança condominial com desrespeito. As medidas precisam ser técnicas, objetivas e claras, sem expor os profissionais a situações vexatórias", alerta nosso entrevistado.

Maykel aponta um tripé de fatores que inibe com mais eficácia as ocorrências de crime nos condomínios. "Uma vez que se amplia a entrada desses prestadores, sem um protocolo de identificação dos mesmos, sem o acompanhamento de destino e retorno do destino, abre-se um leque de possibilidades de condutas criminosas. Se os condôminos aprovam o acesso, também devem possuir metodologia para obter a aprovação de seus trabalhos na assembleia, com base na Análise de Risco, tomando conhecimento de suas principais ameaças e entendendo a necessidade de uma postura preventiva e sua conscientização."

Por isso, ressalta ele, é importante definir um Projeto de Segurança, que avalie os três subsistemas da segurança condominial (Infraestrutura, Equipamentos Eletrônicos e Procedimentos), que devem trabalhar sinergicamente, minimizando as suas deficiências, estabelecendo e treinando constantemente os Procedimentos Operacionais Padrão (POP). O auxílio de um consultor em Segurança Condominial, dotado de conhecimento técnico e atualizado, é indispensável para essa realização. "Afinal, quem falha em planejar, está planejando falhar", conclui.

Segurança nos elevadores

Especialista comenta o que se deve fazer para evitar acidentes nesse meio de transporte tão importante para muitos condomínios

Todas as pessoas gostam daquela sensação de segurança enquanto estão realizando suas atividades do cotidiano, seja em relação à família ou então resolvendo assuntos do trabalho. E isso também vale para os deslocamentos que fazem durante suas jornadas, ou seja, o tempo que passam em transportes públicos ou privados.

É de conhecimento geral que os aviões estão entre os meios de transporte mais seguros de todo o mundo, o que sensibiliza todos diante de uma notícia de tragédia aérea. Mas e se contarmos para você que os elevadores superam os aviões em termos de segurança? É isso mesmo, e não se espante, porque eles são considerados como meios de transporte, sim, e têm a menor taxa de acidentes do planeta.

Curioso, não é mesmo? Muitas pessoas têm um pensamento negativo em relação aos elevadores, e isso é, em parte, culpa de suas representações na mídia. Porque, quando os atores de um filme entram num elevador, é esperado que algo pelo menos desconfortável aconteça na maioria dos casos. Mas, para desmistificar essa situação, a REVISTA DOS CONDOMÍNIOS foi consultar especialistas sobre a segurança em elevadores.

Marcelo Lemos Pinheiro

Conversamos com Marcelo Lemos Pinheiro, diretor comercial da Sete Servic Elevadores, que tem formação em Administração de Empresas e é técnico em Eletrônica, para que pudesse esclarecer algumas dúvidas a respeito do que deve ser feito para que os elevadores mantenham seu nível de excelência e pouquíssimos registros de acidentes.

Claro que, apesar de serem o meio de transporte mais seguro, eles não são perfeitos, e acidentes podem, sim, ocorrer. Por isso, o especialista preparou uma lista com cinco acidentes mais comuns e o que os síndicos, gestores e condôminos devem fazer para minimizar ainda mais quaisquer riscos.

5 dicas de segurança em elevadores

1. Resgate inadequado de passageiros presos - A abertura emergencial de portas dos elevadores deve ser realizada SOMENTE por pessoas habilitadas com chave especial de abertura. No caso de passageiro preso, aguarde o técnico ou bombeiro para realizar o resgate. Porteiros ou zeladores não devem retirar o passageiro preso, por não serem habilitados para tal atividade.

2. Queda no poço - Sempre verifique se o elevador está no andar, parece uma coisa boba e óbvia, mas atualmente e com a correria do dia a dia, quando a porta de pavimento abre automaticamente, entramos no elevador, muitas vezes sem nem checar se o equipamento está ali. Cerca de 20% dos acidentes em elevadores são de queda no poço, e geralmente são fatais, devido à altura do equipamento dentro da caixa de corrida.

3. Excesso de peso na cabina - A capacidade indicada do elevador deve sempre ser respeitada, seja em quilos ou número de pessoas, pois o excesso de peso pode acionar os contatos de segurança, ocasionando a parada do equipamento, além de sobrecarregar os componentes dos elevadores, diminuindo sua vida útil. Atualmente existe um acessório chamado "pesador de carga" que não permite que o equipamento funcione com carga superior ao que foi projetado.

4. Brincadeiras e uso inadequado - Brincadeiras como pular, balançar ou forçar a abertura de portas devem ser evitadas. Isso pode provocar a parada repentina da cabina desnivelada nos pavimentos e provocar acidentes caso alguém queira sair da cabina nessa situação, além de se desequilibrar e correr o risco de cair no poço do elevador.

5. Falhas mecânicas dos componentes - Falhas mecânicas podem ser provocadas por componentes muito antigos e/ou deficiência na manutenção dos equipamentos. Modernizações são de suma importância para que os equipamentos estejam constantemente atualizados com as tecnologias mais modernas dos dispositivos de segurança. Também é muito importante que os equipamentos tenham uma manutenção de qualidade criteriosa, com trocas de peças quando necessário, limpeza, lubrificação adequada de componentes com acompanhamento de relatórios de manutenções preventivas e corretivas.

Fala, Síndico!

por Vanessa Lins

Vai precisar fazer obra? Então tome nota de dicas valiosas

Vixe! Tem síndico que até sua frio quando ouve a palavra "obra"! Sabe nem por onde começar! Então eu vou te ajudar! Senta e pega caneta e papel! Bora começar!

Em primeiríssimo lugar: classifique a obra, ou descubra a classificação dela através do seu advogado, pois como síndico informado e prevenido certamente você já tem assessoria jurídica!

A obra pode ser necessária, útil e voluptuária. Para rápido entendimento significam respectivamente: "tem que fazer agora", "obra de melhoria, pode esperar" e "só embelezamento".

A partir da classificação, você vai descobrir se precisará de assembleia para aprovar ou não a obra, ou se pode fazê-la e somente informar à assembleia posteriormente.

Partindo do princípio de que é responsabilidade do síndico manter o condomínio com a manutenção em dia, especialmente quanto à sua estrutura, no caso de uma obra necessária, é razoável que o síndico não prescinda de assembleia para realizar a obra, e menos ainda de quórum qualificado.

O Código Civil, no art. 1.341, parágrafo 3º, dispõe que obras úteis, importando despesas excessivas, devem ser informadas posteriormente em assembleia. Aqui, faço um parêntese, e, em nome da transparência, acho que é interessante informar QUALQUER tipo de obra.

Sabendo se precisará de aprovação em assembleia, observe também se precisará de quórum qualificado.

O ideal é contratar uma empresa de Engenharia para saber o que será necessário fazer, e a partir disso realizar o escopo para padronização das propostas. Os valores podem ser absolutamente diferentes, mas as ações a serem executadas na obra e o material utilizado devem estar padronizados, para que seja possível a comparação equânime de valores.

Por último e não menos importante: verifique a documentação das empresas concorrentes, como CNPJ, contrato social, certidões negativas, e peça referências, de preferência em locais que realizaram obra parecida com a que deverá ser realizada no condomínio.

Independentemente do tipo de obra, sempre faça essas verificações, se a empresa for muito nova, desconfie!

Antes de começar a obra, confirme com a empresa por meio formal a necessidade de regularização da obra e colocação de placa.

Existem documentos que precisam ser emitidos ANTES do início da obra: o alvará, ART e placa são alguns deles.

Verifique a necessidade de cada documentação, e BOA OBRA!

Vanessa Lins é advogada e síndica profissional, especializada em gestão e Direito Condominial.

Como fazer a manutenção

Mas, e quando a assunto é manutenção? Todo condomínio precisa que as engrenagens, sejam relações pessoais ou profissionais, estejam funcionando corretamente, e isso, obviamente, se encaixa no mundo dos elevadores. Marcelo Lemos Pinheiro diz que o elevador será tão bom quanto a empresa responsável por sua manutenção. Ele ainda acrescenta que, apesar dos elevadores serem bens duráveis, o condomínio, especialmente os mais antigos, precisam estar atentos à vida útil. De maneira geral, o ideal é ficar sem se preocupar durante 20 anos, e o próprio elevador vai "falar" quando for a hora de trocá-lo, mesmo que antes disso. Se ele fica mais parado do que ativado, provavelmente é hora de pensar numa reposição.

"A principal providência para ter tranquilidade no funcionamento dos elevadores diz respeito à empresa de manutenção dos equipamentos. Para isso, faz-se necessário que se realize uma ampla pesquisa sobre as empresas que você considera contratar. Entenda o tempo de mercado, estrutura, quantos funcionários, técnicos e engenheiros, quantos clientes, filosofia e postura profissional. Tente descobrir como são prestados os serviços e se elas possuem seguro contra acidentes e atendimento 24 horas. A rotina de manutenção preventiva deve ser feita em intervalos não superiores a 30 dias, ficando disponibilizada a manutenção corretiva quantas vezes forem necessárias e acompanhamento de supervisores ou engenheiro", informa.

E outra palavra que está diretamente ligada a esse tema é a "prevenção", ainda mais em se tratando de algo tão técnico quanto os elevadores. "O síndico precisa ter total conhecimento do estado daquele equipamento e das atitudes tomadas por colaboradores, porque alguns atos que podem parecer inofensivos podem se transformar em tragédias. Por isso, caso o gestor esteja vendo um zelador ou outro profissional tentando dar um "jeitinho", interrompa na hora e não tenha medo de questionar se algo começar a dar errado", alerta.

E aqui vai uma dica para todos os síndicos: apesar do custo ser extremamente alto, geralmente um dos maiores gastos que o condomínio pode ter em suas contas, atualizar os elevadores pode, no longo prazo, ser a melhor solução. Marcelo informa que o valor de uma modernização fica entre R$ 40 e 80 mil, mas o principal é que eles são mais econômicos que os antigos, além de mais seguros.

"Os equipamentos atualizados são mais seguros e econômicos do que os antigos, principalmente pela possibilidade de otimização do atendimento por sistemas inteligentes e diminuição do consumo de energia elétrica", disse.

Mas não tenha tanta pressa assim. Elevadores antigos podem estar feios por fora, mas ainda atendendo às necessidades dos condôminos de maneira satisfatória, e por isso uma troca pode ser equivocada. Nestes casos, é aconselhável priorizar a adequação aos itens apontados na Norma ABNT NBR 207:99, tais como: aba de proteção da soleira da cabina conforme norma; botoeira de inspeção/manutenção topo de cabina; chave "pap" fundo de poço; escada de acesso ao poço; guarda-corpo proteção topo de cabina; intercomunicador para comunicação cabina e portaria; luz de emergência com alimentação ao alarme; luz de emergência de casa de máquinas; protetor de polia tração; e regulador e placas de avisos de segurança.

Administradoras e advogados têm seus papéis no mercado condominial

Decisões judiciais recentes reacendem o debate sobre os limites da atuação desses dois profissionais. Especialistas recomendam a harmonização

Em abril último, a juíza Milena Souza de Almeida Pires, da 11ª Vara Federal Cível de Salvador, atendeu parcialmente pedido liminar em ação civil pública ajuizada pela Ordem dos Advogados do Brasil - Seção Bahia (OAB-BA), e determinou que nove administradoras de condomínios do estado deixassem de oferecer e prestar aos seus clientes atividades de consultoria e assessoria jurídicas, porque elas são privativas dos advogados. Além disso, elas foram obrigadas a suspender imediatamente a captação de clientes de serviços reservados à advocacia com base em seus serviços de administração de condomínios, sob pena de multa. Mas qual o impacto dessa decisão, cujo teor não é exatamente inédito, uma vez que há sentenças anteriores semelhantes, como a proferida pela 5ª Vara Federal Cível do DF, em setembro de 2020? O veto defendido por ambas conta com real fundamentação jurídica?

Advogado, presidente da Comissão de Direito Imobiliário do IAB, conselheiro da OAB-RJ e sócio da Velmovitsky Advogados Associados, Arnon Velmovitsky lembra que o artigo 1º da Lei 8.906, de 4 de julho de 1994, estabelece as atividades privativas de advocacia, destacando-se a postulação a órgão do Poder Judiciário e aos juizados especiais. "Não resta qualquer dúvida, portanto, que somente o advogado está apto a postular em juízo, prestar consultoria jurídica, formular parecer e realizar as atividades correspondentes. E não foi por outro motivo que, em maio de 2021, a Associação Brasileira das Administradoras de Imóveis (Abadi) e o Secovi, com o propósito de esclarecer as suas associadas, divulgaram o comunicado 'A Assessoria Jurídica na Administração de Imóveis e Condomínios', no qual são abordadas questões envolvendo o tema, esclarecendo que, de fato, as administradoras não podem divulgar ou oferecer serviços jurídicos", inicia.

Apesar de considerar a questão bastante óbvia, na medida em que as administradoras não possuem habilitação para exercer as atividades privativas dos advogados, nosso especialista lembra que, na verdade, as administradoras prestam serviços aos condomínios e, no dia a dia, surgem dúvidas técnicas que precisam de respostas rápidas. As mais simples, de natureza técnica, podem e devem ser respondidas pelos prepostos das administradoras, especialmente no que diz respeito ao pagamento dos funcionários, cálculo de horas extras, período máximo de trabalho, descanso, assuntos intrínsecos a confecção dos recibos de pagamentos dos salários e encargos trabalhistas. "Conclui-se, portanto, que há um consenso entre os operadores de Direito quanto aos limites dessa atuação das administradoras. Mas, por lei, é vedada a oferta ou contratação de serviços jurídicos."

Diretor da ML Administração de Imóveis e de condomínios e locações da Abadi, Marcelo Borges também foi procurado pela REVISTA DOS CONDOMÍNIOS. "Importante termos um entendimento bem alinhado sobre os papéis e competências de cada atividade. Uma administradora de condomínios possui atribuições dentro do seu objeto social, exercendo funções de administração, assessoria, intermediação e tudo

Coluna do Prestador de Serviços

por Marisa Braga

O papel da administradora e as responsabilidades do síndico

Administrar um condomínio tem exigido síndicos cada vez mais qualificados, que zelam pela integridade das propriedades, independentemente do tamanho e tipo do condomínio. Nesse sentido, contar com profissionais capacitados e boas administradoras para assessorá-los é fundamental, afinal esse é um trabalho que requer conhecimentos condominiais, entendimento da legislação em vigor e necessidade de caminhar junto com a tecnologia atual, que se tornou indispensável para uma boa gestão.

Já faz algum tempo que as competências do síndico vinham sendo colocadas em teste por conta da ampliação dos empreendimentos condominiais e de todas as novas exigências do mercado. Com a crise da Covid-19, todas essas atribuições se tornaram ainda mais complexas, como, por exemplo, a experiência das assembleias eletrônicas, sendo fundamental que o síndico estivesse bem assessorado quanto às formas técnicas e juridicamente adequadas para realizá-las, sem o risco de nulidades ou questionamentos.

E é exatamente por detalhes como esses que evidenciamos que o síndico não esteja sozinho e trabalhe em parceria com uma administradora de condomínios capaz de oferecer uma gestão eficiente, de modo que não deixe o condomínio desamparado – e de preferência, uma administradora associada à Abadi (Associação Brasileira das Administradoras de Imóveis) e certificada pelo Procondo (Programa de Autorregulamentação da Atividade de Administração Condominial).

O Procondo é a certificação que atesta a capacidade técnica de uma administradora que atende a requisitos estabelecidos e auditados pelo Bureau Veritas. Essa certificação assegura a capacidade das administradoras de condomínios de prestar um serviço de qualidade e que esteja de acordo com padrões técnicos exigidos atualmente. O Procondo é uma ferramenta a mais para o síndico, que auxilia na escolha de uma administradora com qualidade e segurança comprovadas.

Marisa Braga é administradora de empresas, corretora, diretora de locação e vendas da Pacífica Administradora e diretora de responsabilidade social da Abadi.

Administradoras e advogados têm seus papéis no mercado condominial

o que for necessário para dar cumprimento às obrigações constantes no contrato de prestação de serviço, sobretudo como organização auxiliar para o desempenho das funções administrativas do síndico e demais integrantes da administração condominial."

Segundo ele, estão incluídas nessas obrigações prestar auxílio e assessoria nos problemas e demandas do cotidiano de um condomínio edilício, dado o seu caráter multidisciplinar. "Portanto, entendo ser absolutamente possível que um colaborador da administradora dê orientações baseadas em fontes legais ou convencionais para o seu cliente, cumprindo o seu dever de prestar o mínimo de auxílio para as questões múltiplas e complexas cotidianas, muitas delas tendo como base de resolução normas jurídicas dispostas nas legislações pertinentes. Tal tarefa, a meu ver, em nada viola a reserva da atividade de advogados", defende.

Contudo, Marcelo Borges afirma que não classifica como correta a oferta de serviços jurídicos por parte da administradora em procedimentos que sejam privativos do advogado, principalmente quando há cobrança específica para tal. Exercer, por exemplo, a cobrança extrajudicial em face de unidades em atraso com o pagamento de honorários é matéria privativa de um advogado, não sendo permitido à administradora praticar tal ato. "Assim, é importante termos uma moderação nessa análise, uma modulação clara na definição dos papéis, pois sempre houve harmonia entre uma administradora e os diversos escritórios que prestam serviços aos condomínios edilícios, sendo missão de cada um desempenhar suas funções segundo a natureza das respectivas atividades", avalia.

Rubens Carmo Elias Filho é graduado em Direito pela Universidade Presbiteriana Mackenzie, com mestrado e doutorado em Direito pela PUC-SP. "As administradoras, para que tenham eficiência, profissionalismo e excelência, têm entre seus colaboradores a mais diversa gama de profissionais, como advogados, corretores de imóveis, contadores, administradores de empresas, engenheiros, técnicos em edificações, pessoas de comunicação e marketing... Todos dedicados

Arnon Velmovitsky

Marcelo Borges

Rubens Carmo Elias Filho

ao pleno exercício da sua atividade-fim. A existência dessa variedade de profissionais atuando para aperfeiçoar o plexo multidisciplinar da gestão imobiliária não implica exercício ilegal de nenhuma dessas profissões, muitas delas regulamentadas", pontua ele, também professor da Universidade Presbiteriana Mackenzie e da Universidade Nilton Lins.

Porém, por todo o país, administradoras de imóveis e condomínios têm sido acusadas de exercerem atividade exclusiva da advocacia, o que constituiria exercício irregular de profissão, atingindo a honra e a reputação de seus sócios, muitas vezes advogados, inclusive. "Não se desconhece que algumas administradoras, em certas oportunidades, inadvertidamente, ofertaram serviços de assessoria jurídica e cobrança judicial de cotas condominiais, o que exige a correção de procedimentos e adequado esclarecimento. A administradora, por si própria, não pode exercer essas atividades, mesmo que seus sócios sejam advogados ou mantenham em seus quadros advogados contratados", afirma Rubens Carmo, cuja experiência é especialmente voltada para o Direito Civil, nos temas Direito Imobiliário, condomínio edilício, despesas de condomínio e locação predial.

Para finalizar, ele faz algumas ponderações. "Acontece que o exercício da Administração de Imóveis e Condomínios exige conhecimento das leis, o que se espera de qualquer administrador ou empresário, em nada se confundindo com a atribuição exclusiva da advocacia contemplada no artigo 1º da Lei 8.906/94. Assim, uma administradora de condomínios não está exercendo atividade jurídica quando orienta a forma de recolhimento de um tributo, esclarece sobre um tema relacionado ao Direito do Trabalho, contribui na elaboração de um contrato de trabalho ou mesmo de prestação de serviços de terceirização de mão de obra, por exemplo", diz ele, que prossegue em sua análise, sempre guiada pelo bom senso.

"Exigir que todo e qualquer contrato a ser firmado tenha a participação de um advogado na sua elaboração implicaria violação à livre iniciativa, princípio constitucional (art. 170, da Constituição Federal). Por outro lado, a administradora não deve e nem pode realizar a cobrança judicial de condôminos ou locatários, promover ações de despejo ou defender o locador ou condomínios em ações judiciais. Para tanto, o condomínio ou o locador deverá contratar advogados de sua confiança", alerta Rubens Carmo, reestabelecendo os limites do campo em que cada jogador dessa disputada partida deve atuar.

por Patrícia Pinheiro e Lidiane Soares

A gestão profissional em condomínios populosos

O crescimento populacional e a consequente transformação das cidades trouxeram a necessidade de mais moradias, e assim o mercado imobiliário abraçou essa oportunidade com a implantação de condomínios populares, empreendimentos esses com um número elevado de unidades habitacionais que mais se parecem minicidades pela quantidade de moradores residentes dentro desses complexos habitacionais.

Gerir um condomínio com estruturas completas que vão de piscina a salão de festas, de academias à área pet, funcionários e prestadores de serviços, além dos conflitos de convivência, é uma responsabilidade que poucos moradores imaginam as dificuldades do dia a dia.

Desse modo, os gestores condominiais profissionais vêm se tornando cada vez mais importantes, e sua atuação, necessária, tendo a figura do síndico profissional se tornado uma alternativa diante da complexidade administrativa desses grandes empreendimentos.

Através de uma atuação profissional, é possível manter o equilíbrio administrativo, financeiro e social. A visão de negócio traz muitos benefícios para condomínios populosos ao conseguir planejar e gerir com eficiência, imparcialidade e compromisso a administração desses condomínios.

Com mais prédios e condomínios residenciais e com o pensamento de que gerir tamanho empreendimento é uma responsabilidade grande está surgindo assim a demanda crescente por profissionais qualificados, preparados para os desafios da gestão em um ambiente de características e demandas ampliadas.

O gestor profissional atuante em condomínios populosos é ciente de que a sua gestão precisará ser mais efetiva para conseguir alinhar tantos interesses e que consiga implantar uma gestão eficiente com a observância dos preceitos legais, regimentais e convencionais através de processos e procedimentos de gestão que precisarão caminhar juntos a uma comunicação ampla, respaldada na segurança jurídica e aliada a um suporte administrativo vinculado a tecnologia e acesso à informação constante para que assim o seu trabalho seja reconhecido como agente de Transformação Social.

Patrícia Pinheiro é advogada, especialista em Direito Notarial e Registral, além de coordenadora de Cursos de formação para Síndicos Profissionais.

Lidiane Soares é advogada, especialista em Gestão Condominial, síndica profissional e CEO da Premier Gestão Condominial.

Mães e síndicas, elas não têm limites

Nos relatos de duas personagens, o reconhecimento e a homenagem a todas as mulheres que se desdobram para dar conta de seus compromissos familiares e profissionais

No mês das mães, a REVISTA DOS CONDOMÍNIOS ouviu especialistas sobre o papel que a mulher desempenha no meio condominial, exercendo as atividades de gestão. Mais precisamente, fomos atrás dos relatos de duas personagens que, também em suas experiências profissionais, não deixam de desempenhar a figura materna. Não tem jeito. A maioria delas é mesmo assim. Síndicas exemplares, conhecimento técnico a toda prova, elas se desdobram para dar conta também das demandas pessoais. Na prática, as 'mamães' costumam cuidar dos condomínios como seus verdadeiros lares, e dos condôminos como seus próprios filhos. Exercem sua liderança de forma natural, sempre demonstrando grande disponibilidade para aprimorar a qualidade de vida de todos os personagens que habitam um condomínio, além da funcionalidade dos serviços e sistemas. Apostam sempre na harmonia e possibilidade de beleza do convívio humano.

Vamos começar com Iole Mendonça. "Quais motivos me levaram à candidatura de síndica do meu condomínio? Simples: é preciso cuidar! Manter tudo funcionando com excelência, com manutenção diária. Afinal, tudo envelhece... A maioria das pessoas não quer se meter nisso. Porém, zelo pelo meu patrimônio. E acredito que todos os demais pensam como eu, atuando para valorizar um bem que é nosso", defende ela, lembrando dos desafios trazidos pela

Iole Mendonça

pandemia de Covid-19. "Tivemos que ter a atenção e os cuidados redobrados com a vida de todos." Ela confessa que seria melhor se tivesse 'apenas' o condomínio para cuidar. "Sou empresária no ramo de decoração há mais de 40 anos. É preciso dinamismo para tocar tudo junto. Me reinventei, dedicando horas do meu dia ao condomínio. Felizmente, temos um staff muito bom, funcionários com muito tempo de casa. Assim, até parece ser mais fácil."

Iole tem ciência de que agradar a todos, o tempo todo, é uma missão impossível, mas descreve sua relação com os condôminos do edifício, localizado no tradicional bairro da Tijuca, na Zona Norte do Rio, como positiva. "Procuro sempre ouvir todos, dialogar e chegar ao consenso. Desde que comecei a me dedicar, já conseguimos muita coisa boa. Diminuímos a inadimplência, mudamos alguns hábitos. Faxinamos a casa. Este tem sido meu maior desafio. Conciliar tudo isso com o cuidar da minha residência e da minha vida, podendo estar com meus filhos e netos. Fico muito orgulhosa de ver nosso condomínio com sua manutenção em dia, com pinturas internas e externas em bom estado, nossas contas pagas no tempo certo. Tudo caminhando bem."

Veronica Siqueira Campos é síndica profissional há 16 anos, mas acumula experiência de 25 anos no campo da administração de conflitos, além da sindicância profissional. Atualmente, responde por dez prédios como síndica. Com formação em Administração e Psicologia, busca sempre estar junto aos condôminos, praticando o acolhimento, além de serviços técnicos, como prestação de contas, previsão orçamentária. "Acabamos tendo mesmo um perfil diferenciado de atuação. As crianças de alguns prédios me chamam de 'vó', talvez por eu demonstrar afeto e preocupação com elas, acompanhar tudo o que está acontecendo", descreve.

Verônica Siqueira Campos (ao centro) e família

Ela reconhece que é uma tarefa árdua e bastante complicada dar conta de tanto serviço e das questões pessoais. "Acabo sempre conciliando, dentro dos condomínios, a vida dos meus condôminos, fazendo a administração de conflitos entre eles. Além disso, preparo boletos, administro a parte financeira, acompanho obras, verifico condições de vigilância e segurança, cuido das folgas e da folha de pagamento dos funcionários – um dos condomínios que administro tem cerca de 200 deles. Quando chego em casa, eu sou esposa, mãe, avó... Preciso também administrar tudo isso, arranjar tempo e disposição para ser síndica também da minha própria casa... (risos) É uma vida corrida, mas prazerosa", revela ela que – acredite! - ainda arruma tempo para dar palestras. "Estou sempre pronta a servir minha profissão", resume.

Crônicas Condominiais

por Juliana Heres

Trocando as pernas, as portas e assustando o vizinho

Vou contar para vocês uma situação estranha que eu vivenciei e que, por sorte, teve um final engraçado!

Trabalhei por três anos como síndica profissional em um condomínio pequeno, pacato e tranquilo! Alguns moradores tinham o hábito de deixar a porta de seus apartamentos sem passar a chave.

Certa madrugada, um dos moradores chegou ao prédio um pouco alcoolizado, ele era morador da cobertura.

Acredito que, por conta da situação em que se encontrava, acabou errando de porta e simplesmente entrou no apartamento do vizinho, que por sua vez estava com a porta destrancada.

Bom, ele entrou, tirou o sapato e dormiu no sofá da sala. Ao amanhecer, a família acordou e deu de cara com o vizinho, do nada, dormindo no sofá, completamente à vontade. Diante da perplexidade, por alguns segundos ficaram se perguntando: afinal, o que é que está acontecendo aqui!??? Como o Jorginho veio parar no nosso sofá?!?!? Disse o morador da cobertura invadida acidentalmente!

Assim, ele acordou o seu vizinho desavisado e o perguntou o que ele estava fazendo lá.

Como aquele não fazia ideia do porquê e nem como havia chegado e dormido lá, os vizinhos resolveram me procurar e contaram a história.

Acessamos as imagens das câmeras de segurança para poder entender tal situação inusitada.

Os dois assistiram às imagens e deram muita risada, pois o que o vídeo mostrou foi Jorginho primeiro tentando entrar na sua porta, mas como não conseguiu colocar a chave, devido ao seu equilíbrio bem instável àquela hora, ele resolveu caminhar em direção à outra porta, onde não teve dificuldade de abri-la, e entrou calmamente, como se na sua residência estivesse.

Por sorte, essa história de vizinhos teve um final engraçado e por meio das imagens foi possível explicar tud,o para as esposas!

Juliana Heres é Gestora predial e sindica profissional.

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: Jorge Arthur
Colaboradores: Paulo Francisco, João Alfredo Aurenção, Isabelle Batista, Ludmila Rei e Fernando Ataíde.
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

Curso Presencial

PROFESSORES:

SEGURANÇA CONDOMINIAL

Gabriela Costa

Marisa Dreys

Robson Ramos

José Paulo Pires

DIAS 23, 25, 30/05 e 1º/06
14h às 17h

INVESTIMENTO: R$ 240,00

RUA MEM DE SÁ, 34 - AUDITÓRIO - ICARAÍ - NITERÓI / RJ

Curso Telepresencial

PROFESSORAS:

ASPECTOS CRIMINAIS EM CONDOMÍNIOS

Marisa Dreys

Sthephanie Campos

DIAS 24, 26, 31/05 e 02/06.
19h às 21h

INVESTIMENTO: R$ 180,00

21 98476-5645

INSCRIÇÕES: Sympla

cursoaprimora.com.br

contato@cursoaprimora.com.br

Quer falar com o Mercado Condominial? Venha para a

REVISTA DOS CONDOMÍNIOS

Condições especiais para novos anunciantes

21 96543-0175

revistadoscondominios.com.br