



# REVISTA DOS CONDOMÍNIOS

Ano I - Edição 09 - Junho de 2022

**Vítimas de agressões, injúrias e  
todo sortilégio de ameaças: eles  
merecem apoio e proteção**

## **Em defesa dos síndicos!**



### **APLICAÇÃO DE MULTAS**

Como ficará a situação com a PL que prevê prescrição em 5 anos?

### **MAIS POLÊMICA**

Novos desdobramentos sobre administradoras e serviços advocatícios

### **HOMESCHOOLING**

Educação em casa: será que isso vai funcionar, se aprovado?

### **COLONISTAS**

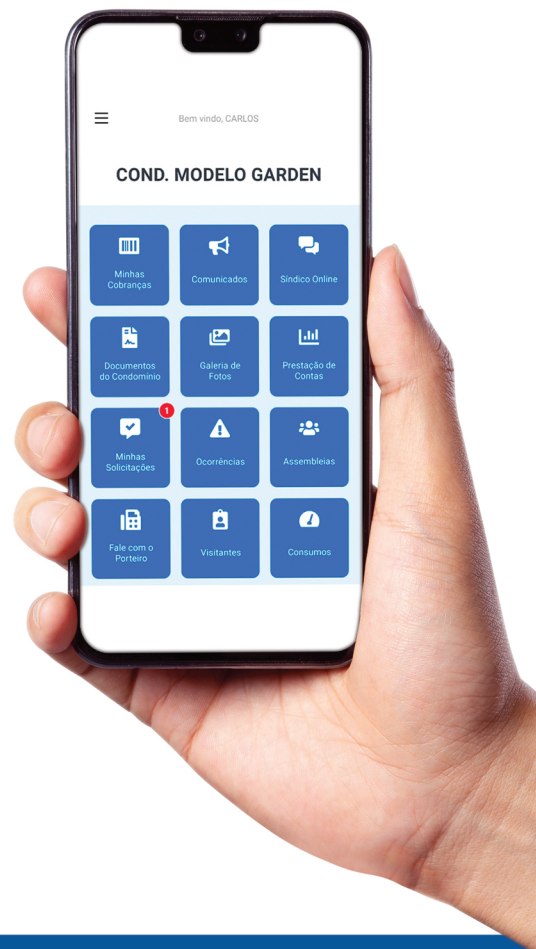
Artigos e opiniões de qualidade sobre vários temas condominiais

**E MUITO CONTEÚDO:** Porteiros, eleições, inadimplência, gardens, play, tela, climatização, insulfilm...

## TECNOLOGIA E INFORMAÇÃO PARA SEU CONDOMÍNIO

na palma da sua mão.

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



**Equipe qualificada e atendimento humanizado.**

**Gerente de atendimento com WhatsApp corporativo.**

**Solicite uma proposta para a administração de seu condomínio**

 **(21) 99809-9943 / 2620-3343**



CONDOMÍNIOS - IMÓVEIS - SÍNDICO PROFISSIONAL  
Rua Mem de Sá, nº 34 - 4º andar / Icaraí - Niterói - RJ



@gardenadmimoveis

[www.gardenadm.com.br](http://www.gardenadm.com.br)



**GARDEN**  
ADMINISTRAÇÃO

# ABA-RJ discute contribuição de outras áreas para o Direito Condominial



Fábio Galvão, Bianca Alves e Diogo Pereira com a Revista dos Condomínios e Francisco Egito

Palestras de especialistas de várias áreas giraram em torno da Interdisciplinariedade de temas importantes da vida



Vinicius Bragança, Fábio Galvão, Anamaria Mallet, Donato Ferreira, Luis Arechavala, Leandro Sender, Bianca Alves, Francisco Egito, Diogo Pereira, Vitor Penno, Roberto Bigler, Manuely Costa

**I**nterdisciplinariedade. Essa é a palavra que foi enfatizada ao longo das quatro horas do “Encontro do Direito Condominial com o Direito Criminal, Constitucional e Administrativo”, realizado pela ABA-RJ (Associação Brasileira de Advogados), no dia 18 de maio. A convergência entre as áreas reuniu os palestrantes Donato Ferreira, Bianca Alves e Vitor Penna Reis, membros das respectivas comissões da ABA-RJ, no auditório do CRECI-RJ, no Centro do Rio de Janeiro.

A abertura ficou a cargo dos presidentes de cada uma das comissões: de Direito Condominial, Francisco Egito; do Administrativo, Fábio Galvão; do Constitucional, Diogo Pereira; e do Penal, a já citada Bianca

Alves. Cada uma das palestras foi acompanhada por um debatedor membro da Comissão de Direito Condominial. Cerca de 50 advogados e estudantes formaram o público que, no final, foi convidado a fazer perguntas e comentários.

A primeira discussão foi o “Exercício do direito de defesa do condômino infrator sob o aspecto institucional”, em que Donato Ferreira trouxe as limitações do direito à propriedade. “Essa história de que estou na minha casa e, na minha casa faço o que quero já está superada há muito tempo”, completou o vice-presidente da Comissão, Luis Arechavala, que reforçou o papel da multa como aviso para que o condômino esteja ciente de que é causador de algum

problema e possa corrigi-lo. Mas o síndico só poderá tomar uma atitude adequada se for bem orientado pela assembleia, lembra Arechavala.

A devida instrução dos funcionários também foi cobrada por Bianca Alves ao abordar o “Cumprimento de medidas protetivas nos condomínios”, segundo debate do dia. Apesar de reforçar que o síndico tem a obrigação de chamar a polícia caso o investigado tente invadir o espaço ou agredir a vítima, a advogada reconhece que o funcionário tem pouco controle sobre situações semelhantes. Por isso, a tomada de qualquer atitude deve ser amparada pela administração — até para que o próprio síndico não se torne uma vítima e possa se proteger na ocorrência de algum processo legal.

Leandro Sender, por sua vez, mencionou o Projeto de Lei 2510, que prevê justamente a obrigatoriedade do condomínio de informar às autoridades casos de violência doméstica de que tenha conhecimento ou suspeita. Por fim, Vitor Penna Reis ficou responsável por trazer a “Gestão Condominial sob o enfoque do Direito Administrativo”, comparando os princípios que regem o exercício do cargo político às leis e regimentos a que o síndico está submetido. Para ele, a analogia é uma ferramenta para que a gestão possa ser mais bem fundamentada. Sobre isso, Roberto Bigler, também membro da Comissão, recorda que “o exercício do cargo de síndico é, também, um exercício do direito de propriedade” e, portanto, deve ser fiscalizado o tanto quanto possível.



## O processo administrativo em condomínios

O condomínio especial em edificações é uma organização sociotécnica. Possui diferentes recursos (espaciais, humanos, informacionais, financeiros, patrimoniais) a disposição de um gestor - o síndico do condomínio - para o atingimento de suas finalidades. Todos os recursos devem ser manejados com eficiência e eficácia, para o alcance dos propósitos da organização sociotécnica condominial. Dentre essas finalidades podemos citar o bem-estar dos condôminos; a manutenção e a valorização do patrimônio comum e das unidades condominiadas; a garantia do uso normal e harmônico da propriedade em respeito aos direitos de sossego, segurança e salubridade dos demais condôminos.

As organizações humanas, com ou sem fins lucrativos, precisam ser administradas. A administração é importante para qualquer toda e qualquer organização. Segundo Maximiano (2012): "A administração é importante em qualquer escala de utilização de recursos para realizar objetivos - individual, familiar, grupal, organizacional ou social. À medida que se avança do nível individual para o da administração na sociedade global, aumenta a quantidade de recursos e a complexidade do processo de tomar decisões".

A Administração é a ciência social que estuda e sistematiza as práticas usadas para administrar. O termo "administração" significa direção, gerência. Ou seja, é o ato de administrar ou gerir negócios, pessoas ou recursos, com o objetivo de alcançar metas definidas. Os processos gerenciais são compostos pelas funções do planejamento, organização, direção e controle.

É na função planejamento que os gestores condominiais poderão estabelecer os objetivos da organização, levando ao conhecimento dos condôminos em uma assembleia condominial. Por exemplo, o orçamento para o exercício fiscal, a alocação de recursos em obras ou provisões, bem como a estruturação de um cronograma administrativo de manutenção predial. Após o estabelecimento desses objetivos, com a previsão dos meios necessários para alcançá-los, o bom gestor deverá orquestrar os recursos disponíveis com o máximo de eficiência e eficácia, em prol da finalidade da organização social condomínio.

*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

### Síndicos merecem respeito e proteção!

Uma inquietante preocupação vem tomando conta da classe dos síndicos: o crescente número de casos registrados de agressões físicas e verbais sofridas por esses profissionais, na maioria das vezes perpetrados pelos próprios condôminos e moradores. Assim, temos algumas reportagens especiais sobre o tema nessa edição.

Ouvimos Wahby Khalil, o síndico de Águas Claras (DF), agredido na academia do prédio por um morador e que, por causa disso, sofre até hoje as sequelas do ocorrido. Especialistas ouvidos para essa pauta trazem diversas visões sobre o tema, como questões psicológicas e jurídico-criminais. Respeito e proteção são urgentes!

Também trazemos um caso de SP em que a Justiça reformou sentença de primeira instância e condenou um condomínio a indenizar um ex-síndico por imputações falsas feitas em uma ação de prestação de contas. E trazemos também muitas dicas para os síndicos fornecidas pela autora de um livro de sucesso sobre a vida condominial.

Nesta edição, aproveitando o clima eleitoral que vai esquentando, abordamos tudo o que envolve uma eleição para síndico e desdobramos com mais análises da polêmica da decisão da Justiça da Bahia que proibiu administradoras condominiais de comercializarem e realizarem atividades advocatícias para condomínios.

Outros assuntos de destaque são o homeschooling. É isso mesmo, acredite: o governo tenta aprovar medida regulamentando o ensino domiciliar. Reunimos um naipe de grandes especialistas multidisciplinares para analisar o tema.

Falamos ainda do Projeto de Lei 1092/22 que estabelece prazo de cinco anos para prescrição da cobrança de taxas condominiais. Quais as consequências dessa decisão para os condomínios?

Para completar, nossa edição está repleta de outros assuntos do mercado, como os cuidados nos playgrounds; a climatização de áreas comuns nos condomínios; as regras de padronização de intervenções e acabamentos das unidades; as dicas e recomendações para o processo de recrutamento de um dos profissionais mais importantes dos edifícios, os porteiros; os condomínios gardens que vivem entre a beleza e a falta de educação; a questão da inadimplência e como lidar com essa dura realidade; e como denunciar e combater o racismo na vida condominial, além vários outros temas.

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.*

# Evento Café & Conhecimento recebe comunidade condominial dia 30

Especialistas do setor condominial vão debater ideias, propostas e boas práticas para o mercado com dicas para os síndicos

O dia 30 de junho reserva um café especial para os interessados no mundo condominial. O evento Café & Conhecimento está marcado para às 9h, na sede da Associação de Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário (Ademi) - Niterói, e terá dois painéis com advogados e síndicos, respectivamente. O primeiro visa debater aspectos jurídicos pertinentes e

o segundo, discutir questões centrais na profissão de síndico. Mais de 100 participantes são esperados ao longo das três horas e meia de encontro, que promete ser uma oportunidade única de capacitação e networking. A organização fica a cargo da REVISTA DOS CONDOMÍNIOS, que oferece certificado e, é claro, o esperado coffee break.

A abertura será feita pelo CEO da Revista, Francisco Egito (que também será o mediador dos

painéis), e pelo jornalista e editor-chefe, Mario Brizon. Entre os dois painéis, que têm uma hora e dez minutos de duração cada, o público pode tomar seu cafezinho e conhecer os patrocinadores do veículo. O painel Direito Condominial em Foco receberá os advogados Anderson Bruno, Lumena Ferreira, Paula Ronfini, Paulo Cantalice, Raphael Luz e Roberto Bigler. O painel Profissão Síndico, por sua vez, trará Antônio de Luca, Bruno Caruzzo, Jonathan Rangel e Vinícius Valverde.

Os convidados do painel jurídico devem responder a uma série de perguntas feitas pelo advogado e síndico Carlos Matheus, que media a discussão. Já o segundo painel é guiado pelo próprio Francisco Egito. A sede da Ademi fica na Rua Vinte e Oito de Março, nº 12, no Centro de Niterói.

CURSO DE EXTENSÃO E APERFEIÇOAMENTO

## CONTABILIDADE EM CONDOMÍNIOS

INÍCIO: 12/07/2022

TERÇAS E QUINTAS-FEIRAS DAS 18:30 ÀS 21:30



AULAS EAD AO VIVO  
INTERAÇÃO ENTRE PROFESSORES  
E ALUNOS.



FORNECIMENTO DE MATERIAL  
DE APOIO ESCRITO PELOS  
PROFESSORES.



DURAÇÃO  
4 MESES  
72 H/A

PÓS-GRADUAÇÃO LATO SENSU

## DIREITO CONDOMINIAL



INÍCIO: 06/09/2022

TERÇAS-FEIRAS DAS 18:30 ÀS 21:30



AULAS EAD AO VIVO  
INTERAÇÃO ENTRE PROFESSORES  
E ALUNOS.



FORNECIMENTO DE MATERIAL  
DE APOIO ESCRITO PELOS  
PROFESSORES.



DURAÇÃO  
15 MESES  
360 H/A



AULAS SÍNCRONAS NO ZOOM  
E ATIVIDADES ASSÍNCRONAS  
NA PLATAFORMA EAD.

## 2022.2 NOVOS CURSOS



### 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) 964599759

WWW.CBEPJUR.COM.BR

SIGA-NOS



# Brincadeira é coisa séria

Fator segurança é primordial para que crianças utilizem os parquinhos para sua diversão e aprendizado. Acidentes causados pela má conservação são de responsabilidade do síndico

**E**les fazem a felicidade da garotada e são um dos sonhos de consumo dos pais. Mas, quais cuidados devem ser tomados na elaboração dos projetos dos playgrounds, incluindo aí a compra e a instalação dos brinquedos? A faixa etária das crianças, o material dos aparelhos, acabamentos, a escolha do local de instalação... Tudo isso deve ser levado em conta, não somente para dimensionar o investimento necessário, mas para evitar riscos de acidentes. “Quando há crianças, com certeza o playground é uma das áreas comuns mais utilizadas, sendo uma das grandes razões de se optar por morar em um condomínio. Mas é preciso ter cuidados. Afinal, sempre é bom lembrar, segundo o artigo 1.348 - V do Código Civil, cabe ao síndico ‘diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns’. Ou seja, em caso de algum acidente causado por negligência na manutenção, o síndico poderá ser responsabilizado”, explica Bruno Caruzzo, síndico profissional e fundador da Caruzzo Consultoria e Estratégia.

Importante destacar que, quando o tema são problemas no playground, estes são mesmo de responsabilidade do condomínio, uma vez que esse espaço é frequentado por crianças e adolescentes, que estão mais sujeitos a acidentes. Por isso, todo cuidado com a segurança se faz necessário. A inspeção diária ou, no máximo, semanal deve ser feita com atenção pelo zelador ou síndico, com o preenchimento de um checklist, a ser verificado e assinado pelo responsável. Algumas esco-

lhas no projeto também podem ajudar bastante no quesito manutenção, evitando problemas futuros no playground. É o caso do piso: ao escolher uma solução durável, inteligente e prática, como o revestimento modular plástico da PlastPrime, ganha-se sobretudo em segurança.

“Vale lembrar que é fundamental que as regras de utilização desse espaço devem ser aprovadas em assembleia. Se o regimento interno for parte da convenção, o quórum necessário é de dois terços dos condôminos. Se não, basta maioria simples para aprovar o conjunto de regras. Os cuidados com os playgrounds devem estar na lista de tarefas que a equipe de manutenção executa. É fundamental, além da limpeza, boa observação dos equipamentos. Assim, durante a inspeção dos brinquedos, verificar se há parafusos soltos, enferrujados ou sem proteção, a presença de ferrugem nas estruturas metálicas, partes com peças frouxas ou tinta descascando... Todos esses procedimentos contribuem para dar mais segurança às crianças, bem como para ampliar a durabilidade do parquinho”, aponta Bruno Caruzzo, especialista em Gestão Condominial, com formação nas áreas de Administração, Engenharia Mecânica e Economia.

Ele lembra que a NBR 16071, parte 2, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABTN), estabelece que todo playground deve contar com um livro de inspeções diárias, semanais e mensais. A norma define os espaços e condições dos equipamentos para que os mesmos garantam a segurança



**Bruno Caruzzo**

a seus usuários e os brinquedos, por exemplo, devem estar separados por, pelo menos, 1,30m. A durabilidade dos brinquedos varia conforme o material: os de plástico devem durar, em média, três anos. Já os de plástico com estrutura metálica são mais resistentes - algo entre 15 e 20 anos. Pisos de borracha são a melhor alternativa, pois diminuem o atrito com o chão em caso de queda e melhoram a aderência, proporcionando mais segurança. “Hoje, temos um custo inicial para um playground girando em torno de R\$ 20 mil a R\$ 30 mil, já com as obras e implantação dos pisos de borracha e brinquedos para os pequenos e crianças um pouco maiores”, afirma.

E, para quem pensa que esse gasto é muito elevado apenas para bancar a ‘brincadeira’ da criançada, vale aqui um esclarecimento. Mais do que mera distração, os brinquedos nesses espaços públicos favorecem o desenvolvimento de habilidades motoras, permitindo à criança ir descobrindo o potencial das suas

capacidades, aperfeiçoando as suas habilidades sociais e a comunicação. Vamos, então, tratar de garantir, com responsabilidade, a diversão e o aprendizado das meninas e meninos, de olho em algumas dicas sobre como precaver os problemas mais comuns nos playgrounds, que são de responsabilidade do condomínio e, por consequência, do síndico. Lembrando que, enquanto administrador constituído, ele pode, sim, responder civil e criminalmente por acidentes causados por falta de manutenção.



## FIQUE ATENTO!

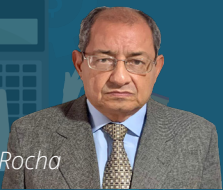
1. Para começar, a regra é clara! O condomínio pode ser responsabilizado por acidentes causados por descumprimento às normas de uso do espaço, como a criança que se machuca ao brincar em um aparelho inadequado para a sua faixa etária. Ou no caso da quebra de algum dos equipamentos, quando utilizados por um número de crianças acima do limite especificado pelo fabricante. As regras devem ser estabelecidas em assembleia, e fixadas, de forma clara e objetiva, em local visível no playground.
2. Pisos em más condições podem levar a acidentes graves em um espaço frequentado por crianças, que ainda estão desenvolvendo sua coordenação motora e tendem a testar seus limites com frequência. Descascados, rachaduras, buracos, desníveis... Tudo isso deve ser checado e consertado, pois pode provocar tropeços, quedas ou escorregões.
3. Se algum brinquedo do playground apresenta avaria, é de absoluta responsabilidade do condomínio consertá-lo ou substituí-lo o quanto antes. O equipamento deve, é claro, ser interditado pela administração enquanto não for reformado ou trocado. Pequenos danos em brinquedos, aparentemente inofensivos, podem ser suficientes para causar acidentes como arranhões, tombos ou cortes, por vezes, com consequências graves.

Diferente de todas...  
*ideal* para o seu  
condomínio!!!  
0800 77 01234



# Chegou o que faltava...

**confiança**  
GARANTIDORA



## A aplicação das normas contábeis nos condomínios (parte 2)

**N**esta coluna, concluímos o assunto iniciado na edição anterior, a respeito das normas contábeis nos condomínios.

Existem argumentações jurídicas e de profissionais que atuam no segmento condenando a entrada da Contabilidade e seus profissionais nos condomínios em função deles não terem personalidade jurídica. Entretanto, pelo que expomos fica mais evidente que essas entidades precisam e devem ter a adoção das normas contábeis para registro das cotas ou taxas condominiais, retenções e recolhimentos de tributos, atendimento as obrigações acessórias, controle dos bens patrimoniais e outras atividades que redundarão numa melhor e mais confiável geração de relatórios dentro dos padrões determinados nas resoluções do Conselho Federal de Contabilidade que devem ser executadas por profissionais da Contabilidade regular nos Conselhos Regionais.

Reforçando meus argumentos, em 18 de novembro de 2021, o Conselho Federal de Contabilidade aprovou a Resolução CFC Nº 1460 que dispõe sobre as atribuições do profissional de Contabilidade e no parágrafo único do artigo 2º do Capítulo 1 que trata das atribuições fica claro que é nossa atribuição o registro, o controle, a preparação e a divulgação dos fatos que alteram o patrimônio das entidades com ou sem personalidade jurídica, independentemente de ter, ou não, fins lucrativos.

Essa Resolução veio em consonância com a Comissão de Contabilidade Condominial do Conselho Regional de Contabilidade do Rio de Janeiro, da qual sou membro, que é ter procedimentos uniformes nas rotinas dos condomínios, acatamento das normas contábeis, fiscais e societárias, plano de contas único para registro dos fatos administrativos, que os relatórios da gestão estejam dentro do que determinam as normas em vigor e que os profissionais de Contabilidade sejam os responsáveis e assumam essas atividades nos empreendimentos e que tenham gestões dentro dos pilares da governança corporativa e compliance.

Nossa missão não está sendo fácil, pois muitos interesses estão em jogo e mexeremos com fortes entidades que já vem atuando nesse segmento e não querem ver seus ganhos reduzidos ou zerados, mas só queremos formalizar, atendendo as particularidades de cada um, e dar aos condomínios, principalmente os que por seu porte, necessitam ter seus números e gestão mais transparentes e confiáveis.

*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.*

# Perspectiva feminina nos condomínios

## Evento em SP discute papel da mulher na vida condominial

**A**utoridade, qualificação e liderança. Pensou em uma figura feminina? Se não, é exatamente por esse motivo que o evento Mulheres Condominiais: Um Olhar Feminino para o Condomínio aconteceu no último dia 4 de junho, na Casa de Portugal, em São Paulo. Idealizado e realizado pela Pretel — Mediação e Arbitragem, o debate reuniu cerca de 150 síndicas, advogadas, administradoras, executivas e interessados para tratar das peculiaridades da gestão feita por mulheres e outros temas sociais relativos ao mundo condominial, como violência doméstica e racismo. Os painéis abordaram os seguintes temas:

- Mulheres Condominiais: a experiência do olhar feminino aos condomínios;
- Violência Doméstica: aspectos práticos e mecanismos para reduzir os riscos;
- Racismo Estrutural e Acessibilidade em Condomínios: leis e reflexões;
- Mulheres Condominiais de Norte a Sul;
- Mediação Condominial, com a desembargadora Maria Cristina Zucchi — Mudança de Paradigma;
- Mulheres no Mercado Condominial;
- Perspectiva Masculina: homens e mulheres lado a lado.



**Vanessa Munis, Silvana Capelazo, Marcela Gundim, Denise Izidorio, Gabriela Megali e Ana Luiza Pretel**

**Gabriela Megali, Antônio Artencio, Luiz Arechavala, Alexandre Franco, Carlos de Queiroz e Ana Luiza Pretel**





**RESENHA DE  
CONTADOR**

**UM PROGRAMA DESCONTRAÍDO  
PARA FALAR DE CONTABILIDADE**

TODA SEGUNDA FEIRA ÀS 19H AO VIVO NA:

**▶ RADIOINFLUENCIA**  **RADIOINFLUENCIA.COM.BR**

 **HAPPY  
HOUR**  
DO SÍNDICO

**UM PROGRAMA PARA FALAR DOS  
DESAFIOS DA GESTÃO CONDOMINIAL**

TODA SEGUNDA FEIRA ÀS 17H AO VIVO NA:

**▶ RADIOINFLUENCIA**  **RADIOINFLUENCIA.COM.BR**



**UM GRUPO DE POSSIBILIDADES  
PARA SUA EMPRESA!**

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



**@GRUPORMNEGOCIOS**

[WWW.GRUPORMNEGOCIOS.COM.BR](http://WWW.GRUPORMNEGOCIOS.COM.BR)

# Consequências e desdobramentos de uma violência descabida

Síndico do DF agredido por condômino ainda enfrenta sequelas, após internações e cirurgias. Saiba como lidar e responder a episódios de violência gratuita, sob o ponto de vista da Lei e da Psicologia



Wahby Khalil

**E**m março deste ano, um caso de violência gratuita envolvendo um síndico, ocorrido em Águas Claras, no Distrito Federal, ganhou as manchetes e repercussão nacional. Wahby Khalil, 41 anos, foi agredido por Henrique Paulo Sampaio Campos, de 49 anos, morador do condomínio que administra. A razão da agressão, que o levou a ficar internado na UTI do Hospital Santa Lúcia, na Asa Sul, beira o inacreditável. Procurado pela reportagem da REVISTA DOS CONDOMÍNIOS, é o próprio Khalil quem descreve o episódio, com riqueza de detalhes.

Ele relata as consequências do ataque sofrido, que ainda limitam suas atividades e o colocam em situação de risco. E faz um alerta de que a escada de violência que toma de assalto os brasileiros, incluindo aí o ambiente condominial, não pode prosseguir impune. E tampouco ser 'normalizada'. Veja o absurdo:

“O sr. Henrique reclamou do saco de box, que estaria tendo problema na fixação à sanca de gesso. No dia 17 de março, fui até a academia acompanhado de um funcionário da manutenção predial. Chamamos o mesmo para participar da vistoria. Ao chegarmos, foi verificado que o problema exigia uma intervenção, com a mudança de local da instalação do equipamento. Ao falarmos com o sr. Henrique que o tema, talvez, devesse ser discutido em assembleia, para definição desse novo local de fixação, ele ficou nervoso e me deu um soco, que me levou a nocaute. Reanimado, segui até a delegacia, onde foi constatado que precisaria de cuidados médicos. Uma tomografia



revelou hemorragia cerebral, traumatismo craniano e deslocamento facial do maxilar do lado esquerdo, na parte superior. Essa última lesão levou à perda de um dente e à necessidade de implantes”, conta ele.

O síndico, também jornalista, ficou sob cuidados por dez dias na UTI. Um mês depois, em 15 de abril, deu entrada novamente no hospital em Brasília, com novo quadro de hemorragia grave, estando, nesta ocasião, com o lado direito do corpo totalmente paralisado. “Esse quadro ocorreu pela alta pressão sanguínea no cérebro, com risco de morte súbita. Passei por uma cirurgia de emergência para retirada do sangue e contenção da hemorragia. Hoje, ainda vivo em

condições de risco de sofrer nova hemorragia. Por isso, sigo sempre atento aos sinais, com restrições ao trabalho e fazendo tomografias regulares”, descreve ele, que fala das medidas legais tomadas até aqui e da importância do apoio recebido, em especial, por parte dos condôminos e da categoria dos síndicos, em especial.



“Em 24 de maio, o Ministério Público apresentou inquérito ao juiz substituto, que atendeu ao apelo ministerial. Assim, Henrique vai responder, inicialmente, por agressão corporal grave. Mas o juiz também entendeu que eu deveria ter uma medida protetiva, de afastamento. Ele não pode se aproximar de mim, do subsíndico ou de funcionários do condomínio do qual, acredito, deverá se mudar. Além do processo penal, ele responderá no campo civil, por danos morais coletivos - em razão de o condomínio ter sido exposto a situação vexatória - e danos materiais, pois estou afastado pelo INSS e acumulando gastos extras”, afirmou, para concluir.

“Quero agradecer ao apoio de todos os síndicos do país, que se sensibilizaram com minha

situação, e aos jornalistas. Tenho recebido apoio não somente local, mas de pessoas de todo o país. Sem falar na solidariedade irrestrita dos condôminos que, sensibilizados, logo se uniram para me dar total apoio. E, uma vez que continuo praticamente afastado das minhas atividades, eles têm me ajudado na administração, têm tocado o condomínio nas questões cotidianas. Me impressionou o apoio dos síndicos e de Brasília, como um todo. Chego nos lugares, e os presentes sempre vêm me dar uma palavra positiva, de incentivo. E isso é importante, não apenas para mim, mas para a categoria profissional, em geral. Não podemos deixar que outros síndicos sofram agressões tão graves, e de forma tão gratuita”, protestou.

# VOCÊ GANHOU UMA CONSULTORIA GRATUITA!

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





## Gentileza gera gentileza!

**G**entileza, portaria, conexão.... qual a ligação disso quando falamos sobre o porteiro? No dia 9 de junho foi comemorado o Dia do Porteiro. Assim, nada mais apropriado do que contar para vocês a história do porteiro João (foto), que me fez acreditar justamente nessa conexão.



Somos seres conectados e interativos, concordam? Estamos todos os dias e todas as horas em constante interação e, por meio da portaria e do trabalho desses profissionais tão especiais, é que percebemos que somos capazes de estar em contato com as pessoas das mais variadas localidades e manter a gentileza como base das nossas ações.

Apesar dessa constante interatividade, o que vemos é que as relações entre os condôminos e os profissionais que atuam em condomínio parecem cada vez mais superficiais, e, conseqüentemente, palavras como cortesia, empatia estão mais distantes de nossa realidade.

João Ricardo da Silva Nascimento, é um ser de pura alegria e gentileza! Aos 42 anos, casado, pai de três lindos filhos que ele intitula como sua maior riqueza, aprendeu com seu pai João de Deus e sua mãe, Marinalva Fonseca que a vida pode não ser fácil, porém com esforço tudo vale a pena! Após a morte do seu pai, decidiu dar continuidade à profissão que ele tanto se dedicou em vida: taxista. Diversos desafios foram enfrentados por João durante a construção do seu caminho, porém após um acidente de carro em 2013, a vida te deu um banho de realidade e precisou a partir dali começar do zero. Uma fratura no fêmur, muitas dificuldades para se reabilitar, só fizeram aumentar a sua garra para reconstruir sua vida e honrar a história daquele que ele tanto amou.

Assim, João migrou do taxi para área de estacionamento como manobrista, porém na esperança de dias melhores o seu currículo sempre permanecia junto com ele, pois dentro do seu coração ele tinha certeza de que sua hora iria chegar. E foi assim que aconteceu! Em 2014 iniciou sua jornada na área condominial e com alguns meses foi promovido para a portaria. Sempre dedicado e com um carisma inigualável, mostrou a todos ao seu redor que essas atribuições na vida de um profissional em evolução fazem a diferença.

João foi selecionado para ser administrador, supervisor de portaria e assim ele segue, construindo sua história, dedicando sua evolução a grandes líderes como Luís Ricardo Esquivel e Christiane Romão, que fizeram com que ele aprendesse algo que eu exatamente acredito, que a gentileza é como um "vírus" contagioso do bem: quanto mais gentis somos, mais nossa vida fica melhor e mais alegre, e mais pessoas ao nosso redor passam a agir da mesma maneira! Que nós enxerguemos o outro. E lembremos sempre que a gentileza gera gentileza!

Como disse Shakespeare: "Eu aprendi que ser gentil é mais importante do que estar certo".

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

## O que fazer no âmbito criminal

No âmbito criminal, o advogado Ralph Andrade é quem nos dá as orientações sobre casos de agressões deste tipo. "O agressor pode responder por crime de lesão corporal, de natureza leve, que seria no Juizado Especial Criminal, na condição de crimes de até um ano de detenção - os chamados crimes de menor potencial ofensivo. Ou, se a agressão for grave ou gravíssima, responderá na Vara Criminal que cuida exatamente de crimes de maior potencial. O síndico deve sempre fazer o registro de ocorrência e representar criminalmente contra o seu agressor, e pode entrar com ação cível de indenização pelos danos sofridos! No campo administrativo, na própria convenção do condomínio podem ser previstas sanções à figura do condômino que adote conduta antissocial", resume.

"A primeira providência deve ser o socorro à vítima, seguido do registro do boletim de ocorrência policial e do exame de corpo de delito, solicitado pela delegacia e realizado no IML. Este exame é importantíssimo para aferir a gravidade da lesão e o rito processual a ser seguido. Caso tenha ocorrido lesão corporal grave, caracterizada pelos resultados listados no parágrafo primeiro do art. 129 do Código Penal, como a incapacidade para o exercício das ocupações profissionais por mais de 30 dias, a pena será de reclusão de um a cinco anos. Sendo a lesão gravíssima, como a incapacidade permanente para o trabalho, a pena varia entre dois e oito anos. Mas cabe destacar aqui que a maior parte dos crimes de lesão corporal em condomínios têm como resultado lesões corporais leves, com detenção de três meses a um ano", explica Marisa Dreys, advogada pós-graduada em Direito Imobiliário e especializada em Direito Criminal.



Ralph Andrade



Marisa Dreys

## Violência sob a luz da Psicologia

Psicanalista, neuropsicóloga e formada pela Universidade Federal Fluminense (UFF), Vanessa Machado lança novas luzes sobre a questão. “Ao receber este convite da REVISTA DOS CONDOMÍNIOS, comecei a pensar sobre a violência e a agressividade dentro dos muros dos condomínios. Quando pensamos em espaços fechados, logo nos vem à cabeça que estes são locais seguros, controlados, e que a violência estaria do lado de fora. Logo, presenciar cenas registradas em tempo real de violência dentro de um supostamente lugar seguro, traz angústia e abre uma ferida. Casos de violência e agressões contra síndicos pedem uma análise criteriosa sobre gestão e comunicação. De onde vem esta violência e como podemos nos defender?”, provoca ela, para prosseguir.

“Se buscarmos na academia, Freud tem um texto, um dos textos fundamentais de sua obra, que fala sobre o conceito de civilização. Em linhas gerais, para que possamos conviver bem em sociedade é necessário renunciar a algumas coisas. Por exemplo, para que eu possa conviver com você, eu me desfaço de certos impulsos e desejos, em nome de uma ética, de uma moral que vai possibilitar as relações entre os indivíduos. É justamente sob o pilar da civilização que a sociedade se organiza. E o que possibilita essa organização é a nossa capacidade de dialogar, o que chamamos de laço social”.

Segundo a especialista, Freud e Lacan situam a violência como constitutiva do ‘eu’. Isto é, ela é

parte de nós, aparece na dinâmica psíquica de todos. Logo, não parece tarefa possível conviver sem ela, o que não significa que devemos nos render ao imperativo da violência. “Diante dos impasses as quais somos convocados a responder diariamente, resta como recurso a via da sublimação. É possível operar com o recurso da palavra, o que, em termos técnicos, chamamos de mediação simbólica. Diante das dificuldades que a convivência inevitavelmente vai trazer, a comunicação é sempre a melhor via. Por isso, assembleias e espaços coletivos de diálogo devem ser incentivados nos condomínios. Ao dialogar com o diferente, construímos saídas. Assim nascem novas perspectivas, formas de olhar o mundo e, conseqüentemente, a mediação de conflitos”.

Para Vanessa, quem passa pelo trauma da violência necessita de apoio emocional. “A escuta especializada é fundamental para permitir que tal conteúdo seja ressignificado, abrindo portas para o sujeito continuar operando sob a via da comunicação, do laço social, sem perder sua capacidade de sentir empatia pelo outro. É importante a gente ter sempre em mente que a questão da agressão diz coisas sobre o agressor. E a terapia é uma importante ferramenta para que a vítima se ‘descole’ de possíveis impasses, como a armadilha de sentir-se culpada por ter sido agredida”, pondera, ressaltando que o tão citado ‘gatilho’ que busca explicar, ou justificar, uma explosão de fúria não pode servir para relativizar situações



Vanessa Machado

como a vivida recentemente pelo síndico e jornalista Khalil.

“Este termo tem aparecido com frequência, mas é de ordem subjetiva. Cada um tem uma história, significantes, palavras, expressões que evocam sentimentos e afetos, muitas vezes, nefastos. O fato é que a proibição de condutas leva o sujeito a realizar um mecanismo psíquico, um recalque. É necessário deixar de satisfazer sua vontade em função de um acordo social. Então, se por acaso ele não cede, seja por questões pessoais, sofrimentos psíquicos ou condição clínica, há o risco deste rompimento com a linguagem, levando-o a agir com violência, o que traz consequências, inclusive, jurídicas. Os indícios dessa dificuldade de traduzir em palavras suas questões aparecem no discurso e até na linguagem corporal, numa postura mais agressiva ou no tom alterado da voz. Ao se deparar com esses sinais, o ideal é dar tempo para que essa pessoa se organize”, aconselha.



## Quórum necessário para aprovação de Regulamento Interno Condominial

Como cediço, duas são as normas de estatuta infralegal que tem por escopo disciplinar as matérias da alçada condominial. São elas a Convenção de Condomínio e o Regimento Interno. A primeira delas é a norma matriz, a norma que confere gênese à estrutura jurídica intitulada condomínio edilício; a segunda, por seu turno, tem por objetivo estabelecer as regras elementares da convivência, bem como disciplinar o uso das áreas comuns.

Relativamente ao tema da alteração/modificação/atualização/elaboração de Regimento Interno, pairam algumas questões controvertidas.

Isso porque, sob a égide do Estatuto dos Condomínios, mesmo a Lei nº 4.591/64, apresentava-se como peremptória a observância de um quórum qualificado de 2/3 dos condôminos, reunidos em assembleia geral; já com o advento do Código Civil de 2002, novel legislação que houve derrogar a Lei Caio Mário, não mais aparece previsto na lei de regência um quórum específico para tal fim, diversamente do que ocorre diante da necessidade de modificação do texto da convenção, a teor do disposto no art. 1351 do mesmo diploma legal, cuja redação determina ser imperioso observar um quórum de dois terços.

Nesse sentido, restam presentes 3 (três) correntes prevalentes: a primeira defende a concepção de que, inexistindo previsão expressa na norma civilista, como de fato inexistente, deve-se observar o quórum de maioria simples; a segunda, por sua vez, advoga a necessidade de se seguir a regra estampada na legislação anterior, consistente no voto de dois terços dos condôminos; já a terceira, defende a orientação de que, caso a convenção venha a estabelecer um quórum para a alteração do Regimento Interno, deve tal norma ser acatada e obedecida.

Temos para nós, que dentre as acima esposadas, podem e devem ser admitidas, posto não colidentes entre si, a primeira e a terceira corrente.

A um, porque a interpretação teleológica, em conjunto com os métodos sistemático e histórico, apontam para a necessidade de se aplicar ao Regimento Interno um tratamento jurídico mais brando, mais maleável, dada a dinâmica das relações de convivência, que impõe ser modificadas para atender às justas expectativas da coletividade condominial; a dois, porque, de fato, houve o Código Civil conferir plena eficácia e efetividade à convenção, reconhecendo sua força normativa, o poder de disciplinar assuntos diversos, desde que não colidentes com as disposições da lei civil de maior hierarquia.

Não acidentalmente, o Enunciado nº 248 da Jornada de Direito Civil, promovido pelo Conselho da Justiça Federal, assim dispôs: "o quórum para alteração do regimento interno do condomínio edilício pode ser livremente fixado na convenção".

Devem assim os gestores condominiais atentar para a necessidade de observar criteriosamente os quóruns aptos a justificar a alteração das normas condominiais, sob pena de incidirem em grave risco, qual seja, o de submeter a aprovação de um Regimento Interno ao reconhecimento judicial de sua nulidade, por violação à regras e princípios próprios e específicos do Direito Condominial.

*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.*

# Desafios do passado, do presente e do futuro

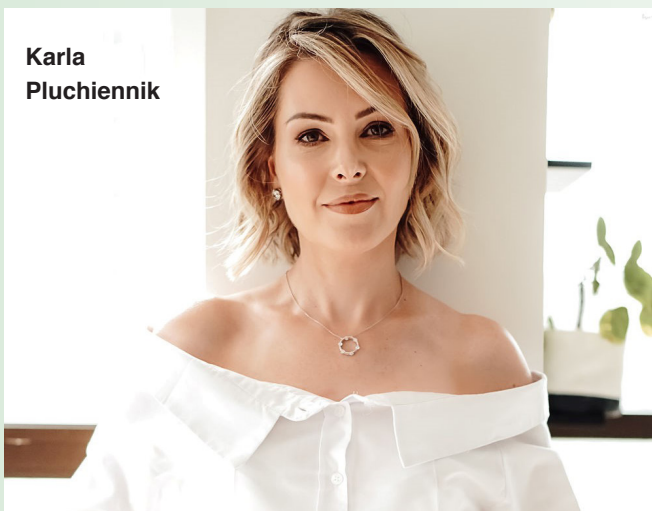
Recém-lançado, livro de Karla Pluchiennik traz reflexões sobre a profissão de síndico, com dicas e soluções para facilitar o desempenho de suas funções

Profissionais que cuidam da coletividade, é claro, sempre estão impregnados de altas doses de responsabilidade. Assim é o desafio cotidiano dos síndicos. Embora ainda não seja regulamentada, a profissão exige cada vez mais conhecimento técnico e capacitação constante, em áreas diversas como administração, finanças, contabilidade, legislação e até mesmo psicologia. Foi pensando em facilitar a experiência da vida em condomínio, e fazer uma espécie de coletânea de informações relevantes, que a consultora e empresária do ramo condominial Karla Pluchiennik lançou, em abril deste ano, o livro "Coisas Básicas do Condomínio - vol 1". Editado pela Bonijuris, de Curitiba, a obra aborda, em linguagem acessível e objetiva, 25 temas fundamentais, que ajudam a nortear a atuação dos síndicos.

"O intuito é que a obra circule não só entre síndicos, administradoras e demais profissionais, mas que também chegue nas residências para que os moradores tenham acesso às informações e adquiram mais consciência de como viver melhor num condomínio", explica a autora, reforçando que o público-alvo da obra é bastante amplo. A publicação é um instrumento de apoio a quem mora, trabalha, administra, garante, fornece ou mantém em pleno funcionamento os cerca de 400 mil condomínios do Brasil.

Administradora pós-graduada em Direito Empresarial e em 'Influência Digital: Conteúdo e Estratégia', coach e especialista em Programação Neurolinguística (PNL), Karla Pluchiennik topou conversar com a Revista dos Condomínios sobre o perfil da carreira de síndico, as transformações recentes pelas quais a

Karla  
Pluchiennik



profissão passou, as aptidões atualmente exigidas pelo mercado e as tendências futuras no cenário de administradores de condomínios. Será que você está em dia? Realmente preparado?

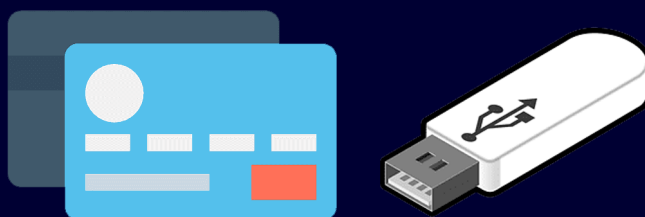
“A atuação dos síndicos precursores nos ensina que o comprometimento com os interesses do condomínio é a base, independente se o síndico é ou não um condômino. Conhecimentos básicos de administração, finanças, recursos humanos e formas de organização são aptidões a serem estudadas previamente. Com relação aos talentos ou soft skills, é desejável que o profissional tenha boa comunicação, características de liderança, boa percepção e inteligência emocional. Lembrando que o síndico não está sozinho: ele pode contar com uma valiosa rede de apoio representada por membros do conselho e fornecedores que tenham boas referências. Nesse ponto, a credibilidade é essencial”, inicia Karla, que segue em sua análise.

“O braço direito do síndico costuma ser o zelador. Se ele estiver bem ensinado, vai resolver boa parte das demandas, já que está ‘vivendo o condomínio’ (a autonomia pode ser dada aos poucos). Vale informar aos condôminos sobre horários de sua disponibilidade para não se tornar refém de chamadas noturnas sem necessidade. Ademais, cada profissional vai percebendo o que funciona, trocando ideias com colegas, aprendendo com a literatura e os cursos. Essa é uma função que ensina a cada dia. Não tem receita de bolo. Como diz um provérbio: a prática faz o mestre!”, pontua ela, que aponta erros que devem ser evitados. “Faço uma analogia com a administração pública: o agente público é como o síndico; atua no interesse coletivo. Esses princípios são: legalidade (cumprir a lei), impessoalidade (tratamento igualitário), moralidade (princípios éticos), publicidade (transparência na gestão) e eficiência (fazer bom uso dos recursos). Os principais erros acontecem quando esses princípios não são colocados em prática”.

# CERTIFICADOS DIGITAIS

COM RAPIDEZ  
E  
SEM BUROCRACIAS

TOKEN E CARTÃO  
INSTALAÇÃO E INOVAÇÃO



## CERTIFICADO AI



E- CPF

E- CNPJ



**ANA PAULA**

**GERENTE COMERCIAL**

 (21) 99196 - 1188



[CONTATO@COMERCIALFACILITARJ.COM.BR](mailto:CONTATO@COMERCIALFACILITARJ.COM.BR)

**ATENDIMENTO POR VÍDEO  
CONFERÊNCIA COM DESCONTOS  
ESPECIAIS.**

**NA VIDA REFLITA E DESCOMPLICA  
CERTIFICADO DIGITAL  
É NA FENIX**

## Profissão: Síndico

por Vinicius Valverde

### Virei síndico e agora?

**N**ão é muito difícil encontrar um síndico que assumiu a função porque ninguém no condomínio queria assumir. Agora, será que esse síndico está preparado e sabe quais são os desafios da função?

Aquele estereótipo do aposentado que fica na portaria, com sua fiel prancheta, controlando tudo que acontece, está cada dia mais distante da realidade dos condomínios em nosso país. O síndico atualmente deve que ser um profissional multidisciplinar e os desafios diários desta profissão exigem de seus profissionais cada vez mais habilidades.

Em um mundo digital, com a demanda crescente de informações por parte dos condôminos e o aumento das exigências perante os órgãos fiscalizadores, ser síndico não é uma tarefa fácil. A pessoa que não estiver preparada para tal cargo, poderá gerar danos ao condomínio. Logo, estar a frente de um condomínio não é uma tarefa para amadores!

A rotina diária do síndico requer conhecimentos de contabilidade, finanças, marketing, direito, engenharia, psicologia, dentre outros. Por outro lado, poucos serão os profissionais habilitados em todas as disciplinas requeridas na função. A principal habilidade que um síndico de sucesso é conseguir construir uma rede de apoio multidisciplinar. O síndico não precisa saber tudo, mas deve saber a quem recorrer para resolver as principais questões.

Obviamente, em muitas questões, pela experiência e o tempo, o síndico já saberá quais ações tomar, mas o "síndico de sucesso" deve ter bem delimitado até onde suas ações podem ir e a partir de qual momento deve usar sua rede apoio, com os profissionais qualificados para solucionar os problemas.

O síndico da atualidade é o profissional que permeia por diversas disciplinas, dominando um pouco de cada área com maior ou menor grau de intimidade, mas o "síndico de sucesso" é o profissional que além de saber um pouco de cada tema, usa sua rede de apoio para ter o melhor resultado dentro da sua gestão condominial.

Caso o leitor tenha interesse em iniciar na carreira de síndico, será necessário dedicação para estudar e ganhar conhecimento em diversas áreas, que a princípio podem parecer não ter nenhuma relação, mas que na dinâmica do dia a dia condominial se mostram diretamente relacionados.

*Vinicius Valverde é síndico profissional, economista pela UFRJ, mestre em Logística pela PUC-RJ e sócio-fundador da AMV Síndicos Profissionais.*

## Da falta de uma remuneração, a função estratégica

Karla Pluchiennik lembra que, quando surgiu a Lei do Condomínio (4.591/64), não havia remuneração pelo exercício da sindicatura. Um sistema de rodízio possibilitava o revezamento entre os vizinhos, que exerciam a função pela honra de cumprir seus deveres de vizinhança. Com o tempo, a isenção da quota condominial representava uma remuneração, ainda que indireta. Logo, o propósito era prestar um serviço à coletividade, e não se falava em síndico como profissão. A partir dos anos 90, a complexidade da gestão foi demandando progressivamente maior profissionalização para exercício da função, de forma que atualmente existem até empresas que prestam serviços de sindicatura e diversos cursos de capacitação.

Nos tempos atuais, especialmente após a pandemia de Covid-19, foi necessário que o síndico desenvolvesse habilidades interpessoais para lidar com novos desafios, e talvez um dos maiores está relacionado aos aspectos da convivência humana. Quando falta clareza e consciência por parte dos condôminos, que podem exercer seus direitos, mas sem esquecer dos deveres, o síndico precisa estar atento às suas responsabilidades enquanto atua num papel educativo, reforçando constantemente princípios básicos. Missão que requer muita paciência.

Mas, para onde será que essa carreira vai? "Com o avanço da tecnologia, boa parte das atividades podem ser automatizadas ou terceirizadas, o que permite que síndicos atuem na gestão de diversos condomínios simultaneamente. Discute-se a regulamentação da função, mas acredito que isso apenas criaria uma barreira para o exercício do cargo sem um retorno concreto para os condomínios, pois a regulamentação não atesta a capacitação necessária para representar uma coletividade. Além disso, cada condomínio acaba criando uma cultura diferenciada que só a vivência revela. O bom síndico do futuro perceberá em quais tipos de condomínio sua gestão funciona melhor. E atuará com mais conexão com os moradores. Da mesma forma, os condôminos identificarão que tipo de profissional melhor se adequa para a sua representação. Em todos os casos, a capacitação contínua é fundamental", defende.

Karla Pluchiennik relembra que, durante a jornada no empreendedorismo condominial, recebeu diversas solicitações de síndicos, condôminos e prestadores de serviço para a elaboração de um material que fosse facilmente compreendido, que traduzisse as leis e, ao mesmo tempo, reunisse boas práticas de maneira objetiva. Na tentativa de atender essas necessidades, é que nasceu o primeiro volume do livro "Coisas Básicas do Condomínio", que inaugura uma coletânea que será sequenciada por outros volumes e autores. Num só volume, seria mesmo impossível dar conta de refletir e traduzir a complexidade de um universo tão vasto e rico. "O contexto condominial possibilita a experiência de viver em sociedade. Então, a riqueza consiste em incontáveis soluções que podem ser oferecidas ao segmento. E o conhecimento é uma delas", conclui.



# Legislação protege os síndicos e prevê indenização por danos morais

Muitas vezes, no cotidiano condominial, eles são agredidos verbalmente e acusados injustamente, sem provas. Mas há formas legais de reagir. E se proteger

**P**or verificar abuso de direito, a 30ª Câmara de Direito Privado do TJ-SP reformou, em abril deste ano, sentença de primeira instância e condenou um condomínio a indenizar um ex-síndico por imputações falsas feitas em uma ação de prestação de contas. A reparação por danos morais foi arbitrada em R\$ 5 mil. Na inicial da ação, o condomínio acusou o antigo gestor de uma série de condutas irregulares, tais como uso indevido de receitas auferidas, aplicação de multas descabidas, recolhimentos fiscais indevidos, contratação de serviços por preços excessivos, entre outras. Além de não terem sido comprovadas, elas repercutiram negativamente em sua imagem. Com isso, pediu indenização por danos morais, negada em primeira instância. Mas o recurso foi acolhido, por unanimidade. Afinal, quais direitos assistem ao síndico que se sentir prejudicado diante de acusações falsas?

“O condomínio edilício consagrado na Lei nº 4591/64 e no Capítulo próprio do Código Civil, dos artigos 1331 a 1358, em ambas as leis, teve destacada a figura obrigatória do síndico, que é o representante legal do condomínio, cujos deveres estão descritos no artigo 1348 do mesmo código, tendo o dever de anualmente, e sempre que solicitado pelos condôminos, prestar conta dos seus atos. Em resumo, o síndico é a figura mais falada e lembrada no condomínio. Tudo é culpa do síndico...”, brinca e provoca Diego Bassi, advogado condominialista de São Paulo, para lembrar que este profissional até já virou personagem de letras de músicas, como a irresistível W Brasil, de Jorge Benjor, na qual Tim Maia foi alçado ao cargo.



Diego Bassi

O entrevistado pontua que, apesar de o condomínio edilício não ter personalidade jurídica, pois não é uma sociedade empresária ou fundação, sendo tão somente uma reunião de proprietários, ele promove atos de contratação, inclusive de funcionários. Logo, deve ter alguém centralizando esses atos, que são realizados pelo síndico. Sua figura difere daquela do zelador e gerente condominial, que são prestadores de



## UNIVERSALFIT

TEL: (21) 3351-6440 / (21) 98045-0044

**AGENDE UMA VISITA PARA SEU CONDOMÍNIO**



- 1- ESTACIONAMENTO
- 2- SUPORTE DE BOLA
- 3- QUARTO DE HALTER
- 4- BICICLETA VERTICAL
- 5- ESTENDE

**VENDA DE ACESSÓRIOS E EQUIPAMENTOS DE ACADEMIA**

\* **ELABORAÇÃO DE PROJETOS**

\* **MANUTENÇÃO DE EQUIPAMENTOS**

\* **PISOS ANTI IMPACTO, GRAMADO E PVC**

FACEBOOK: @UNIVERSALFIT.RJ  
INSTAGRAM: @UNIVERSALFITRJ  
SITE: WWW.UNIVERSALFIT.COM.BR

Estrada do Gabinal, 313 - Ljs 132 à 134 - FREGUESIA - JACAREPAQUÁ - Rio Office Mall



## Liderança e Mediação de Conflitos na Gestão do Síndico

A palavra síndico provém da etimológica grega “syndikós”, significando “pessoa eleita pelos condôminos de um prédio de apartamentos para administrar o edifício”, de acordo com o dicionário Michaelis.

O gestor é detentor de direitos e deveres no dia a dia dos condomínios. Sua liderança deverá ser exercida com diálogo, respeito e de forma imparcial.

Existe sindicante que entende ser “dono do prédio” tendo por consequência uma gestão de insucesso. Na realidade, síndicos são cidadãos como todos os demais que ocupam o condomínio, sendo detentores de sentimentos e ficam apreensivos mediante constantes desentendimentos, seja envolvendo moradores, seja em relação aos funcionários e/ou terceirizados.

O síndico é um líder e quando da existência de conflitos deverá utilizar de ferramentas especiais na condução de sua gestão, como por exemplo os métodos de Mediação de Conflitos, assim procurando otimizar os seus resultados.

O tema Mediação já foi desenvolvido em outra coluna, portanto, aqui será abordado quanto a sua correlação com as técnicas utilizadas na liderança de sucesso, oportunizando resultados em que motivará e agregará as pessoas, contribuindo com uma administração pacífica, favorecendo a criação do espírito colaborativo.

A seguir demonstrar-se-á quanto ao nexos entre as modalidades utilizadas tanto na Liderança quanto na Mediação de Conflitos, possibilitando ao síndico otimizar a sua solução.

A postura de um líder condominial deverá ser equilibrada, sendo percebida pela massa condominial como resultado da leitura de sua linguagem não-verbal, contemplada também pela Mediação.

O síndico ainda poderá valer-se de outros três mecanismos previstos tanto na liderança quanto na Mediação:

- ‘Escutar ativamente’ todos os atores envolvidos na discórdia;
- ‘Brainstorming’ que significa “associação de ideias”, possibilitando que as partes em oposição façam reflexões;
- ‘Feedbacks’ para os moradores e colaboradores, para que saibam o que está dando certo e o que é preciso melhorar.

Portanto, vemos que tanto a Mediação de Conflitos quanto a Liderança ocupam um espaço importante na Gestão Condominial.

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

serviço e atendem aos comandos do síndico. Assim como se diferem os atos de representação do síndico da organização contábil financeira da administradora, que pode ser considerada um braço da gestão.

As suas atribuições legais são diversas: 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; 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; realizar o seguro da edificação, além de convocar a assembleia de condôminos.

“Por conta dessa concentração de deveres e responsabilidades na figura do síndico, é correto afirmar que ele acaba sendo alvo dos condôminos, que atribuem culpa por todas as situações ligadas a estrutura condominial, seja no tocante à infraestrutura do empreendimento, seja nas questões de relacionamento. Choveu e alagou o estacionamento? A culpa é do síndico! Cano do 20º andar estourou por conta da pressão da água? A culpa é do síndico. O vizinho de cima anda de salto no apartamento e faz barulho? Adivinhe de quem é a culpa? E ainda vivenciamos o império da gestão paralela dos grupos em mídias sociais, em especial o WhatsApp. Se antes o síndico era alvo de críticas, hoje ele é alvo de perseguição. De mensagens agressivas, que vão muito além da mera crítica ou sugestão”, revela Diego Bassi.

Em geral, é nesses grupos extraoficiais que se perde o controle quanto ao que é apontado, havendo cobranças que vão além da crítica. Há o abuso em relação ao horário, por exemplo, pois os condôminos passam a cobrar toda e qualquer situação nessas redes, deixando o síndico refém 24 horas por dia dos comandos da rede social. Muitos que não têm coragem de se expor na assembleia, às vezes por falta de tempo, por preguiça, e alguns por covardia, fazem vasto uso da rede social e ali escrevem comentários sem parcimônia, alguns ofensivos. Fato que as mídias digitais revolucionaram nosso modo de comunicação, estão agregadas ao dia a dia condominial e, nesse momento, quem vivencia esse cotidiano busca depurar esse meio de comunicação.

“O alvo preferencial é a prestação de contas, sendo que, na maioria dos casos, as críticas são dúvidas que podem ser facilmente sanadas. Mas, nas redes sociais, quando um reclama, acaba causando efeito manada. Logo, os comentários ganham likes, views, outros tantos comentários e uma simples dúvida pode virar uma

grave acusação. Um exemplo clássico é a leitura individual da água. Quando o condomínio adota o sistema, alguns condôminos que não têm noção de sua unidade, quando percebem o tamanho do consumo e o valor da conta individual, outrora socializada, vão à rede social, denunciar o síndico, a empresa que faz a leitura, a administradora. Pronto! Os que estão na mesma situação fazem coro e o caos está instalado”, conta.

### Síndico encontra amparo na lei do Stalking

Diante desse quadro, há alguma lei que pode ser aplicada aos moradores e condôminos que, porventura, abusem e ofendam os gestores, em especial, fazendo uso dessas ferramentas? Nosso especialista garante que sim. “Da mesma forma que as gestões vão se tornando cada vez mais profissionais e tecnológicas e a legislação vai ampliando as respon-

sabilidades dos síndicos - vide a Lei de Violência Doméstica e contra animais, obrigando-o a denunciar - é permitido ao síndico buscar amparo judicial. Há, por exemplo, a famosa lei do Stalking - Lei nº 14.132/21, que trata da perseguição. Há ainda possibilidade de o síndico denunciar à autoridade policial os crimes de calúnia, injúria e difamação - previstos nos Artigos 138, 139 e 140 do Código Penal”, aponta.

Diego Bassi lembra que a melhor pena é a pecuniária, aquela que, como se costuma dizer, “dói no bolso” do infrator. O gestor pode requerer indenização na esfera civil, dano moral (por conta da imagem) e material quando perde outros negócios, como concorrências, por exemplo, por conta das mensagens, que reverberam de um condomínio para outro, o que é comum no mercado condominial. “Em tempos sombrios, onde a violência contra o síndico e zeladores ganhou as manchetes dos jornais, reporta-

gens televisivas e vídeos virais, todo cuidado é pouco”, alerta ele.

“O síndico deve reconhecer que, hoje, as pessoas têm maior acesso às informações, que circulam com maior rapidez. Dessa forma, um gestor eficiente e que busque a pacificação de conflitos deve ter como meta refinar a comunicação de seus atos. O síndico deve fazer uso das enquetes eletrônicas, chamando a massa para participar de eventuais decisões, e ampliar a realização de assembleias, que são o foro adequado para discussões e para que o condômino dê vazão a eventual insatisfação, dando ao gestor a possibilidade de esclarecer e minimizar o desconforto. Outra ferramenta positiva é a auditoria independente. Muitas e boas empresas prestam o serviço de auditoria contábil das contas, apontando previamente e preventivamente inconsistências, evitando maledicências e eventuais desvios”.



## 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



# Administradoras não podem ofertar ou realizar serviços jurídicos

Devido à grande repercussão, voltamos ao assunto sobre o veto que a Justiça deu a algumas administradoras de condomínios pela ilicitude de oferecer e realizar serviços advocatícios

**E**m função da importância do assunto e tendo em vista a forte repercussão da primeira matéria publicada na edição passada, a REVISTA DOS CONDOMÍNIOS, dá sequência de desdobramentos sobre a proibição imposta pela Justiça às administradoras de condomínios de comercializarem serviços jurídicos. Vale lembrar que em abril deste ano, da Justiça da Bahia atendeu parcialmente pedido liminar em ação civil pública ajuizada pela 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.

Valzira Souza, advogada especialista em Direito Civil, Direito e Gestão Condominial, pós-graduada em LGPD e com formação em mediação judicial pelo TJDFT reconhece que essa prática é lesiva e vem sendo identificada em todo o país, especialmente em administradoras de condo-



Valzira Souza

mínios que ofertam serviços jurídicos em sites de internet, páginas de redes sociais como Instagram e Facebook, mas ela alerta para a não generalização, pois existem administradoras que agem dentro da legalidade e não podem ter a imagem maculada indevidamente. “A administração de um condomínio é um ato personalíssimo do síndico, todavia, o art. 1.358 do Código Civil permite que este transfira a outrem, total ou parcialmente, as funções administrativas, mediante aprovação da assembleia, desde que não haja proibição na convenção. Isto posto, cabe a administradora exercer as atividades inerentes a administração condominial, como por exemplo o recolhimento dos impostos, a emissão da folha de

pagamento, do contracheque e do crédito do salário líquido dos empregados, emissão de boletos, elaboração dos balancetes, fechamento das pastas, prestar auxílio na elaboração da previsão orçamentária, prestação de contas, comunicados internos, providenciar os registros das atas das assembleias, entre outras”, exemplifica.

Ela explica também que a Bahia não é um caso isolado. “A OAB através da sua Seção no Distrito Federal e em diversos estados como o Espírito Santo e São Paulo já havia ajuizado Ações Cíveis Públicas fundamentadas em provas que efetivamente comprovam essa prática ilícita e obtiveram êxito. Ressalte-se que em todas essas ações o Ministério Público apresentou manifestação considerando que a conduta das empresas réis é contrária a Lei e deve ser coibida. No tocante ao Estado da Bahia recentemente foi concedida liminar pelo Juízo da 11ª Vara Federal Cível obrigando algumas administradoras de pequeno porte a excluir da internet ou de qualquer outro meio de divulgação a oferta de serviços jurídicos, a suspensão imediata de atividades privativas da advocacia, bem como a captação de clientes com base nesses serviços, sob pena de pagamento

de multa diária. A repercussão é desfavorável para essas empresas na medida em que, diante de um mercado altamente competitivo, elas acabam tendo a imagem vinculada a uma atuação irregular”, protesta.

A fundamentação jurídica para a decisão da Justiça baiana encontra amparo na Constituição Federal que assegura no Art. 5º, XIII, que “é livre o exercício de qualquer trabalho, ofício ou profissão, atendidas as qualificações profissionais que a lei estabelecer”. Já o Art. 170 parágrafo único dispõe que “é assegurado a todos o livre exercício de qualquer atividade econômica, independentemente de autorização de órgãos públicos, salvo nos casos previstos em lei”. A advocacia é uma dessas exceções de limitação da profissão por determinação de lei. Para Valzira, o exercício da advo-

caria sujeita-se às prerrogativas e as exigências estabelecidas na Lei 8.906 de 1994 que dispõe sobre o Estatuto da Advocacia e a Ordem dos Advogados do Brasil, como atividades privativas da advocacia o ajuizamento de ações a consultoria, assessoria e direção jurídicas. “Desse modo, a assessoria ou consultoria jurídica, a elaboração de parecer jurídico, notificações e as notificações extrajudiciais que exijam análise jurídica somente podem ser exercidas por advogados regularmente inscritos na OAB, ou por sociedades de advogados de fins jurídicos, regularmente aprovadas e registradas. Além disso, devemos levar em consideração o Art. 4º que considera nulos os atos privativos de advogado praticados por pessoa que não esteja devidamente inscrita na OAB, sujeitando-se as sanções civis, penais e admi-

nistrativa”, alerta.

O crescimento da importância da atuação de um advogado especializado em questões condominiais também vem chamando a atenção do mercado. Assim, de acordo com a especialista, para quem advoga na área condominial é essencial estar preparado para as mais diversas demandas que possam surgir na área Civil, do Consumidor, Imobiliário, Trabalhista, Tributário, Penal, Ambiental, Normas da ABNT e as leis correlatas ao dia a dia dos condomínios. O profissional pode também se especializar em Mediação e Arbitragem direcionada para condomínios, Lei Geral de Proteção de Dados e até mesmo em Compliance Condominial que é uma matéria que poucos advogados detêm conhecimento e experiência. Ademais, é fundamental o conhecimento de gestão con-

## 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](mailto:atendimento@condobem.com.br)**

**condobem**  
 Soluções financeiras e inovadoras para condomínios



## Sucessões sistêmicas

**D**ando continuidade ao tema de sucessões imobiliárias e heranças no âmbito filosófico sistêmico, observamos que várias podem ser as causas destes temas serem muito demorados no Judiciário. Como já falado aqui anteriormente, do ponto de vista sistêmico, a herança 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 também já disse aqui nesta coluna, vários são as causas para que a demora exista, para que a sucessão seja conturbada, e para que um inventário demore demais.

Observamos em muitos casos que, a desordem hierárquica entre os herdeiros, na maioria das vezes é o maior entrave. E como saber onde está o nó da questão?

Quando um cliente chega em nosso escritório com tal drama, pedimos que nos conte um pouco da sua história, e através de algumas dinâmicas realizadas, acabamos percebendo que tinham herdeiros falecidos antes, que não foram levados em conta, bem como filhos que sequer nasceram na geração dos irmãos, e desta observação acaba se tornando muito clara a implicação energética sistêmica, que estes herdeiros não observados e não levados em conta, mesmo que mortos de forma antecedente, trazem de peso ao desenrolar da sucessão. Assim, diante do que foi observado, passamos a trazer à luz a referida questão, e a partir da observação deste problema, tentamos levar o cliente a necessidade de que este herdeiro não visto seja honrado, mesmo que com pequena parte da herança, e assim temos uma solução adequada e fluída para que o processo siga.

Muitas vezes o grande embaraço do assunto, não está aparente e nem a olhos nus, necessário se caminhar um pouco atrás dos herdeiros atuais, para se fazer uma reverência a quem veio antes e nunca foi visto, mesmo que tenha falecido efetivamente antes de todos os demais herdeiros, ou sequer tenha nascido vivo, este ente familiar faz parte da sucessão, e assim deve ser observado o seu quinhão, mesmo que somente na consciência de cada herdeiro vivo. Vamos fazer este teste e ver se o caso anda?

dominial, matéria que não é ensinada na graduação em Direito. Advogar para condomínios requer o desenvolvimento de habilidades para lidar com os diversos tipos de situações que envolvem conflitos, inclusão social, violência doméstica, participações em assembleias muitas vezes conturbadas entre outras. A administração de imóveis, igualmente, não pode prescindir do conhecimento das leis, pois, no dia a dia das administradoras é comum que surjam dúvidas técnicas que exigem preparo para delimitar a atuação com eficiência e eficácia”. São, portanto, como podemos ver, muitos pontos de atuação.

Valzira Souza, que é professora de cursos para síndicos e funcionários de condomínios defende o diálogo para a resolução de qualquer conflito. “É fundamental identificar os papéis de atuação de cada uma das partes. Questões atinentes a cobrança extrajudicial e judicial, assessoria ou consultoria jurídica, elaboração ou atualização de convenção e regimento interno são exemplos de serviços que recorrentemente são inseridos ilicitamente nos contratos firmados com administradoras. Entendo que deve haver o debate das partes envolvidas com o propósito de esclarecer quais competências são atribuídas as administradoras de acordo com a Lei. Nesse ponto, é essencial a atuação dos Conselhos e da própria OAB de propiciar eventos para o debate entre as partes incluindo os síndicos que são os contratantes e na maioria das vezes desconhecem esses aspectos legais”, sugere.

Questionada se mesmo a administradora possuir na sua equipe profissionais da área do Direito, ela estaria autorizada em comercializar esse tipo de serviço, Valzira reforça que não, tendo em vista que os serviços advocatícios não são oferecidos pelos profissionais advogados, mas sim pelas administradoras. “Neste caso, a prestação de serviços jurídicos se encontra vinculada ao contrato celebrado entre condomínio e a administradora. Ademais, vale ressaltar que é vedado a divulgação da advocacia em conjunto com outra atividade. No mesmo sentido, o Código de Ética e Disciplina da OAB considera incompatível o exercício da advocacia com qualquer procedimento de mercantilização”, orienta.

Para concluir ela destaca que a promoção do conhecimento através de disciplinas na grade curricular dos cursos de formação e especializações é de extrema relevância. “Uma opção salutar é a aproximação de administradoras e síndicos através das comissões de Direito Condominial da OAB visando fomentar o conhecimento acerca das prerrogativas da advocacia, inclusive com recomendações formais e produção de cartilhas”, conclui.

# Assessoria jurídica não faz parte da gestão



Márcio  
Spimpolo

“Assessoria jurídica não faz parte da gestão”. Com essa frase, iniciamos a análise do tema realizada pelo advogado, professor e coordenador da Pós-graduação em Direito e Gestão Condominial na FAAP/SP Márcio Spimpolo.

De acordo com ele, muitas administradoras acabam oferecendo outros serviços que fogem ao seu escopo principal que é o de auxiliar o síndico na gestão. “A administradora até pode ou deve ter um advogado próprio para assessorá-la internamente. Porém, essa assessoria interna não pode ser expandida ou oferecida para os clientes da administradora, que são os condomínios. Cada condomínio deve ter a sua assessoria jurídica própria e apartada da administradora. Vender serviços jurídicos juntamente com administrativos ou vice-versa pode render problemas junto aos respectivos conselhos profissionais. Em vez de vender outros serviços, as administradoras de-

veriam focar em como podem profissionalizar a área, que ainda é muito amadora. Felizmente, algumas administradoras, além de só pagar contas, enviar boletos e fazer a parte financeira, já estão se movimentando para ajudar o síndico nessa profissionalização e a formatar um plano diretor, desenvolvendo e acompanhando de perto, junto com o síndico e os demais membros da administração, um planejamento de curto, médio e longo prazos para cada um dos condomínios que administra”, avalia.

Ele minimiza os possíveis impactos que a decisão da Justiça possa provocar no mercado, e nem vê motivos para as administradoras contestarem essa questão. “Contratar advogado para prestar serviços para o condomínio não deveria ser fonte de renda delas. Devem focar na própria gestão. Parar de oferecer esses serviços conjuntamente com a administração é o melhor caminho que podem tomar, mesmo se isso significar momentaneamente perda de qualquer percentual de ganho, afinal a atividade de consultoria e assessoria jurídica é privativa de advogado e não se pode fazer venda ‘casada’ de serviços”, pondera.

Marcio Spimpolo explica que o advogado pode ser proprietário de empresas, inclusive até mesmo de administradoras e concomitantemente de um escritório de advocacia e de uma administradora, pois o Estatuto da OAB não veda essa possibilidade. “O que é

vedado, porém, é o exercício em conjunto das duas funções – administradora captando e vendendo serviços jurídicos juntamente com administração e vice-versa. Como dito, qualquer advogado contratado por uma empresa, prestará serviços apenas para esta empresa e não para os clientes da empresa. O Estatuto da OAB não permite sequer que haja o funcionamento e divulgação de advocacia em conjunto com outra atividade (art. 1º, §3º, Lei 8.906/94)”, explica.

Ele chama a atenção para outro ponto a fim de alertar as administradoras que fazem cobrança extrajudicial. “Elas até podem fazer esse tipo de cobrança desde que nada seja cobrado a título de honorários de advogado ou quaisquer outros encargos revestidos de honorários de advogado, como, por exemplo, ‘taxas de cobrança’. Somente pode ser cobrado honorários de advogado quando os serviços são executados por escritórios de advocacia (art. 389, Código Civil e art. 3º, Lei 8.904/94).”

Para concluir, ele busca inspiração a fim de harmonizar as relações entre as partes e faz uma citação muito interessante: “Para mim é bem simples e está no título de uma música composta pelo sambista Clementino Rodrigues (o ‘Riachão’) gravada por Gil e Caetano em 1972 – ‘Cada Macaco no seu Galho’. Se cada um exercer o seu papel com especialidade, competência e imparcialidade, todos ganham, principalmente os condomínios”, conclui.

# Qual papel da administradora de condomínios?

Diante de tudo o que já foi dito nessa matéria e na da edição passada cabe reforçar uma pergunta aqui: afinal, qual é o papel de uma administradora de condomínios? Sobre isso, a REVISTA DOS CONDOMÍNIOS ouviu Andreia Vendruscolo, advogada e diretora da Administradora Casa dos Síndicos, uma empresa de Canoas (RS). De acordo com ela, uma Administradora de condomínios é a auxiliar de administração do síndico, agindo nos seus limites, como uma espécie de “secretária” do condomínio, responsável por executar as deliberações da assembleia e do síndico, nos limites legais, além de orientar seus clientes, servindo sempre como um braço da gestão condominial.

“A estrutura de uma administradora, via de regra inclui setores de pessoal, administrativo, financeiro, fiscal, arquivo, atendimento ao público, tecnologia, etc. Como qualquer empresa, tem o direito de buscar sua assessoria jurídica, assim como, contábil, ou qualquer outra que seja especializada. Se tem conhecimento de que a média de responsabilidades que o síndico tem mensalmente, gira em torno de 160 atividades, isso mesmo, imagine tantas responsabilidades sem ter um suporte qualificado? Vou usar um exemplo simples: A maioria dos condomínios se utiliza de apps especializados para contribuir no dia a dia da gestão. Se o condomínio fosse desenvolver o seu próprio aplicativo e fizesse a manutenção mensal do mesmo, o valor de investimento inicial ficaria em média de R\$ 15 mil, podendo chegar a mais de R\$ 40 mil, além das mensalidades mensais e todo o trabalho de manutenção e ajustes por sua conta. Ao passo que, ao contratar uma empresa de auxiliar de administração, o app já conta como uma solução nos serviços disponíveis, e o investimento para adesão ao aplicativo, depende de cada empresa, mas em média se paga uma mensalidade em torno de R\$ 100,00 a R\$ 200,00 mensais.”, explica.

Para a especialista, falar que a advocacia é atividade exclusiva de advogado devidamente inscrito no quadro da OAB, lhe parece desnecessário, “ou será que um contador pode assinar um projeto de reforma de um imóvel?”. Ela conta que toda vez que é questionada sobre a necessidade de um operador de direito se especializar em condomínios acha graça, “confesso, e sempre brinco perguntando se quando a pessoa tem problemas car-



Andreia Vendruscolo

díacos vai ao otorrino?”.

Ela usa da própria experiência para apontar os melhores caminhos para as boas relações entre esses segmentos: “Estou à frente de uma tradicional empresa de administração de condomínios na região metropolitana de Porto Alegre, com 30 anos de história, onde eu trabalho há 22 anos. Quando falamos de empresas sérias, com história, tradição, propósito e valores claros, não há que se falar em prática ilegal de atividades. E, ainda bem, temos muitas empresas assim no mercado condominial gaúcho, e no brasileiro. Não é raro você se deparar com os diretores de imobiliárias e administradoras com formação em Direito, a resposta, talvez, poderia ser, diante da falta de profissionais especializados no mercado de advocacia, da falta de interesse das universidades e também da própria entidade de classe em fomentar o mercado com conteúdo e preparo técnico, fomos em busca do conhecimento necessário para atendermos os nossos clientes. Todavia, a formação de um empresário do segmento condominial, pode ser qualquer uma, Direito, Contabilidade, Medicina, Engenharia, etc., mas o foco, o objeto de trabalho é a administração de condomínios”, pontua ela.

Que segue acreditando que há espaço para todos que querem fazer um

bom trabalho. “Seria excelente se houvesse mais escritórios com advogados condominialistas à disposição no nosso mercado, profissionais com experiência em gestão condominial e de assembleias, não só de teoria. De certa forma, a pandemia nos ajudou nesse ponto, a sociedade “ficou em casa”, os conflitos e dúvidas aumentaram, e muitos profissionais se viram obrigados a buscar a qualificação necessária, já que o volume da procura extravasou. Como a maioria das minhas concorrentes gaúchas, a administradora possui contrato com escritório de advogados condominialistas que presta serviços jurídicos para a administradora, com esclarecimento de dúvidas, análises de contratos, defesas em ações judiciais, e outros serviços inerentes ao dia a dia. Da mesma forma como, possuímos contrato com escritório de advogados trabalhistas e tributaristas, por exemplo, cada um no seu segmento. A consultoria jurídica está à disposição do condomínio que poderá optar por usá-la ou não. O condomínio é quem escolhe o profissional que irá lhe atender, o trabalho principal é auxiliar a gestão condominial, e não advogar, ou reformar o condomínio, por exemplo”, sentencia.

Para concluir, Andreia afirma que não pretende esgotar o assunto, mas deixa uma mensagem final para reflexão: “Como advogada, corretora de imóveis e empresária, respeito uma entidade que fiscaliza pessoas e empresas que possam estar exercendo atividades de forma ilegal, colocando em risco a segurança de pessoas, e desrespeitando profissionais. Todavia, defendo que as coisas não podem ser generalizadas, e acredito fortemente no diálogo. Desconheço os fatos da ação civil pública promovida pela OAB/BA em desfavor de nove administradoras de condomínios, mas uma certeza eu tenho, tudo começa na origem, e a origem vem na educação, nos valores morais e éticos, coisa que nós brasileiros ainda estamos aprendendo. Somos experts no ‘jeitinho’, na ‘mandrangem’, mas não resolvemos o problema. A medida ‘pesada’ buscada e alcançada pela entidade baiana, com todo o respeito, não me parece eficaz para combater eventual violação de direitos e prerrogativas dos colegas de classe. Que nós, cidadãos, ao contratarmos uma empresa ou um profissional, tenhamos a clareza solar que não existe almoço grátis”, conclui.

# Inadimplência fora de controle. O que fazer?

Quais instrumentos ajudam a resgatar valores de cotas atrasadas, após o fracasso das tentativas de negociação?

**E**m edições anteriores da REVISTA DOS CONDOMÍNIOS, já fizemos matérias com especialistas sobre regras para os administradores, de como agir para combater, minimizar e até resolver os casos de inadimplência no pagamento das cotas condominiais. Mas, e nos casos extremos, severos, aqueles em que nenhuma tentativa de resolução ou negociação obteve êxito. O que resta ao síndico? Quais medidas deve e pode tomar? Há opções - melhores ou piores? Qual costuma ser o desfecho desses casos que ultrapassam todos os limites e, por vezes, só são resolvidos na esfera judicial?

“Eu me vejo frente a frente com uma única verdade: o síndico não pode titubear na hora da avaliação da inadimplência do

condomínio. Conto aqui a história de uma condômina que desfilava as bolsas caríssimas pelas áreas comuns, e não pagava nada, apesar das inúmeras cobranças e ações... A certeza da antiga impunidade dava margem para esse tipo de atitude, mas isso mudou. A convenção tem que estar adequada para protestar o boleto da cota con-



Tania Goldkorn

dominial, autorizar o protesto e a inscrição dos devedores no Serasa. Bloquear o crédito é sempre uma forma de atrair um acordo”, garante Tânia Goldkorn, síndica profissional desde 2011, especialista em gestão condominial.

Formada em Matemática e com cursos na área do Direito Condominial, nossa especialista dá algumas dicas de ouro. “Não deixe que a inadimplência se acumule! O síndico deve buscar imediatamente a regularização após detectar o fato. Aliás, o primeiro item a despertar a atenção na hora de analisar as contas é a inadimplência, vistas aos pagamentos em atraso, buscar nos gráficos a evolução e a saúde financeira do seu condomínio. Os condôminos devem receber um comunicado, mostrando como é a lei que regulamenta a inadimplência... Explicando quais são as medidas cabíveis. Isso é importante e ajuda muito a esclarecer as consequências aos devedores”, explica ela, também palestrante.

Segundo Tânia, o síndico nunca deve esquecer ou abandonar a cobrança, mesmo que ela seja difícil ou quase impossível. Precisa levar o status das negociações às assembleias, explicando o andamento, se está na esfera

## AUDITORIA PREVENTIVA

Já imaginou o seu condomínio com um Conselho Fiscal Profissional?

Agora é possível, pela transparência nas prestações de contas.

Tenha relatórios mensais elaborados por especialistas no assunto.

A Indep Auditores Independentes, com registros CRC, CNAI e IBRACON, atuante no segmento de Auditoria Independente há 46 anos, atua também com serviços de Auditoria Condominial há mais de 15 anos.



www.indep.com.br / (21) 2263-5189 / (21) 96455-0078  
Av. Embaixador Abelardo Bueno, 3.500, Sala 1.318, Barra da Tijuca,  
Rio de Janeiro, RJ (Edifício Vision Offices)



## Comunicado condominial: faça certo

Chamado “comunicado” é importante ferramenta para o bom andamento da engrenagem condominial. Administradora, síndico, funcionários e moradores têm nele uma excelente forma de enviar e receber informações, portanto o comunicado merece toda a atenção.

Vamos começar citando tudo o que deve ser evitado nesse gênero textual: palavras de baixo calão (claro!), termos que façam referência à raça, credo ou religião, além daquelas “indiretas” que possam vir a expor algum morador.

Caso alguém tenha cometido um erro ou ferido uma regra, basta enfatizar o regulamento e instruir os moradores de modo neutro, com objetividade e sem apontar para a unidade, o andar ou o bloco onde vive a pessoa que errou. Qualquer termo que venha a comprometer a imagem de alguém precisa ser evitado.

Quanto à forma, atente para a ortografia das palavras e para o tamanho das frases, que devem ser curtas e claras. Formate o texto de modo a chamar atenção para as partes mais relevantes, lançando mão dos recursos de edição, como negrito, itálico e sublinhado. Lembrem-se também de utilizar um tamanho de letra que permita a todos uma leitura rápida e fácil. Um local muito usado para expor os comunicados é o elevador. Então tenha em mente que o morador terá apenas alguns segundos para ler. Por isso, a formatação e o tamanho do texto farão toda a diferença. Evite ser prolixo e exponha apenas as informações realmente essenciais.

É comum o comunicado sem identificação do nome e do cargo do autor. Esses dois elementos atribuirão seriedade tanto à mensagem quanto ao profissional que a redigiu. Síndico, gerente da administradora, prestador de serviço... sempre informe nome e sobrenome, além da empresa para a qual trabalha. E não se esqueça, claro, de inserir local e data.

Nos detalhes é que fazemos a diferença. Comunicados preparados sem esmero simplesmente não cumprirão sua função de transmitir a mensagem. Então, cuide dos detalhes: pense no local onde ele será exposto e nos leitores que precisa alcançar. Vá direto ao ponto e sempre releia e revise o material, buscando o que pode ser melhorado para comunicar de modo eficiente as informações.

*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.*

judicial, e trazer sempre um parecer jurídico para que a massa condominial acompanhe o imbróglio. Deve ainda atualizar sempre os valores, acompanhar os processos e não perder prazos de execução, mesmo que o cenário não seja favorável. Ela ainda descreve outra situação bastante comum.

“Existem cobranças quase impossíveis, imóveis que são penhorados, mas pertencem a uma família onde os herdeiros estão impossibilitados de serem encontrados, ou morreram. As unidades ficam fechadas e não podem ser vendidas! O que fazer? Essa cota condominial não será paga por tempo indeterminado, certo? Nesse caso, o ideal é criar um centro de custos para suportar essa inadimplência, dividindo entre os moradores o valor real da cota para absorver o impacto financeiro e depois criar um fluxo de caixa para dar suporte a esse déficit. Não há como deixar de comentar aqui que a dívida de condomínio prescreve se não houver cobrança. Portanto, não deixe de tomar medidas legais para que isso não aconteça”.

Outro exemplo: uma negociação com número alto de parcelas, mudança de gestão e administradora com falhas de contabilidade. Hoje se tornou comum o surgimento de imóveis leiloados, com retorno monetário para o condomínio, devedores que só pagam após terem o nome no SPC ou Serasa e até acordos mais flexíveis para manter em alta a saúde financeira do empreendimento. Mas, em todos esses casos, continua sendo imprescindível informar sempre a massa condominial quais as leis e consequências para os maus pagadores.

“Esses comunicados são informativos e de bastante efeito. De acordo com o novo Código, quem ficar inadimplente com a cota terá somente três dias para quitar a dívida, sob pena de ter o nome negativado, a conta bancária bloqueada e até o próprio imóvel ir à penhora, mesmo sendo bem de família. Isso quer dizer que o devedor pode, de fato, perder o seu imóvel. É a Lei nº 13.105 que mostra o prazo e os detalhes da cobrança extrajudicial do condômino inadimplente. O síndico deve estar sempre auxiliado por um escritório jurídico para poder seguir com os processos definidos. Nunca parar de estudar e de se atualizar sobre artigos, jurisprudências, responsabilidades para se fazer uma gestão com o menor índice de inadimplência possível. Deve começar assim, já no momento de assumir o condomínio. Sucesso é ter controle sobre os bons e os maus pagadores”, resumiu.



Cecília Fontes

## Moradores devem cumprir com suas responsabilidades

Cecília de Freitas Fontes Saliba é graduada e mestra em Fisioterapia. Foi síndica moradora, se apaixonou pela profissão e resolveu fazer o curso de síndica profissional, capacitando-se para abraçar a nova carreira. Ela reconhece a relevância do tema, neste momento de crise econômica e alta taxa de desemprego, e fala sobre o cenário atual. “A inadimplência vem sendo cada vez mais discutida no meio condominial, tamanha sua gravidade. O condomínio necessita que os moradores cumpram com suas obrigações condominiais, para seu bom funcionamento. O atraso no pagamento das respectivas contribuições gera a sujeição aos juros moratórios convencionados no estatuto do condomínio ou, não sendo previstos, aos juros de um por cento ao mês e multa de até dois por cento sobre o débito”, aponta ela, que segue em sua explanação.

“Nós, gestores, temos o dever de tomar atitudes no sentido de buscar recuperar os prejuízos decorrentes da falta de pagamentos das despesas condominiais. A cobrança das unidades em atraso deve ser efetuada pelos síndicos, conforme o art. 1.348, VII, do Código Civil brasileiro (VII – cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas). Vale ressaltar que, caso haja comprovação de prescrição de dívidas por omissão do síndico, ele poderá responder judicialmente”, alerta.

E como tais dívidas podem ser cobradas, quando a inadimplência extrapola todas as tentativas de acordo com os devedores, seja por telefonemas, cartas, e-mails, notificações extrajudiciais e demais formas de contato? “Se, num determinado prazo, não hou-

ver êxito na cobrança extrajudicial, o síndico deverá, sempre amparado por um advogado especialista em Direito Condominial, ingressar com uma ação judicial de cobrança de despesas condominiais na Justiça Comum Estadual. Porém, há situações em que mesmo as cobranças judiciais não são suficientes para reaver os valores pendentes de recebimento pelo condomínio”, lamenta, indicando na sequência qual deve ser o próximo passo do síndico nesses casos.

“Não havendo êxito na cobrança judicial, cabe ao síndico, como responsável legal do condomínio, em conjunto com seu advogado representante, verificar a possibilidade de penhora de bens do devedor. As obrigações condominiais são do tipo propter rem, ou seja, recaem sobre o próprio bem (o imóvel), o qual poderá ser utilizado como forma de pagamento das despesas que originou. Assim, o desfecho é solicitar a penhora desse bem, mesmo se considerado um bem de família, como único imóvel familiar, para satisfação da dívida. Outra opção a ser analisada é a contratação de uma empresa garantidora, a fim de antecipar os pagamentos condominiais e, assim, mantê-los sempre em dia”, conclui Cecília Fontes.



## INSPEÇÃO EM FACHADAS COM DRONE

A SEGURANÇA DO SEU EDIFÍCIO NÃO É NEGOCIÁVEL  
EMPRESA COM REGISTRO NO CREA-RJ

GABRIEL AGUILAR RESPONSÁVEL TÉCNICO



21.99429-0094



engenheiroaguilard@gmail.com

<https://mktceld.wixsite.com/celd>

# Porteiros: uma escolha delicada e estratégica

Especialistas pontuam quais critérios devem nortear a seleção e a avaliação deste profissional, vital para o funcionamento e a segurança do condomínio

**E**les são cada vez mais fundamentais no controle de acesso aos condomínios. Em nome da segurança, como deve se dar a seleção dos porteiros? O caminho é buscar uma agência profissional ou valem dicas de amigos e até de moradores? Quais cuidados devem ser tomados? E quais aptidões deve ter esse profissional? Afinal, o que é um bom porteiro e como ele deve ser avaliado no dia a dia? “O processo da escolha do porteiro se inicia pela adequação das experiências do profissional à necessidade do condomínio, passando à análise do curriculum, verificação das anotações de experiência na carteira de trabalho, entrevista pessoal e se possível, solicitação da carta de recomendação do último trabalho e referências”, lista a advogada Ana Paula Cleven, que ainda separou outras dicas para os leitores da Revista dos Condomínios.

“Também é possível obter auxílio junto ao DP da administradora do condomínio, que tem o conhecimento de alguns funcionários que podem ser indi-

cados, fornecendo informações importantes e referências sobre o bom desempenho do profissional. Não aconselhamos uma indicação direta, seja pelo conselho, morador ou até mesmo um amigo, devido ao grau de pessoalidade. Além disso, essas pessoas podem ter uma percepção diferenciada e, às vezes, distorcida da capacidade profissional do porteiro. A alternativa são as agências de recrutamento e seleção, garantindo um rigor maior no momento da avaliação, através das experiências anotadas na carteira de trabalho, desenvoltura do candidato, e aspectos psicológicos, objetivando uma boa escolha do futuro profissional”, completou.

Com atuação em Direito Imobiliário, Condominial e Trabalhista, Ana Paula é sócia fundadora do Cleven Advocacia. E dá dicas sobre a avaliação do desempenho desses profissionais essenciais. “Devemos lembrar que a experiência contratual é um dos requisitos, devendo o profissional também demonstrar boa comunicação verbal e escrita, capacidade de interação pessoal, ser proativo, e estar em



Ana Paula Cleven



Ariane Padilha

constante qualificação profissional, ter real interesse de crescimento, ser discreto, paciente e, o mais importante, ter amor à profissão para manter-se sempre em evolução. A avaliação do porteiro deve ser contínua, promovendo o síndico os ajustes necessários na execução das tarefas, avaliando e ressaltando os pontos fortes, dando-lhe feedback, proporcionando seu desenvolvimento, para que o condomínio tenha em sua portaria um excelente profissional”.

# Refrigeração, conforto e saúde

Manutenção dos aparelhos de ar-condicionado é fundamental

**A** climatização de ambientes é uma necessidade nos condomínios. Áreas comuns como academias, espaços gourmet e salão de festas carecem de aparelhos de ar-condicionado para garantir o bem-estar dos usuários. Uma estrutura que exige algum investimento, mas cuidados na hora da instalação e manutenção. “A climatização de ambientes proporciona diversas vantagens para quem frequenta ou permanece neles, pois os aparelhos, desde que seja feita a manutenção periódica, trazem conforto, elevam a qualidade do ar e interferem na produtividade da empresa ou edifício”, diz Maurício Moreira de Faria, diretor e fundador da MR Ar-Condicionado.

Um dos fatores que representam vantagem para escolher a climatização em áreas comuns de condomínios residenciais é o conforto térmico – temperatura e ventilação adequadas para o ser humano. Ambientes que são muito quentes, ou muito frios, afetam diretamente a saúde dos ocupantes. “A climatização tem relação com a renovação de ar nos diversos ambientes, que é obrigatória para reduzir a concentração de poluentes gasosos, biológicos e químicos que não são retidos nos filtros. As instalações devem seguir as informações contidas nas normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas. As vazões de ar exterior mínimas são determinadas pela tabela 1 da Norma ABNT 16401, Parte 3. Os filtros dos aparelhos climatizadores são responsáveis pela retenção de germes, fungos, bactérias e outros microrganismos nocivos à saúde. Essa norma define os níveis de filtragens em função dos ambientes atendidos”.

O especialista informa outra atividade essencial para que o sistema de ar-condicionado seja efetivo: é necessário seguir a manutenção periódica para manter a limpeza adequada do aparelho. Conhecida tecnicamente como PMOC (Plano de Manutenção e Controle de Sistemas de Climatização), ela é obrigatória em edifícios de uso coletivo, público e privado, de acordo com a Lei nº 13.589, sancionada em 4 de janeiro de 2018. “O plano define todas as atividades que devem ser realizadas nos períodos determinados – mensal, trimestral, semestral e anual. É fundamental a contratação de empresas conceituadas para executar essa manutenção dos sistemas de climatização, que sejam registradas nos órgãos de referência, como o CREA e possuam um engenheiro responsável para emissão dos relatórios de manutenção e emissão de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART)”, esclarece.

Nos ambientes climatizados, o ar frio paralisa os cílios que revestem as paredes do sistema respiratório e são encarregados de jogar para fora as impurezas que entram junto com o ar que respiramos. É o momento em que fungos, mofo, bactérias, vírus e ácaros permanecem no organismo, livres para provocar doenças respiratórias de natureza alérgica. Uma das bactérias mais temidas é a Legionella pneumophyla, que causa a legionelose, doença pouco conhecida, mas que pode resultar em graves complicações, incluindo a morte em situações extremas. Uma vez que é aspirada, a bactéria se aloja nos alvéolos pulmonares e pode desencadear uma forte pneumonia.

Maurício Moreira

## Afinal, o condomínio pode ou não impedir a locação feita por plataformas digitais? (parte 1)

**U**ma questão absolutamente atual e que se tornou extremamente relevante dentro dos condomínios residenciais diz respeito à possibilidade ou não da assembleia de condôminos impedir um dos condôminos de efetuar o aluguel do seu imóvel utilizando-se de plataformas digitais tais como Airbnb e similares.

Nessa discussão, põe-se, de um lado, o exercício do direito fundamental do proprietário de fruir do seu imóvel, entendendo-se que a natureza jurídica dessa relação é a de locação por curta temporada, com previsão expressa na Lei nº 8.245/91, e de outro põe-se o direito da coletividade consubstanciado, por exemplo, no direito de vizinhança, e no enquadramento da natureza jurídica da relação como a de hospedagem, com cunho comercial, o que desvirtuaria a finalidade do condomínio residencial.

O Airbnb é atualmente uma das maiores plataformas digitais de aluguel de acomodações e através da ferramenta é possível se hospedar em qualquer lugar do mundo de forma rápida e prática. No entanto, o uso do aplicativo pode se tornar conflituoso quando o imóvel a ser alugado diz respeito a uma unidade localizada em um condomínio edilício residencial, podendo-se afirmar que a sensação de falta de segurança é o principal fator de reclamação dos demais condôminos ante a inevitável rotatividade de pessoas estranhas nas dependências do condomínio.

Daí surge a pergunta que dá título a essa coluna. E a resposta, infelizmente, não é tão fácil de ser dada em poucas linhas porque ainda não há um direcionamento único da jurisprudência pátria sobre o tema.

Na falta de uma legislação específica que trate da questão, o síndico, principal responsável pela administração do condomínio, deverá considerar uma série de fatores específicos relacionados ao caso concreto para poder saber se pode ou não impedir o proprietário de alugar o seu imóvel.

Nesses casos, a convenção condominial assume papel preponderante na solução da controvérsia. É o que veremos na parte II desta coluna na próxima edição da Revista dos Condomínios.

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



# Homeschooling: de quem é a responsabilidade por educar crianças e jovens?

**Projeto está em análise no Senado e, se aprovado, pode ser sancionado. Há correntes contra e a favor da medida. Mas, quais fatores pesam em cada um dos casos?**

A Câmara dos Deputados aprovou em 18/5 o texto-base da proposta que regulamenta a prática da educação domiciliar no Brasil, ministrada pelos próprios pais ou responsáveis, também conhecida como homeschooling. Entre outras coisas, para usufruir desse modelo, o estudante deverá estar regularmente matriculado em uma escola, que acompanhará o desenvolvimento educacional durante o período. O assunto é polêmico e divide opiniões em todos os níveis, por isso a REVISTA DOS CONDOMÍNIOS foi ouvir especialistas no assunto.

O jornalista Alan Rios, autor do livro-reportagem “Os porquês da educação domiciliar no Brasil” que aborda essa questão (escrito no primeiro semestre de 2018, antes portanto do julgamento do Supremo Tribunal Federal e da aprovação do projeto de lei na Câmara), diz que essa é uma prática antiga e complexa pois envolve não apenas a Pedagogia, mas também aspectos legais e visões sociais do Brasil, políticas públicas históricas de

educação e outros tópicos. Dentro de cada uma dessas áreas, existem questionamentos de ambos os lados, favoráveis e contra a prática, que instigam ainda mais discussões.

Segundo ele, as famílias adeptas ao ensino domiciliar citam alguns pontos que consideram como favoráveis ao desenvolvimento desses estudantes. Os mais relevantes dizem respeito à forma de condução dos estudos. “Com o homeschooling, os pais dizem se colocar como facilitadores do conteúdo aos filhos. Ou seja, eles atuam em uma posição em que essas crianças e adolescentes que estudam em casa recebem as orientações básicas e têm maior autonomia para definir seus estudos, podendo escolher, por exemplo, estudar conteúdos mais avançados para a idade quando percebida aptidão nessa área, ou criar metodologias que usem de temas mais próximos ao cotidiano do aluno para auxiliar na aprendizagem de matérias em que ele apresente maior dificuldade. Essas famílias ainda ressaltam que uma sala de aula comum cos-

tuma ter cerca de dezenas de alunos que recebem o mesmo tipo de conteúdo, da mesma forma, geralmente massificada, o que não aconteceria no homeschooling, em que o aluno faz atividades próprias para ele, respeitando individualidades, facilidades e dificuldades. Para os adeptos à educação domiciliar, essas e outras características fazem com que o desenvolvimento intelectual do aluno se forme mais completo”, explica.

Questionado sobre os principais problemas que esse modelo poderá provocar, Alan Rios, que tem experiência como repórter em veículos como Correio Braziliense, Agência do Rádio e Portal R7 e como pesquisador com trabalhos



Alan Rios

em Educomunicação, disse ter percebido um primeiro foco na socialização. “Quem rejeita a legalização desse modelo de ensino pontua que a retirada de um estudante de uma escola acaba trazendo prejuízos sociais, já que ele não vai participar de todas as interações proporcionadas pelas instituições de ensino, que unem diferentes estudantes, com diferentes realidades de vida, diferentes famílias, saberes e formas de pensar. Mesmo que famílias que adotam o homeschooling argumentem que essa socialização existe em outros ambientes, fora do colégio tradicional, críticos lembram que esses pais tendem a incluir os filhos em círculos sociais semelhantes ao modo de pensar deles, como a interação com crianças e adolescentes com a mesma religião, classe social ou outros aspectos, não oferecendo assim a diversidade. Outros questionamen-



tos são a possibilidade de serem vítimas de crimes de cunho sexual que seriam identificados na escola por mudanças de comportamentos, como a formação de um pensamento único baseado no único contexto familiar em que eles cresceram e como a falta de contato com adversidades da vida proporcionadas por um contexto não familiar, um fator que pode trazer dificuldades de lidar com situações de contraste ao ambiente que tende a ser acolhedor no lar”, relata.


Se aprovado o homeschooling, na prática os pais que irão ensinar os filhos em casa deverão seguir a Base Nacional Comum Curricular definida pelo MEC e, além disso, poderão incluir matérias e disciplinas adicionais à rotina de ensino. Já surgem outros questionamentos, como de que forma os pais devem se preparar para tal? Quais suas competências e formações necessárias? Será que estarão de fato para assumir o papel de “mestres”? Para Alan Rios, que ganhou o Prêmio Paulo Freire de Jornalismo, promovido pelo Conselho Nacional de Secretários de Educação e Unicef, essa é uma discussão que não tem um caminho único, pois os pais já aplicam o homeschooling mesmo antes da regulamentação e já trocam experiências diversas sobre formas de preparação. “O texto aprovado na Câmara dos Deputados estabelece apenas um parâmetro básico que diz respeito à competência intelectual dos pais para que eles estejam aptos a fornecer o ensino em casa, que é comprovar a escolaridade de nível superior ou em educação profissional de pelo menos um deles. Nos dois primeiros anos de vigência da possível lei, eles podem apresentar apenas um comprovante de matrícula nesses níveis. Essas são as exigências básicas. Já o modelo ideal de preparação depende de uma série de fatores, como a idade do aluno, os conhecimentos que ele já adquiriu, as suas facilidades e dificuldades. A troca de experiências com pais que já educam em casa, livros já publicados com metodologias para tal e até mesmo cursos online podem auxiliar nesse processo”, avalia.

## Como serão os critérios de controle?

Caso o projeto vire lei sem alterações, serão impostos alguns critérios de controle pelo sistema educacional como manter a matrícula anual do filho em uma escola, independentemente ou não de frequentá-la, pois que ela vai cumprir um papel semelhante ao de um fiscalizador ao acompanhar, por exemplo, o desenvolvimento desses alunos que estudam em casa, promover encontros semestrais com os pais ou responsáveis legais e realizar avaliações. Neste item, especificamente, devem ser semelhantes àquelas já aplicadas no cotidiano escolar, com algumas alterações. Na pré-escola, deve ser feita uma prova anual qualitativa e cumulativa dos relatórios trimestrais que os pais devem enviar. Nos ensinos fundamental e médio, além de analisar os relatórios, há uma avaliação anual com base no conteúdo curricular. Já em relação às obrigações legais dos pais, eles deverão cumprir os conteúdos da Base Nacional Comum Curricular, manter um registro periódico das atividades pedagógicas realizadas, enviar relatórios trimestrais dessas atividades à instituição de ensino, realizar atividades pedagógicas que promovam a formação integral do estudante e contemplem seu desenvolvimento intelectual, emocional, físico, social e cultural, além da garantia de convivência familiar e comunitária do estudante.

Em termos de infraestrutura necessária e sobre o ambiente de casa ideal para a educação, Alan Rios avalia

CARUZZO CONSULTORIA E ESTRATÉGIA



**Caruzzo**  
Consultoria e Estratégia  
Síndico Profissional

# PROBLEMAS EM SEU CONDOMÍNIO?


PODEMOS AJUDAR!

BENEFÍCIOS DE UM SÍNDICO PROFISSIONAL.


- SÍNDICO PROFISSIONAL.
- GESTÃO COMPARTILHADA.
- AUDITORIA CONDOMINIAL.

"Tenha transparência,  
excelência na Gestão e  
Processos definidos."


BRUNO CARUZZO  
SÍNDICO PROFISSIONAL



WWW.CARUZZO.COM.BR



@caruzzoconsultoria

 (21) 98175-5648



## Corrupção camuflada assombra segmento condominial

**T**odo segmento tem algum assunto considerado tabu, que tende a jamais ser esmiuçado ou apurado. O segmento condominial não é diferente, onde um dos temas justamente tidos como tabus refere-se à corrupção. Falar publicamente sobre isso não é algo comum, até em razão do receio de uma possível retaliação por parte das poderosas empresas que atuam no mercado. Contudo, temos que ter coragem de tornar público algo tão maligno ao setor condominial. Apenas assim, batendo de frente com o problema, conseguiremos confrontá-lo e até mesmo eliminá-lo.

Porém, antes de expor mais detalhadamente o assunto, é preciso destacar que não se deve generalizar. Afinal, a evolução da profissionalização do segmento condominial brasileiro é de trazer um orgulho imenso a todos que se dedicam a esse tipo de trabalho e atuação. Aos poucos e com muito esforço, esse caminho de evolução percorrido fará com que esse segmento, tão importante para a sociedade brasileira, seja colocado em seu devido lugar.

Mas, adentrando ao tema do artigo, assim como existe em diversos segmentos e que assombra o nosso país, a corrupção presente no dia a dia do mundo condominial se utiliza da mesma estratégia usada pelas organizações para camuflar a imoralidade, qual seja a troca da “embalagem” e, dessa forma, facilitar as pessoas que a praticam a se enganarem.

Veja, trata-se de uma mera ilusão. Síndicos e gestores não devem se enganar. Receber “comissão” da administradora, da empresa terceirizada ou do fornecedor de algum tipo de serviço, qualquer que seja ele, deve ser configurado como suborno.

Quem atua como síndico ou gestor condominial deve se ater ao fato de que sua obrigação é sempre fazer o melhor para o condomínio e toda vantagem oferecida por um prestador de serviço deve ser revertida à coletividade. O síndico ou gestor não pode e não deve ter nenhum benefício próprio por meio de nenhuma relação com fornecedores do condomínio. Mesmo que não configure ilicitude, certamente essa é uma ação antiética.

### Síndicos / Fornecedores de serviços

No universo condominial, pode-se observar que a maioria dos síndicos e gestores são honestos e exercem esta função por ideal, colaborando com a sociedade em geral. Contudo, no quesito prestadores de serviços e fornecedores não se pode afirmar o mesmo, uma vez que, infelizmente, em nosso país existe uma cultura instaurada de que algumas práticas antiéticas são consideradas normais.

O mais curioso desse aspecto é saber que grande parte das empresas que praticam essa imoralidade são aquelas que até pouco tempo atrás, por receio da mudança no segmento, eram contra a profissionalização da função de síndico. Atualmente, porém, criam programas específicos e buscam proximidade com síndicos profissionais, usufruindo das tais comissões como a “cereja do bolo”.

Aos que atuam nesse segmento, vale o alerta: não devemos apenas recusar essas “parcerias”, como também temos o dever ético de não trabalhar com essas empresas. Síndico e gestor, independentemente de quão poderosas possam ser essas organizações, seu crescimento independe delas. O que é poderoso é a qualidade do seu trabalho e o seu caráter.

Cabe a cada um de nós profissionalizarmos e moralizarmos o segmento condominial. Excluir essas empresas do mercado é uma atitude imprescindível para isso. Afinal, temos quer ter clara a ideia de que a corrupção, aqui em nosso segmento, não tem e não terá vez.

*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.*

## Homeschooling

que isso vai depender muito de cada família, “mas o básico para adaptar um lar em que o filho estuda em casa sempre vai ser um ambiente propício para estudos, que permita uma boa concentração, um conforto necessário e equipamentos que sejam importantes para a etapa de aprendizado em que ele esteja inserido.”

Outra questão levantada é se os pais poderão dar aulas também para filhos de outras famílias, como vizinhos, por exemplo. De acordo com o especialista, como o projeto ainda está em análise no Senado, será necessário aguardar para que alguns pontos fiquem mais claros, como se só os responsáveis diretos poderão dar essas aulas ou não. De toda forma o projeto busca admitir “a educação básica domiciliar, por livre escolha e sob a responsabilidade dos pais ou responsáveis legais pelos estudantes”.

## Governo a favor, entidades contra

Questionado sobre a possibilidade de o projeto poder virar realidade com sanção do presidente se aprovado no Senado, Alan Rios avalia que sim, justamente por ter apoio de uma base ampla do atual governo que já garantiu, por exemplo, a aprovação de um requerimento de urgência na Câmara para encaminhar o projeto de lei. Por outro lado, a oposição se movimenta em sentido contrário, o que pode significar mudanças no texto ou mecanismos que adiem a tramitação no Senado. Atualmente o projeto está atualmente na Comissão de Educação, cujo presidente já se posicionou contra o tema e outros senadores já fizeram pedidos para que sejam feitas audiências públicas para ampliar a discussão do projeto antes de qualquer andamento.

“Esses debates devem acabar acontecendo e ampliando a discussão sobre pontos positivos e negativos de uma aprovação do homeschooling, o que é criticado por quem defende o ensino, sob o argumento de que já há discussões sobre o tema há muitos anos no Brasil, sem avanços significativos. O avanço que os defensores da pauta querem neste momento é a aprovação no Senado o quanto antes, para que o texto chegue à sanção presidencial. Mas até lá também devemos lembrar que o Senado pode promover mudanças significativas no texto. Alguns trechos do documento que será relatado na Comissão de Educação dizem respeito a obrigações de difícil fiscalização. Senadores podem questionar, por exemplo, como o Estado iria garantir que as famílias que optam pela educação domiciliar estão promovendo a formação integral do estudante contemplando seu desenvolvimento social, já que essa é uma aptidão não tão simples de se avaliar como é a aptidão intelectual para o saber de uma matéria escolar. Esse é só um dos pontos que será muito debatido. Ainda há um longo caminho antes do projeto ser transformado, ou não, em lei válida para todo o país”, pondera Alan Rios.

Na outra ponta, entidades do setor criticam a medida por entenderem, entre outros pontos, que representa um risco à garantia do direito fundamental à educação, além de restringir a troca de ideias e visões de mundo contra-

ditórias e impactar na socialização dessas crianças e jovens. Para Alan Rios é complexo apontar uma verdade única para um sistema de ensino que é aplicado de formas tão distintas, por famílias tão diferentes e realidades opostas. “Mas podemos, sim, questionar a restrição de visões de mundo de uma família que opta pelo homeschooling ao levantar pontos como por qual motivo a maior parte desses pais querem tirar os filhos das escolas? Qual a visão da maior parte dessas pessoas sobre temas sociais, já que a escola é uma representação da sociedade em alguns pontos? Quais os círculos sociais vão estar inseridas as crianças e adolescentes que estudarem em casa? Também podemos levantar o debate sobre a tendência dos pais em proteger o filho e dar a ele a visão de mundo que a família tem. Isso não é negativo, mas é ainda mais benéfico quando complementado com outros pensamentos, outras visões de mundo”, explica.

Outro perigo apontado por quem discorda do projeto é o risco de abandono intelectual. Segundo Alan Rios, o projeto em discussão quer justamente modificar o entendimento de abandono intelectual para não abranger casos em que as crianças fora da escola estão em homeschooling. “Também é difícil que essas famílias cometam um abandono intelectual, pois elas geralmente estão empenhadas em fornecer, da forma que julgam necessário, uma educação. Mas, claro, pode sim haver exceções. E para isso que mecanismos mais rígidos de fiscalização e controle podem ser acrescentados ao projeto”, avalia.

O Brasil, no entanto, não está sozinho na questão do homeschooling. A Associação Nacional de Educação Domiciliar (Aned) cita como exemplos: Estados Unidos, Canadá, Colômbia, Chile, Equador, Paraguai, Portugal, França, Itália, Reino Unido, Suíça, Bélgica, Holanda, Áustria, Finlândia, Noruega, Rússia, África do Sul, Filipinas, Japão, Austrália e Nova Zelândia. “Também podemos ressaltar que há países que proíbem a prática, com destaque para a Alemanha. Como são muitos países distintos, com regulações e realidades diferentes, uma análise sobre cada caso teria que ser feita com maior extensão”, conclui Alan Rios.

## Projeto pode representar um desastre para a educação



Cecília Egito

**P**olêmicas não faltam no projeto de lei da educação domiciliar e, como vimos nas matérias anteriores, há argumentos de ambos os lados. Mas o que será que pensam aqueles que há anos dedicam suas vidas e conhecimentos para lecionar? Professora há quase duas décadas, mestre em Letras e doutora em Estudos da Linguagem pela PUC-Rio, Cecília Egito é firme na sua posição: “Num país onde grande parte das famílias não tem o devido acesso ao conhecimento e às fontes seguras de informação, o resultado da aprovação de tal proposta pode ser desastroso. A educação formal, com base na ciência, garante que toda criança e todo adolescente aprendam com profissionais, com especialistas de cada disciplina, sem interferências inapropriadas.”

Questionada sobre os possíveis benefícios defendidos pelas famílias que são a favor do homeschooling, a especialista que é graduada em Letras pela Uerj, diz não conseguir observar um benefício sequer. Ao contrário, para ela os desafios do convívio permitem que o jovem se desenvolva como ser humano. “Além da garantia de aprendizado com profissionais da educação e não com leigos ou meros curiosos, a escola formal permite que o estudante tenha um cotidiano diversificado, convivendo com indivíduos diferentes, num ambiente democrático,



**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.**





## Homeschooling

com uma gama de raças, credos e culturas. O aluno é impelido a enfrentar os desafios do convívio e, assim, se desenvolver como ser humano. A educação domiciliar restringe a criança a um cenário isolado, intelectualmente pobre, sem janelas que lhe revelem todos os caminhos profissionais e pessoais que a vida pode oferecer”, pondera.

O assunto chamou a atenção do Fundo de Emergência Internacional das Nações Unidas para a Infância (Unicef), que é um órgão que tem como objetivo promover a defesa dos direitos das crianças, ajudar a dar resposta às suas necessidades e contribuir para o seu desenvolvimento criando condições duradouras e que soltou uma nota dizendo que “Crianças e adolescentes são sujeitos de direito – e não objetos de propriedade dos pais”. Questionada por quais motivos ela acha que o Brasil caminha para adotar esse modelo de educação, Cecília vê envolvimento político e religioso na questão. “Bolsonaro e a bancada evangélica tentam de todas as formas impor sua religião. Com permissão para tirar os filhos da escola, muitos pais evangélicos possivelmente incutirão nos filhos uma formação dogmática, sem base científica, sem livro didático, sem professor. Um retrocesso. Uma vergonha mesmo para cristãos como eu. Deus nos abençoou com liberdade de escolha, condição da qual serão privadas as crianças que não forem expostas a todo o conhecimento oferecido pela escola”, critica.

A respeito das competências e formações necessárias aos pais que quiserem adotar a educação domiciliar em caso de aprovação, Cecília pontua que segundo

o Projeto de Lei, os pais devem ter apenas o ensino superior em qualquer área. “Certamente, na prática isso não será suficiente para garantir o ensino de todas as disciplinas ofertadas pela escola formal. Parece impossível um pai ou uma mãe se preparar adequadamente para lecionar todas as matérias escolares e ainda adicionar outras áreas à rotina do estudante. De qualquer forma, é vital que esse pai ou essa mãe busque ao menos alguma formação na área da Pedagogia a fim de entender minimamente como se constroem os saberes”, sugere.

Sobre parte da crítica que surge de entidades do setor que entendem, entre outros pontos, que o homeschooling restringe a troca de ideias e visões de mundo contraditórias e impactar na socialização dessas crianças e jovens, Cecília reforça que a socialização é parte essencial do processo educativo, de formação do caráter e aprendizado da ética. “É na interação que as crianças vivenciam as primeiras experiências sociais e enfrentam os conflitos éticos iniciais, que se tornarão maiores e mais comuns na vida adulta. Assim se forma o cidadão, no ambiente escolar, com os alunos experimentando relações: amizades se estabelecem, surge a convivência com a diversidade, aprende-se o respeito à diferença e inúmeros outros processos complexos de aquisição de valores humanos”, pondera a professora que também concorda com o risco de abandono intelectual: “Sem dúvida, sim. Se temos uma alta taxa de evasão escolar sem o homeschooling, com ele então essa taxa pode aumentar ainda mais.”

## Impactos sobre o ambiente de ensino

Sobre o impacto que a adoção dessa medida, caso aprovada, trará para o ambiente do lar dos pais-professores ou áreas comuns de um condomínio, ela avalia que crianças e adolescentes que não estiverem na escola formal terão maior disponibilidade de tempo, pois não terão de se deslocar e possivelmente teriam uma carga horária de estudos menor. “Isso significa maior probabilidade de circulação desses jovens pelas áreas comuns de seus condomínios ou mais tempo dentro de suas casas ou apartamentos. Os resultados podem ser de toda ordem e só serão conhecidos após a implementação do projeto. Outro grande risco da educação domiciliar”. Ela acrescenta que a escola é o ambiente adequado para o ensino. “Toda escola tem seu espaço projetado por educadores e profissionais para ser seguro, salubre, educativo e, principalmente, motivador. Caso o síndico encontre a equipe apropriada para fazer os ajustes necessários, pode sim transformar uma parte comum do condomínio em um espaço destinado à educação”, explica.

Questionamos a professora e também especialista na área condominial se, diante da aprovação de tal medida, os condomínios edilícios poderiam assumir esse papel de escola. “De forma alguma! As escolas estão preparadas para o monitoramento e o direcionamento da socialização, são planejadas para isso, nasceram desse objetivo: promover a troca para construir conhecimento e desenvolver no estudante habilidades complexas. Condomínios

têm outro objetivo e não devem assumir esse papel simplesmente porque não são projetados para tanto”, reforça.

E em termos de infraestrutura, o que seria necessário ter no ambiente de casa, quais adaptações seriam necessárias? Segundo Cecília, não há adaptações que possam assemelhar completamente o ambiente doméstico a uma instituição de ensino, mas ela faz uma ressalta: “seria necessário tudo o que criasse um ambiente mais estimulante ao estudo: iluminação adequada, mesa e cadeira confortáveis, local

para organização do material de cada disciplina, acesso à tecnologia etc.”

“A escola formal se mostra importante também para garantir a saúde física e mental do aluno, não apenas a formação intelectual. Professores são treinados para perceber sinais de transtornos de aprendizado e mesmo de problemas físicos, e a orientar os pais para que procurem profissionais de saúde. Com o homeschooling, a criança perderá mais esse cuidado”, conclui a professora Cecília Egito.

## Qual papel das famílias nesse processo? Há reais condições?

Isabel Fabris



Além de tudo o que já abordamos com grandes especialistas sobre o tema da educação domiciliar, há outro ponto crucial: quais os impactos que a medida, se aprovada, vai provocar sobre os estudantes e as famílias? Para tanto ouvimos Isabel Fabris, doutora em Estudos da Linguagem pela PUC-Rio e mestre em Linguística Aplicada pela UFRJ. “Os impactos são muitos. O primeiro deles incide sobre a família e os seus papéis. Há espaço para mais essa atribuição na família moderna? O segundo recai sobre a escola. Quais são suas reais condições de acompanhar esse processo? E o terceiro refere-se ao estudante, cuja identidade remete à filiação a uma instituição educacional, que, por sua vez, tem funções diferenciadas, uma vez que a escola não é apenas um lócus de instrução. Ela é uma ponte entre a vida em família e a vida em sociedade. Uma sociedade organizada sabe bem da importância da inserção das crianças em um ambiente escolar. E por ambiente escolar, não me refiro apenas a uma sala de aula com a presença de um professor ou uma professora. Trata-se de um espaço de diversidade, tanto do ponto de vista do conhecimento, de desafios intelectuais e cognitivos, de diferentes espaços físicos e subjetivos, quanto do ponto de vista da convivência. A escola proporciona acesso a mundos”, avalia.

A especialista, que possui outras certificações em Cambridge University, PUC-Rio e Universidade Federal do Espírito Santo (UFES) continua com outros questionamentos: “Que estrutura as escolas têm para acompanhar esse processo? Qual o benefício que a criança tem de estar matriculada em uma escola, uma vez que não a frequentará? Essa medida parte do princípio de que os estudantes recebem apenas “conteúdo” da escola; visão essa extrema-

mente ultrapassada. E, por fim, caso o objetivo seja dar ao estudante apenas o acesso a ‘conteúdos programáticos’, a medida não só significa a desqualificação do professor, a redução da importância da sua formação, como também distorce a função primordial da família, que é cuidar da segurança física e emocional das crianças, da sua saúde, dar-lhe afeto e abrir-lhes a porta de acesso ao mundo. Nenhuma família tem de assumir esse papel. Além de os pais não terem preparo necessário para executar essa tarefa, muitas vezes, suas interferências no processo escolar das crianças não são benéficas. Misturar essas funções é muito perigoso. Por isso a sociedade tem, sabiamente, escolhido as escolas como lugar de desenvolvimento intelectual e social”, pondera.

Tanto quanto a professora Cecília Egito, Isabel Fabris compartilha do pensamento de que não há benefícios

*Em toda jornada, andamos de mãos dadas*  
FAZENDO DESSA CASA A MELHOR MORADA.

**Sindicatura Profissional**  
Graça Oliveira: (21) 99904.5810  
Adilange Fraga: (21) 98112.8788  
assessoria@mandalaha.com.br

**Mandalaha**  
Assessoria e Gestão Condominial



## Homeschooling

na medida. “Honestamente, eu não consigo enxergar um benefício sequer. A menos que se tratasse de crianças sem o menor acesso à escola, por questões geográficas e de precariedade. E, mesmo assim, quando isso acontece, é porque o Estado falha em garantir o acesso à escola, o que é triste. Já, para crianças que têm escolas à sua disposição, esse modelo representa uma privação, um retrocesso sem precedentes. Incumbir às famílias a tarefa de ensinar, sem que tenham o preparo intelectual e profissional para isso, é uma calamidade. Uma medida dessas resulta na privação da convivência com outras crianças, de diversas faixas etárias e procedências e com adultos que ocupam diferentes posições dentro da escola. A grande riqueza da escola é essa possibilidade de estar com pessoas de diferentes formações e que contribuem ativamente no processo de desenvolvimento emocional, cultural e intelectual das crianças”, critica.

Sobre a nota da Unicef de que “Crianças e adolescentes não objetos de propriedade dos pais”, Isabel reconhece que os pais têm toda a responsabilidade com os filhos, inclusive perante a lei, mas isso não quer dizer que eles são sua propriedade. “Pelo contrário, os bons pais sabem que criam os seus filhos para que construam os seus caminhos e façam escolhas sobre a sua participação na vida. Eles têm consciência de que devem instrumentalizar os filhos para serem responsáveis por si no futuro. Até então, a família deve oferecer-lhes condições para um crescimento saudável. Nós temos leis que dizem serem passíveis de punição os pais ou famílias que negligenciam, abandonarem ou os maltrataram os filhos, sejam eles legítimos

ou não. Sabemos que na prática, em razão da nossa espantosa desigualdade social, dos nossos graves problemas estruturais, o Estado não consegue garantir essa defesa das crianças e dos adolescentes, porém, essa é a meta de qualquer ‘boa’ sociedade: cuidar da infância e da adolescência, garantindo educação, saúde e segurança. Portanto, há limites, sim, para as famílias em relação aos seus filhos. Elas não detêm o poder absoluto sobre eles. Pais e mães são passíveis de perderem a guarda dos seus filhos, se esses estiverem sofrendo negligência ou abusos”, alerta.

A professora chama a atenção para algo que, segundo ela, pode estar por de trás desse projeto, que é um profundo desconhecimento sobre o que é educação, o desprezo pela escola, papel do Estado no que concerne ao bem-estar social, pela família e pelas crianças. “Estamos, de fato, voltando aos tempos em que os filhos de famílias que tinham condições financeiras eram educados por tutores particulares. Os outros eram jogados à sua própria sorte. Creio que o governo hoje tenta cada vez mais desmerecer a cultura, a arte, a educação por entender que elas são transformadoras. Vivemos, portanto, um momento trágico, mas tenho certeza de que o conjunto da sociedade não compartilha desse pensamento. Os governos buscam formas de usar as instituições. Cabe a elas não se submeterem. Cada uma delas é muito importante para a consolidação da democracia. Elas não podem ficar à mercê de interesses políticos ou de jogo de poder. A função das instituições é exatamente exercer um papel crítico, reivindicar e lutar pelos direitos dos cidadãos, para além das ideologias.”

## Os muitos impactos no cotidiano da vida familiar e em comunidade

Questionada sobre qual impacto a adoção dessa medida traria para a residência dos pais-professores, Isabel Fabris, que é assessora de inglês em escolas de educação infantil, fundamental 1 e 2 e professora de inglês e literaturas da língua inglesa e atua em cursos de formação de professores avalia que primeiramente é preciso saber como será organizado isso dentro de uma casa, tendo em vista que a vida contemporânea está cada vez mais assoberbada. “O mundo tem evoluído em muitos sentidos, porém pagamos um preço por essa evolução. Mais e mais, os pais dependem dos avós e cuidadores para seus filhos. As escolas têm sido mais requisitadas para oferecer um ensino integral, a fim de que as crianças possam ocupar-se de maneira produtiva, criativa e segura. Essa proposta vem na contramão do que a sociedade pede. As famílias que, porventura, tiverem interesse nesse modelo não terão, certamente, condições de acompanhar as crianças adequadamente. O que significa que elas terão que se virar sozinhas. O entendimento de quem elaborou tal proposta é tão limitado que deve basear-se em cartilhas, com conteúdo programático, planejado, estático, como se o trabalho das escolas se resumisse a cumprir conteúdo aplicado em provas. O processo de aprendizagem é muito complexo. Nós educadores, sabemos bem que nossa formação, iniciada nas universidades, somente se completa dentro das escolas. Além disso, muitas crianças comentam como é

desagradável estudar com os pais. Eles, na maioria das vezes, transmitem impaciência, insegurança ou agem intolerantemente, por uma simples razão: eles não são educadores. São pais, cheios de expectativas ou aflições em relação aos filhos, o que é perfeitamente humano”, questiona.

Para a especialista, uma das funções da escola é de oferecer aos estudantes um espaço dinâmico, inovador, que contemple a diversidade, para que possa despertar o seu interesse pelo conhecimento, pelo mundo, para que eles possam, enfim, descobrir e desenvolver as suas potencialidades. “A escola não é um grande playground. Ela tem formato específico, um enquadre que proporciona muitas experiências e que convoca ao estudante agir de um certo modo. São espaços com funções próprias e recursos diversos, preparados, organizados a partir de propósitos específicos. Eles são dinâmicos, desafiadores e estão em permanente mudança. Um condomínio, por sua vez, é parte de uma casa. É um espaço privado. A fronteira necessária entre o público e o privado não fica bem estabelecida. A escola, sim, é um espaço público, que acolhe a criança tanto na sua subjetividade quanto na sua interação social. É extremamente necessário e saudável que a criança conviva com um outro um contexto mais amplo, em que a família não adentre, para que a sua privacidade seja respeitada, para que possa ter construir laços longe do olhar da família. Hoje, mais e mais famílias e escolas dialogam. Porém, as fronteiras existem, por mais tênues que possam parecer. A escola é uma instituição reconhecida pela sua capacidade de incumbir-se da educação e formação das crianças, nos diversos aspectos: social, cultural, instrucional, emocional. É um lugar de fortalecimento e de desenvolvimento de competências, tais como a autonomia, a empatia, a criatividade, a resolução de problemas, o pensamento crítico e a capacidade de se relacionar com o outro, de lidar com a diversidade. É um lugar de desafio intelectual e social. É o primeiro espaço de socialização da criança fora do âmbito familiar. Como tirar isso dela?”

Para concluir, Isabel Fabris afirma que as crianças precisam de seu próprio espaço, da convivência com a diversidade, com a diferença, de estares em contato com outras regras, outros modos de interagir, outras maneiras de estar no mundo, e isso se aprende com seus colegas de escola. Nesse sentido, o Projeto de Lei, se aprovado, vai expor as crianças ao risco de abandono intelectual. “A escola é um lugar de muita atividade intelectual. Ali as crianças são expostas à cultura local, à cultura global, à música, à literatura, à arte, às línguas materna e estrangeira, aos jogos, às práticas escritas e orais de diversas fontes e gêneros. Os grupos de alunos, as turmas, têm um intercâmbio espetacular. E, por mais carente que seja o contexto escolar, ele é ainda um espaço muito mais rico e libertador do que se pode pensar.”

Ela não acredita que o Congresso Nacional aprove essa medida. “É preocupante que a experiência



das crianças do nosso país seja reduzida a um condomínio, a uma rua, ou ao quintal de suas casas. Já é desolador ver a segregação nas escolas, que dirá trancar as crianças nos seus espaços domiciliares, nos seus guetos. Seria uma verdadeira tragédia. Há um outro lado danoso nisso tudo. Tenho uma pesquisa de doutorado sobre histórias de violência na família, contadas por coordenadores e professores, de escolas públicas e privadas. A escola é um lugar que detecta a violência. É um espaço em que muitas crianças e jovens pedem socorro, mesmo veladamente. A escola não é apenas um lugar de circulação de conhecimentos; é também um espaço social que a criança pode e deve ocupar, e, para algumas, é a única saída”, finaliza.



MOTIVOS PARA

## 5 Deixar a AVR cuidar do seu condomínio

- ✓ Oferecemos o melhor custo benefício da região;
- ✓ Atendimento presencial ao cliente e assembleias sem custo;
- ✓ Gestão com transparência e honestidade;
- ✓ Cobrança especializada em débitos condomínios;
- ✓ Gestão de Conta Própria.



CONTATO 3281-2447  
99305-2576  
99296-3591

AV.Dom Hélder Câmara,  
Nº 6644 - Sala 427  
Pilares - RJ

WWW.AVRCONSULTORIA.COM.BR



## Eventos, networking e círculos virtuosos

**V**oltamos! Estamos retomando todas as atividades, que por dois anos ficamos impedidos. Sentimos tanta falta do contato com as pessoas, durante a pandemia, mas também conhecemos muitas outras e derubamos fronteiras na área condominial. O Brasil virou um e unidos para o fortalecimento da Sindicatura, da Gestão Condominial e a profissionalização do setor. No saldo: estamos ganhando! Estamos em plena evolução. Pois é... Como diz Lulu Santos: "Nada do que foi será, de novo do jeito que já foi um dia..." Estamos entrando em uma nova era da Gestão Condominial.

Neste novo momento que vivemos, os eventos tornam-se um meio indispensável de estar em contato com outros síndicos, conhecer fornecedores, compartilhar informações, conhecimentos e manter-se atualizado. O nível dos eventos também não deve ser mais o mesmo, precisamos trazer novos conhecimentos, novas ideias e oxigenar o setor, os eventos também passarão por uma transformação.

Você valoriza estes espaços para estar atualizado e se relacionar? Afinal, o que é o networking?

Network é compartilhar interesses e informações, através da colaboração e ajuda mútua. É construir relacionamentos e não apenas sair distribuindo cartões ou fechar negócios. Relacionamento se constrói. É neste momento que você conhece e compartilha e para que no momento necessário tenha uma rede de contatos que seja capaz de auxiliar em alguma necessidade. Nosso mercado é vasto, nunca olhe um colega Síndico Profissional como um concorrente, veja nele um parceiro colaborador e seja colaborativo também. Cargos e funções não são eternos e é até saudável a troca de gestão para os condomínios, já pensou aquele colega lhe indicar para o condomínio que ele administra hoje? É extremamente importante construir e manter os bons relacionamentos nesta área. E assim, construímos círculos virtuosos e acabamos com muitos círculos viciosos do meio. Onde a indicação de produtos e serviços venha através da qualidade e confiança destes e não por outros interesses. Assim, vamos criando os círculos virtuosos, onde o networking e as redes colaborativas realmente funcionem.

Então... Neste novo momento, aproveite os eventos de sua região e de outras também, prestigie estas oportunidades, que trazem grande evolução para nosso segmento, esteja presente, adquira conhecimento, veja as inovações e construa relacionamentos.

Quem sabe nos encontramos em algum evento?!

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.*

# Instalação de telas: indicações e cuidados

Questão de segurança começa a se fazer cada vez mais presente em edifícios do Brasil

**N**enhum síndico gosta de ter que lidar com acidentes durante a sua gestão. Seja na área comum do condomínio por equipamento defeituoso, por descuido de funcionário ou até mesmo por falha de prevenção por parte do próprio gestor, resolver situações espinhosas é algo que todos querem fora do seu radar administrativo.

Contudo, sabemos que acidentes acontecem e, em se tratando de edifícios, sabemos que muitos serviços são realizados em alturas elevadas, portanto cuidados e prevenções são extremamente importantes. Assim, visando diminuir, ou eliminar de vez essas tragédias, a Câmara dos Vereadores de Natal (RN), no início do mês de abril, aprovou o Projeto de Lei que prevê a instalação de grades e telas de proteção em áreas comuns de risco de acidentes nos novos condomínios da cidade.

Apesar de local, essa tomada de decisão marca um novo momento para a construção de condomínios em todo país. Para analisar melhor a pauta, conversamos com Andréa Oliveira, pós-graduada em Direito Processual, síndica profissional e Administradora de Condomínios certificada pela Confederação Nacional de Síndicos, e com Robson Neivam Dantas, advogado e consultor jurídico, com especialização em Direito Imobiliário e que trabalha há quase dez anos com assessoria para síndicos e construtoras.

Primeiramente, é necessário entender que a mudança foi aprovada apenas em Natal, e que não há qualquer projeto de lei para o restante do país, por isso, perguntamos para os especialistas se é apenas uma questão de tempo para que o restante do Brasil também siga com essa nova lei.

"Certamente. Vejo uma repercussão crescente neste tipo de projeto de lei, em que a responsabilidade ou meios de segurança a serem implantados acabam por ser dirigidos ao condomínio ou na própria entrega do empreendimento, com vistas a minimizar efeitos colaterais de uma ausência de observação ou situações que poderiam colocar em risco aqueles que estiverem transitando pelo local", afirma Robson.



Andréa Oliveira

“Seria relevante para toda a população, diante do crescente número de acidentes, projetos de lei que tenham o estabelecimento de mecanismos que possibilitem a proteção, em especial de crianças e adolescentes, com o intuito de prevenir tragédias. Por isso, é de suma importância que os municípios brasileiros que ainda não tratam desta norma, caminhem no mesmo sentido, pois a prevenção é a melhor forma de combatermos acidentes que poderiam ser evitados”, completa Andréa.

Ou seja, o cenário se mostra favorável, afinal, essa é uma alteração na lei que visa apenas a melhora na segurança dos condôminos e da gestão dos síndicos de forma geral. Contudo, as pessoas envolvidas precisam ainda se manter atentas, afinal, existem muitos itens nos condomínios que acabam sendo danificados ao longo do tempo.

Os especialistas também comentaram a respeito da manutenção e dos cuidados que são imprescindíveis para que as telas e grades sempre estejam em perfeitas condições. “Como todo equipamento, as telas e grades de proteção possuem vida útil. No que se refere as telas de proteção, é recomendável a troca periódica, que deve seguir a validade/garantia do produto, que geralmente é de três anos. Então, no quesito manutenção, importante voltar os cuidados para os parafusos, pois com um tempo podem oxidar e a substituição é necessária, verificar se não existe nenhuma parte da tela cortada, o que também merece a substituição, e ainda a verificação dos ganchos que estão com a rede conectada, se



Robson Dantas

eles estão bem presos ao concreto. Em relação às grades de proteção, existem diversos tipos de materiais para sua fabricação, e é preciso se atentar que a escolha de cada material depende da finalidade e do local onde será feita a instalação. Outro ponto que deve ser levado em consideração, é a localização, como por exemplo, se é uma cidade litorânea e com incidência do sol, pois fatores como estes também interferem na periodicidade da manutenção”, alerta Andréa.

E essa é apenas a parte referente à manutenção. Como já mostramos em outras edições, os condôminos também possuem parcela de responsabilidade, já que são eles que mais utilizam e serão impactados diretamente caso haja algum problema. Nesse sentido, Robson orienta sobre o que não deve ser feito. “As telas de proteção são projetadas para suportar determinado peso/tração, assim deve-se evitar ficar “se pendurando” ou testando a resistência da tela (com puxantes ou similar), fazer buracos na tela ou usar objetos cortantes como forma de testar se a tela suporta ou não aquele tipo de intervenção. Cabe salientar que a duração da tela de proteção pode variar de acordo com o local onde está instalada, pois fatores como luz, calor, umidade e chuva interferem no seu tempo de vida útil. Qualquer detecção de corrosão ou falha deve ser imediatamente comunicada à administração do condomínio. Hoje, inclusive, existem sistemas de gestão aptos aos condôminos para avisar diretamente ao síndico sobre ocorrências que necessitam de algum tipo de inter-

venção”, esclarece Robson.

E vamos além. Andréa complementa falando que, caso algum desses itens seja danificado por uso indevido, estará configurado como dano realizado ao patrimônio do edifício, ou seja, quem for responsável pelo problema causado, será responsável por repará-lo. “Vale lembrar ainda que de acordo com o Código Civil (artigos 186, 187 e 927), a pessoa que por ação ou omissão causar dano a outrem comete ato ilícito”, destaca.

E como saber qual empresa contratar? Assim como em outros aspectos das funções condominiais, é preciso ter confiança em quem se contrata para prestar determinado serviço. Andréa chama a atenção para a postura que o gestor condominial deve ter em relação ao controle da qualidade do produto que está adquirindo. “É importante mencionar e alertar a todos os síndicos e gestores que as etapas que envolvem a instalação de redes de proteção são regulamentadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e, em referência às redes de proteção, trata-se da NBR 16046. Ou seja, para aplicações, como a proteção de edificações para prevenir acidentes, os materiais, acessórios e a instalação devem estar em conformidade com a referida norma.”

Sendo assim, é muito importante que o síndico fique atento na contratação de empresas certificadas e idôneas, com comprovada capacitação técnica, inclusive com o devido acompanhamento na hora da instalação. Outro fator importante diz respeito ao tipo de ambiente onde o item de proteção será instalado, pois o produto indicado para uma varanda não é igual àquele destinado a quadras poliesportivas ou piscinas. Inclusive, para redes de proteção, até os ganchos são distintos. “O síndico deve sempre exigir da empresa a comprovação de que todos os materiais estejam em conformidade com as normas, seja para a instalação de grades ou telas de proteção”, conclui Andrea.



## Ciência da Administração e sua necessidade de aplicação nos condomínios

**D**ariamente acontecem assembleias onde são eleitos síndicos, porém nem todos tem ciência das responsabilidades e desafios dessa função e acabam enfrentado as situações de forma empírica. Muitos síndicos não aplicam os processos gerenciais da ciência da Administração e se deixam levar pelas demandas à medida que vão surgindo. Talvez por isso alguns nem chegam ao final do mandato e acabam renunciando, ou sendo destituídos por não ter conseguido administrar o condomínio da forma esperada.

É importante que o gestor condominial estabeleça processos visando organizar suas ações, para conseguir manter o foco e ter seu trabalho reconhecido. Para isso ele pode usar alguns princípios gerenciais administrativos tais como: planejamento, organização, direção e controle. Planejar significa definir objetivos e estabelecer formas para alcançá-los.

O síndico deve fazer um diagnóstico para poder traçar as prioridades mais assertivas, fazendo bom uso dos recursos existentes. Entender as regras específicas e a cultura do condomínio, para então propor e implementar mudanças. Para elaborar uma previsão orçamentaria, deve-se estudar o histórico de receitas e despesas. Importante que se faça um planejamento também das manutenções, a fim de evitar o sucateamento dos condomínios, ou o excesso de cotas extraordinárias para manutenções emergenciais. Ouvir os moradores e demais membros do corpo diretivo é fundamental para elaborar um plano de ação bem direcionado. Cumprida essa etapa, ficará mais fácil conquistar o engajamento das pessoas no plano de ação.

O segundo ponto diz respeito à organização, que pode ser definida como uma estrutura intencional de recursos e pessoas para que as metas sejam atingidas. Ao invés de centralizar, o síndico pode dividir o trabalho delegando funções e compartilhando as decisões com os conselheiros, administradoras, advogados, funcionários, entre outros. Quando os papéis do corpo diretivo estão bem definidos e cada um colabora dentro da sua função, os resultados são atingidos de forma mais fácil.

O terceiro princípio gerencial básico é a direção, ou liderança. Especialmente nos condomínios, que são formados por vários proprietários é preciso conciliar os interesses privados com os interesses comuns, o síndico deve promover uma direção focada nos objetivos da massa condominial, de forma isenta e sem privilégios.

Por fim, sem monitoramento ou controle, os objetivos podem se perder. É preciso acompanhar os resultados e se necessário, corrigir eventuais distorções. Neste ano, muitas previsões orçamentárias têm sido corrigidas para compensar a pressão inflacionária, mas é importante que se faça antes que os saldos estejam comprometidos. Implementando essas medidas organizacionais, o condomínio só tem a ganhar.

*Thaís Conceição é síndica em mais de 70 condomínios pela Provisória Síndicos de Curitiba, palestrante e professora, graduada em Administração de Empresas pela UFPR.*

# Cobrança da taxa condominial à luz do Projeto de Lei 1092

Aprovação do PL 1092 trará a segurança jurídica para aplicação da cobrança da taxa condominial. Prazo passa a contar a partir do dia seguinte ao vencimento da prestação

**A** aplicação de multas em condomínios e prescrição de prazo de cobrança de taxas atrasadas é um tema muito importante para a gestão condominial, algo que preocupa síndicos e condôminos. Nesse sentido, está em trâmite na Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania da Câmara dos Deputados, em caráter conclusivo, o Projeto de Lei 1092/22, do deputado Rubens Pereira Júnior (PT-MA), que estabelece prazo de cinco anos para prescrição da cobrança de taxas condominiais. O Superior Tribunal de Justiça (STJ), inclusive, já estabeleceu esse prazo de prescrição em casos regidos pelo Código Civil.

A REVISTA DOS CONDOMÍNIOS procurou dois especialistas para buscar uma boa análise sobre a questão, afinal a comunidade quer saber se essa PL traz benefícios e quais seriam. Ivens Pinto, advogado militante no Direito Condominial em Manaus (AM) e síndico profissional pela Confederação Nacional de Síndicos (Conasi), traz sua primeira análise: “é importante saber primeiramente que o código civil de 2002 não trouxe em seu corpo a prescrição específica para as cotas condominiais, isso porque, por longo tempo se aplicava a regra do artigo 205 do Códex civilista que trazia a ideia de prescrição em dez anos, quando a lei não fixasse prazo menor. A prova disso, é que exis-

tem muitos julgados, muito decismos que utilizava o tempo de 10 anos para a prescrição das cotas condominiais. Contudo, com o advento do Código de Processo Civil, de 2015, os entendimentos começaram a mudar, isso porque o CPC/15 trouxe a disposição da cota condominial como título executivo extrajudicial (art. 784, VIII do CPC) e por consequência, a prescrição para esses títulos aplica-se os cinco anos, previstos no art. 206, §5º, inciso I do Código Civil. Por fim, para arrematar a questão, o STJ, no Recurso Especial de número 148-930 em 2017, firmou o entendimento de que na vigência do Código Civil de 2002, é quinquenal o prazo prescricional para que o condomínio geral ou edifício, seja horizontal ou vertical, exercite a pretensão de cobrança da taxa condominial ordinária ou extraordinária constante em instrumento público ou particular, a contar do dia seguinte ao vencimento da prestação. Portanto, atualmente é aplicado no mercado condominial o prazo de cinco anos de prescrição da cobrança de cotas condominiais, e o benefício da PL1092/22 é a segurança jurídica após a sua sanção, tendo em vista que atualmente funda-se pela jurisprudência do STJ, e não por Lei em si, dessa forma com a discussão e sanção do PL, chancelaria o assunto.”

Mas, o que acontece atualmente com o condômino que está inadimplente? Conforme o Artigo 1.336 do Código Civil, inciso I, é dever do condômino contribuir para as despesas do condomínio. Ao não cumprir com sua obrigação, ele se torna inadimplente e contrai penalidades previstas pela legislação. “Antigamente essa penalidade era prevista na lei de Condomínios (Lei 4591/64) em seu artigo 12, §3º, que trazia a disposição de que *‘o condômino que não pagar a sua contribuição no prazo fixado na Convenção fica*



Ivens Pinto

*sujeito ao juro moratório de 1% ao mês, e multa de até 20% sobre o débito, que será atualizado, se o estipular a Convenção, com a aplicação dos índices de correção monetária levantados pelo Conselho Nacional de Economia, no caso da mora por período igual ou superior a seis meses’.* Todavia, é sabido que a multa de até 20% conforme o texto da Lei 4591/64 foi derogada pelo artigo 1.336, §1º do Código Civil, onde aplica a multa de até 2% sobre o débito, dispondo que o inadimplente ficará sujeito tanto o juro moratório de 1% ao mês (quando não conveniado) e multa de até 2% sobre o débito. Logo, conclui-se que o condômino inadimplente estará sujeito ao juro de 1% ao mês, multa de 2% sobre o débito, além da correção monetária e honorários de advogados (previstos no art. 395 do CC)”, explica.

Ivens explica que o tempo que um condômino esteja devedor não diferencia forma de responsabilização, pois se estiver em atraso, que seja um dia ou uma semana, ele já estará constituído em plena mora. “Isto porque o Artigo 397 do Código Civil, dispõe que o inadimplemento da obrigação, positiva e líquida, no seu termo, constitui de pleno direito em mora o devedor. Ou

seja, a cota condominial é uma obrigação positiva, pois é uma obrigação do condômino em pagar; líquida, pois trata-se de uma obrigação previamente determinada e certa; e no seu termo, ou seja, com vencimento. Portanto, dada as características o inadimplente constitui-se em mora de pleno direito, bastando o atraso de um dia, vários dias ou meses. Lembrando que se não houvesse o termo (vencimento) se fazia necessário a notificação extrajudicial daquele condômino, o que não ocorre na cota condominial haja vista seu vencimento, logo não necessitando de notificação extrajudicial, igualmente para sua constituição”, esclarece.

Sobre o papel e a responsabilidade do síndico diante dessa situação, Ivens Pinto que é pós-graduado em Direito Civil, Processo Civil e Direito Condominial alerta que ele tem a obrigação de cobrar os inadimplentes e, caso não o faça, pode ser enquadrado no Artigo 1.349 do CC, por não administrar convenientemente o condomínio, assim como, podendo responder civilmente pelo suposto desconto ou abatimento de cotas condomínios. “É sabido, mesmo assim, que existem correntes que entendem por autorizar o desconto caso aprovado por assembleia ou outros, porém entendendo por valorizar a cota condominial que é de interesse e natureza coletiva, não podendo dar desfalques no rateio coletivo, sob pena de responder nos termos já explicados”.

Em relação às regras para juros e multa, a aplicação é relativa àquelas previstas em convenção condominial. “Logo, é de suma importância a análise prévia da Convenção sobre a aplicação dos juros e multa face o inadimplente, e na sua ausência aplica-se o dispositivo do códex civil”, informa Ivens.



## Uso de drones na inspeção predial

**O**s drones vieram para ficar, não temos como negar, parece até um jargão, mas essa frase faz todo sentido. Hoje a engenharia já utiliza drones das mais diversas formas, seja para realizar mapeamentos, investigar áreas inalcançáveis ou realizar inspeções.

Estes equipamentos contam com diversas tecnologias, sendo possível verificar com precisão, onde existem vazamentos, infiltrações e até descolamento de revestimento em uma fachada, antigamente este tipo de atividade demandava a instalação de equipamentos caros e pesados no prédio, e a necessidade de um trabalhador se deslocando verticalmente, colocando este em risco.

Existem equipamentos capazes de fazer fotografias termográficas (fotografias do mapa de calor da fachada), mapeamentos em 3D, mapa de nuvens e vídeos de até 8k. Toda essa tecnologia, está à disposição no dia a dia dos engenheiros condominialistas. A utilização do drone para realizar a vistoria de fachadas e locais de difícil acesso, possibilita uma redução de tempo e consequentemente de custos.

Uma das grandes vantagens dos drones, sem dúvida é a economia de tempo, consequentemente financeira, enquanto a inspeção com andaime suspenso, pode demorar dias, as vezes semanas, e realizar esse tipo de serviço com drone, leva no máximo 4 horas, inclusive sem incomodar os moradores com vários cabos passando por suas janelas.

O drone permite ao engenheiro uma visão mais privilegiada da situação e possibilita entender melhor ou até mesmo prever situações que possam vir a ocorrer, principalmente quando é necessário vistoriar as extremidades e beirais de grandes edifícios antigos que não dispõem de caminhos de acesso no telhado.

Condomínios com vários blocos podem se privilegiar e muito dessa ferramenta, não só economizando tempo e dinheiro com a inspeção de fachadas e telhados, mas também monitorando as áreas comuns, jardins, crescimento de árvores, utilização de estacionamentos abertos entre uma gama de utilidades possíveis.

Mas sobrevoar um prédio com uma aeronave somente, não vai apresentar todas as patologias existentes na edificação, é muito importante que durante o voo, o engenheiro esteja presente e orientando o piloto sobre o que precisa ser feito e como fazer. Muitas vezes é necessário investigar minuciosamente cada metro quadrado da fachada, para se obter um resultado preciso e confiável.

Após coletar todas as imagens e vídeos, estas são analisadas novamente para determinar os tipos de patologias, causas e tratamentos, essa anamnese é feita por um engenheiro civil, que irá desenvolver o plano de recuperação da fachada ou o plano de ação para evitar o surgimento de novas patologias.

## Regras claras: essa é a recomendação!

Na linha de que é importante que as regras sejam claras para todos, perguntamos ao advogado Ivens Pinto, que é diretor da Associação Nacional da Advocacia (Anacon), no Amazonas e sócio do escritório Abelardo Pinto Advogados Associados, quais suas recomendações em termos de negociação para condôminos e síndicos envolvidos nessa situação. Para ele, de forma clara e objetiva, a recomendação principal é ter uma linha firme de combate a inadimplência, deixando claras aos condôminos, as regras sobre as penalidades pelo não cumprimento de suas obrigações.

“É óbvio, que cada condômino pode ter sua peculiaridade, mas em regras gerais, a inadimplência é combatida com um bom trabalho do setor jurídico em harmonia com a administração condominial, não tem segredos. Principalmente para que o condômino que paga suas cotas condominiais em dia não tenha que ser penalizado ou onerado pelos que não pagam. Cabe ao síndico não conceder descontos para não incentivar a inadimplência, além de direcionar essa inadimplência para um setor de cobrança, de preferência especializado na área”, orienta.

Como o projeto prevê prescrição de cobrança de condomínio após cinco anos, a quem caberia os ônus por esses custos? Ivens explica que as cotas condominiais estarão prescritas. “Significa que prescreve o direito de se exigir aquele débito condominial, ou seja, no mundo jurídico, não deixou de existir o débito, não. Perde-se o direito de EXIGIR aquele crédito. Contudo, importante elucidar que não se ANULA o débito em si, não APAGA a dívida, mas tão somente deixa de ser exigível”. Ele admite, entretanto que é o Condomínio que acaba assumindo esses custos e essa dívida. “É importante constar que o condomínio possui diversos meios para cobrar a dívida. Se assim não o faz, a Lei também estabelece esse limite de prescrição. Para evitar tais prejuízos, o condomínio deverá ter um corpo jurídico que lhe oriente, primeiramente. Segundo, é possuir uma cobrança efetiva. Terceiro, é aplicar meios eficientes para interromper, controlar e gerir essa o prazo prescricional das taxas condominiais, entre os meios de interrupção da prescrição posso citar o artigo 202 do Código Civil.”

Para finalizar, o especialista acrescenta que é de suma importância discriminar algumas características da cota condominial, entre elas, a sua natureza portable, ou seja, significa dizer que a cota condominial é uma obrigação onde cabe ao devedor (condômino inadimplente) buscar o credor (condomínio) para o pagamento, não o inverso, tendo em vista se tratar de uma obrigação vencendo-se periodicamente a tempo certo, cuja, eventual omissão do condomínio credor, quanto ao encaminhamento ao condômino de boleto de condomínio, por exemplo, não retira do condômino os efeitos da inadimplência. Segundo ele, esse entendimento já consolidado pelo Superior Tribunal de Justiça (STJ - AREsp: 975183 DF 2016/0228910-3, Relator: Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Data de Publicação: DJ 19/09/2016). “Assim, não cabe justificativa do inadimplente ao dizer que não tem que pagar juros, multa ou honorários, já que não recebeu seu boleto ou não foi cobrado ou não teve notificação de atraso. Óbvio, ressalvados raríssimos casos em que o condomínio concorreu para a culpa”, conclui.

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

## Legislação visa elevar cota condominial à condição de título executivo extrajudicial

A segurança jurídica também é o ponto que destaca no Projeto de Lei 1092/22 o advogado Donato Alves Ferreira, pós-graduado em Direito Processual Civil, em Direito Privado, MBA em Planejamento Tributário, ressaltado que “a proposição visa sanar a lacuna legislativa existente com relação a essa situação”, tendo, contudo, reconhecido que o STJ tem entendimento de que é de cinco anos o prazo prescricional. “Embora se possa dizer que a convenção atual praticada pelo mercado é a mesma do STJ através do Tema 949, se deixarmos de lado essa ‘atualidade’ e mirar numa convenção histórica, temos, ainda, como de difícil afirmar sobre a existência de uma convenção relativa a prescrição para as cotas condominiais pelo mercado, pois raramente os condomínios permanecem por mais de cinco anos sem ajuizar ação de cobrança, uma vez que a necessidade de se prestar contas as Assembleias Gerais anualmente, impõe o síndico uma certa eficiência na cobrança dos inadimplentes”, avalia.

Segundo ele, o condômino inadimplente pode ter seu nome inscrito nos cadastros de inadimplência, bem como ser objeto de ação de cobrança ou de execução de título extrajudicial, cujo não pagamento do débito pode provocar a expropriação da própria propriedade imóvel para saldar a dívida, não podendo sequer arguir benefício relativo a bem de família a fim de evitar sua constrição. “A



Donato Alves Ferreira

legislação sobre o tema, regulada pela Lei 4.591/64, cuja discussão sobre sua revogação ou não é um caso à parte, e pelo Código Civil, artigos 1.331 e seguintes, atribui como obrigação do condômino o dever de pagar pela cota parte no rateio das despesas do condomínio e que o inadimplente fica sujeito aos encargos da mora, assim como tratar de obrigação do síndico cobrar dos condôminos.”

Com o advento da Lei 11.232/05, o processo passou a ser sincrético, abolindo-se a execução e passando-se a adotar duas fases, uma de conhecimento e outra de cumprimento de sentença. Da mesma forma que antes (e também da execução por título extrajudicial), o cumprimento de sentença exigia a exigibilidade, certeza e liquidez, mas com base no artigo 290 do CPC/73, sempre se permitiu, para o cumprimento de sentença de ações de cobranças de condomínio a inclusão na execução/cumprimento de sentença das cotas que se vencerem até o efetivo cumprimento da execução, repita-se, por inteligência do artigo 290 do Código de Processo Civil de 1973 e atualmente por força do artigo 323 do atual Código de Processo Civil.

O especialista, que é sócio da Nepomuceno e Ferreira Advogados, especializado em Direito Condominial, Imobiliário e Tributário avalia que a preocu-

pação do Legislador ao tornar objetiva a execução extrajudicial de cotas condominiais foi aplicar o Princípio da Celeridade e Economia Processual, bem como o Princípio Constitucional da Duração Razoável do Processo, em interpretação sistemática do artigo 323 do atual Código de Processo Civil ao procedimento de execução, inclusive em razão do disposto no artigo 318 e 771, ambos deste Diploma Legal. “Portanto, não há dúvidas de que a intenção do legislador, ao incluir no novo Código de Processo Civil – artigo 784, inciso X -, dentre o rol de títulos executivos extrajudiciais, ‘o crédito referente às contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício, previstas na respectiva convenção ou aprovadas em assembleia geral, desde que documentalmente comprovadas’, foi elevar a cota condominial à condição de título executivo extrajudicial, e, sobretudo, de acelerar o adimplemento da dívida, para que a coletividade dos condôminos não seja prejudicada pela morosidade da justiça, decorrente da excessiva massa de demandas”, explica.

Em caso de inadimplência, portanto, o devedor fica sujeito aos encargos da mora, ou seja, juros de 1% ao mês, correção monetária e multa, não superior a 2% do débito; e, se houver ação, a restituição das custas e despesas judiciais, assim como os honorários advocatícios, não obstante o envolvimento de seus bens, incluindo o próprio imóvel. “Além disso, o devedor fica impedido de votar nas assembleias gerais, de acordo com a parte final do inciso III do artigo 1335 do Código Civil, dentre outros impedimentos previstos nas convenções de condomínio, desde que não sejam incompatíveis com a lei.



## Valorização patrimonial através do síndico profissional

Vixe! A mudança no perfil dos síndicos ocorrida nos últimos anos, juntamente com um mercado ávido por melhorias e profissionalismo, fez ebulir o setor de gestão condominial, que já apresentava seus primeiros sinais de desenvolvimento. Além disso, a entrega pela construção civil de novos empreendimentos, com destaque para os condomínios de grande porte, muitas vezes denominados “Clube” ajudou a expandir a demanda por síndicos profissionais.

Essa atividade de gestão exercida através da função de síndico, com características profissionais, gera segurança aos condôminos, que passam a ter uma “figura” a quem recorrer com isenção e preparo na resolução de suas demandas e problemas. As empresas prestadoras e seus colaboradores também passam a ser mais fiscalizados, e a terem sua eficiência acompanhada.

Há pouco tempo, o cargo de síndico era visto como um problema a ser resolvido, poucas pessoas queriam exercer ou se verificava síndicos com anos no cargo sem uma efetiva melhoria do condomínio. Com a recente profissionalização em curso, novas práticas de gestão, de orçamento e de análise técnica estão sendo incorporadas ao setor, gerando benefícios substanciais a governança interna e valorização dos imóveis.

Atualmente, os prédios podem contar com profissionais muito bem preparados, com equipes técnicas de apoio e auxílio, que buscam a solução das ocorrências, e sobretudo atuam na prevenção das delas. Neste caso, cabe destacar as manutenções preventivas (sempre menos onerosas) e a busca por manter o condomínio com sua documentação em dia.

Uma outra prática que valoriza o condomínio é a implementação de conceitos de empresa na gestão, incorporados pelos síndicos profissionais, tais como: controle da inadimplência, controle de custos, execução de planilha orçamentária, revisão constante dos contratos, acompanhamento de performance, entre outros que passaram a ser comuns no âmbito condominial. Ademais, a incorporação de outras áreas à administração dos prédios ajudou a dar mais segurança e satisfação aos proprietários, que podem ver na prática o retorno do investimento realizado na modernização da gestão de seu condomínio.

Portanto, vemos, no setor de condomínios, um horizonte bastante positivo e promissor, no qual os profissionais preparados terão um grande mercado para atuação, sendo estes formados nas mais diversas áreas, como economia, direito, administração, engenharia, entre outras. O que não cabe mais é um síndico sem experiência, sem conhecimento ou que se candidata por falta de opção.

*Marcos Braga é bacharel em Economia e Direito pela UFRN, pós-graduado em Direito pela UNI-RN e síndico profissional há sete anos.*

## Cobrança da taxa condominial à luz do Projeto de Lei 1092

### Devedor também pode ser enquadrado como antissocial

Donato Alves Ferreira, que é membro da Comissão de Direito Constitucional da Associação Brasileira de Advogados (ABA) alerta que outras penalidades podem ser direcionadas ao condômino inadimplente contumaz, de reiterada prática do pagamento fora do prazo, como antissocial ou nocivo, e de ser possível, por meio de assembleia geral, obrigá-lo a pagar multa de até o quántuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme entendimento do STJ.

“Essa decisão se deu no REsp 1247020-DF, Relator Ministro Luís Felipe Salomão, onde se entendeu que ‘de acordo com o art. 1.336, § 1º, do Código Civil, o condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, os de 1% (um por cento) ao mês e multa de até 2% (dois por cento) sobre o débito’ e que ‘o condômino que deixar de adimplir reiteradamente a importância devida a título de cotas condominiais poderá, desde que aprovada a sanção em assembleia por deliberação de 3/4 (três quartos) dos condôminos, ser obrigado a pagar multa em até o quántuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade da falta e a sua reiteração’, cuja sanção deve ser aplicada ‘com base no art. 1.337, caput, do Código Civil exige que o condômino seja devedor reiterado e contumaz em relação ao pagamento dos débitos condominiais, não bastando o simples inadimplemento involuntário de alguns débitos’, dispondo que ‘a multa prevista no § 1º do art. 1.336 do CC/2002 detém natureza jurídica moratória, enquanto a penalidade pecuniária regulada pelo art. 1.337 tem caráter sancionatório, uma vez que, se for o caso, o condomínio pode exigir inclusive a apuração das perdas e danos’”, afirma.

Mas, e o papel do síndico nesse contexto? Segundo o especialista, uma vez investido no papel de gestor, ele deve ter discricionariedade para decidir sobre a forma mais eficiente sobre como recuperar os passivos de inadimplência, seja atra-

vés de parcelamento do débito, seja por meio de redução ou isenção dos encargos da mora, mas sem nunca abrir mão do valor do principal, haja vista tratar de rateio de despesas. “Essa eficiência deve ser analisada com base no custo para ajuizar uma ação de cobrança e o tempo médio que se leva a tramitação dessa ação, que muitas das vezes se torna mais barato ou econômico abrir mão de alguma parte dos encargos sucumbenciais ou parcelar o débito do que aportar recursos para uma ação, cujo reembolso as vezes leva anos para retornar ao caixa do condomínio. Há ainda que se analisar sobre a liquidez da unidade inadimplente, pois as vezes o valor comercial dela é igual ou inferior a dívida de condomínio, IPTU e outros valores de raiz do imóvel e que, portanto, muitas vezes é conveniente um acordo para recuperar o que for possível do que aportar recursos sem previsão de retorno ou mesmo com perspectiva de nada recuperar, pois uma arrematação de uma unidade com várias penhoras e dívidas, somente será possível se levada a leilão livre e desimpedida de débitos, ressaltando que seus frutos possivelmente serão destinadas as fazendas públicas. Por essa razão, nosso entendimento e recomendação é se analisar sempre as condições da unidade, o mercado, bem como as condições do próprio condômino inadimplente e tomar decisão assessorada pelo conselho consultivo e, dependendo, com base em decisão da assembleia geral”, recomenda, acrescentando ainda a necessidade de estabelecer junto a assembleia e/ou o conselho, parâmetros para o síndico negociar dívidas junto aos condôminos”.

## O que deve fazer o condômino inadimplente?

Uma outra questão neste assunto é a situação do condômino inadimplente. Muitas vezes ele não tem culpa ou pode estar sob os efeitos da pandemia da Covid-19 e sem recursos financeiros. Donato Ferreira Alves, que é também consultor jurídico da RV Gestão e administrador do Centro Empresarial Mario Henrique Simonsen lembra de sua palestra “Exercício do direito de defesa do condômino infrator sob o aspecto constitucional”, realizada no “Encontro do Direito Condominial com o Direito Criminal, administrativo e condominial” da ABA-RJ, quando justamente pôde falar sobre o direito de defesa do condômino baseado no princípio constitucional

do contraditório e ampla defesa.

“Naquela oportunidade apresentei meu entendimento de que o direito de propriedade não é ilimitado, mas encontra balizas na função social da propriedade, prevista na Constituição Federal, no Código Civil, no Plano Diretor das cidades e nas convenções de condomínio, devendo respeitar zoneamentos urbanos e a destinação do empreendimento. As convenções de condomínio, não é praxe, mas é possível identificar algumas com cláusulas em que as penalidades impostas aos condôminos são efetuadas após advertência, assegurando o recurso pelo condômino ao síndico, que, caso não acatadas, devem ser deliberadas pelas assembleias e, uma vez mantidas, o condômino que recorreu deve arcar com as despesas das assembleias, permitindo, assim, o contraditório e a ampla defesa e ao mesmo tempo evitando protelações”, diz.

O direito de defesa dos condôminos, ainda que não previstos nas convenções de condomínio, devem ser garantidos com base na Constituição Federal. “O STJ, no REsp 1365279-SP, Relator Ministro Luis Felipe Salomão, decidiu sobre o direito de defesa do condômino, anulando penalidade imposta por um condomínio sem garantir ao condômino o exercício de sua defesa e contraditório, expondo que “o art. 1.337 do Código Civil estabeleceu sancionamento para o condômino que reiteradamente venha a violar seus deveres para com o condomínio, além de instituir, em seu parágrafo único, punição extrema àquele que reitera comportamento antissocial” e que “por se tratar de punição imputada por conduta contrária ao direito, na esteira da visão civil-constitucional do sistema, deve-se reconhecer a aplicação imediata dos princípios que protegem a pessoa humana nas relações entre particulares, a reconhecida eficácia horizontal dos direitos fundamentais que, também, deve incidir nas relações condominiais, para assegurar, na medida do possível, a ampla defesa e o contraditório”, ressaltando que “com efeito, buscando concretizar a dignidade da pessoa humana nas relações privadas, a Constituição Federal, como vértice axiológico de todo o ordenamento, irradiou a incidência dos direitos fundamentais também nas relações particulares, emprestando máximo efeito aos valores constitucionais”.

Para concluir, ele afirma que a cada dia é mais visível que as relações jurídicas que envolvem o condomínio edilício necessitam de pessoal qualificado e a essencialidade da figura do síndico profissional, assim como de assistência jurídica qualificada e especializada no tema.



Foto: Telma Bernarbo

## O condomínio do futuro

Vocês já pararam para pensar em quantos recursos tecnológicos nós utilizamos desde a hora em que acordamos até quando vamos dormir?

Despertador, celular com os mais diversos aplicativos e funções, assistir TV no café da manhã, escutar música no carro, ligar o ar-condicionado, usar o GPS para chegar mais rápido no destino, relógio que monitora os exercícios físicos e frequência cardíaca, e esses são só alguns dos milhares de recursos que temos à nossa disposição e aos poucos vão nos tornando dependentes cada vez mais no dia a dia.

Quando pensamos em condomínios não é diferente, são elevadores, central de alarmes, circuito fechado de TV com monitoramento de câmeras, biometrias de acesso aos espaços, leitoras faciais para identificação dos condôminos, e as novidades não param por aí.

Existem também os aplicativos geradores de QR Codes que funcionam como chaves identificadoras para hóspedes temporários, no caso de condomínios que possuem esse perfil e trabalham com essa modalidade de locação. O sistema é integrado em todo o controle de acesso ao prédio, capaz de gerar um QR code que funcionará como chave do hóspede pelo celular, durante toda a sua estadia, com prazo para utilização de acordo com o seu check in e check out.

Tem também os sistemas de entrega de encomendas, onde tudo que é recebido nos condomínios pode ser cadastrado, com a ajuda de etiquetas de controle e um leitor de código de barras que ficam na portaria, onde o porteiro insere no sistema assim que recebe a encomenda, e o condômino recebe um aviso no aplicativo do celular que a sua encomenda chegou, e ao retirar ele assina digitalmente o recebimento através do tablet que fica na portaria, geando um controle ainda maior dos recebidos, possibilitando o rastreamento desde a hora que entrou e até quando o condômino retirou.

Além dessa função, temos também os QR codes que são instalados para a gestão operacional das áreas comuns, placas personalizadas distribuídas em todos os setores de grande circulação dos moradores, que possibilitam realizar a abertura de chamados operacionais para os funcionários da administração, informando que uma lâmpada está queimada, que o WC está sem sabonete ou mesmo que o dispenser de álcool em gel precisa de reposição.

Esta é uma das grandes ferramentas de gestão que têm auxiliado síndicos profissionais e até moradores a controlar toda a operação dos condomínios, incluindo inventário de materiais, relatórios gerenciais que apontam se a mesma lâmpada está com problema, ou se o portão quebrou várias vezes, tudo pode ser identificado, diminuindo, inclusive, o número de chamados técnicos.

Você já imaginou como será o condomínio do futuro?

Os condôminos estão cada vez mais conectados, buscando por facilidades e conveniências dentro de seus lares ou seus empreendimentos comerciais. Essas tecnologias apresentadas trazem mais conforto, segurança, conectividade entre os condôminos e a administração.

É importante destacar que todas elas trazem também valorização para o patrimônio dos moradores, impactando diretamente na gestão financeira, permitindo um controle muito mais preciso com a massa de informações geradas pelos sistemas, além de demonstrar maior organização e transparência.

Com a gestão tecnológica por parte dos síndicos, fica claro que há uma nova postura para os condomínios, incorporando a tecnologia cada vez mais na rotina dos empreendimentos, agregando na segurança, praticidade, agilidade e conveniência para todos os envolvidos.

Patrícia Costa é especialista em gestão de condomínios e sócia-diretora da Alliance Soluções.

# Racismo nos condomínios: até quando?

Casos, infelizmente, também estão presentes no meio condominial, mas as vítimas e testemunhas não podem se calar

O crime de racismo, infelizmente, ocorre cada vez mais em nosso país. E, com o advento de plataformas como redes sociais, tem ficado cada vez mais fácil para criminosos se esconderem por trás de uma tela de celular ou computador e cometerem atos covardes e criminosos.

Claro, esse é o olhar macro, a visão que todos os brasileiros têm com as notícias veiculadas diariamente, seja pelos meios de comunicação ou por registros pessoais. Mas e as coisas que acontecem e não vêm à tona? Aquilo que pode estar acontecendo por trás da porta do apartamento ao lado do seu ou nas dependências do bloco 2, por exemplo? Afinal, o que são os condomínios, se não um verdadeiro reflexo da nossa sociedade?

Diversos casos são registrados mensalmente na esfera condominial, e recentemente, em Belém (PA), uma juíza condenou médico a indenizar porteiro do prédio como vítima de injúria racial, no valor de R\$ 6 mil. Claro que foi uma "vitória" para a vítima, mas esse tipo de crime é diferente de qualquer outro, e precisa ser combatido a todo custo e verdadeiramente abolido dentro dos condomínios. Outros casos já foram viralizados, como o do entregador de aplicativo ofendido com injúrias raciais por um morador em Valinhos (SP), que apontou para a própria pele, insinuando supremacia racial.

E para isso ser combatido, é preciso que as diferentes frentes presentes nesses edifícios estejam de comum acordo com aquilo que precisa ser feito para que o objetivo seja alcançado. Por isso, falamos com Ana Maria Mallet, advogada e mediadora, sócia do escritório Gutman e Silva Advogados; Carlos Eduardo Rebelo, advogado criminalista; e Bianca Alves, presidente da Comissão de Penal e Processo Penal da Associação Brasileira de Advogados (ABA-RJ) e também advogada criminalista, a respeito desse tema tão importante.

Em situações como essa, é preciso saber qual o procedimento que precisa ser tomado. A internet está repleta de vídeos nos quais pessoas acabaram tomando medidas com suas próprias mãos, e, por mais que isso possa parecer satisfatório, o procedimento não deve ser esse.


 Bianca  
Alves

Segundo nossos especialistas, a vítima precisa entrar em contato com a polícia imediatamente, e, caso faltar testemunhas, gravações também podem ser utilizadas.

“Ato contínuo, devem acionar a Polícia Militar, solicitando o envio de viatura ao local, para que seja realizada a qualificação do acusado ou da acusada, caso ainda esteja no local. Caso o (a) autor (a) do fato ainda esteja no local, a Polícia Militar conduzirá todos (autor; vítima e testemunhas) para a Delegacia da área. Caso não ocorra a condução, a vítima deverá comparecer à Delegacia e promover o Registro de Ocorrência, subsidiando a Polícia Civil com todos os elementos de prova que possua”, completou Carlos.

Em seguida, é necessário estarmos cientes das diferenças entre o crime de racismo e injúria racial. Afinal, as diferenças existem e precisam ser identificadas, como explica Bianca.

“O racismo é a conduta discriminatória, em razão da raça, dirigida a um grupo sem intenção de atacar alguém em específico. O objetivo é discriminar a coletividade, sem individualizar as vítimas. Nesse caso em específico, podemos perceber como racismo a não contratação de pessoas negras, a proibição de frequentar alguns lugares, entre outras atividades que têm o condão de bloquear o acesso de pessoas negras. Nesses casos, o crime é inafiançável e imprescritível. Quando acontece um ataque direto a uma pessoa, é considerado injúria racial. Essa conduta está prevista no Código Penal, artigo 140, parágrafo 3º, como um crime contra a honra, sendo o fator racial uma qualificadora do crime”, disse a especialista.

E isso é importante dentro dos condomínios para que alguns casos desnecessários sejam evitados, como apontou Ana Maria. De acordo com a advogada, o julgamento é um dos principais problemas, porque tudo pode ser feito de maneira muito rápida, e sendo sequer necessária o uso de palavras. E, nesse caso, estamos falando daquelas situações onde o crime não está sendo feito abertamente. Porém, é preciso saber identificá-los também.

“No ambiente condominial, posturas como se recusar a entrar em elevador com funcionários, sair de perto de locais onde funcionários negros se encontram, etc., apontam no sentido de um comporta-


 Ana Maria  
Mallet

mento racista, em que pese não tenha havido afirmação nesse sentido”, confirma Carlos.

Claro que essa postura está mais voltada para os condôminos e funcionários. Contudo, quem está supervisionando tudo também precisa saber que ações tomar. Não existe uma associação que já esteja supervisionando todos os condomínios do Rio de Janeiro, por exemplo. Por isso, a iniciativa precisa ser individual, ou seja, cada edificação deve dar o primeiro passo, e Bianca completa: “A informação é importante arma contra qualquer prática de ato racista. É preciso que os síndicos e gestores procurem associações e entidades que realizem palestras para os funcionários, bem como que tomem providências necessárias perante a polícia, caso saibam de qualquer ato de racismo.”

Ainda segundo Ana, o síndico não pode mostrar outra postura que não coragem para lidar com casos

como esse. É importante entender que as pessoas não estão acima da lei, e não importa quem tenha cometido o crime, elas precisam enfrentar as consequências, ou, então, mais casos como o de injúria racial contra o entregador ocorrido na cidade de Niterói vão se repetir, no qual a defensora aposentada Cláudia Alvarim Barrozo chamou Joab Gama de Souza de “macaco”. Ela também oferece a todos uma outra medida para que casos iniciados sem a presença de racismo passe a contar com esse teor em outras ocasiões.

“Ainda há a cultura de se usar o Judiciário para quase todo tipo de problema, mas é importante oferecer a mediação de conflitos. Com esse método de resolução de disputas, o mediador, através da aplicação de técnicas e ferramentas, colabora para que a desavença se transforme em entendimento, com validade jurídica, entre todos os envolvidos. É uma forma inteligente e menos desgastante de resolver o caso, pois tem como resultado, na grande maioria dos casos, o restabelecimento da comunicação entre as pessoas, de forma estruturada e efetiva, fazendo com que um consiga entender melhor o outro, melhorando o convívio no condomínio. Quem já precisou entrar com um processo jurídico envolvendo o condomínio, seja síndico ou morador, sabe que o custo é elevado, há um desgaste entre as partes, e que a rapidez está longe de ser a desejada. Na mediação, as partes envolvidas conversam de forma organizada para chegarem em um acordo que seja considerado satisfatório para todos”, finalizou.


 Carlos  
Eduardo  
Rebelo

# Fachadas: uma questão de diálogo e bom senso

Muitas são as regras que devem ser observadas antes de fazer qualquer alteração estética. E, nos casos de conflitos, o diálogo é a melhor alternativa para desenrolar a questão

**E**m praticamente todos os condomínios, o síndico, por meio de assembleia, define regras de padronização de intervenções e acabamentos, sobretudo de áreas externas das unidades, como sacadas e varandas. O que pode ou não ser alterado quando falamos de cortina de vidro, quadros, iluminação, plantas e ornamentações? E o uso de película do tipo insulfilm em janelas? Até que ponto esses elementos representam 'alteração de fachada'? Qual é a importância dessa padronização? Quais limites de opções e gosto individual devem ser respeitados? Brigas judiciais são comuns? Qual melhor forma de resolver eventuais conflitos? Em busca de resposta a essas perguntas, a Revista dos Condomínios foi atrás de especialistas no tema.

"A grande dificuldade de lidar com a questão apresentada é que ela é enormemente casuística, ou seja, há um universo de possibilidades de acréscimos e modificações que podem ser feitos e, de outro lado, também são inúmeras as concepções arquitetônicas aplicadas aos edifícios, bem como seu estado de conser-

vação. E, para piorar o quadro, os precedentes de modificação já operados. Dado tal contexto e num país continental como é o Brasil, é difícil traçar uma equação que atenda de modo preciso e seguro todas as situações de mudança. Tamanho é o casuismo que, não raro, o processo judicial em que se discute o assunto se decide após a realização de perícia judicial", pontua o advogado João Paulo Rossi Paschoal.

Mestre em Direito pela PUC/SP e especialista em Direito Civil pela ESA-OAB, ele lembra que, em alguns condomínios, é quase impossível sustentar a tese da alteração da fachada, tamanha a degradação causada pela passagem do tempo e falta de manutenção. "Basta ir a qualquer centro de uma grande cidade brasileira, para se perceber tal exemplo. É de amplo conhecimento que o Código Civil impõe como um dos deveres do condômino (e dos ocupantes) a proibição de 'alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas' (art. 1.336, III). O espírito da lei contido no art. 1.336, III, do Código Civil estabelece a vedação de alteração isolada da fachada



João Paulo Rossi

com fins de preservar as condições estéticas e arquitetônicas do conjunto, que é patrimônio comum dos condôminos", afirma.

Segundo ele, outro aspecto que serve de argumento e explicação para a vedação legal é o fato de que a propriedade dos condôminos certamente será desvalorizada caso a coerência arquitetônica e estética seja quebrada. Sobre o assunto, o STJ já julgou que "a exigência de concordância da unanimidade dos condôminos só é necessária quando a obra pretendida pelo condomínio provoca alteração arquitetônica no edifício ou modifica substancialmente área de uso comum dos moradores". Até mesmo a preservação do direito autoral do arquiteto que elaborou o projeto pode entrar em pauta com as alterações indevidas.

"O primeiro parâmetro para a resolução do problema de fechamento ou alteração de alguns dos componentes da sacada é utilizar o bom senso, que pode ser traduzido pela seguinte orientação: 'o que se proíbe é a alteração nociva e capaz de deteriorar o perfil originário da fachada, e não

propriamente inovações modernizadoras ou úteis aos moradores”. Um segundo critério é identificar a eventual alteração à luz de precedentes existentes no prédio. Em outras palavras, se no edifício já existem algumas unidades que tenham procedido à idêntica mudança no passado, e que não foram repreendidas, então, não haverá mais como sustentar a proibição”.

Há ainda outros casos nos quais a padronização é justificada não somente por questões estéticas, mas, sobretudo, em razão do bem-estar, segurança e privacidade dos moradores. Um exemplo é a necessidade de padronização da instalação dos aparelhos de ar-condicionado, pois a carga elétrica instalada não suporta que todos façam suas escolhas e instalações aleatórias; o impedimento de objetos nos corredores, para garantir que as rotas de fuga de incêndio permaneçam livres e desimpedidas; e a instalação de redes de proteção ou película de insulfim na parte interna da janela, que tem sido amplamente tolerada por decisões judiciais.

“Infelizmente, brigas judiciais são comuns. Discussões sobre quais ocorrências caracterizam alteração da fachada são numerosas. É perceptível que boa parte da população brasileira ainda está aprendendo a viver em condomínio. Há um viés muito individualista por parte de condôminos, que nunca moraram em condomínios antes, e não estão habituados a pensar nos aspectos coletivos. Desrespeitos vários à regulação condominial ocorrem, muitas vezes, por completa ignorância do que é exigido. Se as regras não são conhecidas e respeitadas, surgirão conflitos, boa parte dos quais viram processos. Vale o alerta de que todos devem empenhar esforços em evitar as ações judiciais, que são certeza de demora, desgaste e ônus econômico. Mas, em muitos casos, essa será mesmo a última medida, quando frustradas as outras possibilidades”, lamenta.

Docente na UNINOVE e na FAAP, além de membro das Comissões Especiais de Direito Imobiliário e de Advocacia Condominial da OAB/SP, João Paulo Rossi aconselha os síndicos. “A primeira dica é: só interfira em casos reais de desrespeito a padronizações necessárias e justificadas, impostas pela lei ou decididas pela comunidade. O síndico já tem uma grande carga de atribuições, razão pela qual deve evitar envolver-se em questões insignificantes. Sugiro, também, que realize campanhas periódicas, informando e explicando o que será tolerado e ressaltando o que é proibido, com a razão da vedação. A atuação pedagógica e preventiva terá repercussões favoráveis. E, mesmo nos casos que exijam sua participação, ele deve buscar a solução consensual, levar o morador que fez a modificação a retroceder pela via do diálogo, com aposta na conscientização e conciliação”, conclui.

## Alves & Bigler

ADVOGADOS ASSOCIADOS

### Mão de obra terceirizada em condomínio



**A**terceirização pode ser muito benéfica para a gestão condominial, mas alguns cuidados devem ser observados para que o contrato não se torne uma dor de cabeça.

Salutar mencionar, que como qualquer relação negocial, há vantagens e desvantagens para a contratação de serviços terceirizados. Como vantagem da contratação podemos elencar funcionários treinados (mão de obra especializada), gestão profissional de DP e RH, menor risco de demanda judicial trabalhista, substituição mais rápida do funcionário.

Já no que se refere à relação empregatícia orgânica, temos figuras completamente diferentes, onde de um lado temos o empregador e do outro o empregado, cuja relação sofre inexoravelmente o influxo de normas previstas na CLT, as quais, como é do conhecimento de todos, demandam um cuidado muito maior.

Não obstante a todas essas vantagens, é razoável aqui destacarmos algumas desvantagens, dentre as quais podemos elencar o risco da empresa não pagar devidamente os encargos trabalhistas, acarretando, assim, ao condomínio a responsabilidade subsidiária pelo pagamento destas verbas.

O fenômeno da terceirização não expurga, por completo, a possibilidade de ajuizamento de ação judicial em face do condomínio, enquanto contratante, por qualquer trabalhador que se sinta ofendido ou tenha seus direitos suprimidos.

Para evitar maiores riscos na contratação e na gestão desse tipo de contrato, confira alguns procedimentos que podem evitar ações judiciais ou servir futuramente como defesa:

- Fiscalização da empresa contratada a respeito de questões como segurança do trabalho, exemplo: entrega de EPI's (equipamentos de proteção individual), como luvas e botas, para não entrar em contato com produtos químicos e lixo.
- Comunicação com o supervisor da empresa terceirizada para controlar, orientar e advertir funcionários, uma vez que o síndico não é superior hierárquico do terceirizado. Orientações como advertências dadas diretamente ao profissional alocado pode caracterizar vínculo empregatício.
- Exigir nota fiscal da prestação de serviços, bem como comprovantes de pagamentos dos salários, cópias das guias de recolhimentos do INSS, FGTS e demais encargos trabalhistas.

*Aline Carvalho Macedo Costa Vaz é sócia diretora do escritório Alves & Bigler Advogados Associados. Pós-graduada pela PUC-RS em Direito do Trabalho, vice-presidente da Comissão de Direito Imobiliário da OAB/RJ seccional Nova Iguaçu, e especialista em Direito do Trabalho e Direito Imobiliário.*



## A universidade como espaço de formação do síndico

**T**enho o objetivo de resgatar, aqui neste artigo, alguns elementos sobre o papel da educação condominial e os movimentos condominiais na construção de gestores urbanos, especialmente junto aos moradores de condomínios de todo o Brasil. A preocupação com a questão do gestor urbano advém da sua importância no processo de mudança e transformação condominial, da mudança da vida em sociedade. A categoria gestor urbano confere protagonismo e ativismo aos indivíduos e grupos sociais, transformam-nos de atores sociais, políticos e culturais em agentes conscientes de seu tempo, de sua história, de sua identidade, de seu papel como ser humano, líder, social. Os gestores urbanos se constituem no processo de interação no cotidiano com outros sujeitos, no dia a dia condominial.

O texto divide-se em três partes. A primeira faz um resgate histórico da educação condominial. Ninguém imaginaria que no Brasil após 1964 com a promulgação da Lei 4591, houvesse tanto o que se fazer ainda em condomínio. A população desconhecia o que era residir em conjunto. A população residia em casas voltadas para saída na calçada. A segunda parte destaca mudanças operadas nas diferentes culturas condominialistas em todo o Brasil, construídas ao redor da temática da informação e criar metodologias e ferramentas de sua operacionalização. A terceira e mais atual, advindo do século XXI, discute o Gestor Urbano, como uma profissão específica advindo da Lei 10.406, que deu início em janeiro de 2003. Os movimentos condominiais começaram a tomar forma, atrair interessados de outros segmentos e onde cabe a moradia de famílias que passam anos construindo um sonho da casa própria, expectativa de valorização imobiliária objetivando lucros e investimentos, e muitos outros fatores que envolvem administração e segurança, faz-se necessário a criação de uma universidade voltada ao mercado condominial.

Para terminar devemos pensar na Universidade Condominial, como espaço social de formação de professores condominialistas é, sobretudo, refletir sobre essa instituição como lugar da “verdade” e como “aposta de novidades”. Com esta intenção, o artigo que aqui apresentamos resulta de várias inquietações, que ainda hoje nos desafiam, quando se procura compreender qual é o papel da Universidade Condominial na formação de professores. Em relação a esse questionamento, a reflexão proposta funda-se na ideia de que, do ponto de vista histórico, a Universidade Condominial se faz necessária a um segmento que só cresce a passos largos em todo o Brasil, objetivando a continuidade na Educação e um futuro condominial promissor para as próximas décadas.

*Sérgio Craveiro é presidente da Confederação Nacional dos Síndicos (Conasi). Graduado em Administração de Empresas, com Pós-Graduação e MBA em Gerenciamento de Projetos; Planejamento Empresarial, na Harrys School University (Chicago). É autor do livro ‘O Síndico Profissional – Novos rumos para a gestão de condomínios no Brasil’, apresentador da TV Conasi e CEO do Portal Sindiconline*

## Estética e desvalorização

Sergio Itagiba é outro advogado craque no mercado condominial. “A jurisprudência vem entendendo que, se uma determinada alteração que foge ao padrão arquitetônico não ofender a harmonia estética da fachada como um todo, não existirá violação à lei. Mas lembro que o respeito à padronização é importante por dois motivos. O primeiro é a preservação da harmonia estética do projeto. Um edifício sem padrão, além de aspecto ruim, reflete negativamente na valorização das unidades. O segundo é a ordem urbanística. Se todos apresentarem-se com fachadas diferentes, isso interfere em um cenário macro. Entre arquitetos com os quais tive a oportunidade de conversar, me parece que é certo que um centro urbano descuidado e feio é mais suscetível a problemas como a violência. Nesse sentido, vale muito a pena estudar a Teoria das Janelas Quebradas”, indica.

Graduado em Ciências Jurídicas e Sociais pela UFRJ e especialista em Direito Imobiliário pela PUC-Rio, ele lembra da máxima de que “gosto não se discute”. Mas ressalta que, quando o ponto em questão são as fachadas, discute-se, sim. É difícil saber precisar os limites, pois cada caso é um caso. Porém, o ideal é recorrer à administração para que o condômino verifique o que é permitido e o que é tolerado. Um caso claro de abuso já reiterado pela jurisprudência é a colocação de persianas, cortinas de pano e blecautes atrás das cortinas de vidro. Essa postura tem sido vista como uma forma de integrar mais a varanda à unidade, mas o problema é que isso ‘desintegra’ a varanda do conjunto exterior onde está inserida. A simples instalação de uma cortina de vidro não torna a varanda um cômodo interno.

“É comum que muitos condôminos se sintam no direito de impor alterações gritantes em fachadas internas. Mas elas são tão sujeitas à padronização quanto as demais. Conheço um caso em que um condômino demoliu toda a parede da fachada de um prisma interno para fazer uma janela. É um claro caso de abuso que, infelizmente, muitas vezes é tolerado sob a justificativa de ser uma ‘área interna’. Em casos de trocas de esquadrias de alumínio por outras mais novas em igual modelo, é comum que se perceba uma alteração de tonalidade que, na verdade, decorre daquela esquadria não ter sido ainda exposta ao clima como as demais. Assim, não cabe qualquer ação contra o condômino, que não pode ser penalizado simplesmente por ter uma esquadria mais nova idêntica às demais”.

Itagiba diz que pode até parecer tolice, mas que a melhor forma de se resolver um conflito, em primeiro lugar, é não o criando. A prevenção na de-



**Sergio Itagiba**

licada matéria de alteração de fachada passa necessariamente pela contratação de um arquiteto e urbanista, que poderá sempre auxiliar o condômino com a questão da padronização e das interferências que, dentro de sua concepção profissional, não trarão ofensa à harmonia estética da edificação. Se não foi possível evitar o problema, o ideal é que as partes tentem métodos alternativos de solução de conflitos, como conciliação ou mediação. Mas para isso, é necessário que as administrações condominiais se ponham em condições de ouvir e estejam dispostas a consultar profissionais técnicos especializados, como arquitetos e engenheiros.

“Infelizmente, é comum vermos síndicos que se sentem ameaçados em sua autoridade e acabam por se impor de forma bastante truculenta, inclusive se negando a simplesmente dialogar. Isso, além de fechar as portas para uma convivência pacífica, gera processos desnecessários para os condomínios. Se persistir o conflito, uma perícia judicial de arquitetura irá atestar se a intervenção importa em modificação da fachada. A instauração de um processo judicial também não exclui a possibilidade de composição do conflito. Basta as partes es-

tarem dispostas”, pondera Sérgio Itagiba, numa aposta à solução por meio do diálogo e bom senso, em fina sintonia com a tese defendida por João Paulo Rossi.

## Pontos mais polêmicos

### CORTINA DE VIDRO

Muito embora minha opinião particular seja a de que qualquer cortina de vidro importe em alteração da fachada, a jurisprudência tem entendido, sobretudo no estado do Rio de Janeiro, que a sua instalação, desde que incolor, não importa em alteração de fachada. No TJRJ existe a Súmula 384, de observância obrigatória pelos juízes, que determina que “a instalação de cortina de vidro, ou sistema retrátil de fechamento sem perfis de alumínio, ou semelhante, em material incolor e transparente, executada por profissional devidamente registrado no CREA ou no CAU, não configura obra a depender de licenciamento urbanístico, desde que não implique em transformação da varanda em um novo cômodo habitável da unidade”.

### QUADROS EM VARANDAS

Como mencionado, cada caso é um caso. Porém, muitos condôminos, principalmente os novos, têm entendido que as varandas têm ganhado uma ressignificação cada vez maior nos projetos mais novos. Muitas têm churrasqueiras ou já são áreas gourmet desde o projeto. Em razão disso, até mesmo para melhor integrar o espaço ao apartamento, muitas administrações condominiais têm costumado tolerar quadros menores que não destoem muito da cor e tonalidade da fachada como um todo. Contudo, como não existe uma fórmula certa, o ideal é sempre contatar um arquiteto, sabendo que, mesmo assim, poderá ser notificado.

## ILUMINAÇÃO

Como as luminárias costumam ser mais visíveis, o ideal é sempre se ater aos padrões, tanto de lugar da instalação, quando do modelo da luminária, definidos pelo condomínio.

## PLANTAS

Como as plantas comumente estão situadas em vasos móveis, a permanência delas nas varandas e sacadas, desde que com parcimônia, é pacificamente tolerada e amplamente aceita. Aqui, é bom ver a legislação de posturas do seu município, porque muitos proíbem vasos de plantas nos parapeitos, por exemplo. Pode haver também administrações condominiais que se preocupem com grande número de plantas na varanda, ou com vasos que sejam pendurados em suportes afixados nas paredes. Se você lembrou do vaso de samambaia preso àquele suporte de ferro parecido com um “A”, saiba que pensei nesse aí mesmo...

## INSULFILM NAS JANELAS

A questão do insulfilme é mais clara. Como importará na alteração de tonalidade dos vidros, e como os vidros são parte integrante das esquadrias, que por sua vez, compõem a fachada, o ideal é seguir o padrão aprovado pela assembleia. Se não houver aprovação, o condômino que queira evitar maiores problemas deve procurar a administração condominial para buscar uma aprovação assemblear específica.

## GRADES

Muito se justifica que as grades são um elemento de segurança. Porém, isso não deve autorizar que cada condômino instale uma grade a seu modo. Deve haver padronização e, independente disso, há alternativas menos ofensivas à harmonia estética, como as telas de proteção.

# Eleições para síndico exigem ética, transparência e legitimidade

Embora menos complexa do que as votações para cargos públicos, a escolha dos síndicos precisa observar uma série de regras, para o bem de toda a comunidade condominial

**O** ano de 2022 é eleitoral. Em breve, iremos todos às urnas. Nos pleitos formais, há uma série de regras que são observadas pela Justiça Eleitoral, especialmente no combate a práticas como fraudes nas votações, compra de votos, propaganda antecipada, fake news e má prestação de contas de campanha... Denúncias e punições, até com impugnações de candidaturas, e afastamento e perda do cargo de eleitos, são frequentes. E nas eleições para síndico? Elas são uma espécie de vale-tudo ou nelas também há regras a serem respeitadas? Quais são elas? Que legislação a regulamenta? Quais são os principais desrespeitos e irregularidades verificados? O que pode ser feito para que transcorram da forma mais 'limpa' possível?

"O sufrágio universal para a ocupação de cargos públicos, dado interesse público que está em jogo, é regido, dentre outros, por princípios como o da Democracia, do Federalismo, e da Lisura das Eleições, motivo pelo qual, inclusive, essa 'festa da democracia' está sob o guarda-chuva do Poder Judiciário. Já o 'sufrágio condominial', aqui denominado desta



Roberto Bigler

## CURSO PARA SÍNDICO (A) PROFISSIONAL

### CAPTAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

**DATAS: 04, 05 E 06/07**  
**HORÁRIO: 19 AS 22 HORAS**

#### INFORMAÇÕES E INSCRIÇÕES

 **(11) 94764-7777**

[INSTITUTOENCONTROSDACIDADE.ORG/CONDOMINIOS](http://INSTITUTOENCONTROSDACIDADE.ORG/CONDOMINIOS)



#### NILTON SAVIETO

Síndico Profissional há 27 anos. Síndico de 13 condomínios comerciais e residenciais. Formado em Administração de Empresas e Economia, Membro Conselho de Síndicos SECOVI; Colaborador SíndicoNet; Colaborador da Revista Direcional Condomínios.

#### ORGANIZAÇÃO

INSTITUTO



**1º LOTE ATÉ 24/06 (PROMOCIONAL)**  
**2º LOTE ATÉ 04/07**

forma para fins meramente didáticos, não traz em seu bojo interesse público subjacente, o que, sem a intenção de menosprezá-lo, afasta a necessidade da incidência de normas de ordem pública para regulá-lo, deixando, em boa medida, o regramento do assunto para as partes diretamente interessadas. Por exemplo, através da convenção condominial”, inicia Roberto Bigler, advogado com atuação na área do Direito Imobiliário.

O entrevistado lembra que, no Código Civil, o assunto é tratado pelos artigos 1334, III, e 1335, III, onde o primeiro dispositivo remete à convenção “a competência das assembleias, forma de sua convocação e quórum exigido para as deliberações”. O segundo, por sua vez, traz garantia aos condôminos de “votar nas deliberações da assembleia e delas participar”. A análise dos dispositivos acima citados permite concluir que o legislador, como já pontuado, permitiu e quis que os condôminos, através da convenção, estabelecessem regras específicas de acordo com o interesse daquela comunidade sobre como se dará o processo eleitoral para os cargos de síndico e outros porventura existentes, tais como subsíndicos e conselheiros.

“Obviamente, este processo eleitoral previsto em uma convenção deve ser balizado pelos princípios da proporcionalidade e da razoabilidade e, caso haja alguma inobservância nesse sentido, tais regras podem ser fulminadas por vícios capazes de gerar sua anulação. E há aquelas hipóteses em que a convenção não traz nenhuma previsão a respeito do modo como funcionará a eleição. Nesse cenário, é imperioso termos em mente que qualquer tipo de limitação à candidatura, como a exigência de chapa, obrigatoriedade de inscrição com antecedência, ou determinação de inelegibilidade em decorrência de reprovação de contas, sem que haja essa previsão na convenção, abrirá espaço para anulações. Ou para que a assembleia sequer possa deliberar, caso tais imposições não sejam revistas”, explica o advogado.

Roberto Bigler afirma que, na prática, toda e qualquer limitação deve estar prevista objetivamente nos instrumentos normativos do condomínio. Pensar diferente, diz ele, é admitir que o subjetivismo paire sobre a gestão, o que está em total desacordo com o exercício legítimo do



ANDRÉ PORTO ROMERO  
Advogados Associados



## É possível incluir as cotas condominiais que vencerem no curso da ação de execução de título extrajudicial?

Com o advento do atual Código de Processo Civil, as contribuições condominiais ordinárias ou extraordinárias, passaram a ser consideradas título executivo extrajudicial (CPC/2015, art. 784, X).

No entanto, para que essas despesas sejam cobradas por meio de ação de execução devem estar previstas na convenção condominial ou aprovadas em assembleia geral. Caso contrário, deverá ser manejada ação de cobrança pelo procedimento comum.

Assim, estando regularmente constituída a despesa condominial, o condomínio tem a faculdade de propor ação de execução de título extrajudicial contra o condômino/devedor e postular a inclusão das parcelas vencidas desde que homogêneas, contínuas e da mesma natureza do débito exequendo, até o cumprimento integral da obrigação no processo.

Veja-se que, caso seja implementada despesa de natureza diversa daquelas que já estiverem sendo cobradas no processo de execução, por exemplo, cota extra para uma reforma, essa despesa não poderá ser incluída na ação em curso e deverá ser proposta uma nova demanda executiva para satisfação deste débito.

Portanto, conclui-se que o condomínio não está limitado a executar somente as contribuições vencidas até o ajuizamento da ação executiva, mas poderá também incluir as despesas que vencerem no curso do processo e que não estejam quitadas, desde que homogêneas, contínuas e da mesma natureza do débito exequendo, instruindo o pedido com demonstrativo detalhado do débito.

Por fim, para que sejam avaliadas as melhores soluções para adequada e efetiva satisfação dos débitos condominiais através de ação executiva é importante que o síndico esteja assessorado por um advogado especialista em direito condominial.

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

direito de votar e ser votado. “Acreditamos que a norma mais importante que deve ser observada pelos condomínios, e que muitas vezes é negligenciada, é a obrigatoriedade de convocação de todos para a assembleia. Todo e qualquer condômino pode fazer o exercício dos seus direitos políticos, para sua campanha como síndico ou para o mero convencimento dos demais sobre temas que entende como relevantes. Os limites das suas ações serão regulados pelo artigo 187, também do Código Civil, que trata do abuso do direito, assim como eventual lesão à esfera jurídica de terceiros, como é o caso das fake news”, pontua.

---

## Imbróglio judicial pode gerar gastos

**A**dvogado, mestre em Direito e procurador do município de Rio das Ostras, Vitor Penno também abordou o tema, atendendo ao convite da Revista dos Condomínios. “Assim como nas eleições gerais, as para escolha do corpo diretivo de um condomínio devem se submeter aos padrões éticos de conduta exigidos na vida em sociedade e no processo sufragista. Da mesma forma como o exercício da gestão pelo síndico não significa um salvo conduto para uma atuação despótica, o procedimento para escolha do ocupante do cargo deve atentar para os preceitos da transparência, legalidade, lealdade e boa-fé objetiva, sob pena, inclusive, de nulidade formal passível de contestação judicial, o que pode gerar gastos desnecessários ao condomínio”, alerta.

Sob o primeiro prisma, a trans-

parência possui múltiplas vertentes: primeiro, ao exigir uma alta exposição no ato convocatório da assembleia geral ordinária de eleição, que deve ser amplamente divulgado para viabilizar a presença do maior número de condôminos aptos à votação. Segundo, com a designação de uma presidência para a assembleia que seja capaz de agir com lisura, imparcialidade e nitidez em suas determinações, explicando as regras cabíveis, com o auxílio da administradora e/ou assessoria jurídica contratada, se houver, e assegurando mecanismos que garantam igualdade de participa-



ção por aqueles interessados em se manifestar, dentro dos temas propostos pelo instrumento convocatório. E, por fim, com a exata aferição dos votos e divulgação verbal e escrita do resultado.

“Evidentemente, nada terá validade se não for respeitada a legalidade dos procedimentos, determinada nas leis específicas aplicáveis, como Código Civil, Lei nº 4.591/64 e Lei nº 8.245/91, entre outras. E o disposto na convenção condominial e nos regimentos internos, em especial os relacionados às formalidades da eleição e à capacidade para concorrer aos cargos em disputa, assegurando o caráter democrático do pleito. A constatação de desvios graves de conduta, como fraude nas votações, compra de votos, campanha antecipada e fake news, é violação dolosa de legalidade, redundando na nu-

lidade dos atos, que se tornam contaminados pelas ações ilícitas dos agentes”, resume Vitor Penno, que propõe aos leitores mais uma importante reflexão.

“Para se consolidar uma eleição alvissareira, não basta que ela seja legal. É preciso que seja legítima, com a tomada de todas as providências necessárias para assegurar a boa-fé objetiva e o cumprimento do dever de lealdade na direção do processo eletivo e na relação entre os participantes. Em razão disso, amizades ou conflitos pessoais devem ficar fora do recinto, sendo a impessoalidade um impositivo de validade jurídica da assembleia geral e, conseqüentemente, da eleição. Somente assim se poderá certificar que o exercício dos poderes de direção do síndico estará revestido da legitimidade democrática exigida não apenas pelo ordenamento jurídico, mas também por uma sociedade que busca caminhar em uma direção mais justa e ética”.

---

## Transparência e legitimidade

**S**ócio da André Viz Advogados e Associados, especialista em Direito Corporativo pelo IBMEC e presidente da Comissão de Direito Constitucional da Associação Brasileira de Advogados (ABA-RJ), Diogo Pereira segue a mesma linha. “As eleições para síndico de um condomínio nada



mais são do que processos de escolha do administrador da propriedade comum. Esse processo, tal qual as eleições para os mandatos políticos, precisa ser regular, probo e transparente. Nas eleições para síndicos, geralmente os proprietários das unidades elegem um representante, cuja responsabilidade é gerir a propriedade comum, além de organizar e pacificar as relações entre os moradores e proprietários. Embora a eleição para síndico seja o exercício de um direito decorrente da propriedade privada, o procedimento possui regras específicas que precisam ser observadas”.

Segundo nosso especialista, as principais regras previstas na legislação ordinária para eleição do síndico são prazo do mandato do síndico e do conselho fiscal não superior a dois anos; eleição por maioria simples dos presentes na assembleia, salvo disposição contrária da convenção; possibilidade de reeleição; e proibição do condômino inadimplente de votar. As convenções também podem conter outras regras para eleição de síndico, além daquelas previstas no Código Civil, desde que não contrariem dispositivo expresso na legislação federal.

“As principais irregularidades verificadas na jurisprudência se referem a vícios na convocação de assembleia, desrespeito ao quórum previsto na legislação e na convenção, irregularidade nas procurações e na recusa de procurações, colheita de voto de condômino inadimplente, omissão de informações relevantes na ata de assembleia. Uma questão que também causa dificuldade é quando ocorre o empate e a convenção não estipula regras para o desempate. Geralmente, esses casos acabam por ser judicializados, cabendo ao juiz decidir os critérios de desempate. Nos casos de empate e judicialização é comum a utilização da fração ideal como peso em cada voto”, conta Diogo Pereira.

A gestão cada vez mais profissionalizada dos condomínios deve mitigar os problemas e dificuldades decorrentes da falta de regras específicas na legislação e nas convenções condominiais, que podem dispor de regras adicionais que tornem o processo cada vez mais regular. Para tanto, é possível utilizar a legislação eleitoral como referência. Os critérios de eleição de síndico que preveem, por exemplo, necessidade de ‘ficha limpa’ e a cassação de candidatura por utilização de fake news, podem ser importantes ferramentas para a eleição de um gestor com perfil adequado para o condomínio. Entretanto, é necessário preservar o direito de defesa do condômino acusado, para não atrair nulidade ao processo. “É salutar o engajamento dos condôminos na eleição de síndico pois, como já dissemos, uma eleição bem-sucedida é aquela que garante a plena representatividade aos eleitos”, finaliza Diogo.

## Contrate um **SÍNDICO PROFISSIONAL**

### Benefícios:

- Imparcialidade
- Conhecimento Técnico
- Transparência
- Ética
- Comunicação
- Atendimento humanizado

### Objetivos macro:

- Valorização Patrimonial
- Segurança
- Comodidade
- Lazer



(21) 98329-5591  
ravacondominios.com  
www.ravacondominios.com



## PLANETA REPRESENTAÇÕES

**SACOS DE LIXO**  
20 a 300 lts.



**COR PRETA**  
GRAMATURA 0,04 a 0,08

**SACOS DE LIXO**  
20 a 240 lts.



**COLORIDA OU TRANSPARENTE**  
GRAMATURA 0,04 a 0,07



21 98185-5791



21 95905-7534

ACEITAMOS  
CARTÕES E BOLETO



ENTRE EM CONTATO E PEÇA SEU ORÇAMENTO.  
TEREMOS ENORME SATISFAÇÃO EM ATENDÊ-LO(A)!

# Gardens do lixão e da falta de educação

Disputados em razão da oferta de espaço em área externa, esses modelos de apartamento exigem educação dos moradores. E atenção redobrada dos síndicos

Um novo padrão de plantas, sedutora por apresentar boa área externa, similar ao quintal de uma casa, reacendeu conflitos antigos por uma questão de educação - no caso, a falta dela, mesmo. Os chamados apartamentos gardens, muito presentes nos empreendimentos mais modernos, trazem uma promessa de jardins e piscina privativa. Mas abrem espaço para o arremesso de detritos de todo espécie, vindos das unidades superiores - restos de comida, guimbas acesas de cigarro, papéis e sacolas plásticas e até preservativos usados. Como o condomínio pode disciplinar essa questão? E o síndico, como deve agir diante dessa relação desrespeitosa entre vizinhos?

Luciano Gomes de Lauro é advogado militante, síndico profissional há mais de dez anos e sócio da empresa LHL síndicos profissionais. Segundo ele, com prós e contras, este tipo de apartamento são um grande sucesso no mercado imobiliário. "Antes taxados de 'patinho feio', os apartamentos tipo garden se transformaram em queridinhos. Com o isolamento social imposto pela pandemia de Covid-19, as pessoas perceberam a necessidade de morar com mais espaço e áreas abertas, buscando assim melhor qualidade de vida. É neste novo cenário que os apartamentos garden se firmam como nova tendência de moradia.

Segundo o entrevistado, as construtoras e incorporadoras perceberam esta nova demanda e passaram a incluir os gardens em vários dos seus



Luciano Gomes de Lauro

lançamentos, incluindo desde unidades mais populares até as de médio e alto padrão. Por definição, o apartamento garden é uma unidade que possui espaço com parte externa própria. É também conhecido como jardim privativo e, geralmente, fica no térreo ou no primeiro andar do prédio, com pequenos quintais, jardins, piscina, churrasqueira e outros elementos que o morador desejar. Historicamente, os térreos sempre foram conhecidos por serem mais baratos, em razão do barulho e da falta de privacidade. Contudo, as construtoras encontraram uma forma de valorizá-los alterando o seu perfil, ampliando-os até com aparelhos de lazer. Isso acabou deixando essas unidades com jeito de casas. E elas passaram a ser mais procuradas.

Há, sim, vantagens nesse estilo de habitação, como espaço, qualidade de vida e valorização, aponta Luciano. "Quem busca por esse tipo de imóvel costuma ter animais de estimação ou crianças pequenas, e busca espaço e a possibilidade de ter uma área particular para o lazer. Também é um espaço a mais para se ter uma jardineira de temperos, por exemplo, ou um local para relaxar depois de um dia de trabalho e receber os amigos. Morar em um local que oferece mais qualidade de vida e segurança é uma prioridade para diversas pessoas, em especial nos grandes centros urbanos. Outro ponto para destacar é a valorização desse tipo de empreendimento com o longo prazo. Segundo Jomar Monnerat, gestor da Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário, esta planta valoriza de 10% a 15% as propriedades".

## Desvantagens merecem um olhar criterioso

No outro extremo, estão as desvantagens. “Os apartamentos garden normalmente são isolados da área de circulação do prédio por muros, sendo desprovidos de vista como os dos andares superiores. Então, tudo vai depender do seu objetivo. Quer um quintal ou uma vista? Por ser mais perto da rua, da área de lazer ou do hall de entrada, o barulho externo pode ser um incômodo. Por contar com uma área privativa maior, o valor da taxa condominial da unidade costuma também ser mais elevada em comparação com as demais, exceto as coberturas. Neste caso, vale conferir como a taxa condominial é calculada, para evitar surpresas”, alerta.

Luciano Gomes deixa para o fim os principais problemas experimentados por aqueles que investem nos gardens. “A falta de privacidade é um dos grandes problemas para quem mora nesse tipo de apartamento. As pessoas dos andares acima conseguem visualizar o local, tirando a privacidade dos moradores. O lançamento e a queda de objetos são outros pontos desagradáveis, que podem causar conflitos. São os objetos vindos das unidades superiores, tais como como bitucas de cigarro ou lixo de toda ordem”.

Mas, será que há como disciplinar a questão? “O problema da visibilidade pode ser solucionado com a instalação de coberturas, que podem ser abertas, fechadas ou escamoteáveis. Contudo, é importante conferir

se a convenção condominial ou o regimento interno permitem a instalação desse tipo de equipamento na área e qual o padrão a ser seguido, a fim de evitar inconformidades com a fachada do prédio. Se a edificação é nova, é importante o síndico definir em assembleia específica os materiais e a padronização a ser seguida, evitando assim, problemas para o morador e para o condomínio. Já com relação ao lançamento ou queda de objetos, trata-se de um problema recorrente, não só para as unidades térreas, mas para toda a área comum do condomínio e até na vizinhança, o que vai muito além do mero incômodo, podendo também causar graves acidentes. A falta de educação e o descuido são os principais responsáveis pela ocorrência desse tipo de ação”, lamenta o advogado, que segue em sua análise.

“O síndico, por meio de circulares, pode fazer campanhas educativas para esclarecer os moradores dos riscos, ao mesmo tempo em que chama a atenção para as normas condominiais e a legislação vigente, com as implicações as quais os responsáveis, incluindo o próprio condomínio, o síndico e os condôminos, estão sujeitos. Quando não se consegue apontar o responsável, todos arcarão com o prejuízo. Por isso, toda atenção deve ser dada. As convenções podem estabelecer multa para o morador infrator, sem prejuízo das sanções de natureza cível (danos morais e materiais) e até criminal, caso alguém seja lesionado (lesão corporal, Art. 129 C.P.)”, aconselha.



**Marcia de Freitas Fonseca**

## Cartilha de boa convivência é ferramenta útil

Corretora com experiência profissional no município de São Gonçalo (RJ), Marcia de Freitas Fonseca segue a mesma linha de argumentação. “O condomínio pode disciplinar a questão através de reuniões com moradores, criando uma cartilha de boa convivência, onde este assunto deverá ser um dos principais a ser abordado, informando a todos a responsabilidade coletiva de tal ato. E deve, ainda, sempre emitir avisos de conscientização e fazer campanhas com cartazes e circulares informando a todos que isto é proibido. Diante de casos concretos, o síndico deve tentar identificar a procedência do lixo jogado e advertir o morador, e levar a questão para a assembleia, para que os presentes decidam que ação deverá ser tomada - advertência, multa”, aponta.

A especialista também defende que o gestor deve parabenizar os moradores pelo respeito e exemplo de boa convivência, quando os mesmos não jogam lixo dos apartamentos de cima. “Isso causa em excelente efeito no ego dos moradores dos andares superiores, e ajuda muito a pacificar a situação entre os condôminos dos diferentes pisos”, diz ela, que recorda de um episódio específico, que teve que administrar na condição de síndica.

“Um exemplo de lixo jogado numa unidade garden: o cãozinho de uma moradora comeu algo que foi jogado de algum apartamento superior e passou muito mal. Tanto que precisou ficar internado numa clínica veterinária por 24 horas para tratamento. Esta moradora, então, colocou uma mensagem no grupo de WhatsApp dos moradores relatando o ocorrido e advertindo a todos que se isto acontecesse novamente, iria processar o condomínio. Neste caso, não tivemos como identificar o responsável, pois havia mais quatro andares acima, e não tinha câmeras monitorando cada janela”. Felizmente, o animal se recuperou. Mas os despejos de lixo no garden ainda se repetem, embora com menor frequência.

# Crônicas Condominiais

por Alexandre Sobral



## Banho de piscina, com sabonete e xampu

Em condomínios precisamos estar sempre preparados para todas as situações, inusitadas e engraçadas que nunca imaginávamos, é normal se deparar com todo tipo de problema. Em uma assembleia em que eu estava acompanhando presenciei uma situação bem engraçada a qual passo a relatar aqui agora.

No meio de uma assembleia um dos moradores começou a reclamar com certa veemência sobre a multa que tinha recebido achando um abuso do síndico em fazê-lo, alegando que não tinha feito nada de errado. Apesar de não ser item de pauta os moradores resolveram permitir que fossem relatados os fatos para entendermos de tanta indignação. Eu não tinha conhecimento do fato e fiquei ouvindo a sua reclamação.

Ele relatou que em um dia específico voltando do seu trabalho cansado e sujo ao chegar a seu apartamento se deparou com a ausência completa de água, e que ao ligar para a portaria ficou sabendo que tinha sido em toda região e não era um fato isolado, foi quando o mesmo exigiu que o condomínio fizesse algo para ele tomar banho.

Ligou então para o síndico e queria que o síndico arranjasse uma forma de ter água para tomar banho e que ele pagava taxa condominial para ter o direito de no mínimo tomar banho, logicamente o síndico não tinha o que fazer.

Inconformado ele desceu e disse que foi para a piscina no intuito de conseguir água e tomar o banho. Neste momento eu imaginei que ele tinha descido com um balde para pegar água e levar para sua residência para assim conseguir fazer sua higiene. Até então se assim tivesse acontecido eu não via motivo para uma multa, mas sim para uma advertência.

Foi quando eu fiz a besteira de perguntar se a multa tinha sido porque ele desceu com um balde para pegar a água da piscina para tomar banho, foi quando ele relatou que não tinha balde e que desceu com shampoo e sabonete para tomar banho na piscina.

Eu como um cara meticuloso novamente perguntei se tinha levado então alguma cuia (tigela pequena em formato curvado), para ir tirando a água e tomar banho na parte seca da piscina.

Foi quando o mesmo relatou que não, que entrou na piscina e tomou seu banho sem roupa dentro da piscina, se enxaguando e se lavando com sabonete e xampu.

A reação foram as mais diversas, eu não consegui segurar uma gargalhada, e aos moradores muitos riram muito e outros ficaram abismados com a falta de consciência do condômino. Ele falou numa naturalidade que deixou muito claro que ele achou normal e que em nada prejudicou o condomínio, porque já era tarde da noite e que ninguém viu, só os funcionários do condomínio que prontamente registraram o fato e que fundamentaram a multa recebida.

Logicamente não foi perdoada a multa imposta e que o mesmo foi proibido de entrar na piscina em horário fora do permitido, assim como de poder tomar banho com produtos de higiene pessoal, dentro ou próximo à piscina, tal proibição foi somente para ficar claro o entendimento e não haver qualquer má interpretação.

*Alexandre Sobral Almeida é professor e palestrante de Direito Condominial; um dos produtores do Programa Condomínio em Foco; debatedor do programa Jurídico em Ação da Rádio Metrôpole; membro do Centro de Excelência do CRA/SE; diretor jurídico do SECOVI/SE; membro da comissão condominial da OAB/SE; membro da Comissão Nacional de Direito Imobiliário da ABA; e diretor nacional de assuntos institucionais da Anacon.*



REVISTA DOS  
CONDOMÍNIOS

Ano 1 - Edição 09 - Junho de 2022

Vítimas de agressões, injúrias e todo sortilégio de ameaças: eles merecem apoio e proteção

## Em defesa dos síndicos!



APLICAÇÃO DE MULTAS  
Como ficará a situação com a PL que prevê prescrição em 5 anos?

MAIS POLÊMICA  
Novos desdobramentos sobre administradoras e serviços advocatícios

HOMESCHOOLING  
Educação em casa: será que isso vai funcionar, se aprovado?

COLUNISTAS  
Artigos e opiniões de qualidade sobre vários temas condominiais

E MUITO CONTEÚDO: Porteiros, eleições, inadimplência, gardens, play, tela, climatização, insulfil...

## 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 e Andrea Oliveira

Editoração: Jorge Arthur

Colaboradores: Paulo Francisco, João Alfredo Aurenção, Isabelle Batista, Ludmila Rei e Fernanda Vitória.

Revisão: Márcio Mará

Webdesign: Jorge Arthur

Infraestrutura de T.I.: Heitor Henrique

Realização: Grupo Francisco Egito e MMA Marketing

Endereço: Rua Gavião Peixoto, 183/1303, Icarai, Niterói, RJ, CEP 24.230-090

Tel/WhatsApp: (21) 96543-0175

www.revistadoscondominios.com.br

contato@revistadoscondominios.com.br

comercial@revistadoscondominios.com.br

@revistadoscondominios

@revista\_dos\_condominios

@revista-dos-condominios

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

Os artigos e opiniões dos colunistas e entrevistados 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](http://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.



## Cursos Telepresenciais

PROFESSORAS:

**ASPECTOS FINANCEIROS DA GESTÃO CONDOMINIAL: PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA E ANÁLISE DE BALANCETES**



**Andréa** Oliveira



**Paola** Ferreira



**DIAS 20, 22, 27 E 29 DE JUNHO (SEGUNDAS E QUARTAS)**

**18:00 às 20:00**

**INVESTIMENTO: R\$ 190,00**

PROFESSOR:

**TRIBUTOS E OBRIGAÇÕES ACESSÓRIAS DE CONDOMINIO**



**Gilcimar** Conceição



**DIA 25 DE JUNHO - (SÁBADO)**

**8:00 às 17:00**

**INVESTIMENTO: R\$ 150,00**

PROFESSORES:

**ATUALIDADES JURÍDICAS EM CONDOMÍNIOS**



**Henrique** Castro



**Adriana** Kingeski



**DIAS 05, 07, 12 E 14 DE JULHO - (TERÇAS E QUINTAS)**

**18h às 20h**

**INVESTIMENTO: R\$ 220,00**



**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