REVISTA DOS CONDOMÍNIOS

Ano I – Edição 11 – Agosto/Setembro de 2022

Inadimplência

Quando as cotas condominiais não são pagas, quais as soluções que devem ser dadas?

CONTAS EM ALTA

Taxas condominiais e impostos pressionam custos e exigem boa gestão

PREVENÇÃO DE INCÊNDIO

Temperaturas sobem e aumentam riscos sobre os sistemas elétricos

VISTORIA PREDIAL

Drones inspecionam locais de difícil acesso com precisão e segurança

VIGILÂNCIA

Cuidados nos acessos e uso de câmeras de segurança fazem diferença

EVENTOS

Acompanhe a cobertura de vários eventos da área condominial

GARDEN
ADMINISTRAÇÃO

TECNOLOGIA E INFORMAÇÃO PARA SEU CONDOMÍNIO

na palma da sua mão.

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

Equipe qualificada e atendimento humanizado.

Gerente de atendimento com WhatsApp corporativo.

Solicite uma proposta para a administração de seu condomínio

(21) 99809-9943 / 2620-3343

CONDOMÍNIOS - IMÓVEIS - SÍNDICO PROFISSIONAL

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

GARDEN
ADMINISTRAÇÃO

@gardenadmimoveis www.gardenadm.com.br

Certificação que é sinônimo de reconhecimento

Certificado Síndico 5 Estrelas torna-se referência no mercado e garante a tranquilidade dos condomínios que buscam a excelência na sua administração

A certificação Síndico 5 Estrelas é vista no mercado como mais desejada no meio condominial. Uma das principais referências nacionais na formação de síndicos profissionais, especialista em Recursos Humanos e Condomínios, Ricardo Karpat é empresário, consultor, professor de pós da Faap e palestrante, além de diretor da Gábor RH. E, sobretudo, o cérebro por trás do Certificado Síndico 5 Estrelas, que permite aos condomínios contratantes terem a certeza de que o síndico profissional contratado tenha a capacidade e o conhecimento para exercer a função, apresentando resultados satisfatórios aos complexos que administram.

Ricardo Karpat

Só é possível se tornar um síndico 5 estrelas por meio de uma prova, realizada apenas duas vezes por ano. Esse certificado é reconhecido pela Fundação Vanzolini, principal certificadora do Brasil, gerida pelos professores da USP. "Hoje existe um número altíssimo de síndicos profissionais no mercado. Dessa forma, se diferenciar é essencial para conquistar novos clientes e crescer profissionalmente. Nessa linha, a Certificação Síndico 5 Estrelas é a principal diferenciação do segmento condominial brasileiro, fazendo com que os síndicos certificados construam carreiras de sucesso", conta Ricardo Karpat.

Assim, um síndico reconhecido como 5 estrelas estará fazendo parte de um grupo seleto dos melhores e mais completos profissionais do segmento. O objetivo da prova é ter um alto grau de dificuldade (atualmente a média de aprovação é abaixo de 7%), atingindo o objetivo da certificação, que é garantir aos condomínios contratantes a certeza de que o profissional certificado tem capacidade e conhecimento mais que suficientes para exercer a função.

Possuindo um networking de grande força dentro da área e, mais que isso, obtendo o conhecimento necessário para gerir diversos condomínios (manter a atualização constante é fator exigido para manter a certificação), o síndico certificado tem potencial para aumentar seus ganhos monetários consideravelmente.

"Todos podem fazer a prova, não existem pré-requisitos. Para ser aprovado, o candidato deverá estar com todas as suas certidões negativas em dia e precisará atingir um mínimo de 80% nos testes de múltipla escolha e no redacional. São cobrados conteúdos como: administração, jurídico, finanças, segurança, assembleia, contabilidade, manutenção, recursos humanos, multas e etc... Tudo isso estará presente na prova", explica Ricardo Karpat.

As questões são elaboradas por um time de especialistas. São mais de 25 profissionais reconhecidos em suas áreas, com grande representatividade no setor, dedicados a elaborar a prova com o parâmetro correto para o conhecimento da função de síndico. "A prova é corrigida por professores que realizam avaliações dos vestibulares das universidades federais. As questões de múltipla escolha são avaliadas automaticamente por sistema de computador, alimentado com o gabarito da prova. Cada questão dissertava é corrigida por dois professores, valendo a média da nota entre elas", afirma Karpat.

Os síndicos certificados são amplamente divulgados e passam a vislumbrar um novo horizonte profissional. Quando um contratante procurar um síndico profissional, inevitavelmente sua pesquisa na internet o direciona para os Síndicos 5 Estrelas Certificados. Os principais sites do segmento têm banners direcionando para a página de certificados, assim como as pesquisas do Google e outros sites de buscas. São também realizadas divulgações em rádios e revistas, sempre reforçando que a melhor opção é contratar um síndico com conhecimento e capacidade de gestão comprovados. Afinal, cada vez mais, o mercado condominial rejeita amadores.

Condomínios e Cidades

por Francisco Machado Egito

O processo administrativo em condomínios (Parte 2)

Dando continuidade ao assunto que iniciamos na edição passada sobre o processo administrativo em condomínios, vamos falar das funções.

Na função gerencial organização, os gestores condominiais gerenciam os recursos financeiros (contribuições condominiais ordinárias e cotas extraordinárias), informacionais (conhecimento dos acontecimentos do condomínio, registros em livros de ocorrência, relatos de moradores, cadastros de moradores, informações de funcionários e prestadores de serviço, documentação financeira e contábil), materiais (equipamentos do condomínio, material de limpeza, elevadores), humanos (funcionários, moradores e prestadores de serviço) e tecnológicos (CFTV, biometria, automação das instalações prediais, certificado digital) para o atingimento das finalidades comuns da organização social condomínio. Segundo Maximiano (2000, p. 93): "Numa organização, cada pessoa e cada grupo de pessoas têm atribuições específicas que contribuem para a realização do objetivo. (...) Divisão do trabalho é o processo que permite superar as limitações individuais (...)."

Na função organização é onde existe a estruturação física da própria organização, constituindo o organismo social, as funções, e estruturando cada recurso em seu devido lugar. Sim, organizar até mesmo no nível mais operacional, quando podemos mencionar a gestão de documentos do condomínio. É na função gerencial organização que o síndico deverá criar um espaço administrativo dentro do condomínio. Um tipo de escritório, com claviculário para chaves, armários para a guarda de balancetes, pastas, laudos, contratos, relatórios e comprovantes de pagamentos.

Com essa breve apresentação da segunda função gerencial, especificada de forma abstrata ao condomínio edilício, finalizamos este artigo em duas partes. Na próxima coluna, falaremos da terceira função gerencial, a mais nobre de todas, uma composição de arte e técnica: a direção.

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

Quando as contas não batem

Amigos leitores,

Nesta 11ª edição da REVISTA DOS CONDOMÍNIOS, trazemos algumas matérias especiais abordando aspectos relacionados às finanças e às contas dos condomínios. Numa grande matéria, abordamos a problemática da inadimplência no pagamento das taxas condominiais, algo que impacta não apenas a gestão e o trabalho do síndico, mas criar uma pressão nos demais condôminos e moradores para darem conta dessa lacuna. Afinal, o que fazer? Três grandes especialistas apontam os melhores caminhos para se administrar essa situação.

Ainda sobre números e contas, falamos sobre reajustes das taxas e orçamentos, e trazemos dicas importantes para suportar a elevação das tarifas públicas.

Outra reportagem mostra as vantagens e os benefícios que a utilização de drones traz para as inspeções prediais, uma das obrigações que todo condomínio precisa passar dentro de um período de cinco anos. Saiba como ficou mais rápido, seguro e barato fazer a avaliação das fachadas com o uso desse recurso tecnológico.

Trazemos uma matéria de alerta sobre os cuidados e precauções com riscos de incêndios. As temperaturas vão começar a subir, e com elas o consumo de energia. Mais aparelhos de ar-condicionado ligados, o que aumenta a pressão sobre os sistemas elétricos. Saiba como evitar o risco.

Outro tema importante e que costuma tirar o sono de síndicos e moradores diz respeito à segurança. Bandidos estão cada vez mais ousados e inovadores na tentativa de invadir os condomínios. Especialistas trazem uma série de dicas e recomendações para não cair em armadilhas, além de uma matéria sobre o uso das câmeras de segurança.

E você sabia que o Censo 2022 já começou? Temos uma matéria que traz dicas e recomendações sobre como participar desse momento cívico, mas com segurança. Abordamos também numa outra matéria como os gestores devem lidar com condôminos antissociais. Aquelas pessoas que só pensam em si mesmas e esquecem que vivem numa comunidade. Nesse sentido, vale também conferir nova análise sobre o uso dos aplicativos para aluguel de unidades habitacionais por temporada.

Para completar, nossa edição está repleta de outros assuntos do mercado, tais como: a nova modalidade de condomínios verdes que apostam na sustentabilidade; como descartar corretamente aquela mobília que não interessa mais; dicas sobre como otimizar o seu tempo de trabalho, sem esquecer do lazer; além de como os síndicos que buscam a profissionalização podem chegar lá obtendo a certificação cinco estrelas. E ainda a cobertura de diversos eventos da área condominial. Isso tudo, e muito mais!

Não deixe de ler os artigos dos nossos 16 colunistas que debatem temas importantes do mercado e dão boas dicas em todos os setores da vida condominial.

Muito conteúdo e informação de qualidade. Aproveite!

Mario Brizon é jornalista-responsável pela Revista dos Condomínios. Professor, jornalista, publicitário, consultor de negócios e diretor da MMA Comunicação e Marketing (www.mmamarketing.com.br).

Curso Aprimora celebra 5 anos em setembro

Aniversário do curso de capacitação nas áreas condominial, contábil, imobiliária e jurídica será comemorado na CDL Niterói

No dia 16 de setembro, uma sexta-feira, acontecerá o aniversário de cinco anos do curso Aprimora, das 9h às 18h, na CDL Niterói, que fica na Rua General Andrade Neves, 31, no bairro São Domingos. O Aprimora, que pertence a Francisco Egito e tem como sócio Carlos Dantas, oferece cursos presenciais e telepresenciais nas áreas condominial, contábil, imobiliária e jurídica. Grandes nomes do ramo estarão presentes na celebração, que tem entrada gratuita. As inscrições são feitas pelo Sympla.

Fundado em 2017, o curso surgiu da necessidade de oferecer qualificação aos profissionais que já tinham a experiência do dia a dia, mas ainda encontravam dificuldades em demandas específicas. O corpo de professores possui advogados, síndicos, contadores, administradores, engenheiro e delegado de polícia. O Aprimora tem na direção geral o CEO do grupo, Francisco Egito, mestrando em Administração e especializado em Direito Imobiliário, Notarial e Registral, e, na coordenação pedagógica, a doutora em Estudos da Linguagem e mestre em Letras Cecília Egito. A meta para os próximos anos é investir em uma estrutura híbrida, além de espaços maiores e aulas gravadas.

A nova turma de Formação de Síndicos e Gestores Condominiais será aberta em breve e oferece disciplinas de Direito e Legislação, Administração, Gestão de Pessoas e Comunicação para Síndicos, Gerentes e Donos de Administradoras. Apesar de nunca ter se imaginado como professor antes do Aprimora, Francisco Egito diz ter descoberto uma vocação: mais tarde, tornou-se coordenador do curso de Direito e Gestão Condominial no CBEPJUR (Centro Brasileiro de Estudos e Pesquisas Jurídicas) e da Unicreci (Universidade Corporativa do Conselho de Corretores de Imóveis).

Francisco Egito e Cecilia Egito

Mais informações:
cursoaprimora.com.br

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.
AULAS SÍNCRONAS NO ZOOM E ATIVIDADES ASSÍNCRONAS NA PLATAFORMA EAD.
DURAÇÃO 15 MESES 360 H/A

cbepjur

PÓS-GRADUAÇÃO LATO SENSU
DIREITO IMOBILIÁRIO
INÍCIO: 05/10/2022
QUARTAS-FEIRAS DAS 18:30 ÀS 21:30
MODALIDADE PRESENCIAL
AV. TREZE DE MAIO, 45 SALA 201 - CENTRO/RJ
DURAÇÃO 14 MESES 360 H/A

CURSO DE EXTENSÃO E APERFEIÇOAMENTO
CONTABILIDADE EM CONDOMÍNIOS
INÍCIO: 13/09/2022
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

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

Atenção redobrada aos riscos de incêndio

Episódios de grandes incêndios em prédios reforçam a necessidade de cuidados extras com os sistemas elétricos, em especial no verão, afirmam especialistas

Eles Prédios antigos com limitações para reformas estruturais, falta de manutenção das instalações elétricas e uso inadequado, além do armazenamento de materiais inflamáveis. Recente incêndio condenou mais um prédio na área central da cidade de São Paulo, e fez lembrar grandes tragédias como ao do Edifício Joelma, em 1974. Quais cuidados os síndicos devem ter redobrados, ainda mais com a proximidade do verão? O risco do armazenamento de materiais e a falta de manutenção elétrica são os principais vilões. Sistemas de proteção, detectores de fumaça, atenção às mangueiras e extintores costumam ser as melhores soluções.

Engenheira eletricista, pós-graduanda em MBA Digital Business pela USP, Maryangela Costa de Souza Florentin atua no ramo de elétrica desde 2012, desenvolvendo projetos elétricos, manutenção, consultoria e inspeção predial, industrial e hospitalares. "Os prédios antigos possuem alguns pontos que requerem atenção: um deles é que, quando construídos, o setor ainda estava muito limitado quanto a produtos que pudessem oferecer mais custo-benefício e segurança, se comparados aos de hoje. Muitas instalações foram feitas sem aterramento, além de dispositivos de corrente fuga (DR), para oferecer mais segurança e proteção a pessoas e equipamentos. Em paralelo com a elétrica, temos a evidente melhoria com a automação que nos traz em tempo real leituras da rede elétrica e acionamento do sistema de incêndio, por exemplo", destaca.

Maryangela lembra que as cargas de condomínios residenciais tiveram uma crescente, com o aumento de números de aparelhos de ar-condicionado, cooktops, fazendo com que a instalação existente fique subdimensionada. Quando as edificações são dos meios comercial e industrial, essa situação se agrava de forma ainda mais acentuada. "E sabemos que, na verdade, a instalação e o seu dimensionamento raramente são revistos. Já temos o desgaste da instalação, que é normal, tendo em vista o passar dos anos. Mas ela acaba sendo ainda mais castigada por essa sobrecarga na instalação elétrica."

As normas como NBR5410 (Instalações elétricas em baixa tensão) têm avançado, com atualizações. Porém, os empreendimentos não têm acompanhado da mesma forma, por serem construídos em outros cenários, que se encontram, muitas vezes, inadequados. O mesmo vale para o armazenamento de materiais inflamáveis: as normas têm se aprimorado, com a NBR IEC 60079-14 (Projetos e instalações elétricas em atmosferas explosivas), de modo geral. Tivemos um mercado que se ampliou com produtos que solucionaram problemas como pontos de ignição, com a linha "Ex". A solução encontrada há alguns anos era não se ter instalação elétrica em algumas situações, conforme a norma. Hoje, já temos essa possibilidade, desde que utilizando-se produtos certificados.

"Prevendo minimizar riscos de ignição nestes locais, e diante da falta geral de informação, defendemos a busca de profissional qualificado antes de qualquer reforma, ou antes que os problemas ocorram, gerando transtornos ou danos irreparáveis. A vida útil dos condutores elétricos, considerando estarem adequadamente bem dimensionados, é de 20 anos, em média. O sistema requer uma averiguação de sua condição, no aspecto da condutividade e do seu isolamento. Mas, de modo geral, o que temos é condutores condenados nesses prédios, que já passaram por sobrecargas e/ou curtos-circuitos. Porém, como o sistema elétrico ainda está em funcionamento, nada é feito de forma preventiva. Por isso, a proporção dos incêndios, às vezes, é difícil de ser controlada, devido ao mau estado em que a rede elétrica se encontra, propagando as chamas em pouco tempo", pontua Maryangela.

Por isso, ter uma equipe habilitada realizando o projeto, a execução, a instalação e a manutenção do prédio, em reforma ou novo, é algo fundamental. Avaliar a situação que o prédio se encontra atualmente, para assim conseguir implementar o melhor é sempre necessário.

Maryangela Costa

Na reforma em prédios antigos, existe ainda o fator 'falta de projeto', que requer um cuidado mais atento, entendendo o contexto em que foi construído, avaliando o estado dos condutores da instalação, assim como todos os componentes que o compõem.

"Casos mais peculiares requerem uma manutenção mais precisa e periódica. Culturalmente, no Brasil, as manutenções tendem a ser corretivas. Porém, o ideal é ser estabelecido um cronograma para a realização de manutenções preditivas que, por sua vez, minimizam custos e o transtorno por suspensão de energia elétrica no local, para consertos. A manutenção corretiva é a solicitada quando já temos um problema, às vezes de forma emergencial, provocando paradas bruscas e gastos desnecessários. Além disso, infelizmente, temos nos condomínios a situação comum, em que a manutenção acaba sendo realizada por profissional não habilitado. Logo, temos que os problemas não são identificados e, por consequência, não são reparados", lamenta Maryangela Costa.

Riscos tornam-se ainda maiores no verão

"Com a chegada do verão em nosso país, coincide com a época do considerável aumento de registro de incêndios em condomínios, prédios comercias e residenciais, com a alta das temperaturas e do uso de equipamentos. No ano de 1974, aconteceu o maior incêndio registrado em nosso país, o qual ocorreu no Edifício Joelma, localizado no centro da capital de São Paulo. Esse incêndio ocasionou mais de 180 mortes, além de ter deixado inúmeros feridos. Tudo começou com um simples curto-circuito na tomada do ar-condicionado no 12° andar. O fogo se alastrou com rapidez. Segundo relatos e imagens da época, o desespero das pessoas foi tão grande que alguns chegaram a se jogar de seus apartamentos, a metros de distância do chão, na tentativa de sobreviver", recorda Alexandre Tavares, também engenheiro.

Contabilidade em Condomínios

por Érika Carvalho

A prestação de contas em condomínio e a importância do contabilista

Equivocadamente, entende-se que o Código Civil Brasileiro dispensa a Contabilidade nas atividades condominiais, já que ele determina ao síndico a responsabilidade de prestar contas em condomínio. A prestação de contas é o ato de demonstrar todas as receitas arrecadadas, reservas de provisionamentos, fundo de reserva, saldo de inadimplência, despesas realizadas e saldos bancários.

Essa prestação analisa a previsão orçamentária e a execução. Ela também observa o cumprimento das obrigações tributárias, trabalhistas e de manutenções, ou seja, é uma análise de gestão. O síndico necessita realizá-la com base em documentos comprobatórios devidamente registrados, como notas fiscais, boletos, comprovantes de pagamento e de regularidade trabalhista e tributária. Todas as operações financeiras devem ser claramente demonstradas, por isso, o profissional contábil não pode ser dispensado. Esse profissional pode ser um Contador ou Técnico em Contabilidade, devidamente registrado no Conselho de Contabilidade.

O Código Civil reproduz a Lei dos Condomínios de 1964, quando os síndicos recebiam diretamente os valores das cotas. Aquela era uma realidade bem diferente, pois a documentação era bem mais simples. Mas os condomínios evoluíram, e hoje temos muitos com receitas superiores às de municípios brasileiros. Temos também uma legislação tributária, trabalhista e previdenciária, que exige conhecimento contábil para evitar multas aos condomínios. Em algumas despesas, as notas fiscais contêm impostos que devem ser retidos e recolhidos pelo condomínio. Para fazer a emissão de documentos e as devidas retenções, podemos nos perguntar quem estará mais capacitado para essas atividades: um síndico sem o devido conhecimento ou um contabilista habilitado?

Apesar de não haver previsão na legislação de critérios e métodos contábeis em condomínio, a documentação com a informação contábil deve ter atributos como confiabilidade, tempestividade, compreensibilidade e comparabilidade. As informações somente atendem a esses atributos quando um profissional habilitado elabora a documentação de forma transparente, garantindo a aprovação das contas. Por outro lado, quando alguém sem conhecimento se responsabiliza por esses documentos e os elabora de maneira desorganizada, pode levar à reprovação da prestação de contas.

Érika Pinheiro Carvalho é contadora e advogada, coordenadora da Comissão de Contabilidade e Auditoria Condominial CRC-PI, presidente da Comissão de Direito Condominial OAB-PI e diretora da Comissão Condominial da Anacon.

Alexandre Tavares

Ele aponta que, hoje, a engenharia preocupa-se muito com essa questão. Quando se projeta um edifício, desde a fase em que ele está na planta, é de praxe que se explorem possíveis falhas que possam ocasionar incidentes, principalmente de cunho doméstico, como o caso de incêndios. Essa busca é feita com base nas normas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas). São regras que não devem ser burladas e precisam ser adequadas desde o início do projeto de um prédio. Uma vez que há vidas em jogo, é preciso que haja a precaução necessária e todo o cuidado para que não ocorra erros.

"Em fase de moradia, há um tipo de manutenção preventiva a ser feita na intenção de precaver lares contra incidentes com inflamáveis. O nome dessa Norma Regulamentadora é "NR 23". A qual determina quais medidas de proteção e combate a incêndio devem ser adotadas. Objetos que auxiliam no combate a incêndios, como extintores, mangueiras, hidrantes, portas corta-fogo, detectores de fumaça, devem ser verificados regularmente pelo síndico, ou outra pessoa responsável por isso. Esses equipamentos precisam ser verificados semanalmente, atestando sua funcionabilidade, para que, caso seja necessária a sua utilização, estejam em perfeitas condições", alerta ele, que faz um relato pessoal.

"Em inspeções que já realizei, encontrei cabos elétricos desencapados (sem proteção), tomadas em curto, ligações de ar-condicionado inadequadas, portas corta-fogo trancadas ou totalmente aberta, reservatórios plásticos de combustível sem tampa (ou destampado), sinalização de energia danificada, mangueiras de hidrante furadas, hidrantes sem "chave de encaixe", e extintores vazios, entre outras falhas graves. São coisas que, às vezes, passam despercebidas, mas que podem vir a ser fatores determinantes para o alastramento de incêndios", pontua Alexandre.

Acerca da instalação elétrica feita em residências, o especialista alerta que todos os reparos e trabalhos que envolvam eletricidade devem ser realizados por um profissional habilitado (preferencialmente, técnico ou engenheiro). Só assim há garantia desse trabalho - uma vez que um profissional habilitado aplicará a norma de segurança "NR 10", que conta com a devida segurança necessária. "Além das manutenções preventivas, é importante que os próprios moradores tenham o devido cuidado diário que deve ser seguido, acerca do armazenamento de produtos inflamáveis, principalmente deixando-os longe de crianças e incapazes, observando vazamentos de gás, e fazendo a rotineira verificação dos detectores de fumaça, dentre outras medidas."

Apoio especializado é essencial para os síndicos

A realidade de um síndico, não faz muito tempo, era bem diferente. Todos os procedimentos financeiros e administrativos ficavam sob sua responsabilidade. Era o síndico quem contratava ou demitia pessoal, emitia e entregava os boletos de pagamento, fazia as cobranças, pagava os impostos, controlava o caixa, prestava contas e era responsável por todas as questões referentes a reformas e manutenção. Tudo isso, porém, dentro de normas bem mais simples que as atuais.

Mario Galvão

"Com a grande complexidade das regras que passaram a reger o trabalho de administração de um edifício, ou de um condomínio, tornou-se necessária a criação de empresas especializadas em dar suporte às atividades do síndico, em serviços que vão desde a preparação de folhas de pagamento, à geração e cobrança de valores, o planejamento financeiro, até a aprovação dos balanços. Também surgiram empresas capazes de prestar serviços de fornecimento de mão de obra, como porteiros, jardineiros, zeladores ou faxineiros, assim como empresas para a realização de serviços técnicos ou reformas", inicia Mario Galvão, engenheiro civil.

Segundo o entrevistado, as construções exigem, cada vez mais, um conhecimento técnico específico, englobando diferentes áreas da Engenharia, como a Mecânica, a Eletrônica ou a Engenharia de Segurança de Trabalho. E, igualmente, conhecimentos da aplicação de TI, Tecnologia da Informação, com a informatização de procedimentos, como para o uso de alarmes, circuitos fechados de tv, fechaduras computadorizadas e sistemas em geral. A administração de um edifício ou condomínio se torna mais complexa, também, diante das crescentes exigências e da fiscalização rigorosa, e necessária, de órgãos de controle, como o Corpo de Bombeiros, as prefeituras ou os conselhos regionais de Engenharia e Arquitetura.

"Apesar disso, não raramente,

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

Pacífica
Excelência em Condomínios

PROCONDO ABADI

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

por Christiane Romão

Concierge: um facilitador de sonhos

Durante os séculos 19 e 20, na França, eles eram chamados de portier ou porter (em inglês). Eram o principal elo das relações dos hotéis de luxo com os seus hóspedes. Foi nessa época que a figura do concierge surgiu em vários grandes hotéis de Paris e da Europa Ocidental. O serviço rapidamente se tornou popular e essencial em hotéis cinco estrelas, e hoje podemos ver com muito mais frequência em empreendimentos de grande porte.

Para trazer um exemplo de uma brilhante concierge, vamos conhecer a história de Priscila Santana (foto), filha de Telma Santana, mãe da Valentina. Com 29 anos, tem muita experiência na área. Ela nos conta um pouco sobre como iniciou nessa função que já vem desempenhando há oito anos em um condomínio de grande porte em Salvador (BA). Ela soube como fazer a diferença por onde passou e quando iniciou suas atividades dentro de um condomínio, e teve o privilégio de ser treinada por uma das melhores gestoras de facilities que já conheci: Vânia Reis.

Priscila foi evoluindo de função em função dentro do empreendimento e tinha algo nela que gritava aos olhos: o brilho pelo novo e pelo diferencial. Sempre disposta a fazer a diferença, com personalidade forte e muita irreverência, ela nos mostra o que de fato uma pessoa precisa ter para ser um concierge de referência. Desde a sua apresentação, sempre alinhada e prezando sempre pela elegância, se fez presente todos esses anos plantando a semente de uma história que promete ainda muitos desdobramentos. Mas, afinal, qual o papel desse profissional dentro dos condomínios?

O termo concierge surgiu a partir da expressão francesa "Comte Des Cierges", que significa "contador de velas", um cargo comum no século 19, designado à pessoa responsável por cuidar da iluminação e limpeza dos castelos. Inicialmente, o termo francês foi utilizado para nomear um profissional que trabalha em hotéis e presta assistência aos clientes, exercendo diversas funções relativas à organização e ao atendimento. No entanto, com o tempo, esse profissional começou a surgir em outros estabelecimentos como bancos, hospitais e condomínios, e mesmo em diferentes tipos de empreendimento o termo permaneceu.

Dessa maneira, pode-se dizer que o concierge de condomínio é alguém designado para atender as demandas dos moradores. Coordenando e realizando tarefas que ajudam a manter o condomínio funcionando da melhor forma. Por isso, e graças à tendência crescente no mercado imobiliário de oferecer serviços diferenciados para seus clientes, o trabalho do concierge tem se tornado cada vez mais comum.

O concierge de condomínio é um profissional capacitado para atender as necessidades do condomínio e dos seus moradores, exercendo diversas funções: entre esclarecer dúvidas dos moradores, cuidar da parte operacional e de manutenção do local, além de oferecer um atendimento personalizado.

Priscila se destaca e permanece nessa atividade justamente por estar sempre atenta e disponível para as necessidades dos moradores. Junto com outros colegas de equipe, ajusta as providências de serviços, recepciona demandas e faz diferença até mesmo na atuação com a sua gestora e síndico. Uma função de extrema relevância e que merece ser homenageada.

Vocês são fundamentais e únicos! Que vocês nunca esqueçam que são chaves e que tenho muito orgulho de liderar uma equipe de concierges tão especial!

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

tragédias atingem os edifícios brasileiros, na forma de incêndios, explosões ou desmoronamentos. Para evitar que se repitam, os poderes públicos de diferentes cidades criaram uma legislação que determina minuciosas e periódicas inspeções técnicas nas edificações. Isso leva os administradores prediais a realizarem constantemente reformas nas áreas comuns. Essas reformas são rigorosamente regidas por normas técnicas da ABNT", afirma.

A norma técnica ABNT NBR 16280 normatiza as reformas em edificações e detalha o sistema de sua gestão. Diz que a realização da reforma será de responsabilidade do proprietário ou do responsável legal. Ou de um novo síndico, se a obra for em espaço privativo, como dentro de algum apartamento. O responsável deve contratar um profissional habilitado "que deverá assumir a responsabilidade técnica pelas obras e cumprir o plano de reforma, e todas as normas internas que interfiram na segurança da edificação, pessoas e sistemas". Mesmo que o síndico possa parecer isento de responsabilidade sobre a reforma, ele vai responder por qualquer problema que possa ocorrer nas edificações sob sua administração, segundo consta no Código Civil Brasileiro (art. 1348, inciso V).

"Tendo em vista a segurança das edificações, e para se fazer cumprir as normas técnicas e legais, tornou-se imprescindível para o síndico planejar e realizar os procedimentos previstos na NBR 16280, sempre que houver a realização de reformas no edifício ou condomínio. A publicação da norma tornou ainda mais necessária a contratação de uma consultoria especializada que possa atender aos responsáveis legais pelos imóveis, assim como prover ao condomínio a orientação, o planejamento, o acompanhamento e os registros necessários, de forma a evitar problemas tanto na área administrativa quanto física, da edificação, com atenção especial ao sistema elétrico."

UM PROGRAMA FORA DO ÓBVIO
PARA FALAR DE CONTABILIDADE

ASSISTA **AO VIVO** NO YOUTUBE:
CONTADORRAFAELMACHADO

UM PROGRAMA PARA FALAR DOS
DESAFIOS DA GESTÃO CONDOMINIAL

ASSISTA **AO VIVO** NO YOUTUBE:
HAPPYHOURDOSINDICO

UM GRUPO DE POSSIBILIDADES
PARA SUA EMPRESA!

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

@GRUPORMNEGOCIOS
WWW.GRUPORMNEGOCIOS.COM.BR

Drone: recurso tecnológico que faz diferença na inspeção predial

Robozinhos voadores ganham a função estratégica de inspeção de fachadas de prédios, com grande eficiência e economia de custos e tempo

Drones já foram tema de filmes de ficção científica num passado não muito distante, mas agora são uma realidade com aplicações diversas na vida cotidiana, tanto para o lazer quanto para o mercado profissional. É uma tecnologia que veio para ficar. Com usos muito propagados nos esportes e na segurança, os drones também foram adotados pela Engenharia e hoje já são usados para a inspeção predial, auxiliando nas manutenções de fechadas, lajes e telhados. Mais quais as principais vantagens do uso dessa tecnologia para essa finalidade? Foi em busca dessa resposta que ouvimos dois engenheiros especialistas: Gustavo Bihel, 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; e Gabriel Aguilar, engenheiro civil, perito atuante no TJ-RJ e TJF, e CEO do escritório Consultoria em Engenharia Legal e Diagnóstica (CELD).

"O uso de drones oferece diversas vantagens para o condomínio, mas a principal delas é economia de custo e tempo, uma vez que realizar inspeções de fachadas e telhados com drone é bem mais rápido e seguro do que montar andaimes e/ou descer funcionários por cordas pela fachada. Outro aspecto importante no emprego de drones na inspeção predial são as câmeras e lentes utilizadas, que proporcionam imagens de altíssima qualidade, capazes de identificar microfissuras que a olho nu não seriam possíveis. Hoje temos no mercado, câmeras que filmam e fotografam em 4k e 8k e outras obtêm imagens termográficas da fachada que auxiliam na identificação de pontos de infiltração e desplacamento de revestimentos da fachada", explica Bihel.

Esses são pontos também destacados por Aguilar: "Diversas são as vantagens do uso da tecnologia de drones para a finalidade de inspeção predial. Entre elas, vale destacar a otimização do tempo, redução de custo da realização do trabalho, além da segurança dessa atividade. A vistoria com drone fica mais rápida com custo de contratação que pode ser um terço menor se comparado a outras atividades em altura. O drone possui diversos sistemas que devem ser verificados antes de levantar voo, e um piloto com experiência em manobras aéreas reduz o risco de eventuais acidentes."

Dentre as vantagens já destacadas dessa tecnologia, está a detecção de rachaduras e outros problemas em áreas de difícil acesso, o que agiliza em muito o processo de diagnóstico para aplicação das correções, permitindo que o engenheiro consiga visualizar o prédio como um todo, como se estivesse parado de frente pelo lado de fora da fachada em todos os pavimentos. "O piloto do drone, instruído pelo engenheiro, fotografa a fachada metro a metro, de várias distâncias e com auxílio do zoom da câmera. Essas imagens depois são analisadas, e é feito o levantamento de cada patologia existente,

Gustavo Bihel

em seguida são classificadas por prioridade e criticidade por meio de um laudo técnico, que é entregue ao cliente, com as orientações necessárias para solucionar os problemas encontrados", explica Bihel. E o uso de câmeras termográficas permite ir mais a fundo nas fissuras e rachaduras, como avalia Aguilar: "O equipamento aéreo pode ser potencializado com o acréscimo de uma câmera termográfica, a qual vai gerar outros tipos de imagens para o inspetor-engenheiro investigar outros problemas construtivos."

Ambos os especialistas concor-

dam que só fotografar a fachada não adianta. O engenheiro precisa ter experiência na área de diagnóstico de patologias para identificar todos os problemas e buscar a solução mais adequada para aquela edificação.

Mas será que há contraindicações para a adoção dessa tecnologia? Gabriel Aguilar esclarece que o Veículo Aéreo Não Tripulado (Vant) não pode ser usado em dias de chuva ou de fortes ventos, além de determinados horários do dia. "Considerando que a vistoria possui a finalidade técnica, antes de realizar o trabalho é necessário ter um estudo preliminar da região onde será realizada a vistoria para se verificarem as melhores condições de voo". Gustavo Bihel acrescenta que o drone pode ser utilizado em quase 100% das vezes, "no entanto ainda não é possível fazer a retirada de partes da fachada que ameaçam cair. Nesses casos é necessário que um funcionário faça a descida por corda até o local que apresenta o desplacamento e retire todo o material".

Para Aguilar, o uso do drone não substitui o ensaio a percussão, mas o laudo técnico produzido após análise das imagens obtidas pelo drone poderá direcionar os trabalhos de percussão e, por conseguinte, os reparos no objeto inspecionado. Por sua vez, Bihel afirma que a inspeção com drone pode custar até 20% do valor de um teste de percussão e levar no máximo um dia de trabalho, enquanto o teste de percussão levaria dias, principalmente devido ao fato de não ser necessária a instalação de equipamentos pesados, andaimes ou colocar pessoas penduradas em cordas. "Basta ser comunicado aos moradores e autoridades competentes a data e horário do voo para que esse ocorra. Um prédio de 20 andares com oito apartamentos por andar, por exemplo, pode ser inspecionado em menos de seis horas, com um custo muito mais baixo e com maior segurança para o prédio."

Uso profissional e regulamentação

Gabriel Aguilar

Com a difusão da tecnologia na área de Engenharia, um novo mercado se abre para pilotos de drones que precisam atuar junto aos engenheiros. Buscamos saber se os profissionais que operam esse equipamento precisam de algum treinamento específico ou se o próprio engenheiro pode operar o drone. Para Gustavo Bihel, qualquer pessoa pode se tornar um piloto de drone. No entanto, para operá-lo de forma segura, é necessário fazer um curso de pilotagem e ser registrado no Decea (Departamento de Controle do Espaço Aéreo). "O engenheiro, se for habilitado para pilotar esse tipo de aeronave, pode realizar o voo enquanto realiza a inspeção. No entanto, terá sua atenção dividida entre a pilotagem e a análise da fachada. O ideal é que o drone seja operado por um piloto, e a inspeção, feita pelo engenheiro. Além disso, todo voo deve ser comunicado às autoridades competentes, que vão autorizar e limitar a altura do voo", explica.

Gabriel Aguilar informa também que, para operar o drone, é necessário treinamento constante sobre o funcionamento do equipamento, além de realizar as manutenções preventivas e principalmente treinar as manobras aéreas voltadas para inspeção predial. "É altamente recomendada a realização de vistoria com uso de drone por meio de equipe multidisciplinar de pelo menos dois profissionais: um profissional piloto do equipamento e outro profissional engenheiro, o qual vai direcionar os trabalhos, ambos com experiências em vistorias de engenharia."

Para que o drone seja mais uma ferramenta de inspeção de fachadas e grandes áreas, é necessário seguir diversos procedimentos, independentemente do voo. Além disso o equipamento deve ser homologado junto à Anatel, com selo da Anac, identificação do piloto no Sarpas (Solicitação de Acesso de Aeronaves Remotamente Pilotadas) e Decea, que controla o espaço aéreo brasileiro.

"A cada voo é necessária a solicitação e comunicação correta para decolar sem medo e sem riscos e não sofrer nenhum problema. A lei para voar com drones existe, e se não for seguida pode-se passar por alguns problemas. É também necessário que o piloto de drone seja registrado no Sisant (Sistema de Aeronaves não Tripuladas), e na Anac, que por sua vez vai emitir um certificado de registro que pode ser de piloto recreativo ou piloto profissional. Para esse último, existe a necessidade de contratar o Seguro Reta (exigência para exercer a profissão remunerada). Além disso, o piloto profissional precisa portar um documento de análise de risco operacional para a operação do drone", esclarece Bihel.

Aguilar lembra que a norma ABNT NBR 13755 preconiza a inspeção nos sistemas de fachadas. "O uso do drone é uma ferramenta para auxiliar a inspeção desse sistema. Para utilizar o drone nessa atividade e quaisquer outras, é necessário cumprir os êxitos dos órgãos regulamentadores, entre eles a Anatel, Anac e Decea, além de obter o Seguro Reta obrigatório para a atividade."

O dever jurídico de adimplemento com as cotas condominiais

A organização condominial impõe aos condôminos um conjunto de obrigações imprescindíveis para que os objetivos maiores da coletividade possam ser plenamente alcançados. Assim, a simples existência de regras determinantes de deveres, associando a segurança dos bens à incolumidade das pessoas, bem como para o indispensável sossego e garantia de bem-estar coletivo, culmina por nortear os princípios básicos da convivência em condomínio.

Um desses deveres diz respeito ao pagamento das cotas de condomínio, uma vez que tais recursos se encontram imantados à manutenção e conservação do edifício, assim como aos encargos que se impõem a esse especial ente despersonalizado.

É tão importante a provisão de recursos financeiros, que a realização da assembleia geral ordinária (AGO), prevista para ser realizada anualmente, exige dos condôminos que, nesta reunião, devem eles deliberar, votar e definir o valor da cota condominial, variável de condomínio para condomínio, mercê de suas demandas, essencialidades, especificidades e particularidades.

No modelo comumente verificável em condomínios edilícios, sejam eles residenciais, empresariais ou mesmo multimodais, o pagamento da cota condominial costuma ser mensal, o que não gera qualquer tipo de obstáculo para que se defina outro modelo de periodicidade.

Nesse sentido, o rateio deve ser efetivado observando-se, como regra, o critério da fração ideal, a menos que outro modelo tenha sido definido no corpo da convenção condominial; destarte, cada condômino haverá de se obrigar a concorrer na proporção de sua parte, nas despesas do condomínio que tenham sido delineadas e aprovadas no âmbito da AGO.

Ademais, conquanto se saiba que determinadas áreas comuns podem eventualmente não serem utilizadas pelo condômino, ainda assim a este será determinado pagar pelas despesas de sua manutenção, uma vez que o proprietário segue exercendo os direitos de propriedade sobre o imóvel, não somente na área privada, como igualmente nas áreas de uso comum, podendo destas últimas fazer uso ou não, que ainda assim seguirá sendo responsável pelo adimplemento da obrigação de pagamento mensal da respectiva cota condominial.

É bem verdade que existem exceções a esse entendimento, como nas hipóteses em que não se manifesta razoável cobrar do proprietário de uma loja externa, localizada no andar térreo, as despesas atinentes à manutenção de elevador ou mesmo da garagem exclusiva dos apartamentos. Contudo, essa situação deve ser discriminada com todo o cuidado no corpo da convenção, para que não pairem quaisquer dúvidas a respeito do alcance das obrigações condominiais.

O condômino recalcitrante, que se opõe ao cumprimento de seu dever de exação, corre o risco de se subsumir à cobrança da dívida, seja essa realizada no âmbito extrajudicial, ou mesmo na esfera judicial, não olvidando o fato de que, nesta última hipótese, o devedor poderá se subordinar à incidência de uma execução direta, uma vez que o CPC, em seu art. 784, inciso X, passou a reconhecer o crédito referente às contribuições do condomínio edilício com a natureza jurídica de título executivo extrajudicial.

Os custos e despesas dessa demanda haverão de repousar sobre o patrimônio do condômino devedor, razão pela qual deverá este, a todo custo, zelar para que o estado de inadimplência não o alcance e, por via de consequência, não o atinjam os efeitos jurídicos imanentes a essa situação fática, por demais contundentes e indesejáveis.

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.

Importância da inspeção predial

A inspeção predial é preconizada pela norma ABNT NBR 16747. E por força do Código de Defesa do Consumidor (CDC), a norma técnica possui força de lei, e todos os edifícios estão submetidos a inspeção. "Caso surja um acidente predial, o síndico poderá ser responsabilizado

Fotografia de drone da fachada, mostrando problemas de desplacamento do revestimento, junto à janela e manchas de poluição no beiral

pelo não cumprimento da norma, a qual está em vigor desde 2020", orienta Gabriel Aguilar, que esclarece que os problemas mais comuns encontrados nas edificações durante as inspeções são as rachaduras em locais de difícil acesso, que o síndico não consegue verificar a olho-nu, principalmente em edifícios mais altos. "A partir do

Por meio do trabalho do drone, podem-se identificar trincas na viga do beiral

oitavo pavimento, a incidência de problemas é maior."

Gustavo Bihel explica que a inspeção predial é uma vistoria criteriosa da edificação como um todo, onde serão analisados todos os sistemas construtivos do prédio, e feita uma anamnese da edificação. "O objetivo é trazer para o síndico a real situação do condomínio e auxiliá-lo no desenvolvimento de um plano de reforma com prioridades estabelecidas em um cronograma físico-financeiro que seja capaz de restaurar as condições arquitetônicas e estruturais da edificação da época do seu habite-se."

É importante lembrar ao síndico que toda edificação precisa passar por uma inspeção predial a cada cinco anos, no mínimo, para identificar problemas existentes e futuros que possam vir a ocorrer. "A falta de manutenção de uma edificação pode trazer consequências gra-

Imagem aérea mostra vista da lateral do prédio durante inspeção

ves para o síndico, moradores e o próprio condomínio. Problemas simples que não são tratados logo quando surgem podem onerar drasticamente o orçamento do condomínio posteriormente. Obras sem planejamento, negligenciadas e manutenções emergenciais são as principais causas do endividamento dos condomínios", alerta Bihel.

Alguns dos problemas mais comuns encontrados nas

Mais detalhes da fachada do prédio sob a lente do drone

edificações durante as inspeções têm a ver com impermeabilização de lajes de cobertura, fissuras em pilares, cabeamentos de TV por assinatura passando por dentro das escadas de incêndio e fachadas, falta de manutenção de subestações (transformadores) e colocação de objetos particulares nas áreas comuns atrapalhando o fluxo das rotas de fuga.

Partes mais altas como as lajes podem ser observadas em detalhes

N.R.: Fotos da atuação dos drones gentilmente cedidas dos acervos de Gustavo Bihel e Gabriel Aguilar.

CERTIFICADOS DIGITAIS

COM RAPIDEZ
E
SEM BUROCRACIAS

TOKEN E CARTÃO
INSTALAÇÃO E RENOVAÇÃO

CERTIFICADO A1

E- CPF

E- CNPJ

FÊNIX
CERTIFICADORA DIGITAL

ANA PAULA

GERENTE COMERCIAL

(21) 99196 - 1188

CONTATO@COMERCIALFACILITARJ.COM.BR

ATENDIMENTO POR VÍDEO CONFERÊNCIA COM DESCONTOS ESPECIAIS.

NA VIDA REFLITA E DESCOMPLICA
CERTIFICADO DIGITAL
É NA FÊNIX

Profissão: Síndico

por Mônica Holmo

Decidi ser síndica! E agora?

Em 2016, a síndica do condomínio em que moro se mudou, e alguns moradores sugeriram que eu me candidatasse para o cargo. Aceitei o desafio, até então algo totalmente novo em minha vida. Mas sendo bacharel em Direito, com especialização em Direito Civil, Processual Civil e Direito do Consumidor, e naquele período gestora comercial em uma grande seguradora, considerei que ser síndica se tratava de tarefa compatível, por estar acostumada às metas arrojadas e à gestão de recursos dos clientes. Então, em assembleia apresentei meu projeto para o condomínio, minha estratégia para atingimento das metas citadas, e fui eleita por unanimidade. "Sou síndica! E agora?..."

Dei início à nova e desafiadora trajetória em minha vida. Posso dizer que me transformei pessoal, emocional e profissionalmente.

No primeiro mandato, sem dinheiro disponível na conta corrente e fundo de reserva insuficiente, precisei gerar taxa extra para reforma do telhado, troca das válvulas de pressão de água e manutenção corretiva do elevador que não previa peças no contrato de prestação. Precisei mostrar, com muito embasamento aos moradores, todas as necessidades reais que eram urgentes. Contratei especialistas para fornecerem laudo para todas as patologias, e estabeleci as manutenções corretivas por prioridade.

Simultaneamente, revisei todos os contratos de prestação de serviço, troquei parceiros, reduzi custos, alguns em até 67%, trazendo uma série de benefícios, como app de controle de acesso gratuito e sistema de monitoramento para um ambiente mais seguro e venda do lixo reciclável que nos gera renda para pequenos gastos e também mantém o café de todos os prestadores.

Juntamente com a nova administradora contratada, revisamos o orçamento, que foi apresentado em assembleia com aceitação unânime. Atualmente o caixa é positivo, com fundo de reserva bem acima do estabelecido pela convenção. Estabelecemos fundo trabalhista e de obras, e temos a liberdade para deliberar o que fazer com os valores disponíveis em conta corrente.

Hoje, reeleita por três mandatos no condomínio que moro, e com o conhecimento e casos de sucesso, me qualifiquei e me tornei síndica profissional. Mudei de profissão, atualmente tenho a minha empresa de gestão condominial, mantendo o foco na gestão financeira com avaliação criteriosa do orçamento de cada condomínio, analisando sua realidade, bem como suas necessidades. Busco e mantenho parcerias sólidas e confiáveis e estabeleço as prioridades que serão cumpridas ao longo do mandato, ainda que situações inusitadas aconteçam. Daí a necessidade do plano diretor e manutenção preventiva.

Mantenho relação transparente com os condôminos, sempre lançando mão da boa comunicação em todos os canais disponíveis. Estabeleço os horários para atendimento, disponibilizo canais para sugestões e reclamações e sou clara com as questões que envolvem urgência ou emergência e atuação do síndico.

Afirmo que a sindicatura é para pessoas com perfil proativo, automotivado, para quem gosta de desafios, saiba e goste de lidar com o público, se posicionando e sendo também bom ouvinte, organizar, delegar e distribuir tarefas, com criatividade e inovação. Tudo isso cabe ao síndico, seja profissional ou orgânico.

Diante de tantos desafios, através de processo árduo na busca de conhecimento, mas também diante de tantas transformações satisfatórias em minha vida pessoal e carreira, com toda a bagagem adquirida, busquei atuar mais diretamente nas questões que envolvem o dia a dia dos síndicos e me tornei membro ativo e atuante na Diretoria da Associação dos Síndicos do Vale do Paraíba e Litoral Norte (Asspro), que volta esforços para levar conhecimento e subsídio aos síndicos que buscam as melhores alternativas para sua gestão, bem como o fortalecimento da classe e da capacitação dos síndicos, especialmente aqueles que são moradores, ou orgânicos, pois muitos se encontram sozinhos diante do desafio da gestão condominial.

Esse foi meu relato. Espero que traga a você, leitor, esperança e motivação. Um forte abraço!

Mônica Holmo é síndica profissional, bacharel em Direito especializada em CPC, Civil e Código de Defesa do Consumidor, pós-graduanda em LGPD e Compliance. Membra da Diretoria da Asspro.

Bandidos acima de qualquer suspeita

Especialistas em segurança dão o alerta: para ingressar nos condomínios, quadrilhas investem cada vez mais em disfarces e apostam na boa aparência

O programa Fantástico, da TV Globo, exibiu, recentemente, com grande repercussão, reportagem sobre a prisão, em Vitória (ES), de uma jovem paraguaia membro de quadrilha que assalta condomínios, sempre com uso de disfarces. São jovens, bem-vestidos, de 'boa aparência', quase sempre fingindo retorno de academia de ginástica. O grupo criminoso invade apartamentos e até agride idosos, roubando principalmente dinheiro e joias, e já somava atuação em oito estados. A partir dessa realidade, que se espalha e repete por todo o Brasil, a REVISTA DOS CONDOMÍNIOS buscou especialistas que nos atualizam, em forma de alerta, sobre os principais disfarces ou procedimentos utilizados por bandidos nessas abordagens e tentativas de ingresso nos condomínios. Quais os golpes da moda? Quais cuidados e precauções devem ser redobrados na atualidade?

O delegado aposentado da Polícia Civil do Rio de Janeiro, José Paulo Pires, inicia sua entrevista com um relato. Numa manhã ensolarada, do inverno, seu Jorge estava sentado na sua cadeira, na portaria do prédio no qual trabalhava como porteiro. O condomínio era de alto padrão. Distraído, seu Jorge acompanhava as redes sociais no seu telefone celular, quando ouviu o interfone tocar. Levantou a cabeça e viu duas adolescentes no portão principal. As adolescentes eram magras e vestiam saias que mostravam suas torneadas pernas. Pela aparência delas, Jorge não teve dúvidas e pensou: "São boas pessoas."

Ele, então, atendeu o interfone e perguntou o que queriam. Responderam que foram contratadas por um dos moradores para fazerem faxina. Seu Jorge li-

gou para o apartamento, mas não havia ninguém lá. As "meninas" disseram que estavam com as chaves do apartamento e iriam levar uma bronca se não fizessem o serviço. Comovido com os argumentos das duas e convencido diante do ar de inocência das delicadas garotas, o porteiro permitiu a entrada de ambas. No dia seguinte, retornando de uma viagem, o morador do apartamento entrou na sua residência, cuja porta estava apenas encostada. Em total desalinho, deparou-se com gavetas abertas, roupas espalhadas e joias e dinheiro subtraídos. O prejuízo foi enorme.

A história contada acima é real. Na realidade, as duas adolescentes faziam parte de uma quadrilha que praticava roubos e furtos em condomínios nas cidades de Niterói e do Rio de Janeiro. As duas adolescentes foram apreendidas meses depois num resort na Região Nordeste. "As aparências enganam. E enganam mesmo. Com efeito, numa análise superficial, constata-se facilmente que a maioria dos crimes praticados em condomínios, excluindo os casos de violência doméstica e lesão corporal entre moradores, não é praticada com violência ou grave ameaça. São furtos, ou seja, subtração de coisa alheia móvel sem violência ou grave ameaça. Os criminosos entram nos prédios pela porta principal. Mas como? Os porteiros, na maioria das vezes sem treinamento, permitem a entrada dos marginais. Raramente um porteiro está envolvido no crime", conta o delegado.

Criminosos e criminosas, travestidos de corretores, de faxineiras, de funcionários de concessionárias de serviços públicos, de entregadores de alimentos e mercadorias, dentre outras formas, fazem os porteiros liberarem o acesso ao condomínio não com armas, mas com o poder do convencimento, com a lábia. Algumas criminosas usam roupas curtas e/ou decotadas. Outros marginais fingem que conhecem um dos moradores e pedem para falar com o Zé ou Dona Maria - nomes comuns, que se fazem presentes entre os moradores de quase todos os prédios. Fingem também que foram vítimas de crimes ou que estão com problemas de saúde.

"Nas dezenas de cursos que ministramos sobre segurança condominial, restou claro que um dos principais problemas na segurança dos condomínios é o despreparo do profissional de portaria. Outro problema identificado é a falta de um plano de segurança condominial. Na realidade, muitos síndicos entendem que existem outras prioridades no condomínio que administra. Curso de segurança condominial e plano de segurança devem ficar para depois, pensam eles, infelizmente. Além disso, não há, no Rio de Janeiro, muitos profissionais que ministrem essa singular matéria de segurança condominial. A experiência policial mostra claramente que os prejuízos financeiros causados por furtadores de condomínios são enormes", aponta José Paulo Pires.

Delegado José Paulo Pires

Gestão de Conflitos em Condomínios

por Wania Baeta

A boa convivência em condomínios

Toda administração em condomínio é burocrática, ficando a cargo do síndico o trabalho mais exaustivo. Tal administração não é uma tarefa fácil, motivo pelo qual os condôminos não costumam se habilitar para assumirem essa responsabilidade. Embora a coletividade tenha o objetivo de desfrutar do bem-estar de onde mora, é fundamental inclusive se conscientizar de que há a necessidade de participar e colaborar com a administração interna, atentando por cumprir as regras básicas da boa convivência.

Também é importante que os moradores conheçam e cumpram as normas previstas na convenção, no regulamento interno, assim como ainda nas decisões assembleares.

A convenção do prédio dispõe sobre as principais normas de coexistência, dentre elas destaca-se quanto à aplicação de advertência e multa àqueles que buscam desestabilizar ou perturbar o sossego da administração e das pessoas.

O síndico que percebe da relevância em criar e manter em sua gestão um ambiente tranquilo e agradável evita aplicar prontamente uma advertência ou uma multa aos ditos condôminos antissociais.

O gestor deverá atuar com prudência para manter a boa convivência condominial, procurando utilizar-se de outras ferramentas na busca de um entendimento, tais como: a negociação, a mediação, a conciliação, o direito sistêmico e as práticas colaborativas.

Importante explicar que esses métodos são denominados autocompositivos, o que quer dizer que as próprias partes envolvidas no desentendimento, tendo a participação ou não de uma terceira pessoa, conversam entre si na tentativa de entendimento, possibilitando a solução da contenda de forma que contemple ambos, resultando na maximização dos seus reais interesses, tendo por consequência a tão desejada harmonia condominial.

O procedimento mais adequado a se utilizar nos problemas com os moradores nos condomínios é a mediação de conflitos, por ter como escopo o restabelecimento das relações continuadas, como é o nosso caso de vizinhança. É um método que servirá para atuar inclusive preventivamente a eventuais discórdias, de modo a evitar que esses problemas possam repercutir em processos longos, custosos, desnecessários, e ainda que não põem fim aos problemas de relacionamento no condomínio.

As dicas parecem simples, mas acredite: ainda encontramos muitas pessoas que infelizmente não as seguem e acabam prejudicando o bem-estar do condomínio. Por isso, preze sempre pelo bom senso, educação e respeito com quem divide esse espaço com você.

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

Treinamento e até escolha dos móveis

O major Abrahão Clímaco, coordenador da Operação Segurança Presente em Niterói, soma 19 anos de profissão e lida diariamente com a questão. "O principal meio que marginais utilizam para entrar no condomínio com segurança é apostar na boa vestimenta, se passar por parentes ou moradores, ou mesmo funcionários públicos, como agentes de saúde e até policiais em cumprimento de mandados de prisão ou de busca. Quando o porteiro ou vigilante não tem a qualificação correta, acaba por liberar a entrada. Os bandidos entram armados e rendem funcionários e moradores, para prática de furtos e roubos", descreve.

A solução, segundo o especialista, é investir na qualificação profissional de todos os funcionários - da portaria, vigilância e até da limpeza. Há cursos privados ou oferecidos pelas próprias estruturas de Segurança Pública. "Os síndicos precisam investir em segurança condominial, com câmeras e portas com diferentes níveis de acesso. Quando não há portaria, os moradores precisam redobrar a atenção quando da entrada e saída do prédio, observar se há pessoas ou carros suspeitos à espreita. E, nessas situações, passar direto e, se possível, alertar a polícia."

Outro fator importante, aponta o major Clímaco: no local onde os vigilantes ou porteiros trabalham, evitar colocar objetos que possam tirar a atenção desses profissionais, como televisor e computador com internet. Até mesmo a escolha de cadeiras muito confortáveis pode jogar contra a segurança condominial, pois induzem os vigilantes noturnos ao relaxamento e, em consequência, ao sono.

Major Abrahão Clímaco

Responsabilidade deve ser de todos

Gerente comercial, consultor especialista em segurança privada e tecnologia, com ênfase em condomínios residenciais, corporativos, indústrias e centros de distribuição, Roberto Martinez é reconhecido no mercado de segurança privada, uma vez que ministra inúmeras palestras e faz parte do Grupo Haganá Segurança, Facilities e Tecnologia. Com mais de dez anos de experiência, já conquistou várias certificações, de segurança para hotelaria, gestão de segurança privada patrimonial, sistemas de segurança, tecnologia e segurança pessoal.

"A falta de gestão, treinamento, aplicação dos procedimentos, atenção e de conhecimentos das tecnologias de última geração - como biometria e reconhecimento facial - abre brechas para episódios como o descrito na matéria do programa da TV Globo. Os recursos da tecnologia vêm auxiliar e muito os profissionais dos condomínios, desde que capacitados nos controles de acesso. Em muitas ocasiões, os meliantes que acessaram de forma tranquila o condomínio saem com os produtos furtados, dando tchau para o porteiro. E este ainda agradece a gentileza da saudação, com um 'obrigado e volte sempre'", relata.

Quase sempre, os condomínios que passam por uma experiência dessas são unidades de alto padrão, ou seja, onde há grandes chances de ser ter uma ação bem-sucedida no que tange a valores de furto. A grande maioria dos alvos é escolhida minuciosamente, após observação e estudos sobre fragilidades na limitação de acesso. Os bandidos se aproveitam da distração recorrente justamente daqueles que devem estar sempre muito atentos, e cometem a ação delitiva.

"Gostaria aqui de provocar os leitores da REVISTA DOS CONDOMÍNIOS: será que a culpa é só do porteiro? A culpa é só da gestão do condomínio? Só do morador? Pois bem, na realidade são vários os fatores que contribuem para que o delinquente tenha êxito na sua prática criminosa. Por isso, é preciso observar a fiscalização constante praticada nos porteiros por parte da gestão do condomínio, para verificar se estão atentos, se praticam os devidos procedimentos, se à noite adotam a postura profissional, fazem o uso adequado das tecnologias existentes no condomínio... E ainda perguntar: qual o treinamento passado aos porteiros, e quantas vezes ao ano é realizada a reciclagem desses processos", enumera, para prosseguir.

"Além disso, observem quais as palestras que os moradores recebem sobre a segurança do condomínio: Afinal, sabemos que, em muitas ocasiões, quem coloca o condomínio em risco é o próprio morador... Quais orientações que são passadas aos funcionários? Sabiam que terceirizar o serviço, colocando profissionais preparados, com supervisão frequente e testes operacionais, sai bem mais barato que treinar os funcionários orgânicos?"

Roberto Martinez

Roberto Martinez lembra que existem outras formas de invasão aos condomínios, como aconteceu com Carlinhos Maia, conhecido influencer das mídias digitais. Os bandidos pularam a cerca, entraram em seu apartamento, na orla de Maceió/AL, e furtaram objetos de muito valor, felizmente já recuperados. "A solução tomada pelo condomínio foi de colocar uma cerca farpada, que é muito fácil de burlar, e ainda deixa um aspecto feio na construção. Para aprimorar a segurança, existem recursos de tecnologia de ponta, sistemas de vigilância com inteligência que, para pleno funcionamento, faço questão de reforçar, exigem treinamento", conclui.

Auditoria de Condomínios

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

Paz e harmonia entre condôminos e valorização patrimonial

MANAGER
AUDITORIA, CONSULTORIA & CONTABILIDADE SS LTDA.

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

A importância das câmeras de segurança nos condomínios

Câmeras de segurança integradas ao CFTV (circuito fechado de TV) são essenciais para inibir e prevenir crimes, mas também como prova de ilicitudes

Vander Andrade

Diante do número, que insiste em continuar preocupando, da insegurança pública e dos casos de invasões em condomínios, não se pode abrir mão de um dispositivo hoje vital para dar maior tranquilidade aos condôminos e moradores: as câmeras de segurança integradas ao CFTV (circuito fechado de TV). Para conversarmos sobre esse importante tema, ouvimos um grande especialista, o professor Vander Andrade, advogado, mestre e doutor em Direito, pós-graduado em Direito Imobiliário, também vice-presidente da J. Reuben Clark Law Society e presidente da Associação Nacional de Síndicos e Gestores Condominiais.

Para ele, as vantagens associadas a essa tecnologia envolvem a prevenção de crimes, bem como o auxílio às autoridades na elucidação de ilícitos. Mas há outras: "por meio das câmeras, comportamentos desviantes são inibidos, bem como incidentes eventuais permitem identificar os responsáveis por danos causados ao patrimônio do condomínio ou de condôminos", analisa.

Vander atenta para a escolha da empresa certa para instalar e eventualmente gerir o CFTV em condomínios, o que demanda alguns cuidados. "É necessário considerar a real necessidade e eleger uma empresa qualificada que possa entregar o serviço desejado. Recomenda-se optar por uma empresa reconhecida no mercado, que apresente um bom histórico e que esteja atuando por período de tempo relevante. Deve ser investigado o site da empresa, buscando os serviços oferecidos, a trajetória empresarial, os clientes para quem presta serviços. Referências junto a outros condomínios são também bem-vindas nesse processo de verificação da qualificação técnica e da idoneidade da empresa."

Uma das dúvidas, porém, de síndicos e gestores diz respeito a qual equipamento adotar. Para Vander Andrade, as especificações técnicas variam e acompanham os projetos de análise de risco que devem anteceder a instalação de câmeras em condomínios. "Dentre elas podem ser citados o nível de sensibilidade para captação de imagem, a qualidade de captação de luz, a definição de lentes (fixa ou varifocal), bem como as certificações conquistadas pelos equipamentos, que normalmente podem ser localizadas nos manuais dos dispositivos disponibilizados pelas fabricantes", recomenda.

Por causa de sua função estratégica, o professor orienta que a escolha dos locais de instalação deve ser feita com critério. "As câmeras de monitoramento devem ser instaladas somente nas áreas comuns e de grande circulação de moradores, como portões de entrada e saída, elevadores, garagem, entre outras. Um projeto de segurança deve preceder a instalação de câmeras, de modo a atender a critérios técnicos e não de ordem subjetiva", pondera.

Uma preocupação diz respeito a quem pode ter acesso ao conteúdo das câmeras e onde ficam armazenados os dados. Vander Andrade orienta que o síndico deve fornecer imagens de câmeras de segurança solicitadas por morador. Já o dever de guarda e exibição dos documentos do condomínio compete ao próprio, conforme Artigo 22, § 1º, "g", da Lei 4.591/64. "O armazenamento de dados normalmente fica a cargo de uma empresa terceirizada que opera o CFTV nos condomínios. Todos os envolvidos no tratamento de imagens devem receber intenso e específico treinamento, pois estarão trabalhando com dados pessoais sensíveis, sob a ótica da Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD)", alerta.

Por falar em LGPD, a lei prevê penalidades para os casos de compartilhamento indevido ou irregular de dados pessoais. Dentre essas sanções, podem ser dadas advertência, com indicação de prazo para adoção de medidas corretivas, multa limitada a R$ 50 milhões, dentre outras medidas adicionais de caráter coercitivo. Ainda nessa ótica, o professor reforça que a divulgação de imagens deve obedecer a política de privacidade de dados aprovada em assembleia pelos condôminos, adotando-se como parâmetro os princípios da finalidade e da necessidade, previstos na LGPD. "Para que um morador tenha acesso às imagens é necessário comprovar interesse jurídico. Nenhum mora-

dor, como regra, pode se recusar a ter a sua imagem capturada por câmeras de CFTV, uma vez que a coleta dessas imagens obedece a bases legais previstas na LGPD, tais como o legítimo interesse e o exercício regular de direitos do controlador."

Para concluir, solicitamos que Vander Andrade analisasse quais deveriam ser a postura e a estratégia de síndicos e gestores sobre a comunicação e a sinalização das áreas de filmagem no condomínio. "Os síndicos devem atentar para o fato de que as placas devem se reportar expressamente às bases legais da LGPD, e suas instalações devem obedecer aos princípios básicos da lei, em especial, ao da transparência, necessidade e finalidade. Deve haver ainda um cuidado especial com dados sensíveis, uma vez que os mesmos encontram suas bases de sustentação no bojo da própria Constituição Federal, especialmente quando nos referimos à tutela especial dos direitos fundamentais da personalidade humana", finaliza.

Mais do que segurança, câmeras revelam responsabilidades por danos

A advogada, pós-graduada em Processo Civil, membra da Comissão de Direito Condominial da Aba-RJ, Melina Luna acredita que o fator segurança é um dos principais motivos para adoção do sistema de monitoramento por vídeo, porém ela ressalta outra característica importante: "Já observei alguns casos em que o monitoramento visa obter alguma prova sobre uma uma infração recorrente, seja pela ausência de identificação do autor, seja para coibir ou evitar danos nas áreas comuns, como por exemplo: danos e arranhões na cabine dos elevadores, quebra ou furto de equipamentos, descarte de lixo inadequado, depósito indevido de materiais, urina e fezes de animais nas áreas comuns, dentre outros. Nesse último caso, além de servir para o monitoramento de segurança, a instalação é motivada por uma infração ou, por hábitos indevidos e recorrentes, cujo 'flagrante' objetiva determinar a unidade ou o responsável e, assim, que o condomínio adote as medidas cabíveis", avalia.

Para a especialista, a escolha da empresa deve considerar a idoneidade e suas referências no mercado, o cuidado na instalação dos equipamentos e, principalmente, o posicionamento das câmeras, a fim de não violar a intimidade dos moradores, o que poderá causar danos morais, cujo dever de reparação poderá recair sobre o condomínio. "A forma de acesso e manutenção do arquivo das imagens, a qualidade dos equipamentos, as opções de backup (local ou externo) e o tipo de contrato também devem ser observados, pois alguns condomínios possuem limitação tecnológica, pela idade da construção. Dessa forma, deve-se buscar uma empresa que apresente um projeto de sistema de monitoramento de câmeras, a fim de avaliar todos os aspectos relativos à instalação e implementação do sistema, as adaptações necessárias e a manutenção dos equipamentos", preconiza.

Melina reforça que o acesso das câmeras deve ser restrito ao síndico, membros da gestão e seus prepos-

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

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

condobem
Soluções financeiras e inovadoras para condomínios

Direito Sistêmico em Condomínios

por Gracília Portela

A relação de prejuízos em terras com perdas familiares graves

Se formalmente falarmos sobre prejuízos em terras e afins, chegaremos a resultados como ligações com imprudências financeiras, artifícios encontrados pelo caminho que levaram a perdas substanciais, ou até pessoas que enganam sócios e similares. Mas a pergunta a ser feita é: **POR QUE BUSCAMOS ESSE TIPO DE NEGÓCIO? OU POR QUE SÓ ENCONTRO NO MEIO DO CAMINHO SITUAÇÕES QUE ME FAZEM PERDER DINHEIRO?**

As respostas nem sempre são formalmente explicáveis, e nem sempre encontraremos a solução no que de fato estamos enxergando.

A questão é que, se formos observar, as perdas acabam quase que sendo analogicamente genéticas. Se começarmos a ver com bastante atenção, muito provavelmente pais tiveram insucessos deste tipo, ou até os avôs e tataravós que nunca conhecemos. A grande chave para tudo é tomar-se consciência real do que nos levou a esse lugar de possível honra ao passado, e sair dele, e assim caminhar ao sucesso. Mas como saber onde está o nó dessa questão?

Fui recentemente atender um cliente com grandes questões de terras no Nordeste. Fez um péssimo negócio, e, apesar de ter rescindido a compra e venda das terras, não tem nada a executar dos vendedores em forma de indenização. É como se tivesse chovido no molhado. Gastou dinheiro, e as expectativas de retorno na solução são poucas. Como resolver?

A primeira coisa que se tem a fazer é observar se o sistema familiar do cliente tráz para ele essa repetição de padrão, e qual a causa de perdas deste gênero estarem ligadas ao seu sistema familiar. Podemos até intuir que determinadas exclusões do sistema familiar desse cliente possam estar gerando essas compensações com perdas, mas, de fato, há que se fazer um atendimento sistêmico para que o diagnóstico seja realizado. Elaborado o diagnóstico, é possível, se o cliente quiser ver, fazer-se um atendimento sistêmico que possa gerar uma solução, sempre sabendo que o cliente, com sua consciência, é que resolverá o tema, nós advogados somos mero condutores de uma grande observação.

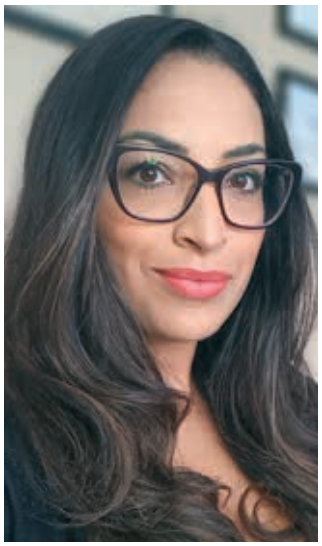
No caso do grande problema de terras que atendi recentemente, além de desordens de nascimento entre irmãos e tios (ou seja, em duas linhas de sucessão), havia exclusões graves na linhagem materna e paterna, com suicídios de ambos os avós e assassinato de um tio.

Todos esses acontecimentos, por si só, são exclusões graves, que podem gerar prejuízos incalculáveis materiais nos sucessores, durante muitas gerações. O atendimento foi feito, e breve darei notícias por aqui. Aguardem!

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

tos. "Algumas empresas oferecem a possibilidade de acesso remoto a todos os moradores, o que deve ser analisado com muita cautela pela gestão do condomínio, além de aprovação expressa em assembleia, seja para a instalação, seja para o acesso remoto das imagens. Acredito que a maioria das empresas trabalhe com armazenamento de dados em nuvem, mas também existem aqueles que os mantêm em servidor local", avalia, complementando que todos os envolvidos no acesso às imagens devem ser orientados, além de prestarem um termo de compromisso, sobre a não divulgação/exposição das imagens para fins diversos ao controle de monitoramento e segurança, além da necessidade de treinamento dos empregados.

"Vale lembrar que alguns condomínios possuem os monitores na própria portaria, o que se deve evitar, dentro da possibilidade física e estrutural do prédio, a fim de que terceiros mal-intencionados não obtenham acesso às imagens e ao posicionamento das câmeras se, por algum motivo, ingressarem na portaria do condomínio. Os moradores que solicitarem o acesso às imagens também devem prestar informações sobre a motivação do pedido e o compromisso de utilização para o fim informado, sob sua responsabilidade. O mesmo também deve ser alertado em eventual assembleia que aprove o acesso remoto das câmeras. Já acompanhei assembleia de clientes que optaram por permitir o acesso remoto aos moradores apenas de algumas câmeras específicas, como portaria e garagem, evitando maior exposição das demais áreas comuns, cujo acesso ficou restrito à gestão do condomínio. Vale lembrar que algumas gravações podem servir como prova em juízo, mas também podem conter a imagem de menores ou outros registros que impliquem na violação da intimidade. Nesse caso, não só dos moradores, mas de eventuais empregados, visitantes e prestadores de serviço. Atualmente, com a velocidade de informações nas redes sociais, não é incomum ver a circulação de vídeos extraídos de circuitos internos de câmeras de monitoramento, sendo compartilhados em grupos de mensagens ou até mesmo postados. Imagens de pessoas caindo, em momentos mais íntimos ou eventuais situações vexatórias que, por vezes, são atribuídos a 'flagrantes' com cunho de 'humor' ou fatos 'inacreditáveis e improváveis', mas que não se pode perder de vista a possibilidade de eventual responsabilização do condomínio ou do responsável pela ampla divulgação, diante da utilização inadequada que poderá ocasionar no direito à reparação por danos morais, pois esse não é o objetivo do uso das imagens que se destinam ao controle e ao monitoramento de segurança do condomínio. O morador não pode impedir a captura das imagens diante do interesse coletivo, mas poderá usar os meios cabíveis para combater eventuais excessos e a proteção da sua intimidade", detalha.



Melina Luna

Milena, que é sócia do escritório De Luna Advocacia, além de mentora da Abami e delegada de Prerrogativas da OAB-RJ, também chama a atenção para a LGPD. "Podemos dizer que a Lei Geral de Proteção de Dados objetiva proteger esse novo acervo de informações vinculadas às pessoas em geral, em meio eletrônico e digital, evitando, assim, a ampla divulgação e o irrestrito compartilhamento de informações", alerta.

Bom para o planeta, o bolso e a mente

Não faltam argumentos para a aposta na sustentabilidade nos chamados condomínios verdes, com a adoção de comportamentos que trazem benefícios em diversos aspectos

De tão em voga, além de fundamental, o tema condomínios verdes, abordado na edição anterior da REVISTA DOS CONDOMÍNIOS, está de volta, também atendendo a pedidos de nossos leitores. Dessa vez, fomos atrás do advogado Felipe Faustino, da Yuki, Faustino e Teles (YFT) Sociedade de Advogados YFT. Ele inicia sua fala fazendo uma diferenciação entre o conceito de sustentabilidade entre condomínios novos e antigos.

"Em novos empreendimentos, o conceito de condomínio verde é para aqueles que já nascem com o conceito de economia de recursos naturais. Alguns, por exemplo, já são entregues com espaço destinado para separação do lixo por categoria (orgânico, papel, vidro, alumínio e plástico), medidores individuais de consumo de água e gás, ou já preparados para isso, bem como sistemas de captação e reuso de água de chuva. Nos empreendimentos antigos, a situação é mais complexa. Porém, existe a possibilidade de realização de 'retrofit', com o intuito de adequar o empreendimento ao conceito de economia de recursos naturais", inicia nosso especialista, que elenca as vantagens de morar num ambiente com esses compromissos.

"Em primeiro lugar, é importante ressaltar que viver em um condomínio que traz consigo o conceito de economia de recursos naturais é um ato de cidadania. Afinal, o cuidado com os recursos naturais é de responsabilidade de todos e previsto em nossa Constituição Federal. Além disso, com a importância dada, nos últimos tempos, aos recursos naturais, empreendimentos nesse perfil são considerados modernos, além de terem uma alta valorização financeira", explica.

Segundo Felipe, o ponto focal para se viver em um condomínio sustentável é a propagação da informação aos condôminos, bem como a conscientização da coletividade. Isso porque de nada adianta o condomínio ter estrutura para ser um condomínio verde se os moradores não entenderem a importância de participar no cuidado com o meio ambiente. "O condomínio deve, então, demonstrar aos moradores as medidas tomadas, bem como fornecer-lhes todo o material necessário para conhecimento das ações que devem ser feitas por cada uma das partes envolvidas. Além disso, deve o condomínio realizar estudos para a implantação de políticas e estratégias para proteção ao meio ambiente."

Mas e como fazer isso? "Implantando, por exemplo, um sistema de coleta seletiva, sistema de água de reuso, locação de bicicletas, horta coletiva, dentre diversas outras medidas. Porém, o mais importante é conscientizar o morador constantemente. E muito disso passa pelas crianças, que normalmente são o ponto de partida para a mudança de cultura", pontua o advogado, que segue: "É importante destacar que existem mais de 20 mil normas que tratam do assunto no Brasil. Uma enxurrada de portarias, resoluções, instruções normativas, decretos e leis que, na prática, transformaram algo que deveria ser de simples compreensão em algo extremamente complexo. Assim, os síndicos devem buscar orientação técnica para todos os assuntos ambientais dos condomínios, além do conhecimento das legislações federais, estaduais e municipais."

Felipe Faustino

Fatores como o controle de resíduos sólidos, com a coleta adequada para a reciclagem de materiais, redução do consumo de água e de energia elétrica, diminuição das emissões de carbono e uma série de outros benefícios, podem valorizar a vida dos moradores e o imóvel ao mesmo tempo, garantem especialistas do mercado imobiliário. "Viver em um local que valoriza e cuida do meio ambiente é um privilégio. Imagine se todos os pais pudessem educar seus filhos em um local preocupado com o meio ambiente? Certamente, estaríamos criando uma geração muito mais preocupada com os efeitos à natureza causados pela ação humana. O cuidado com o meio ambiente é a melhor lição que podemos deixar para as gerações futuras, e isso, sem dúvida, é o maior benefício de se viver em condomínios verdes."

Mas, se não bastasse isso, também existe, de fato, a alta valorização financeira nos condomínios nessa modalidade. "Isso ocorre, pois o condomínio pode se beneficiar financeiramente de diversos projetos ligados ao cuidado com o meio ambiente, como a redução no consumo e na conta de energia com a utilização do sistema de energia fotovoltaica, a redução do consumo e na conta de água com a implantação de sistema de água de reuso. Empreendimentos que economizam recursos naturais, economizam dinheiro, logo, tornam-se mais valorizados", resume Felipe Faustino.

Existem algumas importantes certificações ambientais que atestam a condição de 'condomínio verde', como Leed, do Green Building, Edge, Aqua-HQE, dentre outros. Em sua maioria, o padrão de certificação prevê, no mínimo, economia de 20% de energia, água e energia incorporada aos materiais, até o padrão 100% sustentável, denominado Zero Carbono. Porém, existem diversos tipos de projetos, de acordo com cada certificação.

por Cecília Egito

Ouvir é tão importante quanto falar

São tantas as informações que precisamos transmitir no cotidiano do condomínio que muitas vezes nos esquecemos desse ato fundamental para a boa comunicação: a escuta. Um bom síndico sabe que deve manter os ouvidos abertos para identificar situações que exigem sua atenção. Sabe também filtrar o que é de fato importante e precisa ser examinado e o que não passa de ruídos sem fundamentos.

A comunicação somente acontece quando há emissão e recepção de ideias, quando há troca de conhecimento. Daí a importância de abrir canais para que todos os atores do condomínio tenham a chance de contribuir, alimentando um intercâmbio de conhecimentos diversos. Se isso acontece de forma respeitosa e organizada, o resultado é extremamente positivo para todos.

Portanto, estejamos abertos a receber, a ouvir, a ler e a compreender pontos de vista diferentes. O chamado feedback, tão solicitado no ambiente corporativo, deve ser considerado também no universo condominial. Estar aberto a receber um feedback acerca do seu trabalho permitirá aprimorá-lo no futuro, evitando falhas que você talvez não reconhecesse caso não fossem apontadas por um condômino ou um funcionário. É uma oportunidade preciosa de melhorar e fortalecer sua atuação profissional.

Especialistas afirmam que a habilidade de comunicação de uma pessoa está diretamente relacionada à sua capacidade de ouvir. Do mesmo modo que é preciso ler muito para conseguir escrever bem, é necessário escutar muito para poder falar bem. O síndico ou o administrador que desenvolve a capacidade de ouvir e filtrar informações importantes provenientes dos condôminos e funcionários tem em mãos dados valiosos que certamente contribuirão para uma boa gestão condominial.

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.

Empreendimentos certificados seguem critérios rígidos

Albelio Dias

Mestre em Administração de Empresas, com ênfase em indicadores de sustentabilidade, pós-graduado em Matemática e Educação Tecnológica, Albelio Dias também concedeu entrevista à REVISTA DOS CONDOMÍNIOS sobre o tema. "Dentro do movimento da sustentabilidade, ganha força a construção sustentável, apoiada em certificações ambientais de destaque no mercado internacional, que atesta a alta qualidade ambiental desses empreendimentos. Quando se fala em empreendimentos certificados, significa dizer que eles seguem uma série de critérios como a gestão dos resíduos sólidos, redução dos consumos de água e energia, sistemas de manutenção, dentre outros", aponta ele, que destaca os benefícios que os prédios sustentáveis trazem para moradores, usuários e investidores.

Num condomínio que tem uma gestão ambiental e compromisso com a sustentabilidade, os resultados aparecem rapidamente na redução dos gastos mensais nas contas de energia e água, por exemplo. As vistorias periódicas, aponta Albelio, integram as medidas preventivas essenciais de qualquer gestão. Entretanto, os condomínios sustentáveis têm uma grande preocupação em evitar o desperdício dos recursos naturais e os prejuízos que esse descuido pode causar a longo prazo. Por exemplo, adota medidas preventivas contra vazamentos, sobretudo nas áreas comuns.

"Além disso, diversos estudos apontam os benefícios para a saúde das pessoas que moram perto de espaços verdes. Esse contato com a natureza influencia diretamente na qualidade de vida dos moradores, na purificação do ar na região e, inclusive, na climatização. E, não é novidade, a sustentabilidade se tornou uma tendência mundial. Cada vez mais, empresas e indivíduos se conscientizam da necessidade de usar os recursos naturais com inteligência e minimizar os danos ao meio ambiente. Empreendimentos sustentáveis são valorizados pelo mercado e tendem a ser investimentos rentáveis com o passar do tempo."

A soma desses fatores contribui para que o morador de um condomínio sustentável tenha mais bem-estar na sua rotina. Ao proporcionar economia, qualidade de vida e conforto, esses empreendimentos possibilitam às pessoas investir em lazer, cultura e viagens, ressalta Albelio Dias, síndico profissional, professor de programas de MBA em várias Instituições de ensino superior em Belo Horizonte e ex-síndico geral do Condomínio Parque Avenida, com Certificação AQUA-HQE de Alta Qualidade Ambiental de Condomínios, além de sócio proprietário da Agere Apoio Condominial.

Primeiros passos para tornar seu condomínio 'verde'

- Produza energia solar
- Economize energia, com uso de sensores de presença
- Amplie passagens da luz natural nos ambientes
- Aposte na reciclagem de lixo e na coleta seletiva
- Pratique a compostagem
- Cultive uma horta
- Reserve coletor de pilhas e baterias
- Invista em lâmpadas LED
- Instale um sistema de captação de água da chuva
- Adote a prática do reuso da água

CANTALICE
ADVOGADOS ASSOCIADOS

Falta de energia elétrica por um longo período: o que fazer?

Um dos grandes problemas que ainda afligem condomínios e condôminos é a privação de serviços essenciais, como é o caso do fornecimento de energia elétrica, sobretudo quando analisamos o contexto histórico e social que estamos atualmente vivendo, em que até mesmo o nosso trabalho passou a ser feito, em larga escala, dentro de casa (como nos casos da modalidade de home office).

A falta de energia elétrica pode trazer inúmeros transtornos tanto para o condomínio (privação do uso de elevadores, necessidade de aquisição de geradores, pouca ou nenhuma luminosidade nas áreas comuns, incluindo garagens) quanto para os condôminos, podendo, inclusive, acarretar prejuízos incontáveis que vão desde perdas de gêneros alimentícios e aparelhos elétricos, além de medicamentos que necessitam de refrigeração, até a impossibilidade temporária da realização de alguma atividade laboral, dificultando a obtenção de renda.

Nesse sentido, é fundamental que os síndicos e administradores de condomínios estejam atentos às determinações legais sobre o assunto, seja para fazer valer em nome do condomínio nos casos possíveis, seja para orientarem toda coletividade condominial sobre a possibilidade de recuperação desses prejuízos, ainda que individualmente, através de uma ação judicial.

Pensando justamente na essencialidade da energia elétrica, a Agência Nacional de Energia Elétrica (Aneel) estabeleceu, através do artigo 176 da Resolução Normativa nº 414/2010, que a distribuidora de energia elétrica deve, em caso de interrupção, restabelecer o fornecimento dos serviços em até no máximo 24 horas, quando o consumidor estiver localizado em área urbana, sendo esse prazo dobrado (48 horas) quando o consumidor estiver localizado em área rural.

Importante ressaltar que tal Resolução Normativa possui abrangência nacional, valendo o prazo de até 24 horas para o restabelecimento dos serviços em local urbano em todos os estados brasileiros.

Cabe acrescentar, ainda, que essa disposição da Aneel também está em perfeita consonância com o Código de Defesa do Consumidor, que prevê, em seu artigo 22, que os órgãos públicos, por si ou através de suas empresas concessionárias ou permissionárias, são obrigados a fornecer serviços adequados, eficientes, seguros e, quanto aos essenciais (tal como a energia elétrica), contínuos.

Sendo assim, considerando as normas mencionadas e a essencialidade do serviço prestado, os Tribunais de Justiça pátrios entendem que configura lesão ao consumidor a interrupção da energia elétrica por período superior ao legalmente permitido (isto é, superior a 24 horas), cabendo à concessionária indenizar o consumidor lesado, seja em virtude do dano moral sofrido, ou, até mesmo, em virtude do dano material, quando esse puder ser comprovado.

Para tanto, é de suma importância que o síndico (em nome do condomínio) ou o condômino (em nome próprio) façam uma reclamação formal junto à concessionária pública e guarde o número de protocolo para futuro uso na ação judicial.

Nesse cenário, considerando ser papel do síndico a melhor orientação e prestação de informação aos seus respectivos condôminos em casos como esse, torna-se fundamental contar com uma assessoria jurídica especializada no assunto para se resguardar e fazer valer os seus direitos.

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

Inadimplência em alta. O que fazer?

Efeitos da crise causada pela pandemia de Covid-19 ainda são sentidos nos condomínios. Nossos especialistas apontam caminhos possíveis para administrar essa situação

Ações na Justiça por inadimplência em condomínios aumentam 12% em São Paulo. No total, a falta de pagamento da taxa de condomínio resultou em 4.759 ações apenas nos seis primeiros meses de 2022, segundo dados do Tribunal de Justiça de São Paulo. Diante dessa situação, qual a melhor saída para os síndicos? O que devem fazer, do ponto de vista de gestão, uma vez que imbróglios judiciais costumam se arrastar por anos? O ajuizamento de uma ação é mesmo a melhor solução? O que fazer para o condomínio não quebrar? De que forma a situação real das finanças deve ser comunicada aos condôminos? A tendência é que essa alta inadimplência se mantenha, até em razão da crise no país?

"Talvez a hecatombe da inadimplência da primeira metade de 2022 tenha lhe imposto medo ou te paralisado. Seria até compreensível. Os índices dispararam em muitos condomínios com a crise. Prova disso é a enxurrada de garantidoras e antecipadoras de crédito que nasceram nos últimos tempos na área condominial, ávidas por uma parcela do orçamento dos seus condomínios. Tudo ao módico custo de uma 'taxinha' de antecipação. '*There is no free lunch*'; ou, em bom português: 'Não existe almoço grátis'", avalia Clodoaldo Cesar Souza de Lima, advogado condominial e sócio da ZDL Advogados.

O especialista reconhece que um

Clodoaldo Lima

dos mais ingratos deveres de um síndico é o de proferir a cobrança das unidades inadimplentes. Cobrar é uma arte e, entre gerir e cobrar, os síndicos tendem a pender para o primeiro atributo do cargo. "Nada pessoal, são apenas deveres... Mas, para o condômino que está em débito, fica a imagem do 'seu Barriga', aquele personagem do seriado Chaves que batia de porta em porta atrás dos dólares como um bom cobrador de aluguel. A verdade é que muito pouca gente sabe realmente no que consiste a cota condominial", lamenta Clodoaldo, também palestrante e empresário do ramo de bares e restaurantes no litoral do Estado de São Paulo.

"Em pesquisa recente com os devedores, aqui na ZDL Advogados, quase 70% desconhecem tratar-se a cota de um rateio de despesas. Muita gente ainda tem a visão de uma conta, de um aluguel, de um valor pago ao síndico para a utilização do prédio. Acredite, por mais absurda que a figura possa parecer, essa é a visão de muitos moradores de condomínios. Essa é a razão de muito enfrentamento, muito desgaste e muita inadimplência. Temos uma cultura, em nosso país, que o que é de todos não é de ninguém. E como aparece aquela figura do síndico para tomar a frente das finanças, junto com a responsabilidade de cobrar, é inevitável a antipatia que carrega essa conduta. Com receio dessa antipatia natural, muitos síndicos tomam a pior das atitudes: acabam por ficar paralisados."

Assim, muitos deixam os débitos se acumularem com medo da imagem antipática. Ou pior, em nome de uma atitude humanitária, traduzida como 'pena', deixam de exercer o dever de cobrar. "Quantas vezes, aqui na ZDL Advogados', não ouvi o síndico dizer: 'Coitada, é uma senhora, não tem onde morar, por isso não cobro.' Compreensível essa conduta, não fosse o outro lado da moeda: o que é mais humanitário, cobrar uma dívida em seu nascedouro - com a possibilidade do momentâneo aperto financeiro para a quitação – ou deixar o montante crescer, se tornar inegociável e aquela mesma senhora pagar com a casa a sua dívida condominial?", questiona Clodoaldo.

Segundo ele, como no original de "Por quem os sinos dobram", com as alusões críticas de Hemingway à violência dos dois lados da Guerra Civil Espanhola, não cobrar uma dívida que tem o imóvel

do devedor como garantia é algo tão violento quanto deixar de honrar suas dívidas no condomínio. Não há razão para tergiversar ou terceirizar responsabilidades. Na metáfora de Phil Knight para as longas maratonas, "quando a dor chegar, apenas não pare. Continue correndo".

"Há algo particularmente interessante sobre a dor e o sofrimento. Sim, o ato da cobrança para muitos síndicos simboliza dor e sofrimento. E o ser humano, procrastinador por excelência, evita a dor e o sofrimento a todo instante. E a dívida não cobrada vai aumentando. Postergar a cobrança da cota condominial por meses ou anos acarreta evitar a dor do síndico, mas ao custo do sofrimento do caixa do condomínio, sem contar o sofrimento do condômino inadimplente não cobrado, que começa a bater na sua porta. Uma das maiores injustiças que nós, operadores da área condominial cometemos, é não agir de imediato quando uma decisão precisa ser tomada. A posição de síndico exige decisões. E se você não está apto para decidir, não está apto para a sindicatura", sentencia.

Nesse aspecto, os síndicos profissionais ganham de goleada dos orgânicos, talvez até pela impessoalidade que a profissão exige. "Considerações de parte a parte, o fato é que enfrentamos diariamente a dor de cobrar ou não um inadimplente. Meu recado é a você, síndico, que não permita que a dívida condominial se torne impagável. Nada mais desumano do que ver o condômino perder o bem que tanto lutou para conquistar, por mazelas de síndicos omissos. Vale contratar um escritório de advocacia competente, que saiba fazer a cobrança extrajudicial e a judicial de maneira detalhada, humana e eficiente. A dor final é sofrida, mas depois vem o alívio. O alívio de ter sido não só diligente em suas obrigações, mas sobretudo humano. Entre um fim terrível e o terror sem fim, o primeiro cenário é certamente preferível", defende.

Aposta no trabalho de conscientização

João Paulo Rossi

João Paulo Rossi Paschoal é bacharel em Direito pela Faculdade de Direito de São Bernardo do Campo, especialista em Direito Civil pela Escola Superior da Advocacia da Ordem dos Advogados do Brasil, e em Direito Imobiliário Empresarial pela Universidade Corporativa Secovi-SP, além de mestre em Direito das Relações Sociais pela PUC/SP. Atua como professor da Universidade Nove de Julho (Uninove), na graduação e pós-graduação em Direito. Segundo ele, não é de hoje que a inadimplência é um dos principais desafios que os síndicos enfrentam. Tradicionalmente é um problema dos mais comuns que afligem os condomínios e que tende a piorar em épocas de crise econômica, como a sentida no tempo presente, sendo exemplares as estatísticas extraídas dos Tribunais.

"Uma primeira recomendação prática para evitar ou minorar a inadimplência é desenvolver uma campanha de conscientização. O condômino, ou o ocupante da unidade, deve saber que a escolha da vida em condomínio é a opção pela convivência em comunidade. Uma comunidade com farta regulamentação legal - Código Civil, Convenção de Condomínio e Regimento Interno - e de dinâmica democrática. Uma comunidade que pode ser formada por pessoas de diferentes perfis, origens e níveis econômicos, na qual todos encontram identidade no interesse em manter o empreendimento imobiliário em boas condições, para o pleno atendimento de sua finalidade e preservação do seu valor de mercado."

Justamente para satisfazer tal necessidade é que o legislador relacionou como o primeiro e mais importante dever do condômino o de "contribuir para as despesas do condomínio" (artigo 1.336, inciso I, do Código Civil). Trata-se de um dever fundamental do condômino, sendo o condomínio edilício uma

entidade frágil e vulnerável que, na maioria dos casos, depende exclusivamente do aporte que é feito mensalmente por cada um dos seus membros, por meio do pagamento da sua cota-parte do rateio das despesas comuns.

"Com efeito, sabendo que 'o maná não cai do céu' para os condomínios, é de alta relevância que a inadimplência seja alvo de atenção, controle e correção. Do contrário, a falta de pagamento dos rateios será fonte de insatisfação entre os condôminos adimplentes, que serão forçados a cobrir os valores faltantes, até que o montante da inadimplência seja recuperado. Outra repercussão negativa da inadimplência é que, a depender da sua proporção, os serviços comuns são comprometidos por cortes orçamentários, cancelamento ou troca de contratos de prestação de serviços e de fornecedores, ocasionando maior precariedade na vida condominial", aponta João Paulo Rossi.

Desse modo, nosso especialista defende que, muito mais que o temor de vir a sofrer as decorrências legais da inadimplência - como multa moratória de 2%, juros mensais, correção monetária e honorários advocatícios -, deveriam os condôminos, sensibilizados pelo estilo de vida em comunidade, que requer maior solidariedade, boa-fé e cooperação entre todos os seus componentes, terem como prioridade o correto pagamento das suas contribuições condominiais, de forma a assegurar o bem-estar coletivo e individual.

"Infelizmente, é evidente que a campanha de conscientização não resolverá, sozinha, o problema da inadimplência, cabendo ao síndico estipular um procedimento padrão - régua de cobrança - que será adotado quando a falta for detectada. No mais das vezes o síndico faz ampla divulgação de que haverá, durante um período limite indicado, um mapeamento dos inadimplentes, bem como a tentativa amigável de recuperação do crédito (cobrança extrajudicial), feita por ele próprio, pelo administrador de condomínios ou por escritório de advocacia. Sendo infrutífera tal tentativa, a inadimplência será executada judicialmente, como permite o atual Código de Processo Civil, em seu artigo 784, inciso X", lista o advogado, que segue em sua análise.

"A régua de cobrança é um roteiro de como a cobrança será desenvolvida, sistematizando e padronizando os procedimentos condominiais. O uso do caminho judicial, com a ação de execução, depende do exaurimento, sem sucesso, da fase amigável de cobrança, de forma a justificar a exigência dos valores vencidos e vincendos - as parcelas que vierem a vencer no curso do processo. Outro aspecto que merece a atenção do síndico é a comunicação aos condôminos sobre a proporção da inadimplência e como vem sendo realizado o seu enfrentamento. Vale lembrar que o controle da inadimplência faz parte do universo das contas do condomínio, que devem ser prestadas anualmente ou quando exigidas, sendo uma proibição clara existente na lei que o inadimplente participe e vote nas assembleias gerais. Os condôminos, assim, têm o direito de saber quais são as unidades inadimplentes, para que as expectativas legais sejam atendidas."

Por fim, João Paulo Rossi Paschoal prevê que a tendência de elevação da inadimplência é uma tônica da atualidade, vez que parcela significativa da população sofre com perda de renda, desemprego, descontrole dos gastos públicos e aumento da inflação. Ou seja, muito trabalho à vista pela frente para os síndicos.

Inadimplência em alta

Entenda a base de cálculo das cotas

"Algo que traz muitas dúvidas no âmbito condominial e principalmente entre moradores é a forma de rateio, que é o critério que será utilizado para dividir as despesas apresentadas na previsão orçamentária, e como chega-se ao valor de uma cota condominial. A regra geral estabelece que esse critério seja o de fração ideal que consiste em um percentual indivisível e indeterminável atribuído a cada unidade em relação ao terreno e às áreas comuns. Assim, a cada unidade será atribuída uma fração ideal, levando-se em consideração a área privada, a área comum e o terreno", explica Amanda Accioli, lembrando que essa forma de rateio é estabelecida pelo Código Civil, em seu artigo 1.336, e artigo 12º da Lei 4.591/64. Dessa forma, assim como no caso da cobrança de IPTU, a área do imóvel é a base para o cálculo da cobrança do condomínio.

Então podemos dizer que ambos estão relacionados ao valor da unidade imobiliária. A fração ideal é um critério estabelecido em lei e que, por si só, justifica a cobrança dessa forma. Mas o critério da fração ideal é obrigatório em todos os condomínios? Não! Não precisa seguir esse critério se este não for o entendimento da coletividade em questão. Todavia, o condomínio precisará aprovar uma nova forma de rateio que poderá utilizar o critério de divisão por unidade de forma igualitária. E isso deverá ser feito em assembleia com quórum qualificado (2/3), pois envolve alteração de convenção, salvo disposição contrária.

"Na minha avaliação, seria o critério de fração ideal o mais equilibrado, uma vez que leva em conta o tamanho dos apartamentos, que numa regra geral, quanto maiores, mais representam no todo e, por consequência, consomem e exigem mais do condomínio. Afinal, muitas vezes, por terem áreas maiores, talvez ali morem mais pessoas, o que aumentaria o consumo de água, a utilização de elevadores, mais vagas na gara-

Amanda Accioli

gem. São situações que impactam diretamente no aumento do consumo e serviços, que, mesmo se não utilizados, permanecem à disposição", pondera nossa entrevistada, síndica profissional e consultora, além de advogada consultiva condominial.

Mas quais os outros valores que influenciam na cota condominial? O total das taxas condominiais deverá será um valor suficiente para fazer frente às despesas condominiais do condomínio. Assim, para se chegar a esse valor, o qual necessariamente precisará ser aprovado em assembleia, será levado em conta o tamanho do prédio, quantidade de portarias, quantidade de funcionários nestas e portarias, áreas comuns, serviços incluídos, segurança, entre muitos outros.

"Áreas comuns, tais como piscina, sauna, academia e recreação, entram nesse cálculo. A composição da taxa é feita com a soma das despesas ordinárias (previsão orçamentária); extraordinárias (previsão dentro orçamento, apesar de não ser ideal); fundo de reserva (5% permanente, de acordo com a convenção); fundo de obras (permanente ou prazo determinado a ser decidido em assembleia); e ainda despesas com implantação (quando o condomínio é recém-implantado). Então, antes de falarmos sobre a inadimplência e sobre como geri-la, precisamos entender bem o que é cota condominial: o condomínio tem diversas despesas mensais relacionadas ao uso e à manutenção do espaço comum, e para custear esses valores, cada unidade é responsável por uma quota, ou seja, um valor pago mensalmente pelos condôminos."

Quando um morador deixa de pagar a sua cota condominial, ou seja, sua cota-parte, uma prática comum é o rateio da cota do inadimplente entre os demais, para cobrir o valor e garantir o cumprimento das obrigações do condomínio. Mas isso é justo? "É polêmico, principalmente entre os condôminos, que precisarão arcar com a diferença de valor. Afinal, eles estão adimplentes com as suas obrigações, mas terão que arcar com um adicional devido à falta de pagamento de outro morador. Essa situação de desconforto nos permite concluir que o pagamento da taxa condominial em dia é fundamental para que o síndico, com a ajuda da administradora, consiga arcar com todos os compromissos financeiros do condomínio, evitando a aplicação de juros, multas e outras penalidades que afetarão todos os moradores."

Quando um condômino deixa de pagar a sua cota, podem surgir dificuldades para o gestor do condomínio quitar todas as despesas e, se o valor pago pelos adimplentes não for suficiente para cobrir os custos mensais, é preciso buscar alternativas para quitar a diferença e, geralmente, o rateio da cota do inadimplente é a opção escolhida. "Nesse caso, o síndico convocará uma assembleia extraordinária para explicar a situação e decidir sobre esse rateio da cota do inadimplente que deverá ser votado e aceito pela maioria dos moradores para ser aplicado. De extrema importância é ter o cuidado de não expor o condômino devedor, apenas mencionar o número da unidade e nunca o nome do devedor, a fim de evitar situações constrangedoras e que possam configurar dano moral, passível de indenização judicial", alerta Amanda Accioli.

Caso seja aprovado em assembleia, o condômino deve acatar a decisão e pagar a sua parte no rateio, e se ele se "rebelar" contra essa decisão, deixando de pagar sua parte, o seu valor nessa divisão fará com que ele, nesse momento, se torne inadimplente e sofra a aplicação das penalidades previstas na convenção, como juros, multa e ação judicial de cobrança, que pode levar até à penhora do imóvel para quitar o débito.

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.

Indep Auditores Independentes S/S

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)

Cobrar: um dever formal dos síndicos

O síndico tem o dever de realizar a cobrança das taxas condominiais e, caso não o faça, pode até mesmo responder com seu próprio patrimônio. Quem é síndico ou integra a equipe de gestão de um condomínio sabe que a inadimplência dos moradores com a taxa é um dos problemas mais sérios. Entretanto, acontece com frequência, e isso ficou muito evidenciado no primeiro ano da pandemia da Covid-19, que acabou se estendendo até agora. "Primeiro, é essencial que o síndico conte com um bom controle financeiro para identificar a inadimplência assim que ela acontecer. Quando isso ocorre, o primeiro passo é sempre conversar com o condômino para verificar a causa do atraso e como ele pretende regularizar a situação", aconselha Amanda.

Além disso, é preciso acompanhar a solução do problema de perto e, caso o morador não quite o débito, verificar se as taxas pagas pelos outros condôminos são suficientes para quitar as despesas ou se é necessário tomar outras medidas para levantar a diferença, como a assembleia extraordinária para votar o rateio dos valores. Porém, mesmo que os outros condôminos cubram o valor, é fundamental adotar as medidas de cobrança para que o inadimplente quite o que é devido, e os demais moradores sejam ressarcidos de seus prejuízos, geralmente pelo abatimento nas próximas mensalidades.

"Na verdade, independentemente da pandemia que assolou o mundo e trouxe profundos desgastes financeiros para as nossas famílias, qualquer pessoa pode passar por algum problema financeiro em algum momento da vida: desemprego, doença na família, entre outros, o que pode fazer com que a taxa de condomínio fique atrasada. Exatamente por esse motivo, é fundamental que a cobrança dos inadimplentes seja realizada de uma maneira correta e ética pois, mesmo devendo, o morador merece todo o respeito e todo o suporte para conseguir deixar a condição de devedor", sinaliza nossa entrevistada, que descrever ainda outro perfil de devedores.

"Sabemos que existem os devedores de cotas condominiais contumazes que, mesmo enquanto devem meses de cotas, seguem viajando pelo mundo e andando pela cidade em carros caros, muitas vezes de luxo. Porém, acredito que a grande maioria passa por dificuldades para realizar o pagamento, afinal considero extremamente constrangedor viver em comunidade condominial sendo considerado um devedor. No caso do síndico morador, que todos os dias se depara com o seu vizinho devedor, é ainda mais constrangedor, creio que para ambos. E, por mais que ele seja mais ou menos 'amigo', na hora de fazer a cobrança, o síndico deve se lembrar que se trata apenas de uma relação profissional e comercial, um dever do exercício da sua função. Portanto, ele deve cuidar sempre da forma como será escrita esta cobrança, usando uma linguagem limpa e formal".

Outra dica importante é que, quanto mais fácil e descomplicado for para o morador regularizar o débito, menos inadimplência o condomínio terá. Assim, disponibilizar a segunda via de boleto atualizada em um sistema em que o próprio morador possa ter acesso, sem ter que solicitar para o síndico, evita constrangimentos e que ele queira negociar juros e multas. Nessa estratégia, é vital a contratação de uma empresa especializada em cobranças. O síndico não só pode contratar uma empresa para ajudá-lo a realizar esta cobrança, como deve fazê-lo.

"Hoje em dia existe a possibilidade de você terceirizar o serviço de cobrança de condomínio para uma empresa especializada, que conta com profissionais experientes e técnicas eficientes para realizar a cobrança da taxa tanto dos adimplentes como dos inadimplentes, e esse contrato não gera ônus ao condomínio, ou seja, tudo é cobrado diretamente do devedor: a empresa cobrará o extrajudicial, e, obtendo êxito, cobrará os seus honorários diretamente dele, devedor, e o condomínio nada pagará, apenas recebendo o repasse do dinheiro com os juros e a correção."

Há possibilidade de essas empresas serem escritórios especializados tanto na cobrança extrajudicial como na judicial, ou seja, não se obtendo êxito no plano extrajudicial, no tempo hábil estipulado na régua de cobrança junto com o síndico, entra-se com a ação de execução. "Alguns condomínios ainda se utilizam do protesto, mas confesso que não sou adepta dessa linha de ação. Entendo que vale muito a pena apostar na cobrança extrajudicial como forma de gestão eficaz da inadimplência, pois é uma maneira mais fácil, rápida e amigável de negociar dívidas sem inicialmente recorrer aos processos judiciais, e sem gerar grandes desgastes às partes envolvidas, e ainda o condomínio economiza, pois não terá que arcar com as custas de processos judiciais obtendo êxito nesta fase", relata Amanda.

"Quando me perguntam se vale a pena deixar nas mãos das administradoras de condomínios a cobrança extrajudicial, a minha resposta é sempre um sonoro 'não'! Única e simplesmente porque ela não é especialista nesse tipo de cobrança, é um auxiliar na gestão do síndico, administrativamente falando, e sou enfática ao escrever: 'Cada um no seu quadrado.' Sou adepta das empresas isentas e especializadas em cobranças extrajudiciais, que possuem processos focados no objetivo único de recuperar o pagamento e que ainda poderão entrar com a cobrança judicial, caso a extrajudicial não tenha êxito. Essas empresas, geralmente, fazem toda gestão da inadimplência, com mais eficiência e sucesso nos procedimentos."

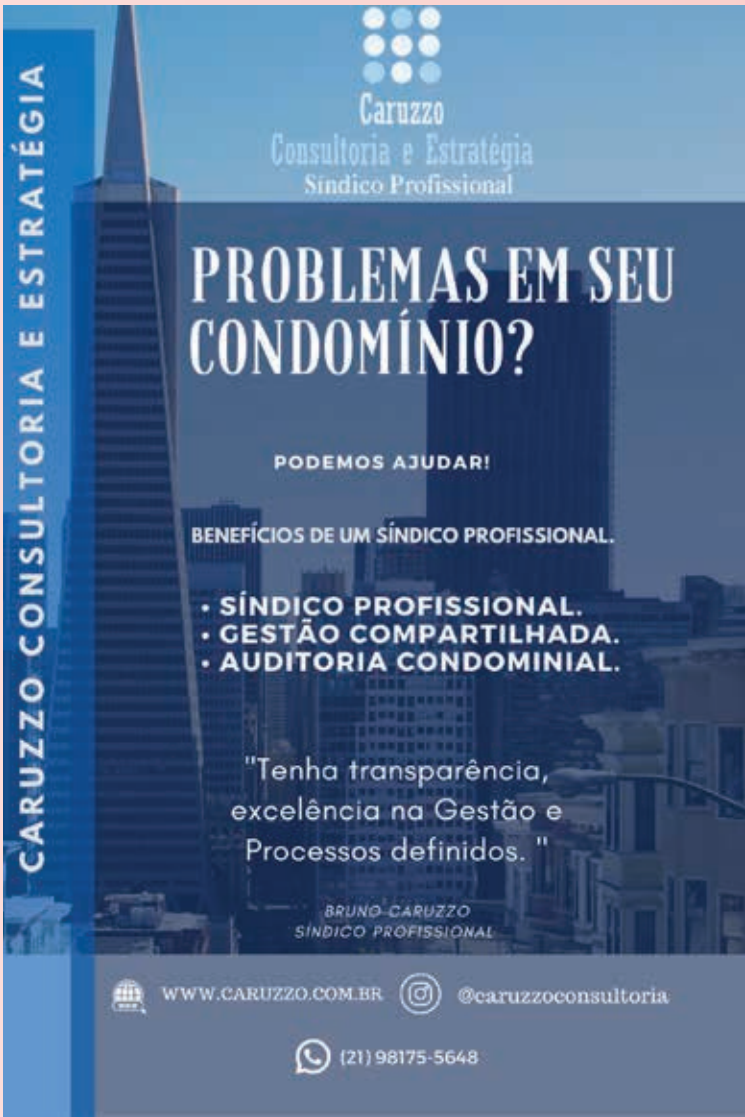
Vale a pena dar descontos?

Outro ponto que muitos síndicos, principalmente os moradores, são abordados na hora de os inadimplentes saldarem as suas dívidas, é se podem conceder descontos, por exemplo, para um "pagamento à vista". "Para nós, do âmbito do Direito Condominial, é pacífico o entendimento que há ilegalidade na concessão de descontos sobre juros e multas para quitação de taxas condominiais em atraso, haja vista que o Código Civil, mais exatamente no §1º do artigo 1336, assevera que o condômino inadimplente 'ficará sujeito aos juros moratórios', sejam eles os convencionados ou aqueles previstos pelo próprio Código Civil. O síndico não pode deixar de cobrar as taxas condominiais, a multa, os juros e a correção monetária, mesmo que a causa seja nobre devido à crise financeira que assola o país por conta do novo coronavírus. Isso não seria justo com aquele condômino que se esforçou para cumprir com sua obrigação e traria um enorme prejuízo a saúde financeira do condomínio", resume.

O desconto ou o abono concedido ao inadimplente pode configurar enriquecimento ilícito, uma vez que o ato constitutivo do condomínio determina a forma de rateio por fração ideal, e deixar de cobrar dessa forma representa um descumprimento de cláusula convencional. Além disso, caso o síndico conceda desconto para um condômino, terá que conceder para outros que estejam passando pela mesma situação, pelo princípio da isonomia. "Entendo, portanto, que o síndico tem autonomia para dar concessões quanto ao prazo de parcelamento da dívida total, ficando os descontos fora de sua alçada."

Apesar dos alertas dados aqui, alguns profissionais atuam realizando assembleia específica, onde o síndico aprova o abono ou o desconto dos juros, da multa e da correção, desde que haja a aprovação com um quórum específico de 2/3 dos condôminos, valendo-se de que todas as propostas, quando tratarem de descontos altos e definidos em lei, seriam levadas ao conhecimento de assembleia com pauta e quórum específicos, tirando a responsabilidade do síndico, e transferindo-a a decisão assemblear.

"Porém, reforço que a minha sugestão é sempre em não conceder descontos ou abonos para o condômino inadimplente, pois ele poderá responder por esse ato na prestação de contas, sendo inúmeras as decisões judiciais que julgaram procedentes em favor dos condomínios ações de ressarcimento de quantias inerentes a descontos concedidos por um síndico em um acordo extrajudicial, além dos problemas internos no que tange à isonomia dos condôminos, como já foram mencionados. Portanto, senhores síndicos, muita atenção ao decidirem conceder descontos ao condômino inadimplente! Tenham uma assessoria jurídica condominial especializada para que possam sempre tomar as decisões corretas para o bem do condomínio e para a condução da sua carreira, no caso dos síndicos profissionais", posiciona-se Amanda Accioli.



por Ricardo Karpat

Desenvolvimento da inteligência emocional (Parte 2)

Dando continuidade ao tema iniciado na coluna da última edição, uma vez sabida a relevância da inteligência emocional na gestão condominial, o passo seguinte é desenvolvê-la. Há um processo para alcançá-la. Saber o quanto é importante, bem como qual é o impacto do próprio comportamento nas relações, é o primeiro passo. Nessa jornada, a autopercepção e o autoconhecimento são essenciais.

Paralelamente, é fundamental refletir, antes de assumir a função de síndico, se está preparado, com o equilíbrio emocional necessário para desempenhar uma atividade que sempre é envolta de muitas expectativas e muitas divergências.

Já no exercício da atividade, o síndico profissional deve estar constantemente atento aos feedbacks dos condôminos. Eles são o termômetro que medirá a capacidade de gerir as emoções, bem como de construir relações com seus clientes, os moradores.

Ao evoluir o processo de autoconhecimento, o síndico consegue descobrir e reconhecer pontos de necessidade de melhora no que diz respeito à inteligência emocional. Entra, aqui, a etapa de treinamento comportamental. Ela pode ser feita de diversas formas, tanto autodidata, por meio de livros sobre o assunto, quanto com ajuda profissional, seja através de coach ou de terapias. O importante é reconhecer e ter interesse em modificar o comportamento, o que exige da pessoa muito esforço, muito trabalho e um propósito muito firme.

O desenvolvimento da inteligência emocional permitirá que o síndico consiga conduzir melhor mesmo aqueles momentos mais divergentes, que geralmente se sucedem nas assembleias, onde os ânimos se exaltam e formam-se grupos com ideias opostas.

Com calma e equilíbrio total das emoções, o síndico passa a organizar os pensamentos, espelhar racionalidade e, mesmo sem deixar de usar a firmeza quando a situação pedir, conduzir a situação em busca da solução para a divergência em questão. Bons síndicos desenvolvem e aplicam essa habilidade e os tornam mais preparados para lidar com as adversidades, conflitos e desafios que permeiam essa importante atividade profissional.

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.

Inadimplência em alta

E nos casos de acordos não cumpridos?

E o condômino que realizou acordo para pagamento de cotas condominiais em aberto é inadimplente? Como atuar e gerenciar esses casos? Esse é um dos temas que mais geram polêmicas quando a discussão é a dívida condominial. “Precisamos lembrar, inicialmente, que o Código Civil, no Artigo 1.336, inciso I, determina que os condôminos têm o dever de contribuir para as despesas do condomínio na proporção de suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção, e o Artigo 1.335, inciso III, determina que os condôminos têm o direito de participar e votar nas assembleias, desde que estejam quites com suas obrigações condominiais. Se interpretarmos restritivamente o Código Civil, entende-se que, se há cotas condominiais em aberto, o condômino não poderia participar ou votar em assembleia.”

Porém, Amanda Accioli chama a atenção para o fato de que existem algumas exceções com a possibilidade de, em alguns assuntos determinados, por exemplo, no caso de sorteio de vagas, alteração da fachada e outras matérias relativas ao direito de propriedade que demandem quórum específico, eles possam votar. “E o que podemos verificar dessa interpretação restritiva do Código Civil e das exceções mencionadas? Notamos que o direito de propriedade não pode ser ferido ou submetido à questão relativa à inadimplência. Afinal, mesmo que esteja inadimplente, o condômino não perde a condição de proprietário de sua unidade e da sua fração das áreas comuns”.

Os condôminos inadimplentes podem, sim, firmar acordos com o condomínio com o intuito de quitar as dívidas condominiais, e isso será formalizado por meio de um Acordo de Confissão de Dívida, que determina a forma de pagamento, o valor total e as obrigações decorrentes dela. “Esse acordo, sendo cumprido, ou seja, sendo pago nos dias de seus vencimentos pelo condômino, sem esquecer que este deverá adimplir também as cotas condominiais relativas aos meses vincendos, o entendimento é de que esse condômino está adimplente, podendo votar nas assembleias. Mas, se o acordo não for cumprido, em qualquer um de seus termos, o condômino retorna à condição de inadimplente, não podendo exercer seu direito a voto, salvo se a matéria versar sobre o direito de propriedade.”

“Assim, entendo que se deve permitir que o condômino que firmou acordo com o condomínio no sentido de efetuar o pagamento das cotas condominiais em aberto e que, por meio desse acordo, efetua os pagamentos devidamente em seus vencimentos, não deve ser considerado inadimplente, podendo participar e votar nas assembleias que forem realizadas. Mas, e se o condomínio quiser mantê-lo como

inadimplente até que o acordo firmado seja finalizado? Aí entendo que este pode exercer seu direito de ação, ingressando com medida judicial em face do condomínio, pleiteando até por danos morais em razão da proibição de participar das decisões assembleares."

E no caso do proprietário que morre e não deixa herdeiros, e as cotas condominiais não são pagas por ninguém? Elas vão vencendo, acumulando-se, e a saúde financeira do condomínio vai sendo abalada. "Pois é, neste ano, pela primeira vez, passei por algo singular como gestora de condomínio, e não como advogada no mesmo. Trabalhando no meio condominial há muito tempo, estava acostumada a lidar com a cobrança das cotas condominiais em atraso em todas essas frentes, tanto no extrajudicial como no judicial; muitos podem achar que é algo sem grande importância e até mesmo rotineiro, e confesso que até mesmo eu achava isso, até eu me deparar com o caso de um condômino proprietário de um dos condomínios nos quais faço a gestão."

O morador em questão, conta Amanda, morreu 'do dia para a noite'. "Foi vítima de um infarto fulminante, aos 72 anos, morando sozinho, sem testamento, sem filhos e parentes conhecidos, e consequentemente sem inventário que alguém pudesse ter ajuizado. Explico: tendo deixado apenas um filho e sem outros familiares ou afins como esposa, companheira, irmãos, primos, soubemos pelos vizinhos e pela faxineira que tinha apenas um filho e que este não morava no país há mais de 20 anos e não falava com o pai por todo esse tempo, sendo desconhecido até mesmo o seu nome e paradeiro. Essa era realmente uma situação para uma noite de insônia: além de resolver sobre os trâmites de corpo, IML, enterro, o imóvel em que morava era de alto padrão, com cota condominial alta, o que dificultava a saúde financeira do condomínio após alguns meses sem o seu recebimento."

Na sequência, ela nos relata qual foi a solução. "Assim, precisei de uma solução inédita junto ao jurídico do nosso condomínio: o residencial teve que solicitar a abertura do inventário do imóvel e se habilitar como credor nos autos do inventário. Vocês sabiam que isso é possível em casos como esse? O Código de Processo Civil impede a ação de cobrança diretamente contra os herdeiros do devedor-proprietário, nesse caso da unidade condominial, e geralmente é a primeira atitude tomada pelos gestores junto aos advogados civilistas não especializados em Direito Condominial. Ledo engano! É o Artigo 988 do Código de Processo Civil que legitima o condomínio a requerer a abertura do inventário como credor e, assim, já indico aqui sua leitura nos bons códigos comentados ou até mesmo via internet", indica.

Nesse caso, como sabia-se da existência "em algum lugar desse mundo" de um filho do "de cujus", este ainda está sendo buscado pelas formas legais. "Porém, não encontramos nem mesmo documentos sobre ele em seu apartamento, um verdadeiro mistério este filho! Mas, caso ele seja considerado ausente, o inventariante, ou seja, o condomínio, deverá tomar algumas atitudes no decorrer do processo como, por exemplo, pedir pela alienação do bem para ver satisfeito o seu crédito, ao contrário de ajuizar ação de cobrança."

"Enfim, esses são os desafios diários da sindicatura profissional que nós encontramos pelo caminho e, por isso, devemos contar sempre com profissionais parceiros muito preparados e com expertise na nossa área de atuação. Como podem perceber, o assunto cota condominial e inadimplência é vasto, amplo, demanda muito cuidado e critério. Por isso, estejam sempre bem assessorados por um bom jurídico e uma boa empresa de cobrança de cobrança de inadimplência, que poderá ser o próprio jurídico, caso seja focado no âmbito condominial", conclui Amanda Accioli.

LeveCont
Contabilidade Digital
CONTABILIDADE SEM PREOCUPAÇÃO.
SUA VIDA MAIS LEVE COMEÇA AQUI!
Credibilidade, conhecimento, experiência, honestidade, técnica e praticidade aliada a toda tecnologia à sua disposição na prestação de serviços de contabilidade.
Seja Leve! Fique Leve!
21 98319-5284
www.levecont.com.br
Registro CRC RJ-009263/O-1
Avenida Ernani do Amaral Peixoto, 467 – Sala 701 – Centro – Niterói – RJ.

Recursos para ganhar tempo e melhor gerir as atividades

A tecnologia está aí para ajudar a 'esticar' as 24 horas do dia, de modo que consigamos dar conta das dezenas de tarefas diárias que permeiam a vida dentro dos condomínios

Isabella Fortunato

Tempo. Esse talvez seja o bem mais escasso e, por isso mesmo, mais valioso no cotidiano de quase todos nós. Assim, não custa nada lançar mão de ferramentas que facilitem a execução de nossas atividades básicas, otimizando nossa agenda. Os síndicos em especial, sempre atarefados, agradecem. "Produtividade é produzir mais, utilizando menos recursos. Esses recursos podem ser tempo, dinheiro, esforço, energia... E a produtividade quer alcançar um objetivo que abarque a nossa felicidade. Há pessoas que não têm noção dos objetivos que querem atingir, e deixam a vida levar. Vivem um dia atrás do outro, sem noção de que podem viver uma vida significativa fazendo o que amam. A felicidade entra exatamente no caminho de atingir esses objetivos, e esse caminho tem que ser leve, divertido, prazeroso. Não pode ser cheio de estresse e tristeza", defende Isabella Fortunato, que há cinco anos atua como mentora de produtividade.

Segundo ela, fazer uma boa gestão do tempo e das atividades é uma necessidade. "Qualquer ferramenta ou metodologia para aplicarmos no nosso dia a dia é bem-vinda. Aqui vão algumas metodologias e ferramentas, como o GTD, o Kanban, a Matriz de Eisenhower. E vamos apresentar também alguns aplicativos para quem gosta de se organizar no meio digital. Todas essas ferramentas podem ser usadas para se ter uma vida mais produtiva e proativa." Vamos a elas?

"O GTD (Getting Things Done) é um método sistêmico de organização e autoconhecimento que parte dos nossos princípios e dos nossos propósitos na vida para, a partir daí, chegar no micro, que são as tarefas do cotidiano. Para isso, precisamos saber aonde queremos chegar para podermos nos organizar e efetuar o "como chegar lá". O método em si é composto por cinco etapas: capture (coletar), clarify (processar), organize (organizar), review (revisar) e engage (fazer/realizar)", aponta Isabella, para prosseguir.

O primeiro é sobre anotar suas ideias. O cérebro é uma máquina e foi feito para ter ideias, mas não foi feito para guardar as mesmas. Anote suas ideias; clarify é sobre desenvolver a ideia que você teve, saber se sua ideia é executável por você e identificar quantas ações vão ser necessárias para atingir a ideia; a terceira parte é sobre como se organizar para atingir determinado objetivo. Você pode se organizar por projeto, por tempo ou por contexto, e o uso de aplicativos é essencial nesse processo; o quarto é sobre revisitar tudo o que foi construído até então, verificar se está tudo certo e alterar algo se for preciso para, enfim, realizar todo o plano, que é a quinta parte. Com o GTD, não temos problemas e, sim, projetos.

O Kanban é uma forma de gestão de tarefas dentro de um único projeto. Kanban é como um quadro de sinalização que controla os fluxos de um projeto. Para executar os projetos, o Kanban é mapeado normalmente por três espaços: 'to do', 'doing/in progress' e 'done'. Foi implementado pela Toyota, lá no início do Século 20, e muitos o utilizam até hoje, principalmente para quem trabalha com métodos ágeis de gestão de projetos. Para a gestão das tarefas do nosso dia a dia, precisamos tomar alguns cuidados: se o projeto a que a tarefa pertence for importante para você, no Trello, por exemplo, te aconselho a colocar etiquetas ou tags, para você não se perder; acho bem complicado entender que a coluna de "Doing" possa ser uma coisa só, sendo que cada tarefa tem sua natureza e que fazê-la envolve uma série de etapas que não ficam claras no Kanban, pois estão todas em uma única coluna, mescladas.

"Existe uma ferramenta de produtividade que muitos usam e que se chama Matriz de Eisenhower, e ela requer que definamos atividades e tarefas como 'Importantes' e/ou 'Urgentes'. E aqui vale a aplicação da seguinte lógica: se for 'Urgente' e 'Importante': FAÇA LOGO. Se a tarefa for 'Urgente' e pouco 'Importante': ADIE. Se for 'Importante', mas pouco 'Urgente': DELEGUE. Se for pouco 'Importante' e pouco 'Urgente': ELIMINE. Mas, e como podemos definir 'Importante' e 'Urgente'? Cada um define de um jeito. Mas vou dar algumas pistas", provoca ela, que foi bailarina até os 18 anos, é tradutora juramentada de italiano e doutora em Língua Portuguesa pela Universidade de Coimbra, em Portugal.

Para Isabella, 'Importante' é a tarefa que te leva para a vida que você quer, se for isso, ok! Mas a tarefa 'Urgente' sequer deveria existir. A ideia é que as pessoas, com o sistema de organização, evitem ter tarefas urgentes. O planejamento é para eliminar o estresse e a ansiedade. Nós até deixamos uma 'gordura' para os imprevistos, mas não era para pensarmos no que fazer com as tarefas urgentes. Acho muito simplista simplesmente classificar as

tarefas em 'urgentes' e 'importantes', até porque há níveis de urgência e de importância, mas essa é uma ferramenta que serve perfeitamente para lidar como plano de contingência: está com muitas tarefas e muitas urgências, use a Matriz de Eisenhower. Fora isso, use um sistema de organização robusto, que dê conta da complexidade da vida, um que considere desde as áreas da vida (macro) até as tarefas (micro)".

Ferramentas que ajudam a gerir tarefas

Para nos organizarmos e utilizarmos o nosso tempo da melhor forma, a dica da especialista é sempre escolher um único (ou poucos projetos) para trabalhar e se dedicar semanalmente. Isso permite focar em tarefas que estejam relacionadas e cuja execução não nos leve a procrastinar, pois quando perdemos a noção do significado daquela tarefa na nossa vida, tendemos a deixá-la de lado.

"Antes de falarmos de aplicativos, precisamos falar quais são os elementos fundamentais para uma organização e produtividade de qualidade: caixa de entrada; calendário; gestão de tarefas e traqueador de hábitos. O calendário é o mais fácil: temos o calendário do Google, que é gratuito, temos também o calendário do Outlook. Temos o calendário do iOS e o Fantastical, pago para iOS. Vantagens desses calendários: a possibilidade de ter vários deles, inclusive compartilháveis, com pessoas da sua casa."

Para gerir as tarefas, Isabella recomenda usar o Todoist, mas há também o Tasks/Tarefas do Google, que é gratuito. O Todoist tem uma caixa de entrada para colocar todas as tarefas avulsas que estão na nossa cabeça, tem como colocar prazo para as tarefas, espaço para as tarefas recorrentes e várias formas de classificar com os projetos, subprojetos e seções. O segredo para o uso do Todoist é revisá-lo diariamente e deixá-lo sempre atualizado. Se você se perder nessa parte do processo, se perderá em tudo.

"Sobre traqueador de hábitos, temos o Fabulous, o Rabit - que eu uso - e também o Habitify, Habitica e o Habit, que são os mais conhecidos. Todos eles funcionam com gamificação. Alguns já vêm com alguns hábitos preestabelecidos, mas são todos bem flexíveis para você colocar seus hábitos preferidos, os que você quer implementar e, quanto mais você 'ticar', mais longe vai e mais pontos ganha. O que você vai fazer com esses pontos? Nada, mas seu cérebro recebe uma dose de dopamina toda vez que você 'tica' um hábito", explica.

E para Caixa de Entrada, temos a Caixa de Entrada do Todoist. Mas, com ele, precisamos de um lugar onde anotar todos os nossos pensamentos aleatórios. "Normalmente, eu utilizo um app chamado Notion, que é sem dúvidas o app mais completo para se organizar, mas que é também bastante complexo de usar. Outros apps que fazem essa função são: Evernote e o próprio app de Notas do IOS, por exemplo. O Evernote, dentre todos, é perfeito: tem um grau de complexidade baixo, pois é superintuitivo, mas também tem incorporado várias funções ao longo do tempo e das suas atualizações, como o gestor de tarefas e, há pouquíssimo tempo, o de tarefas recorrentes. Com esses apps, seus textos estarão sempre salvos e disponíveis para consulta quando você quiser e precisar."

Taí o caminho das pedras para você que quer se organizar e produzir muito mais e melhor a cada dia. Síndico: conecte-se agora, e mãos à obra!

Coluna Advocacia Estratégica Condominial

O síndico tem obrigação de realizar a cobrança dos condôminos devedores?

A inadimplência condominial é um dos maiores transtornos que os condomínios enfrentam. Muitas vezes. torna-se necessário realizar rateio de cota extra, para que seja possível honrar com os compromissos do prédio, como por exemplo: pagamento de prestadores de serviços, empregados e demais despesas.

Diante dessa circunstância, o síndico deve atuar rapidamente, adotando os mecanismos necessários, para solucionar a inadimplência. Isso porque o Código Civil, em seu artigo 1.348, inciso VII, estipula que é um dever do síndico "cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas".

Assim sendo, não há dúvidas que o síndico tem obrigação de realizar a cobrança dos condôminos devedores, devendo contar com o auxílio de um advogado especializado para atuar na cobrança extrajudicial e judicial.

Quando falamos em inadimplência condominial, o síndico deve estar atento ao fato de que as cotas condominiais prescrevem em 05 (cinco) anos a contar do seu vencimento.

Nesse sentido, esgotada a fase de cobrança administrativa, deverá ser providenciado ajuizamento da ação judicial competente, que, a depender da análise da documentação realizada pelo advogado, será uma ação de cobrança ou execução de cotas condominiais.

Deste modo, é sempre importante que o síndico esteja assessorado por um advogado atuante na área do direito condominial, tornando mais rápida e efetiva a cobrança das cotas condominiais.

Lumena Ferreira é especialista em Direito Condominial oferecendo soluções jurídicas modernas e eficientes, com um atendimento personalizado. Contato: (21) 98207-9518.

Como domar os reajustes das taxas condominiais?

Em alta, elas tiram o sono de muitos síndicos e condôminos. Não há mágica possível. O caminho para a solução é ter atenção aos detalhes e aprimorar as técnicas de gestão

Levantamento mostra que reajuste dos condomínios em alguns bairros do Rio de Janeiro está pesando no orçamento. Os gastos com habitação andam abalando a estrutura dos cariocas - e esse fenômeno se repete na maioria das cidades do país. Além de IPTU e aluguel, as taxas condominiais estão em alta. Em alguns bairros, porém, o reajuste foi bem maior, superando o IPCA do período, que foi 12%. Lagoa e Ipanema foram os bairros com o maior reajuste da cota em junho: 27,2% e 17,9%, respectivamente. O que está por trás de índices tão altos - os bairros ditam mesmo os valores, ou uma eventual má gestão ajuda a explicar reajustes tão altos? O que o síndico pode fazer para reduzir o impacto das cotas, evitando reclamações e aumento da inadimplência? Onde cortar? Como negociar? De que forma os condôminos podem ajudar a economizar?

Marcelo Borges é diretor da ML Administradora de Imóveis e de locações da Abadi. Ele falou com a REVISTA DOS CONDOMÍNIOS, especialmente sobre o tema. "Podemos correr o risco de cometer alguns equívocos quando analisamos de forma genérica e global os percentuais médios de reajustes das cotas condominiais em algumas regiões, tendo em vista características distintas de cada empreendimento. Por certo, alguns fenômenos podem ter contribuído para o impacto nos orçamentos dos condomínios, como o percentual de aumento concedido aos empregados quando da assinatura da Convenção Coletiva de Trabalho, maiores valores, em boa parte dos casos, na cobrança das concessionárias de água e esgoto, reajustes dos contratos com prestadores de serviços pelo índice do IGPM, entre outros", aponta.

Ele explica que, como a cobrança condominial espelha um rateio de despesas, o resultado final sempre sofrerá os reflexos de alterações nos valores das obrigações ordinárias, provocando reajustes, por vezes, indesejáveis. "Não podemos deixar de fora o aumento da inflação registrado nos últimos meses, sendo o orçamento do condomínio um verdadeiro retrato do cenário econômico no país. Por isso, estamos diante de um grande desafio por parte das administrações condominiais, devendo o síndico estar atento às necessidades de otimização de custos. Urge a necessidade de análise de cada contrato, negociando com fornecedores que possam estar com um preço acima da média. Adotar boas práticas é um exercício fundamental, como medidas para diminuição no consumo de energia, engendrar a possibilidade de coleta e aproveitamento das águas de chuvas, instalação de medidores individuais de água para as unidades, e verificar a conveniência de adoção da portaria remota/virtual", enumera.

Segundo o especialista, toda a comunidade deve estar envolvida nesse compromisso, como síndico, subsíndico, conselheiros e demais condôminos, devendo o laboratório de ideias ser tratado

Marcelo Borges

com muita seriedade para que todos estejam engajados em prol do desenvolvimento de um trabalho que objetive a redução de despesas, mas com a manutenção da qualidade mínima de convivência gregária. "O condomínio é um microcosmo social. Portanto, a participação e o envolvimento de todos são as chaves do sucesso de uma gestão equilibrada", define Marcelo Borges.

Leonardo Schneider

O que compõe o orçamento de um condomínio?

Vice-presidente da Secovi Rio e diretor da Apsa, o economista Leonardo Schneider já soma três décadas de atuação no mercado de administração condominial. “Essa situação, de reajustes mais pesados, vem acontecendo já há algum tempo. Basicamente, o que compõe o orçamento de um condomínio são os gastos com pessoal, concessionárias de água e energia, pequenas reformas, taxas dos administradores... Mas o que vem pesando mesmo é o gasto com pessoal, ou seja, com porteiros, serventes, vigias... Os reajustes feitos por dissídio, acordo coletivo por categoria, por vezes na casa dos 8% a 10%, têm tido grande impacto. Muitos condomínios não se sentem à vontade para reduzir o número de funcionários, por questões de segurança e comodidade.”

Daí, se a redução do quadro de pessoal está fora de cogitação, a alternativa é adotar a medição individualizada por unidade, no caso da água, e até mesmo mecanismos em chuveiros e banheiros, próprios para reduzir o consumo. Outro terror, a alta demanda por energia elétrica, pode ser combatido com troca de lâmpadas convencionais por led, com sensores de presença, e investimentos em energia solar. Embora, na prática, essa modernização seja uma solução ainda muito incipiente no Brasil, carente de incentivos mais atraentes.

“A recomendação, para o síndico, é sempre ter uma gestão bem próxima da realidade, conversando com fornecedores, negociando e renegociando valores, analisando as necessidades reais do condomínio, levando em conta aspectos da manutenção, a otimização da mão de obra, identificando contratos que precisam ser preservados ou podem ser redimensionados. Outro fator é o uso de partes comuns, que podem gerar desperdício de recursos, como no caso de saunas ligadas por muito tempo, por vezes, sem ninguém. Ou manter toda a iluminação ligada durante toda a noite... Tudo isso faz diferença, especialmente nos condomínios que têm áreas de lazer muito grandes”, afirma Leonardo, graduado pela Uerj e com pós-graduado em Marketing e Gestão pela FGV e IBMEC.

Lembrando que, para o efetivo aumento da taxa de condomínio, o síndico ou a administradora pode convocar uma assembleia para que os condôminos aprovem a medida. Para que isso aconteça, é preciso que seja elaborada, apresentada e aprovada uma justificativa para o reajuste, num diálogo com os condôminos de forma transparente. Assim, um plano orçamentário anual é fundamental, além da prestação mensal de contas, para evitar que aumentos inesperados ocorram. Caso seja apresentado um aumento fora do normal da taxa condominial, ou sucessivos repasses em curtos espaços de tempo, pode ser caracterizado o reajuste abusivo, acendendo de vez o sinal de que o condomínio - é bem provável - não está sendo bem administrado.

Alves & Bigler
ADVOGADOS ASSOCIADOS

Monitoramento por câmeras e risco de violação à LGPD

Não há dúvidas que, em condomínios, o monitoramento das áreas comuns por câmeras é absolutamente necessário à segurança. Apesar disso, muito se questiona sobre eventual violação de privacidade.

Ademais, apesar do direito à privacidade ter amparo constitucional, é cediço que nenhum direito é absoluto. Assim, através da ponderação, os direitos à intimidade e à vida privada podem perder espaço em prol da proteção à vida, integridade patrimonial e física da coletividade condominial.

As imagens gravadas têm uma finalidade: preservação do patrimônio e da segurança do condomínio, condôminos e moradores. Portanto, não deve ser permitido o livre acesso a essas imagens, pois o intuito do solicitante pode escapar a essas finalidades.

Sobre as imagens captadas, a Lei Geral de Proteção de Dados – LGPD - foi elaborada com o objetivo de proteger os dados pessoais de pessoas contra uso não autorizado por parte de empresas. A lei abrange as imagens captadas por circuitos de monitoramento, haja vista que a imagem de uma pessoa é considerada um dado pessoal, pois permite a sua identificação.

Por esse motivo, eventual disponibilização das imagens, seja as obtidas em ambiente público ou privado, deve observar os princípios dispostos no artigo 6º da LGPD, que são categóricos no sentido de se protegerem dados pessoais de acessos não autorizados, prevenir a ocorrência de danos em virtude do tratamento de dados pessoais, bem como responsabilizar aquele que não proteja satisfatoriamente esses dados.

Justamente por conter dados pessoais (a imagem dos condôminos), as gravações devem visar ao interesse e à segurança coletiva, e não devem se prestar para atender fins pessoais ou particulares.

Vale lembrar que o monitoramento por câmeras não objetiva acompanhar os comportamentos e a vida alheia, mas verificar o cumprimento das regras internas do condomínio e da segurança interna. O monitoramento permitirá certificar o cumprimento de normas da convenção e regimento interno, além da própria segurança como um todo.

Portanto, não se recomenda o livre acesso às imagens obtidas através do monitoramento por câmeras, em razão do risco de violação à LGPD. A finalidade das imagens é exclusivamente a preservação do patrimônio e da segurança coletiva, sendo salutar que o acesso se restrinja à administração do condomínio e/ou à empresa especializada no monitoramento, garantindo a privacidade da coletividade e preservação de dados pessoais (imagem) protegidos pela Lei.

Lucas Menezes de Oliveira é advogado, sócio do escritório Alves e Bigler, membro da Comissão Especial de Direito Imobiliário OAB/NI, pós-graduado em Direito Processual do Trabalho, pós-graduando em Direito Imobiliário.

por Ariane Padilha

A importância do planejamento

Você conhece o síndico bombeiro? Aquele que está sempre correndo para resolver os problemas e apagar os incêndios diários, é um "pepino" atrás do outro. São os colaboradores, os fornecedores, os condôminos, as crianças, os cachorros, o barulho, a mudança, a portaria, o registro d'água, o cano, o portão, a infiltração, o inadimplente, a água da piscina, o elevador, as vagas, a limpeza (ou a falta dela), os conflitos, o vizinho intolerante, o vizinho sem noção e a falta de recursos financeiros. E o síndico "tentando" equilibrar tudo isso. Muitas vezes se vê perdido diante de tantas demandas, ou ele paralisa e não consegue resolver nenhuma ou sai desatinado com sua mangueira de incêndio apagando o fogo, mas nem sempre atuando na prevenção deles. Resultado: síndico estressado e as relações com condôminos desgastadas. Talvez você também tenha se identificado, né?

PARE!

Comece a planejar.

Para planejar é preciso enfrentar os problemas e buscar as alternativas, atuando diretamente na causa e no foco da solução. Assim, com um bom planejamento, muitos problemas são evitados, prevenidos, e muitos desejos, realizados.

Ao planejar, você analisa e percebe melhor a realidade do problema, consegue avaliar alternativas e enxergar caminhos, construindo assim um referencial futuro em relação à situação. Assim, define objetivos, um alvo, onde realmente pretende chegar. O período de gestão, na sindicatura, em torno de um ano ou dois de mandato, torna-se um período muito curto para se alcançarem grandes resultados ou resolverem grandes problemas ou ainda atender muitas necessidades. Lidamos com fatores que interferem na gestão: tempo e recursos (humanos e financeiros). Portanto, mais importante se torna um bom planejamento, é preciso pensar, planejar e preparar a estrutura condominial em curto, médio e longo prazos. Só incorporando metodologias, ferramentas e mentalidade de planejamento e ainda ter habilidade para gerir as adversidades (afinal, nem tudo sai conforme o planejado), seremos capazes de ter condomínios mais saudáveis, harmônicos e valorizados.

Como diz Peter Drucker: "Planejamento de longo prazo não lida com decisões futuras, mas com um futuro de decisões presentes."

É preciso decidir e começar a criar, hoje, o futuro que queremos para nossos condomínios, transformando-os, ao deixar o mandato, em lugares melhores do que quando assumimos a gestão.

Síndicos! Mentes, mãos e corações à obra!

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.

Contas nas alturas, pés no chão

Vários fatores podem causar contas exorbitantes de água e energia. É preciso ter métodos apurados para identificar os problemas e lidar com as empresas prestadoras dos serviços

Um grande número de condomínios enfrenta, ou já encarou em algum momento, situações de litígio ou ações judiciais junto a empresas fornecedoras da luz, água e gás. Leituras erradas de consumo, desperdício, vazamentos ou ligações clandestinas podem estar por trás de contas astronômicas, impagáveis. E aí, como deve se comportar o síndico? Investigar as possíveis causas desse alto consumo, tentar negociar com a empresa ou partir logo para a Justiça? Condôminos precisam ser alertados e consultados? É preciso investir em vistorias no prédio e nos medidores? Na maioria das vezes, qual costuma ser o desfecho desses imbróglios judiciais?

Carlos Matheus Monteiro dos Santos Silva é advogado e síndico profissional, pós-graduando em Direito e Gestão Condominial pela Universidade Cândido Mendes e membro da Comissão de Direito Imobiliário da ABA/RJ e da Comissão de Direito Imobiliário e Condominial da OAB/São Gonçalo. "Sabemos que a conta de água está entre os maiores gastos financeiros de um condomínio. Na maioria das vezes, elas são elevadas pelas cobranças indevidas, pelos vazamentos e pelo desperdício. E, nos condomínios com apenas um hidrômetro para todas as unidades, a tarifa de água é ainda maior, pois depende da economia de todos os condôminos e da boa-fé das concessionárias. Entretanto, há algumas alternativas para diminuir tais gastos", afirma.

"Inicialmente, será necessário que o síndico identifique o problema. Missão que, no caso de vazamentos, não é uma tarefa fácil, já que ocorrem de forma silenciosa. Por isso, será necessário que ele fique atento e instrua os condôminos a verificar suas unidades, com cartilhas contendo informações dos passos a serem seguidos, além de o próprio estar atento à ocorrência do problema nas áreas comuns", explica.

Carlos Matheus

Segundo Carlos Matheus, ainda que a adoção de medidas como essa ajude a reduzir as contas, é preciso ressaltar que, na maioria dos casos, o valor não tem origem nas unidades autônomas ou nas áreas comuns do condomínio especificamente. A questão é a forma de cobrança realizada pelas concessionárias, principalmente, nos condomínios que possuem um único hidrômetro e utilizam o método de rateio: elas vêm cobrando o condomínio pela tarifa mínima multiplicada pelo número de unidades autônomas.

"Suponhamos que a empresa cobre 20m³ de tarifa mínima por unidade e que haja um condomínio com 35 unidades. Mesmo que ele gaste 100m³, a cobrança será equivalente aos 700m³ — valor sete vezes maior do que o gasto de fato. Mas a maioria dos condomínios não chega a gastar nem metade dessa quantidade em seu consumo efetivo. Em nosso escritório de advocacia, tivemos reduções de até 80% no valor da tarifa de água. Em um dos casos, a conta atingiu o valor de R$ 10.617,94, com base na tarifa mínima multiplicada pelo número de unidades, e baixou para R$ 2.100,00 na cobrança real, marcada pelo hidrômetro, após ação judicial. Por isso, é necessário que o síndico procure um escritório especializado que possa analisar as contas e verificar a aplicabilidade da ação no caso", aconselha.

As responsabilidades dos síndicos

Graduado em Direito pelo Instituto Baiano de Ensino Superior e em Geografia pela Universidade Federal da Bahia, Arlu Franck Silva Junior é também síndico profissional. Ele também conversou com a REVISTA DOS CONDOMÍNIOS sobre o tema. "É bom esclarecer que as contas de consumo cobradas individualmente, de forma direta e vinculadas aos CPFs dos consumidores de unidades privativas, ainda que dentro dos condomínios, constituem relação de consumo entre os condôminos e as concessionárias, não tendo o síndico competência ou responsabilidade legal para atuar na defesa dos condôminos. Já as contas cobradas e vinculadas aos CNPJs dos condomínios constituem uma relação entre o condomínio e as concessionárias e, nesses casos, a responsabilidade para atuar na defesa dos interesses da coletividade é justamente do síndico", explica.

Nesse sentido, ressalta Arlu, é importante destacar que o art. 1.348 do Código Civil traz o rol das competências do síndico, dentre as quais destacam-se: a representação ativa e passiva do condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns e a elaboração orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano. Dentro da esfera de atribuições relativas à elaboração do orçamento, o controle mensal e o acompanhamento do histórico de consumo são procedimentos fundamentais para uma boa gestão das despesas com concessionárias. Essas medidas também servem para identificar possíveis problemas ou defeitos nos hidrômetros/medidores de gás e energia.

"Em se tratando de problemas ou defeitos, a recomendação é que o síndico comunique imediatamente à concessionária e solicite a substituição dos equipamentos defeituosos. Tanto a comunicação quanto a solicitação devem ser formalizadas, e os registros de protocolos precisam ser arquivados. Esses passos são de muita relevância caso os problemas ou defeitos persistam, e o condomínio necessite ingressar com uma ação judicial", alerta ele, que prossegue em sua análise.

"Na seara das competências do síndico, destaca-se ainda a obrigação de dar imediato conhecimento à assembleia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse

Arlu Franck

do condomínio. Dessa forma, não resta qualquer dúvida que o síndico deve alertar os condôminos sobre a necessidade de eventual processo judicial em virtude de problemas ou defeitos nos hidrômetros e medidores de gás e energia, que resultem no aumento das despesas condominiais."

A checagem e a vistoria nas unidades privativas e nos medidores são procedimentos de grande importância no auxílio à detecção de vazamentos. Para auxiliar no controle interno e prevenir possíveis perdas ou ligações clandestinas, o condomínio pode fazer o uso de aplicativos de monitoramento em tempo real. "É bom lembrar que boa parte das ações judiciais ocorre, justamente, como fruto da inércia ou demora dos condomínios em atuar junto às concessionárias. Infelizmente, por conta da inexperiência, muitos síndicos voluntários sequer sabem como proceder nesses casos."

Segundo Arlu Franck, nos casos em que a responsabilidade decorre de falha na prestação de serviços pelas concessionárias, se o condomínio seguir as recomendações - comunicação imediata à concessionária, além de solicitar a substituição dos equipamentos defeituosos e ter todos os registros de protocolos arquivados -, a chance de êxito em uma ação judicial é alta. "Por fim, é importante lembrar que a função de síndico atualmente requer muito mais do que boa vontade e voluntariedade. São muitos os riscos que os síndicos, profissionais ou não, estão sujeitos ao praticarem atos de gestão. Atos que são passíveis de questionamentos futuros caso não sigam os princípios básicos de governança condominial. Assim, é recomendável que os síndicos, mesmo aqueles voluntários, se preparem e se capacitem para assumir a função."

por Thais Conceição

O condomínio não deve ser administrado com improviso

Estar à frente da gestão de um condomínio exige conhecimento e imputa responsabilidades que muitos nem imaginam. Por muito tempo os condomínios foram administrados por pessoas que simplesmente levantavam a mão em assembleias de eleição e se tornavam síndicos, iniciando a gestão de forma empírica e sem o devido preparo.

Com o crescimento do mercado condominial, as demandas e exigências aumentaram. Os condomínios estão cada vez mais complexos, com diversas áreas de lazer compartilhadas, enquanto as pessoas estão cada vez menos tolerantes. A pandemia destacou ainda mais essas características, acelerando mudanças e colocando os gestores condominiais à prova. Mais do que nunca, gerir esse complexo ecossistema exige preparo, planejamento, organização e controle. Essas técnicas fazem parte da teoria da administração, e o síndico, como líder e representante do condomínio, deve aplicá-las no dia a dia para criar um plano de ação a fim de atingir resultados palpáveis.

Uma das primeiras atitudes de um síndico após a eleição deve ser fazer um diagnóstico físico e financeiro do condomínio. Pode-se iniciar com uma inspeção detalhada, fotografando as condições das áreas comuns, verificando as instalações e os equipamentos existentes. É hora de listar as manutenções e desenhar processos de execução, sejam manutenções cotidianas, como limpeza ou jardinagem, ou preventivas e periódicas, como dedetizações ou recarga de extintores. Criar um plano anual de conservação ajuda a visualizar e controlar melhor "o que" e quando deve ser feito.

Quanto à parte financeira, deve-se avaliar a composição das receitas e despesas comparando o previsto com o realizado. Ter conhecimento dos contratos, suas condições, planilha de prazos e formas de renovação, bem como o índice de reajuste de cada um deles. O perfil da inadimplência deve ser analisado com critério, para estabelecer ações corretivas de acordo com cada caso. Algumas vezes a adoção de medidas administrativas já é suficiente, mas em outros casos serão necessárias ações mais firmes, tomadas por escritórios de cobrança especializados.

Além disso, é fundamental ouvir as pessoas. Conversar com os funcionários, prestadores de serviço, componentes do corpo diretivo e demais moradores é muito importante para conseguir o comprometimento dos envolvidos. De posse dessas informações, o gestor condominial conseguirá traçar prioridades e desenvolver um plano de ação, que poderá ser apresentado em assembleia para ser chancelado por todos, alinhado às expectativas. Essas técnicas administrativas fazem a diferença entre a gestão comprometida com resultados e o improviso, que hoje em dia não tem sido mais aceito no mercado condominial.

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

Orçamento acaba comprometido

Fabiana Bahia

Fabiana Bahia é síndica cinco estrelas em Salvador, e há 25 anos atua no setor condominial. "O susto ao receber uma conta de consumo que extrapola o orçamento mensal é uma surpresa indesejada. A realidade da maioria dos condomínios no Brasil é possuir uma receita enxuta, às vezes agravada pela inadimplência, e que comporta apenas a manutenção das suas despesas ordinárias. Assim, uma conta de consumo de valor superior à média existente pode ocasionar um déficit orçamentário e, muitas vezes, atrapalhar toda a gestão anual programada. É sempre preciso o olhar atento do síndico junto aos seus colaboradores no sentido de realizar vistorias em relógios e medidores, manter planilha diária para anotação dos marcadores, para evitar possíveis gastos desnecessários, bem como poder, caso preciso, contestar leituras indevidas ou que não condizem com o consumo mensal do condomínio", diz.

Fabiana considera fundamental a colaboração dos condôminos para manter o controle dos gastos no condomínio, com a verificação, dentro de suas unidades, de possíveis vazamentos, torneiras pingando com frequência, descargas disparando, ou cheiro forte de gás. Enfim, a vigilância deve ser de todos.

"Ao receber uma conta que exceda o valor esperado, o primeiro passo é entender o porquê de ter se chegado a isso. Desvio de energia? Tubulação de gás com vazamento? Algum cano subterrâneo ou interno furado? A revisão geral deve ser imediata para que o síndico possa, então, se organizar e promover o caminho a ser seguido. Inicialmente parte-se para tratativas diretas entre condomínio e a empresa prestadora do serviço. Tenho experiência pessoal em conseguir junto à abastecedora de água, por exemplo, a isenção de cobrança de taxa de esgoto por conta de vazamento na entrada do hidrômetro, provando que essa água consumida não passou pelo sistema hidráulico e foi perdida sem uso. Com isso, tivemos um desconto de 80% no valor a ser pago", recorda.

Não sendo possível um entendimento amigável entre as partes, não há outra solução que não a esfera judicial. Com conhecimento da comunidade, o síndico, juntamente com a assessoria jurídica, entra com pedido de revisão, caso seja constatado erro da prestadora, ou de parcelamento, caso seja verificado que o consumo é devido. Nesse cenário, a dica é ter calma e paciência, para aguardar que a questão seja solucionada no tempo da Justiça, que, em geral, costuma decidir em favor das demandas condominiais.

O último a sair precisa apagar a luz

Aumento nas contas de luz foi aprovado e condomínios precisam focar na economia para gastos não se tornarem astronômicos

Recentemente, a Agência Nacional de Energia Elétrica (Aneel) aprovou um aumento substancial nas taxas extras relativas às contas de luz do brasileiro. Num cenário já totalmente desfavorável, o malabarismo que as pessoas precisarão fazer para não tomarem um susto ao fim do mês precisará ser muito bem executado. Afinal, as cifras poderão vir até 64% maiores do que anteriormente. Lembrando também que, com a chegada de temperaturas mais quentes, o aumento do consumo da luz se intensifica por conta do uso de aparelhos de ar-condicionado, ventiladores e uso mais intenso de refrigeradores com redução da temperatura interna. Tudo isso faz o registro girar mais rápido.

Esse maior reajuste será feito em cima do Patamar Vermelho 1, já o Patamar Vermelho 2 terá um acréscimo de pouco mais de 3%. Enquanto isso, a bandeira amarela terá um acréscimo de até 59%. Em contrapartida, a verde seguirá sem cobrança extra, mas o quadro serve para apontar como está sendo difícil o processo de produção de energia no país, e vale destacar que esses valores acabaram sendo maiores do que aqueles que foram colocados em consulta pública.

A proposta inicial era de um aumento de 56% para a bandeira amarela, seguido por 57% na vermelha 1 e, ainda mais surpreendente, o patamar vermelho 2 teria uma redução de 2%. A consulta ficou quase um mês aberta, e a Aneel acabou justificando essa mudança devido ao acréscimo nos valores de cálculo.

E o cenário só não é pior porque desde o dia 16 de abril está em vigor a bandeira verde, quando foi dada como encerrada a crise hídrica estabelecida em agosto do ano passado, ou seja, atualmente as contas não estão com as taxas adicionais, mas para que ninguém seja pego de surpresa, é preciso ficar atento!

Condomínio deve prestar atenção no consumo de energia elétrica

Por isso, levantamos o seguinte debate: o que o síndico deve fazer para que, quando as bandeiras se alterarem, o condomínio não passe por maus bocados? Que medidas tomar? É isso que vamos mostrar para você!

Fiação - Primeiramente, é preciso entender que nem todos os síndicos atuam em condições iguais, e quando falamos disso, estamos abordando o fato de que alguns condomínios são mais antigos do que outros e, por isso, podem apresentar problemas que sequer aparecem no radar de construções mais novas. Edifícios antigos costumam contar com fiação mais rígida e mal dimensionada, além das lâmpadas incandescentes que gastam muita energia e possuem vida útil bem menor. Por isso, a melhor forma de não ter dores de cabeça futuramente é apostar num "retrofit elétrico". Essa é uma forma de atualizar a fiação. Dessa forma, é possível evitar sobrecarga de energia, o que já gera certa economia de luz.

Sensores de movimento e lâmpadas de LED - Ainda na parte mais tecnológica dessas mudanças que o condomínio pode adotar, já pensou em instalar sensores de movimentação/presença? É preciso pensar! De que adianta uma luz ficar acesa o tempo todo num andar em que ninguém está passando? É altamente contraprodutivo, e o desperdício é enorme. Por isso, em ambientes como corredores e áreas comuns, como piscinas, parques e garagem, é preciso evitar que as luzes fiquem ligadas 24h por dia. Os sensores são grandes aliados e vão garantir iluminação apenas quando alguém estiver, de fato, utilizando o local. Diretamente ligado a essa solução, aqui vai mais uma! Troque imediatamente as suas lâmpadas por modelos de LED. Elas são as melhores opções e, como falamos anteriormente, além de durarem mais, têm um baixo consumo.

Painel solar - Essa próxima dica talvez seja mais difícil para alguns condomínios, mas se o seu edifício pode comportar painéis solares, o investimento ao longo prazo valerá muito a pena. Afinal, estamos falando de uma economia que pode chegar a até 95% do valor da conta, e essa luz gerada pelas placas solares pode iluminar as mais diversas áreas do condomínio. Ou seja, você estaria economizando energia e preservando o meio ambiente!

Conscientização - Agora, pensando de forma mais generalizada, talvez o grande ponto que precisa ser abordado imediatamente pelos síndicos seja a conscientização do condômino. O gestor pode fazer qualquer tipo de campanha, pendurar o maior número possível de cartazes, informativos ou qualquer outro tipo de mídia. Mas se o morador não abraçar essa causa e começar a realmente se importar, estamos falando de uma verdadeira missão impossível.

É preciso fazer com que os condôminos entendam que todos estão sendo afetados com esse aumento, e que descasos singulares afetarão o coletivo. Por isso, o síndico precisa ir além da assembleia

Carro elétrico: seu condomínio está preparado?

Assim como aconteceu com outras tecnologias disruptivas, como os CDs, que substituíram os discos de vinil e a iluminação a LED, que está acabando com praticamente todos os outros tipos de lâmpadas, o carro elétrico também terá seus preços despencando nos próximos anos, conforme forem ganhando escala de produção.

Silenciosos e menos poluentes, os números no Brasil já chamam a atenção. São cerca de 1.000 eletropostos, como são chamadas as estações de recarga.

O maior corredor com postos de carregamento para veículos elétricos na América Latina é nosso: o Corredor da Via Dutra, que liga Rio de Janeiro a São Paulo, as duas maiores cidades do país.

Para "abastecer" em casa, é preciso um carregador específico chamado wallbox. Ele utiliza uma tomada trifásica e entrega mais energia em menos tempo. O equipamento custa atualmente cerca de R$ 7 mil.

A fonte trabalha com tensão de 127 V ou 220 V, e o carregamento dura de 12h a 36h.

Já nos eletropostos, os carregadores são de duas potências: o de 22 kW carrega a bateria do carro elétrico em 40 minutos, e o de 50 kW em "apenas" 20 minutos. O próprio motorista conecta o cabo ao veículo.

A resolução da Agência Nacional de Energia Elétrica (Aneel) 819/2018 permite àqueles que queiram investir em eletropostos cobrar pelo serviço, o que deve acelerar esse crescimento.

Quanto aos condomínios, a grande questão é se o carregador deve ser ligado no medidor do apartamento do dono do carro ou no medidor de serviço.

Pode parecer mais sensato que a recarga de cada carro elétrico seja faturada diretamente na conta de energia do apartamento do proprietário do carro, mas isso causa um grande problema: se todos chegarem do trabalho tradicional em horário comercial e quiserem colocar o carro para recarregar ali entre as 17 e 19 horas? Vai certamente sobrecarregar o alimentador geral do condomínio e provocar um apagão.

Já existem, para isso, soluções com controle da demanda elétrica e rateio do consumo, e essa, sim, deverá ser a solução padrão nos condomínios quando os proprietários de carros elétricos chegarem à casa da dezena.

É importante também analisar a curva de carga da unidade para identificar em quais horários existem picos de demanda e evitar o carregamento nesses períodos, evitando assim sobrecargas no sistema elétrico e possíveis desligamentos.

Adriano Pascoal é engenheiro e especialista em Gestão da Energia Elétrica (www.problemascomenergiaeletrica.com)

Revitalização dos centros das grandes cidades pode trazer nova era de prosperidade

Falta pouco para entrar em vigor o PL 4000. Desafio, segundo especialista, será convencer 2/3 dos proprietários a mudar a destinação do condomínio

O presidente da Associação de Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário (Ademi) do Rio de Janeiro, Marcos Saceanu, que é diretor-presidente da Piimo Empreendimentos Imobiliários, empresa voltada para a projetos imobiliários de alta renda, está otimista com a possibilidade de sanção pelo presidente da República, Jair Bolsonaro, do Projeto de Lei 4000/2021, e acredita que o principal benefícios que essa nova formulação vai trazer é a possibilidade de debater um novo uso a um prédio que eventualmente esteja com baixa ocupação ou baixo desempenho de rentabilidade aos seus proprietários. Porém, também há um desafio: "Justamente o de pesquisar e buscar uma nova vocação para aquele ativo, além do convencimento de pelo menos 2/3 dos proprietários, algo que exigirá algumas reuniões e muito debate", avalia.

O empresário, que é o responsável pelo Residencial Paissandu 23, empreendimento instalado no antigo Hotel Paysandú, um prédio Art Déco tombado no bairro do Flamengo, acredita que o PL é muito importante para o desenvolvimento de novos projetos imobiliários. "Dessa forma, será muito mais fácil e provável a tomada de decisão coletiva sobre o uso ou a transformação de uso de uma edificação. A unanimidade era uma coisa impossível ou improvável de ser atingida", avalia.

O PL 4000/2021, de autoria do senador Carlos Por-

Marcos Saceanu

tinho (PL-RJ), e que foi aprovado no Plenário da Câmara em 21 de junho desse ano, permite que 2/3 dos votos dos condôminos possam alterar a destinação do condomínio edilício ou da unidade imobiliária. Porém, no cerne do projeto está descrito o respeito ao Plano Diretor. Segundo a relatora, a deputada Clarissa Garotinho (União-RJ), a mudança de destinação, ainda que aprovada pelos condôminos, não poderá infringir as regras do plano diretor e das demais normas de zoneamento urbano. Essas normas podem proibir, por exemplo, o comércio em bairros exclusivamente residenciais. Saceanu analisa da seguinte forma: "O Plano Diretor deve ser sempre respeitado, pois ele determina os vetores para onde a cidade pretende se desenvolver e as restrições de uso e zoneamento de cada bairro, rua ou região."

Questionado sobre outro desafio do PL, justamente o ponto que prevê que 2/3 dos votos dos condôminos em assembleia poderão validar a mudança da destinação do condomínio, mas que nem sempre o clima é amistoso nessas reuniões, o dirigente avalia que a qualidade na tomada de decisão coletiva está diretamente ligada ao profissionalismo contido na eventual proposta de transformação de uso. "Um material bem-feito, expondo as dificuldades enfrentadas na ocupação do prédio, mapeando oportunidades de novos usos, trazendo casos práticos semelhantes, faz com que os condôminos possam opinar com mais propriedade e tranquilidade sobre o tema."

Outra preocupação diz respeito aos prédios históricos, se devem ser preservados ou, dependendo de seu estado de conservação, se isso pode decretar sua completa modificação, ele esclarece que prédios históricos devem passar pela aprovação dos órgãos competentes, como o Instituto Rio Patrimônio da Humanidade (IRPH), o Instituto Estadual do Patrimônio Cultural (Inepac) e o Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (Iphan). "Reformas internas podem ser permitidas dentro dos conceitos aprovados por estes órgãos. Projetos de revitalização com transformação de uso em prédios históricos são muito comuns nas principais capitais da Europa e é muito importante que sejam estimulados no Rio de Janeiro, como já vem acontecendo nos últimos anos."

Para ele, esse também poderia ser o momento ideal para apostar na difusão de condomínios mais verdes e sustentáveis. "A sustentabilidade é uma tendência mundial cada vez mais presente nos empreendimentos imobiliários. Existem legislações hoje que já estimulam telhados verdes, além de normas com reuso de águas cinzas, entre outros. Um empreendimento com características marcantes de sustentabilidade será mais admirado pelos seus potenciais clientes. O tema ESG (EnvironmentalSocial Governance - Governança ambiental, social e corporativa) veio para ficar", sentencia.

Outra questão diz respeito à possibilidade de convivência harmônica entre o histórico ou antigo, desde que preservado e recuperado, com o moderno e atualizado, tal qual experiências vivenciadas em cidades como Barcelona e Lisboa, que já passaram por transformações dessa monta. Para o presidente da Ademi RJ, não há dúvidas sobre isso! "A harmonia entre o histórico e o contemporâneo é uma das características mais importantes em projetos com transformação de uso em prédios antigos. Um exemplo prático disso é o antigo Hotel Paissandu, que estava fechado há quatro anos, e agora está sendo revitalizado para uso residencial de 50 unidades, com a criação de um rooftop com paisagismo assinado pelo escritório Burle Marx, lobby totalmente reformado e contemporânea assinado pela Cité Arquitetura e iluminação nova projetada por Maneco Quinderé. Tudo isso mantendo sua linda fachada tombada em estilo Art Déco", informa.

Para concluir, Marcos Saceanu acredita que a população entenderá esse novo projeto e pode adotar a região como nova área de moradia. "O Centro é uma região dotada de opções de transporte, cultura e lazer fantásticas. Tudo isso já está lá e funcionando! A criação de subsídios governamentais para compra de unidades nessa região daria um imenso impulso na revitalização do Centro como área de moradia", finaliza.

Fala, Síndico!

por Gabriela Costa

Os desafios da sindicatura

Iniciei como síndica há 17 anos. Era uma vida solitária, éramos eu, o zelador e a administradora. Quase não havia no mercado material disponível para estudo, apenas alguns cursos, a literatura era bem tímida sobre a sindicatura e o mundo condominial. Mas a tecnologia, ao longo dos anos, veio para somar, e a pandemia acelerou a integração e o conhecimento, ficando tudo mais dinâmico.

Hoje, participo de diversos grupos de WhatsApp que me dão oportunidade de trocar conhecimento e ideias. Estou constantemente me atualizando com cursos online, porque se não acompanhar fico para trás.

Reconheço que ser síndico requer conhecimento multidisciplinar. Conhecer um pouco de cada área que envolve o condomínio é fundamental, mas procurar apoio técnico é muito importante, então contrate profissionais técnicos como engenheiros, advogados, administradores para tornar a gestão mais eficiente e com resultado positivo.

Uma característica que é muito importante e ao longo da minha carreira eu desenvolvi é ser uma boa ouvinte. A função de síndico requer essa habilidade, escutar e se colocar no lugar do outro, e tentar solucionar a questão. Sempre falo que estamos ali para, juntos, solucionarmos um problema, com um objetivo comum.

Estar síndico é ter um desafio todos os dias, é tomar uma decisão em prol do benefício de todos. Fazer um bom trabalho na sindicatura é valorizar o patrimônio daquele condomínio.

Ao síndico que está chegando, planeje seu tempo e as atividades a serem trabalhadas, pois isso lhe garantirá um ótimo resultado. Crie processos, metas e desenvolvimento, mas sem esquecer que você que está iniciando na sindicatura. Assim, cuide de você como pessoa, estabeleça limites, pois em toda atividade há pessoas adversas ao seu sucesso.

A sindicatura é uma atividade de responsabilidade, pois estamos conduzindo o patrimônio de outras pessoas. Zelar pelo bem alheio é nosso dever, então façamos com dedicação.

Boa sorte na gestão!

Gabriela Costa atua na GM Síntese Soluções Condominiais, é formada em Direito, MBA na UFF em Gestão de RH, pós-graduanda em Gestão de Condomínios, pós-graduação em Direito Imobiliário.

Retorno do Censo Demográfico: quais cuidados ter?

Após 12 anos, profissionais do IBGE voltam às ruas para coletar informações a respeito da população, mas há outras formas de coleta de dados no pleito desse ano

O Brasil era muito diferente desde o último Censo Demográfico. Afinal, estamos falando do ano de 2010. Para se ter uma noção, o dólar, que hoje equivale a R$ 5,13, naquela época, valia pouco mais de R$ 1,70. É nesse cenário que os recenseadores do IBGE (instituto Brasileiro de Geografia e Estatística) voltam a circular pelas ruas de todos os municípios brasileiros. O trabalho é árduo e muitas vezes impossível de ser realizado quando a população decide não colaborar, mas essa prática visa a trazer benefícios para todo o povo.

O Censo tem como principal objetivo contar os habitantes do território nacional, identificar suas características e revelar o estado (situação) em que vivem os brasileiros, produzindo, assim, informações imprescindíveis para a definição de políticas públicas e a tomada de decisões a respeito dos demais investimentos da iniciativa privada ou de qualquer nível de governo. Além disso, é a melhor forma de pessoas muitas vezes esquecidas conseguirem provar que estão vivas!

Como faz ainda mais tempo do que o normal (os censos costumavam ser realizados de dez em dez anos, mas por conta da pandemia e problemas financeiros para realizar o pleito, ele foi adiado em 2020), a REVISTA DOS CONDOMÍNIOS conversou com dois profissionais que atuam em diferentes frentes. A gestora condominial Ariane Padilha e o coronel e consultor de segurança Fernando Luiz.

Primeiramente, Ariane tratou de pontos relevantes à esfera condominial e, claro, destacou o que o síndico pode fazer para auxiliar nessa empreitada. "Acredito que o grande receio em relação aos recenseadores seja a questão da segurança dos condomínios. O síndico deve buscar informações e orientar os moradores quanto à forma de identificação do recenseador. Ainda pode identificar o recenseador designado para a região e planejar a ação dentro do condomínio, combinando os horários em que o trabalho será feito no condomínio", afirmou.

É necessário, também, mostrar para as pessoas entrevistadas como elas podem realizar essa identificação,

aponta o coronel Fernando Luiz. Para isso, ele preparou uma cartilha especial com tudo que o entrevistador precisa conferir antes de começar a passar seus dados.

"Para execução deste trabalho, o entrevistador do IBGE tem a previsão de usar colete, bolsa e boné do IBGE, com a identificação do Censo/IBGE, uso de crachá e a conferência do documento de identidade. Quando o entrevistador usar máscara facial no momento da identificação, solicitar a breve retirada da máscara, com registro das imagens das câmeras – CFTV, identificando-o. Na coleta de informações na entrevista, deverão usar um tablet ou celular. É importante o síndico providenciar um roteiro de procedimentos que

Ariane Padilha e coronel Fernando Luiz

os funcionários da portaria, zelador e os condôminos devem seguir, para preservar a segurança de todos e facilitar o trabalho do recenseador do IBGE. Deverá providenciar uma nota informativa e dar publicidade junto aos elevadores, para ciência dos condôminos, bem como as advertências a serem observadas por cada um", comentou.

Mas o que seria esse roteiro? O especialista em segurança diz que o condomínio precisa estar estruturado com funcionários (porteiros presenciais ou controle automatizado e zeladores) qualificados e com treinamento para executarem o controle rigoroso e ágil, e ainda diz: "O controle de acesso deve seguir o mesmo protocolo da segurança patrimonial do condomínio, com a verificação da identificação do recenseador."

As fraudes não são comuns, mas casos isolados já foram observados em alguns locais onde pessoas que se passaram por recenseadores e acabaram invadindo condomínios. De qualquer forma, todo cuidado nunca é demais, e Ariane ainda diz que sempre bate nesta tecla de segurança para o meio condominial em suas reuniões com o IBGE.

E para garantir ainda mais a tranquilidade de todos do meio condominial, o coronel Fernando Luiz passa mais algumas recomendações que podem fazer toda diferença. Ele sugere que as entrevistas sejam realizadas num ambiente de uso comum, mas de forma que as informações sejam mantidas em sigilo, evitando o atendimento na unidade habitacional (apartamento), e é de suma importância que o síndico tenha o contato do IBGE (0800-721-8181) para prever o agendamento das visitas do recenseador, sempre tendo em mente as datas e horários para que o profissional tenha seu acesso liberado como dito anteriormente.

Ariane ainda nos respondeu uma dúvida muito comum e que pode acabar afetando o trabalho dos profissionais do IBGE. Afinal, o síndico pode responder pelos condôminos? A gestora foi direta: "Não. Jamais. O síndico deve orientar o condômino e estimular a participação, visando a importância destes dados para o Brasil. É possível responder pela internet também, mas apenas após a visita do recenseador. O síndico tem um papel fundamental neste momento, uma grande contribuição na coleta destes dados. Precisa estar informado e estimular a participação de todos", disse.

Por fim, ela ainda traçou um paralelo entre o Censo Demográfico e o trabalho do síndico, e as semelhanças são impressionantes. Esse trabalho visa entender melhor e conhecer o perfil das pessoas, e não é exatamente o trabalho de quem gere um condomínio? Alguns edifícios possuem mais idosos, outros são mais familiares com crianças, ou seja, é fundamental ter esse conhecimento do seu público, porque só assim o síndico poderá tomar as decisões que são realmente cabíveis, realizando investimentos nos locais certos, da mesma forma que os governantes precisam destes dados para que suas políticas públicas façam sentido.

Dicas sobre o Censo

O Censo 2022 vai até o início de novembro. Durante esse período mais de 183 mil recenseadores percorrerão as ruas, casas e condomínios de todos os 5.570 municípios brasileiros, visitando 89 milhões de endereços, sendo cerca 75 milhões residenciais.

Há dois tipos de questionário: o básico, com 26 quesitos, que leva em torno de cinco minutos para ser respondido, e o questionário ampliado, com 77 perguntas e respondido por cerca de 11% dos domicílios, leva cerca de 16 minutos.

Uma das inovações do Censo deste ano é que há com três formas de abordagem para que os questionários sejam preenchidos: presencial, pela internet e pelo telefone. Contudo, mesmo as opções alternativas ainda precisarão contar com a presença do recenseador, que realizará o cadastro do e-mail e do número telefônico, o que dará sete dias para o morador devolver o questionário já preenchido.

1 - Fique atento ao uniforme do recenseador, ele é formado pelo colete do IBGE, boné do Censo e o próprio crachá de identificação e DMC (Dispositivo Móvel de Coleta).

2 - Por meio do site do IBGE é possível conferir se os dados do recenseador conferem com o que está presente no banco de dados. Basta acessar:

https://respondendo.ibge.gov.br/entrevistador.html

3 - Por fim, a checagem também pode ser feita por telefone. Basta ligar para 0800-721-8181 a fim de conferir o número do RG, CPF ou matrícula.

Coluna do Prestador de Serviços

por Rafaela Albuquerque

Cobrança de cota condominial nas administradoras

A cobrança da cota condominial é de extrema importância para o condomínio e sua administração, pois ela é a responsável pela recuperação de crédito e fundamental para o pagamento das contas condominiais e a saúde financeira deste. Atualmente vemos uma precariedade nesse serviço no nível de administração condominial, já que, em sua maioria, o condômino inadimplente só recebe uma carta de cobrança, o que nada o incomoda, além de não gerar nesse inadimplente a necessidade de ter seu condomínio como prioridade.

Quando realmente o dono do imóvel é acionado pelo departamento jurídico, após três ou seis meses de atrasos no pagamento de suas cotas, as finanças do condomínio já estão comprometidas. Não o bastante, além de ter um recebimento mais baixo devido à inadimplência, o condomínio ainda precisa dispensar um alto valor para pagamento das custas judiciais. É válido ressaltar que a esfera jurídica ainda é muito morosa, e essa recuperação de crédito torna-se muito longa, levando anos para uma penhora do imóvel.

O ideal é que a cobrança ao inadimplente seja feita de forma preventiva, com lembretes cordiais a fim de conscientizá-lo da importância em manter-se adimplente, analisando condômino por condômino, tendo empatia e frutificando acordos extrajudiciais no intuito de evitar uma execução na esfera jurídica. Dessa forma, faz-se um serviço de cobrança ativo dentro do ambiente da administradora, ou até mesmo dentro do próprio condomínio, reduzindo assim a inadimplência.

A mudança de cultura deve ser prioridade no serviço de cobrança, pois o condomínio possui responsabilidades com pagamentos dos seus funcionários e prestadores de serviços, além dos serviços essenciais como água e luz. Tal responsabilidade é de cada condômino, já que é uma obrigação moral e legal, e todos usufruem dos serviços do condomínio. Afinal, é o seu lar.

A administradora que possui uma cobrança ativa no intuito de gerar conscientização agrega muito ao condomínio. O condômino não deve ter a cota condominial como o último item da lista de contas do mês, mas sim entre suas prioridades. Isso faz com que os condomínios tenham saúde financeira e mais qualidade de vida, além de evitar cotas extras e atrasos nos pagamentos de contas, e ainda gerar uma reserva de segurança para possíveis emergências.

Empresas que já trabalham com base nessa conscientização só têm a ganhar na sua prestação de serviços, pois facilitam a administração de uma forma geral e levam para o ambiente condominial não só conforto, mas as melhorias tão necessárias e desejadas.

Rafaela Albuquerque é administradora, bacharel em Marketing, pós-Graduada em Direto Imobiliário, com 15 anos de experiência no setor condominial e sócia da Administradora AVR Consultoria para Condomínios.

Salão de jogos: espaços inovadores ou mais do mesmo?

Tradicionais, eles acabam valorizados como espaços de convivência. E buscam apresentar novidades e atrativos distintos para diferentes tipos de público

O salão de jogos nem sempre é bem aproveitado nos condomínios residenciais - na verdade, muito em função de a maioria dos projetos estar desalinhada em relação às novas necessidades dos moradores. Assim, construtoras e incorporadoras pensam em novos formatos, mais modernos e sofisticados, para resgatar esse espaço de convivência. Os destaques ficam por conta dos empreendimentos de alto padrão, que têm investido cada vez mais em salas exclusivas para momentos de lazer. Já neste período pós-pandemia de Covid 19, quais são as tendências do mercado? Há como resgatar a funcionalidade desses espaços, quase sempre 'fechados', de convívio social?

"O salão de jogos tem sido uma área de destaque nos novos empreendimentos imobiliários, e construtoras e incorporadoras têm pensado em novos formatos. Trata-se de um excelente espaço de convívio durante o ano todo, independentemente do clima - faça sol ou faça chuva, no frio ou calor. Para desenvolver um ambiente encantador, confortável e funcional, deve-se analisar as características, o perfil dos moradores, considerando a cultura local. Uma estratégia é combinar espaços distintos capazes de agradar a diferentes públicos, como um salão voltado para adolescentes e outro para adultos. Eles têm oferecido videogame, mesas de pingue-pongue e sinuca, totó, jogo de dardo, xadrez, mesas para carteado, isto é, baralho e pôquer", lista Marcela Couto de Oliveira, diretora da Elvas Empreendimentos e engenheira civil formada pela Uerj, que atua no mercado imobiliário há 27 anos.

Segundo Marcela, para que tudo funcione bem no condomínio, regras claras são necessárias. Por isso,

Marcela Couto e Anna Carolina Chazan

é importante estabelecer normas de convivência e funcionamento desse espaço. As regras para utilização do salão de jogos devem abranger, no mínimo, quem pode utilizá-lo (moradores e/ou visitantes), o horário de funcionamento, idade mínima e as condutas proibidas. Esses são requisitos fundamentais que devem estar descritos no Regulamento Interno do condomínio. Além disso, recomenda-se a instalação de câmeras que poderão supervisionar os ambientes, além de responsabilizar o usuário por danos a qualquer tipo de equipamento.

Advogada especialista em Direito Imobiliário, gerente geral de uma grande administradora do Rio de Janeiro e professora do Secovi-Rio, Anna Carolina Chazan observa o movimento do mercado. "De fato, é notável a crescente demanda por empreendimentos imobiliários com mais itens de atratividade, que vão além das unidades autônomas, recaindo sobre as partes comuns grande peso de apelo para ambientes mais despojados e estimuladores de convívio coletivo. A sala de jogos, por exemplo, me parece ser uma das tendências nesse sentido, somando-se a espaços contíguos, anexos ou integrados, onde o morador pode dispor de um lounge e salão gourmet com frigobar, música ambiente e ambiente climatizado", relata.

Anna diz que tem percebido outras tendências, como as mesas de pôquer e futebol de botão, além de um espaço gamer destinado a jogos eletrônicos para a garotada, bem como outras mesas já usadas nos espaços atualmente, como as de sinuca, totó e pingue-pongue. Além disso, para aproveitamento de espaço, a mesa multiuso, que permite quatro jogos em um, também tem sido um dos itens de atração nos condomínios.

"Para tais novidades incorporadas ao uso coletivo, há de se ter, consequentemente, a criação de normas para estabelecer o uso consciente dos espaços. Portanto, entendo ser fundamental que os condomínios estabeleçam horário de funcionamento, tempo de uso por unidade condominial, limite de idade, permissão ou não para convidados, previsão de multa pelo descumprimento das normas, proibição de condutas que poderão danificar os equipamentos, definição do modus operandi do uso da sala, com regras para agendamento, entrega das chaves, vistoria de entrega e recebimento do espaço, entre outros pontos. Creio que tais normas contribuem para manter os espaços atrativos e harmonizados com os interesses e dentro das condições de razoabilidade e manutenção, que são essenciais à coletividade", acredita Anna Carolina Chazan.

Áreas de convivência estão em alta, mas não necessariamente para jogos

Bruno Serpa Pinto

Mas há quem veja tendência de baixa nas apostas das construtoras nesses espaços. Bruno Serpa Pinto é corretor de imóveis há 20 anos, advogado, especializado em liderança e e-commerce na Ohio University, e atualmente exerce o cargo de CEO da SPIN Inovações Imobiliárias. Também é presidente da Associação das Empresas do Mercado Imobiliário (Ademi) Niterói, pela terceira vez. "Esses espaços estão cada vez mais em desuso, muito por conta dos jogos digitais. Hoje, acabam convertidos em espaços gamers, em sua grande maioria, enquanto outros espaços têm sido extremamente valorizados por conta da pandemia. Assim, estão em alta salas de coworking, de reuniões, recebimentos de mercadorias e até delivery de alimentos, além das minilojas de conveniência dentro dos condomínios, com venda de snacks e bebidas.

Para Bruno, o período de isolamento social, em função da Covid-19, gerou, sim, maior interesse para espaços de convivência, mas não exatamente a demanda por ambientes destinados a jogos. "Um artigo crescente em interesse são as piscinas aquecidas ou com correnteza, além das academias com equipamentos mais modernos", diz ele.

Mas também é preciso lembrar de outra consequência da pandemia, que foi a queda do rendimento de muitas pessoas, cujos orçamentos ficaram mais apertados. "Por isso, muitos condôminos pensam, sobretudo, no controle dos gastos, e buscam condomínios mais eficientes, com a automação da portaria e serviços de concierge, trazendo melhor retorno para investidores e baixo custo condominial para os moradores", conclui.

Crônicas Condominiais

por Ana Paula Vieira

Primeira assembleia ordinária de implantação de condomínio "MCMV"

Uma administradora renomada ganhou a gestão de um condomínio Minha Casa Minha Vida, e, como sempre administrou condomínios com perfil de alto padrão, teve uma experiência complicada na sua primeira vez com 300 unidades.

Cerca de 50% dos condôminos ainda não tinham se mudado para o novo imóvel, mas foram participativos na votação do regimento interno e nas convenções do condomínio. Após uma reunião com bom senso e uma boa discussão, pudemos ajudar nos cálculos da previsão orçamentária.

Foram feitas as escolhas dos conselheiros, e o subsíndico sendo sorteado por disponibilidade dos mesmos.

Quando os condôminos receberam as cópias do regimento interno e a previsão orçamentária, não perderam tempo com leitura, e imediatamente uns guardaram, outros entregaram nas mãos das crianças para brincar, ao deixá-los assistirem à assembleia.

Tudo corria conforme as regras, até que duas condôminas se levantaram para defender seus filhos que brigaram durante uma brincadeira em plena assembleia (então o caldo entornou).

Elas se xingaram, gritaram e partiram para a agressão física, necessitando da ajuda dos seguranças para acalmar os ânimos, até que pudéssemos voltar para a assembleia.

Antes de finalizar a assembleia, utilizei o episódio triste para dar o primeiro exemplo de opção de boa convivência: vamos seguir os exemplos das crianças para que o nosso convívio seja o melhor no condomínio: brigou? Então respira, pensa, repensa, perdoa e começa tudo novamente, pois no futuro todos necessitam uns dos outros, e o nosso parente mais próximo é o nosso vizinho.

Ao verificar essa dificuldade de relacionamento, comecei a pensar numa estratégia para melhorar o relacionamento entre vizinhos, e troquei o grupo de WhatsApp por grupo de transmissão, com mensagens diárias que eram pitadas de informações sobre comportamentos dentro do regimento interno, o que provocou a imaginação dos reclamantes ao se colocarem no lugar do outro.

E a parceria comercial com fornecedores e prestadores de serviços também foi muito importante no meu desenvolvimento na gestão condominial, pois descobri soluções para acabar com reclamações de barulho (com pisos antirruídos), compra no atacado direto da fábrica de produtos de limpeza para diluição com economia, e outros.

Aprendi que a assembleia deve ser convocada com antecedência, e todas as pautas informadas, solicitando a opinião de todos os condôminos no aplicativo da administradora e no grupo de transmissão para ter o maior quórum possível e as dúvidas ja esclarecidas antes da discussão.

A comunicação e a transparência da gestão condominial são primordiais para o síndico receber o apoio dos condôminos.

Ana Paula Vieira é vendedora e empreendedora desde 1989, síndica profissional e CEO do projeto Chá das Sindicas Empreendedoras Brasil desde 2013.

O desafio de lidar com o **condômino antissocial**

Caio César Oliveira

Há punições possíveis, e novas interpretações da legislação nos tribunais abrem espaço para medidas mais radicais, como a perda da posse da unidade habitacional

Sabe aquele condômino que, por seu reiterado comportamento antissocial, gera incompatibilidade de convivência com os demais? Faz obras em horários proibidos, barulhos a qualquer hora, profere ofensas, destrata funcionários do condomínio... Em casos extremos, após muitas reclamações, o que o síndico pode fazer? O que diz a lei? Vale expedir comunicados, aplicar multas? Em última análise, pode-se recorrer à Justiça? A expulsão é uma solução possível?

Caio César Pereira da Mota Oliveira é graduado em Direito pela Universidade Católica de Goiás (atual PUC/GO), especialista em Direito, Negócios e Operações Imobiliárias pelo Instituto Dalmass, em parceria com a Faculdade Cambury; e especialista em Direito Público pela Faculdade Atame – Unidade Goiânia, além de professor em diversas instituições de ensino superior. "Ao largo do tempo, o direito de propriedade gozou de caráter absoluto, não se sujeitando a quaisquer limitações. No entanto, com os avanços da sociedade e a incessante busca por políticas e leis mais justas, este cenário vem sofrendo consideráveis mudanças", inicia nosso entrevistado.

Segundo ele, tal fato pode ser facilmente percebido por meio da Constituição Federal de 1988, comumente chamada de 'Constituição Cidadã', justamente pela intransigente defesa da cidadania, do Estado Democrático de Direito e da dignidade da pessoa humana - fato que repercutiu no Código Civil de 2002, incutindo em seus artigos disposições acerca do direito de propriedade, de forma a limitá-lo. Aludidas limitações ao direito de propriedade são tidas como restrições ao seu exercício e à sua extensão, sem acarretar, por si só, diminuição do patrimônio de quem é afetado por ela ou mesmo o enriquecimento de quem as aproveite.

"A Constituição Federal admite o direito de propriedade como individual e inviolável, devendo, contudo,

atender a função social - leia-se o interesse público na utilização da propriedade privada. O condomínio edilício, ficção jurídica na órbita do Direito, a toda evidência, embora detenha legitimidade de atuar em juízo, ativa e passivamente, representado pelo síndico, não possui personalidade jurídica. E, nesse contexto de sua regulamentação, é que se verifica a proteção dos bens tutelados do direito de vizinhança, além dos eventualmente previstos nos normativos internos, como a convenção e o regimento", prossegue Caio Cesar.

Dessa forma, o artigo 1.277 do Código Civil veda o uso anormal da propriedade, ao passo que o artigo 1.336, inciso IV, do mesmo diploma, considera dever do condômino não a utilizar de forma prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos outros proprietários ou possuidores, bem como em desatendimento aos bons costumes. Além disso, com o passar do tempo, verificou-se que o número de conflitos em condomínios tem aumentado em número e gravidade, fazendo-se necessária a imposição de medidas mais severas e sanções mais eficazes. É nesse momento que surge a discussão sobre a possibilidade de exclusão do condômino antissocial, tema ainda divergente na jurisprudência.

"Em apertada síntese, a partir de uma visão que entende ser impossível a exclusão do condômino antissocial sob fundamentação da prevalência do direito de propriedade e do princípio da dignidade da pessoa humana, cresce a corrente que brada pela possibilidade, sim, de exclusão, em respeito ao princípio da função social da propriedade, no qual o direito do coletivo se sobrepõe ao direito individual", explica.

Nesse sentido, o especialista cita o autor Silvo de Salvo Venosa. "Nossa conclusão propende para o sentido de que a permanência abusiva ou potencialmente perigosa de qualquer pessoa no condomínio deve possibilitar sua exclusão mediante decisão assemblear, com direito de defesa assegurado, submetendo-se a questão ao Judiciário. Entender-se diferentemente na atualidade é fechar os olhos à realidade e desatender ao sentido social dado à propriedade pela própria Constituição. A decisão de proibição não atinge todo o direito de propriedade do condômino em questão, como se poderia objetar; ela apenas o limita, tolhendo em seu direito de habitar e usar da coisa em prol de toda a coletividade. Quem opta por residir ou trabalhar em condomínio de edifício ou comunhão condominial assemelhada deve amoldar-se e estar apto para a vida coletiva."

Legislação é flexível e condomínio pode definir a penalidade

Cristiano de Souza

Formado em Direito pela FDSBC e consultor jurídico condominial há mais de 26 anos, Cristiano de Souza é vice-presidente da Associação dos Advogados do Grande ABC e membro da Comissão Especial de Direito Condominial do Conselho Federal da OAB e da Comissão da Advocacia Condominial da OAB/SP. Ele também conversou com a REVISTA DOS CONDOMÍNIOS sobre o tema. "Ao contrário do Código Civil de 1916, que trazia um sistema jurídico fechado, que exigia dos operadores do Direito uma aplicação da letra da lei, o atual Código Civil possibilita aos mesmos profissionais, e à sociedade em geral, que atuem de forma ativa na determinação do sentido da norma, formando um sistema jurídico aberto em alguns momentos. Essa nova estrutura faz com que a linguagem utilizada no atual Código Civil seja uma linguagem com projeção para o futuro, pois, ao possuir normas abertas, ou seja, cláusulas gerais e conceitos indeterminados, que estrategicamente se encontram distribuídos pela nova legislação, possibilita primeiro um dinamismo da sociedade sem prejuízo da lei; e segundo, uma aplicação da lei caso a caso, forçando aos condomínios uma análise mais apurada do que se quer tratar", contextualiza.

Assim, esse é um conceito aberto, que caberá a cada condomínio estabelecer, em razão do reiterado comportamento que gerar incompatibilidade de convivência, a aplicação da penalidade. Inicialmente, a penalidade tratada é pecuniária, fixada em dez vezes o valor da contribuição condominial. Conforme a melhor técnica de redação legislativa, por ser o parágrafo único uma fórmula de divisão do conceito trazido pelo artigo com o dever de complementar o sentido do mesmo ou abrir exceções, vemos que, de maneira formal, deve a multa do antissocial ser uma consequência da pauta chamada para o artigo 1.337, e não uma pauta específica, haja vista que sua validade deve ser confirmada em ulterior deliberação de assembleia, momento que será observado a ampla defesa, preservando-se o quórum de 3/4.

"Ocorre que ganhou corpo a tese do desembargador Izidoro Angélico, de 2005, que sustenta a possibilidade de exclusão do antissocial, com base no uso anormal da propriedade e da defesa da sociedade em manter a paz social, possibilitando que o magistrado determine, inclusive, a perda da posse do antissocial. A tese, controvertida até hoje e aceita em partes pelos tribunais, não responde a questões fáceis, tais como: por quanto tempo a restrição permaneceria, uma vez que a Constituição Federal não permite pena perpétua? O afastamento poderia desfazer um núcleo familiar, também protegido pela Constituição? Poderia a pessoa afastada do condomínio defender sua propriedade participando de assembleias?", alerta Cristiano, para concluir.

"Certo, no entanto, é que o antissocial deve ser configurado em cada condomínio por reiterado comportamento, ou seja, uma série de atos que o condomínio adverte e multa, sendo a multa em dez vezes o valor da cota condominial, ou mesmo a decisão por afastamento da posse. São atos excepcionais, pensados e deliberados pela coletividade, sem leviandade ou irresponsabilidade, uma vez que atingem diretamente direitos protegidos constitucionalmente", finaliza.

por Amanda Lobão

Os limites da liberdade de expressão em grupos de WhatsApp de condomínios

Com o avanço da utilização de tecnologia na sociedade, crescem, consequentemente, as possibilidades de criações de ferramentas voltadas para as relações interpessoais, dentre elas, os facilitadores de diálogos, como o aplicativo de mensagens instantâneas denominado de "WhatsApp".

Tal engenho já faz parte do cotidiano urbano e, não obstante, é realidade quanto à sua utilização para facilitar o diálogo entre titulares de direitos sobre condomínios edílicos. Todavia, embora a modernidade seja importante para o desenvolvimento social, traz em seu bojo adversidades quanto aos limites que devem ser estabelecidos para prevalecer o convívio decoroso e harmonioso a que se destina a comunidade condominial.

Embora os facilitadores de diálogos tenham o condão de proporcionar uma comunicação mais célere entre determinada coletividade, vale destacar que o que fora proferido no ambiente digital deve estar dotado de legalidade, não podendo haver excessos quanto à liberdade de expressão, bem como é proibida a prática de atos ilícitos, tais como acusações infundadas ou ofensivas. Destaca-se que as manifestações, ainda que virtuais, devem observar os limites estabelecidos em legislação, não podendo, de forma arbitrária, o locutor adentrar o campo do ilícito.

É certo que quaisquer integrantes dos condomínios edílicos gozam do direito de manifestar-se referente às insatisfações, por exemplo, de cunho administrativo. Porém, ratifica-se que o limite de expressão deve ser observado, não podendo, portanto, afetar direito de outrem. O direito salvaguarda a liberdade, contudo, desde que resguardada a integridade dos demais, sendo certo que tal entendimento aplica-se aos condomínios e seus participantes.

Amanda Lobão é advogada condominialista, membra titular do escritório Lobão Advogados e fundadora da SindiFlix. Co-autora e organizadora dos livros "Direito Condominial Contemporâneo" e "Direito Condominial escrito por elas".

1º Congresso de Direito Condominial da ABA/RJ será em setembro

Congresso de Direito Condominial da Associação Brasileira de Advogados (ABA) do Rio de Janeiro será realizado nos dias 22 e 23 de setembro, na sede da OAB/RJ

A primeira edição do Congresso de Direito Condominial da Associação Brasileira de Advogados (ABA) do Rio de Janeiro ocorre nos dias 22 e 23 de setembro, na sede da OAB da cidade, que fica na Avenida Marechal Câmara, 150, no Centro. Inspirado pela Convenção Anual da ABA, realizada em 11 e 12 de agosto, o Congresso planeja abordar temas multidisciplinares e estima um público de 150 pessoas, que deve ser composto de advogados, estudantes de Direito e da área condominial e síndicos, principalmente.

A organizadora e membro da Comissão Municipal de Direito Condominial da ABA Luciana Caribé destaca duas alterações legislativas recentes que devem nortear a programação do evento: a redução do quórum necessário para a mudança na destinação de áreas comuns do condomínio, que de unânime passou para dois terços em julho, e a legalização das assembleias eletrônicas-virtuais no mês de março. Manuelly Costa, também organizadora do evento e membro da comissão, reforça a importância de estimular iniciativas regionais para o fortalecimento do Direito e da troca entre os profissionais.

Manuelly Costa

Luciana Caribé

Orçamento Base Zero aplicado a condomínios: como fazer?

Acompanhar no orçamento os números e lançamento do previsto e do realizado ajuda o gestor na boa gestão financeira

Richard Guedes

Lidar com as contas não é tarefa fácil, seja no mundo empresarial, seja no pessoal. Essa realidade também se reflete na vida condominial, pois síndicos e gestores precisam fazer uma boa gestão do seu orçamento e cuidar das contas com bastante acuidade. Para falar sobre a técnica contábil chamada Orçamento Base Zero, ouvimos o contador executivo e sócio fundador da RGcont Finanças e Condomínio, Richard Guedes. "A situação financeira atual do condomínio não define o seu futuro. As necessidades se renovam a cada manhã. Por conseguinte, prioridade, planejamento e foco são palavras-chaves", alerta ele.

O Orçamento Base Zero (OBZ) é uma técnica contábil utilizada em empresas que pode e deve ser usada também em condomínios. Por meio dela deve ser elaborado o plano orçamentário de um determinado período, ignorando as entradas e as saídas financeiras dos anos anteriores. "Em outras palavras, ele atua considerando a base financeira do zero, como se a empresa ou o condomínio estivesse se iniciando naquele momento, para tal se utiliza a memória de gastos de anos anteriores e não os mesmos números", explica o especialista que é coordenador adjunto da Comissão de Contabilidade Condominial do CRC-RJ.

Para a elaboração desse orçamento partindo do zero é necessário que existam as prioridades de obras e de melhorias desejadas pelos moradores e sua respectiva sequência de execução. Tudo ratificado em uma assembleia condominial realizada antes da elaboração orçamentária. "O Orçamento Base Zero amplia a visão estratégica dos gestores condominiais, com um olhar para as necessidades do condomínio e não tão somente para a redução de gastos", orienta Guedes que também é diretor Nacional de Auditoria da Associação Nacional da Advocacia Condominial (Anacon).

Para ilustrar, ele destaca o Artigo 24 da Lei de Condomínio - nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 que deixa claro:

"Haverá, anualmente, uma assembleia geral ordinária dos condôminos, convocada pelo síndico na forma prevista na Convenção, a qual compete, além das demais matérias inscritas na ordem do dia, aprovar, por maioria dos presentes, as verbas para as despesas de condomínio, compreendendo as de conservação da edificação ou de conjunto de edificações, manutenção de seus serviços e correlatas."

Richard, que é contador executivo, discorda que o condomínio não deva ter sobra financeira para fazer frente a grandes gastos de conservação com o objetivo de valorização imobiliária. "Sempre é melhor planejar para depois gastar. Equilibrar o orçamento com a previsão de cotas extras poderá ser necessário", pondera.

Ainda de acordo com o especialista, um bom gestor condominial, seja ele síndico orgânico ou profissional, deve sempre olhar para o Demonstrativo de Fluxo de Caixa (DFC), que é o relatório contábil responsável por evidenciar as movimentações ocorridas no caixa, ou equivalentes de caixa do seu condomínio, fazendo a comparação com o OBZ criado. Para tanto, são fundamentais os lançamentos de duas colunas: previsto x realizado.

Confira quatro motivos para fazer um Orçamento Base Zero

- **Quando o síndico quer repensar a cultura financeira do condomínio para atender os pedidos de moradores, utilizando o orçamentário para provocar essa reflexão antes da sua aprovação.**
- **Quando existe a necessidade de rebalancear/ demonstrar os gastos para atender um determinado objetivo.**
- **Quando o cenário competitivo muda drasticamente e o histórico já não deve mais ser utilizado como referência.**
- **Quando o síndico quer demonstrar os números de sua gestão comparando o PREVISTO x REALIZADO em seu orçamento.**

Descarte de mobílias: quem tem paciência?

Livrar-se de móveis nunca é tarefa fácil, mas você pode fazer muito mais do imagina

Ingrid Lucena e Theresa Araújo

Um desafio constante para quem mora em condomínios é o fator descarte de mobiliário, porque, como não existe uma legislação que possa englobar todos os edifícios residenciais, isso vai da convenção interna de cada um. Invariavelmente áreas da garagem ou aqueles quartinhos de serviço desocupados acabam virando verdadeiros depósitos de entulho. E isso pode acabar gerando algumas dores de cabeça tanto para quem está se desfazendo daquele sofá velho, por exemplo, como para quem trabalha naquele condomínio ou até mesmo para o síndico.

Por isso, conversamos com duas síndicas que contam como o gestor e o condômino devem agir nessas situações. Primeiramente, Ingrid Lucena aponta o que muitas pessoas sequer pensam: o primeiro passo pode ser doar o item, afinal, quantas vezes não nos deparamos com esses objetos em ótimas condições, mas que são simplesmente abandonados até serem recolhidos pela primeira entidade que passar ali? "Ao identificar a necessidade de descarte de algum móvel o primeiro passo sempre será tentar fazer uma doação a alguém que esteja precisando, dentro do próprio condomínio, ou externo, caso não consiga, o ideal é entrar em contato com o cata-treco do município ou alugar um transporte particular para que seja feita a retirada", afirmou.

Contudo, caso isso não seja possível e o móvel realmente precise ser realocado, é preciso ter cuidado, afinal, normalmente não são itens de tamanho pequeno, estamos falando de poltronas, mesas, camas, colchões, guarda-roupas ou um sofá. O condômino não pode deixar o móvel onde bem entender, e Ingrid completa que o morador que descumprir essa regra pode ser multado.

"Sim com certeza! Em nosso regulamento interno, temos uma cláusula onde diz que é proibida a permanência de volumes de qualquer espécie deixados pelos condôminos, nas áreas comuns do condomínio. Há alguns condôminos que acham que, por serem donos das vagas de garagem, podem manter esses tipos de objetos por lá temporariamente. Porém, as vagas são de uso exclusivo para guarda de veículos, em nosso regulamento interno, também temos uma cláusula que cita essa regra. Agora, no caso de deixar os móveis, sejam eles desmontados ou inteiros do lado de fora do condomínio, corre-se o risco de o condomínio ser multado, e para isso também temos uma cláusula no regulamento interno, que diz que, qualquer dano causado, o morador responsável deverá reembolsar o condomínio das despesas em que tiver incorrido.

Por outro lado, Theresa Araújo, outra síndica que também é craque no assunto, diz que é possível fazer muito mais com esses itens que são jogados fora. Ela comenta que todo material descartado onde atua como síndica pode ser encaminhado para ONGs ou colaboradores daquele mesmo condomínio, o que se assemelha bastante com o primeiro passo apontado por Ingrid. Ela, inclusive, dá um nome para isso. "É o que chamo de 'ligar as pontas do círculo'. O que não serve mais para mim serve para outro. De móveis que estejam muito deteriorados, usamos a madeira dele para o projeto de reflorestamento que temos no condomínio: 'O plantar.' Um estrado de cama nas nossas mãos vira um belo balanço. Bicicleta vira um clássico enfeite de plantas. Geladeiras, máquinas de lavar e afins seguem o caminho da reciclagem nas cooperativas de catadores que vêm ao prédio rotineiramente recolher o material", explica.

Essa atitude altruísta mostra como o síndico pode ir além para garantir o bem-estar de todos aqueles que estão no seu "campo de atuação", mas, além disso, é preciso manter um controle daquilo que está saindo. Ingrid comenta que as regras que existem para conduzir as práticas dos condôminos também são aplicadas aos móveis do próprio condomínio, sendo a única diferença a programação já feita pelo síndico, sempre mantendo a transparência, ou seja, informando aos condôminos. Ela também nos informou quem é o responsável por realizar essa coleta, e disse que a tomada decisão vem de dentro.

"Uma vez que seja disponibilizado pelo município algum programa de coleta e descarte de móveis usados, a coleta e o transporte ficam sendo responsabilidade do município, mas isso não isenta o condômino de procurar informações a respeito desse programa, como dias de recolhimento, armazenagem correta em local adequado e indicado pelo município, calçada pública ou via. Uma vez que não haja programas relacionados a esse tema, fica sendo responsabilidade do condômino", disse.

Por fim, ainda seguindo o tema da transparência, ambas comentam da importância de manter um inventário com todos os processos para que possa prestar as contas sempre que solicitado. Tereza ainda completou sobre a importância de ter esse documento.

"Tenho um livro de inventário na administração para controle. Temos poucos itens no condomínio, e, caso seja necessário fazer a troca, esta deverá ser feita por algum motivo. Geralmente é feita porque quebrou, aí faço o registro fotográfico e descarto. Busco, conforme a necessidade, comprar um novo de igual qualidade", conclui.

Dica para doação - Exército da Salvação: O Exército de Salvação é uma instituição centenária, fundada em 1865 e atuando no Brasil desde 1922 com unidades de atendimento a crianças em situação de risco, projetos educacionais, programas de capacitação profissional, lares para idosos, entre outros. É uma das mais respeitadas instituições de caridade do mundo. A instituição recebe doações de móveis em bom estado, brinquedos, eletrodomésticos, eletrônicos, livros, roupas, utensílios, itens de informática, entre outros, e os retira no local. Todas as doações são enviadas para bazares beneficentes, cujo resultado financeiro é investido na sua obra social. Para doar, ligue: 4003-2299.

Locação por curta temporada: mais problemas à vista?

Entenda o que caracteriza o aluguel por temporada e por que é importante regulamentá-lo pela convenção de condomínio

Síndica profissional há dez anos, Karine Prisco, curiosamente, enfrentou na própria casa os problemas dos quais tanto ouve os condôminos falarem. Era barulho demais e higiene de menos, conta. O tempo passou, e a solução não veio. Sem opção, teve que procurar um novo lar. A causa de tanto inconveniente: o apartamento acima do seu, um imóvel disponível para locação por temporada. Nesse tipo de residência, o tempo no imóvel não pode ultrapassar os 90 dias, explica o advogado Sérgio Herrera. E, com o uso das plataformas on-line, como o Airbnb, a casa virou uma possibilidade de negócio. A questão é que não existe uma lei específica para essa modalidade de locação, que possa dar mais segurança ao locador, ao locatário e ao condomínio.

Apesar da adoção dos termos "anfitrião" e "hóspede" pelo aplicativo, a locação por temporada não encontra amparo na lei de hospedagem, e sim na de locações (8.245/1991), que não determina prazo mínimo para a permanência no imóvel, explica Sérgio, também membro da Comissão de Direito Urbanístico e Imobiliário da OAB RJ. Assim, o locador pode alugar o imóvel pelo tempo que preferir — um mês ou um dia — e com a frequência que lhe for mais conveniente. Por esse motivo, os profissionais do direito têm incorporado uma nomenclatura ainda mais específica em seu dia a dia: locação por curtíssima temporada. E, não por acaso, têm se deparado com mais condomínios em situações conflitantes.

A síndica Karine tem os casos mais diversos para compartilhar, desde objetos "voando" pela sacada até o esfaqueamento de um turista, que estava acompanhado para a estadia por uma noite. Sem hesitar, ela adianta: "Sou totalmente contra" o aluguel por aplicativo em prédios residenciais. Inclusive, a destinação do edifício é outro ponto de atrito, porque a Convenção deve determinar a finalidade das unidades condominiais, diz o Código Civil. Por outro lado, em julho, foi aprovada a redução do quórum necessário para alterar a destinação, que de unânime, foi para dois terços, lembra o advogado Sérgio Herrera. A própria lei tende a estimular o desacordo entre vizinhos, ressalta. E, apesar de reconhecer os problemas a que a rotatividade de pessoas pode expor o condomínio, vê a situação com um olhar menos severo: o entra e sai de pessoas já é uma realidade da qual não há como fugir.

É o caso, por exemplo, de entregadores de aplicativo, cuja circulação tem sido estimulada por outra questão pertinente aos condomínios, o home office. Atualmente, é a Convenção que permite o aluguel por temporada. Se não há menção, também não há proibição. Simpatizante da plataforma, Herrera destaca o direito de propriedade, que garante a possibilidade de dispor do espaço, e o "criterioso checklist da vida" que o Airbnb costuma exigir dos "anfitriões" e "hóspedes" como suporte para a decisão. Mas não abre mão da necessidade de regulação. Do outro lado, a síndica Karine lembra que a administração costuma enfrentar impasses nos processos judiciais justamente devido à tese do direito de propriedade, que protege os condôminos. Ao mencioná-los, ela cobra também uma postura mais ativa nas decisões comuns.

Além de poucos comparecerem nas reuniões de assembleia, é raro que estejam dispostos a gastar dinheiro com a Justiça, relata a síndica. Mesmo em situações dramáticas, eles preferem "esperar o vizinho chamar a polícia", "aprendem a conviver com o problema", mas não deixam de cobrar "a gente". Para minimizar os riscos, o Airbnb recomenda que o anfitrião alerte os hóspedes acerca das regras de convivência e de uso dos espaços públicos antes de recebê-los, além de avisar aos vizinhos. Deve considerar, também, se aceitará reservas com crianças e animais.

Karine Prisco e Sérgio Herrera

Já para a segurança do hóspede, há quatro requisitos básicos da plataforma que o anfitrião deve atender: responder rapidamente às mensagens e dúvidas; aceitar os pedidos de reserva; evitar cancelamentos; e receber avaliações positivas. Dos 25 condomínios em que Karine trabalha, todos têm, pelo menos, um imóvel que aluga por curtíssima temporada. Ela admite que, se o serviço tende à expansão, também tende a "incomodar cada vez mais."

Segundo Herrera, as alterações nos arranjos familiares durante o período de isolamento social ainda repercutem na vida em condomínio, o que justifica, em parte, a alta procura por aluguéis mais dinâmicos. Há, também, uma "demanda reprimida de afeto, de convivência", que começa, agora, a ser superada. Sair, respirar e conhecer gente tem se mostrado, sobretudo, uma busca por saúde mental, afirma.

Referência na formação de síndicos, Gábor RH realiza evento no Rio

Muitos síndicos e personalidades do setor condominial prestigiam evento que destaca a "Certificação Síndico 5 Estrelas"

Revista dos Condomínios e o exemplar no. 1 do CondoTown foram entregues no evento

Plateia no evento da Gábor RH no Rio de Janeiro

Luis Arechavala com Mariana e Gustavo Bihel, e Mario Brizon

Xisto Mattos

Paulo Roizman, Joyce Afonso e Gabriela Jorente, da Intuix

Neilson Vieira

Karla Lourenço, da Elemídia

Graça Oliveira

A Gábor RH, referência na qualificação de síndicos profissionais, realizou a primeira edição da série "Eventos pelo Brasil", no Rio de Janeiro, no dia 12 de agosto, uma sexta-feira. A Cidade Maravilhosa foi a primeira fora do Estado de São Paulo a receber a empresa, que ofereceu uma tarde de palestras aos cerca de 80 inscritos. A série tem o objetivo de oferecer capacitação a nível nacional, e a próxima edição deve ocorrer em novembro, em estado ainda a ser definido.

Realizado no Centro de Convenções RB1, que fica na Av. Rio Branco, nº 1, no Centro da cidade, o evento começou às 14h e teve a presença do advogado Luís Arechavala, que trouxe as assembleias virtuais para discussão; do também advogado Xisto Mattos e do administrador Samuel Rubens, para comentar os novos hábitos que têm sido enfocados pelo Direito Condominial; do economista Gabriel Karpat, com a importância do Plano Diretor no planejamento urbano; e de seu filho Ricardo Karpat, administrador e diretor da Gábor, que destacou dez ações para auxiliar na gestão do síndico.

Antes do coffee break, os "síndicos 5 estrelas" Antônio de Luca, Marco Valério, Fulvio Stagi e Marcelo Ribeiro subiram ao palco do RB1 para falar sobre a própria vivência. Mediados pelo anfitrião, Ricardo, dividiram conselhos para superar as dificuldades iniciais e alcançar sucesso na profissão. A Certificação Síndico 5 Estrelas é uma avaliação on-line que atesta os conhecimentos acerca de questões corriqueiras do condomínio e fornece maior credibilidade ao profissional que a possui, além de ser reconhecida pela Fundação Vanzolini, da Universidade de São Paulo (USP).

Gabriel Karpat, Ricardo Karpat e Betty Karpat

Luis Arechavala

Ana Paula Vieira, da Fênix Certificadora

Painel dos Síndicos 5 Estrelas

João Felipe Tavares, Gustavo Paes e Vitor Carvalho, da Sherwin Williams

Paola Ferreira

Síndicos 5 Estrelas

Rodolpho Calile, Samuel Pereira e Roberto Martinez, da Haganá

Etienne Simões e Rodrigo Antunes, da Consigaz

Ricardo Karpat

Painel com Gabriel Karpat, que falou sobre planejamento

Painel Chá das Síndicas Empreendedoras com Ana Paula Vieira Samuel Pereira, da Haganá

Marisa Braga, da Pacífica Administradora

Equipe da Revista dos Condomínios

Drop do evento

Clênia Lemos

Peter Berbert, do Condobem

Banner da RdC

Saulo Lino, do Condobem

Público presente no Quali Síndico RJ

Evento Quali Síndico RJ reúne mercado condominial

Evento reúne nomes e marcas do segmento condominial para troca de energias e debate

O mercado condominial é receptivo para quem sempre deseja mais, e, mesmo que a pessoa saia das "trincheiras", a sua presença ainda pode ser impactante de outras formas. É o caso de Clênia Lemos, ex-síndica, CEO do CL Solution e idealizadora do Quali Síndico RJ, evento que já está na sua terceira edição. Mesmo não atuando mais diretamente com colaboradores, empresas e condôminos, por meio da sua nova empreitada, a empresária decidiu criar um espaço para que contatos pudessem ser estabelecidos de maneira agradável e orgânica. «Esse evento significa que estamos nos solidificando cada vez mais no mercado, e, mesmo com a Covid tendo atrapalhado em 2020, o Quali Síndico continua. Não posso deixar de agradecer todos os colaboradores e pessoas da minha equipe, inclusive minha irmã, responsável pelo buffet, até as meninas da recepção que me acompanham mesmo cursando faculdade", enaltece a organizadora do evento Clênia Lemos.

Realizado no dia 5 de agosto, no Lead Américas, Barra da Tijuca, mais de 80 convidados puderam enriquecer seus conhecimentos perante alguns assuntos importantes para o meio condominial e ainda aumentar seu leque de contatos. Participaram empresas como a UniversalFit, que está há quase 30 anos no mercado, voltada para a criação de espaços totalmente otimizados para que o edifício também tenha uma academia. Segundo Eduardo Vianna, diretor da marca: "Não apenas fazer com que os moradores tenham mais saúde, mas, também, que aquele imóvel, agora totalmente equipado, possa ser ainda mais valorizado."

Além da UniversalFit, a CondoBem também marcou presença com sua equipe composta por Marcos Tenchini, Saulo Lino (diretor) e Peter Berbert. Eles conversaram com alguns convidados, e, durante a exposição geral dos patrocinadores, a respeito do que é feito pela startup, que visa a oferecer soluções financeiras e inovadoras para o condomínio que contratar os seus serviços, Peter falou que está na hora de os condomínios ingressarem no Século 21 e contarem com empresas que pensam fora da caixa para resolver problemas antigos que parecem não ter solução.

Talvez o grande destaque do dia por parte dos expositores tenha sido a animação e a energia da recém-chegada ao meio condominial Janaína Rocha. Juntamente com seu estande, onde promoveu sua empresa "Jana Rocha - Gestão em Saúde" e fez check-ups em diversas pessoas presentes, ela foi responsável por fazer o público inteiro começar o Quali Síndico com os pés direito e esquerdo, afinal, a coach não mediu esforços e fez todos dançarem e se sentirem agradecidos por tudo o que já conquistaram até ali. Janaína ainda falou um pouco sobre seu objetivo. "Eu passei muito tempo trabalhando numa grande empresa do setor da saúde, mas saí para realizar meu sonho, e mesmo esse sendo meu primeiro evento, com a minha empresa bastante nova, sinto que posso fazer a diferença nesse segmento pouco explorado dentro dos condomínios."

Após muito embalo e gratidão, os painéis foram montados com todos os patrocinadores e alguns especialistas, como advogados e síndicos, que não poderiam deixar de abrilhantar o evento. Figuras como Wellerson Magno Avelino, diretor estadual da Anacon-MG, Luis Arechavala e Ana Paula Cleven comentaram a respeito de diversos temas, com destaque para dois assuntos: fornecedores de confiança e energia solar. Prontamente, os síndicos presentes ingressaram no debate, e a troca acabou sendo rica, com cada um colocando um ponto de vista, especialmente em relação à hora de escolher um fornecedor em que realmente se possa depositar toda a sua fé.

Em seguida, no segundo painel, o público, que ainda não conhecia a iniciativa de Amanda Lobão, advogada com atuação na área civil, o Sindiflix. O nome soa familiar, não é mesmo? Pois bem, estamos falando de uma plataforma totalmente voltada para o aperfeiçoamento dos síndicos. São mais de 130 aulas, palestras, lives e workshops com mais de 23 grandes nomes que vão deixar qualquer gestor condominial totalmente a par daquilo que de melhor existe no segmento.

Marcos Tenchini, do Condobem

Eduardo Vianna, da Universal Fit

Wellerson Magno, diretor Anacon MG

Amanda Lobão, do SindiFlix

Janaina Rocha

CRC-RJ promove Seminário de Contabilidade Aplicada aos Condomínios

Muito networking, debates e troca de informações sobre Contabilidade Condominial fazem parte da agenda

Aconteceu no dia 27/07, das 14h às 18h, no auditório do Conselho Regional de Contabilidade do Rio (CRCRJ), o Seminário Contabilidade Aplicada aos Condomínios, que buscou auxiliar quem trabalha na área. Cerca de 70% do público foram compostos de contadores, além de síndicos e advogados. O evento está disponível no canal do Youtube do Conselho, o TV CRC-RJ.

Os temas abordados foram desde o básico da contabilidade até o controle patrimonial e as obrigações acessórias dos condomínios. Marcaram presença como palestrantes o coordenador da Comissão de Contabilidade Condominial, Francisco Egito; o coordenador adjunto da Comissão de Contabilidade Condominial, Richard Guedes; os membros da Comissão de Contabilidade Condominial do CRC-RJ Márcia Mendonça, Gilcimar Conceição e Arnaldo Dias; o contador e sócio da Indep Auditores Independentes, Sérgio Paulo; o contador e professor Júlio Rocha; e a CEO da LRS Rotinas de DP, Luciana Rosa.

Gilcimar Conceição, Francisco Egito e Richard Guedes

Júlio Rocha, Richard Guedes e Arnaldo Dias

Sérgio Paulo, Márcia Mendonça e Arnaldo Dias

Legado de Geraldo Beire Simões é celebrado em **evento sobre locações do Need**

O Núcleo de Estudos e Evolução do Direito realizou o evento Locações de Imóveis Urbanos no final de junho, no Centro do Rio, com 11 palestras ao longo do dia

"Estamos aqui, todos são e salvos. E com vontade de aprender." Assim, a diretora de Relações Institucionais do Núcleo de Estudos e Evolução do Direito (Need), Ana Luiza Lima Ferreira, iniciou o evento Locações de Imóveis Urbanos, no dia 28 de junho, no Centro do Rio de Janeiro. Além das palestras com grandes nomes da área de locação e temas adjacentes, havia um propósito maior: celebrar a trajetória do advogado Geraldo Beire Simões, um dos criadores da Lei do Inquilinato, que faleceu no início de junho. A curadoria ficou a cargo do sobrinho de Geraldo, o também advogado Sérgio Herrera, professor e presidente do Need.

Na mesa de abertura, as memórias de Herrera reconstituíram a figura do mestre — não somente na vida profissional, mas na rotina de quem adorava "levar um bule de café para o porteiro". Acordar às 5h e ler seus jornais favoritos era outra mania, conta Sérgio, que se emocionou ao lembrar da conexão que partilhava com o tio. Não por acaso, a sensibilidade de Geraldo foi decisiva também na carreira. O Direito pode ser um ambiente bastante hostil, "egoísta", segundo Herrera, mas há exceções, e Geraldo, definitivamente, era uma delas — o saber que adquiria nunca ficava restrito a si.

O evento começou às 9h e teve 11 palestras até o fim do dia. Ainda na mesa de abertura, estavam a presidente da Associação Brasileira de Advogados do Mercado Imobiliário (Abami), Alessandra Duarte; o vice-presidente do Sindicato da Habitação do Rio de Janeiro (Secovi), João Augusto; o diretor de condomínio e locação da Associação Brasileira das Administradoras de Imóveis (Abadi), Marcelo Borges; e o coordenador da Universidade do Conselho Regional dos Corretores de Imóveis, Francisco Egito. Saudoso, Marcelo elogiou a "inteligência e o raciocínio atemporal" de Geraldo. Já Francisco Egito, apesar de nunca o ter visto pessoalmente, admitiu que pôde conhecê-lo pelo olhar do sobrinho, e reconheceu a "obra que vai ficar para a história."

Francisco Egito e Sérgio Herrera

O desembargador do Tribunal de Justiça do Rio, Nagib Slaibi Filho, inaugurou o dia com a polêmica "Hospitais, escolas e igrejas: os locatários privilegiados na visão dos tribunais". Bem-humorado, o "dinossauro" do Direito, como ele próprio se descreveu, enfatizou o suporte constitucional que se deve buscar na resolução dos conflitos, orientando a tomada de decisões a partir da garantia dos direitos fundamentais. Fabrícia Estrella, advogada, deu prosseguimento e trouxe o "Direito de Família

Leandro Sender

Ana Luiza Lima Ferreira, Fabrícia Estrella e Sérgio Herrera

e as relações locatícias", cobrando um "olhar afetivo" do Judiciário. Ao lembrar que os casamentos têm sido mais raros, enquanto os divórcios, mais frequentes, destacando a importância da mediação e do apoio de profissionais de múltiplas áreas na resolução das ações de família.

A terceira palestra do dia ficou sob a responsabilidade de Leandro Sender, que atiçou a curiosidade da plateia ao trazer "As NFTs como garantias locatícias". NFT é a sigla para non-fungible token, que significa "token não fungível" em português. Representa um certificado digital de um ativo, seja dinheiro ou propriedade, e o termo "não fungível" quer dizer que não pode ser trocado ou reproduzido. Para Sender, as NFTs são consideradas bens móveis por serem "suscetíveis de movimento próprio" — o fato de possuírem um chip garante a mobilidade. Ele destacou também a existência do Projeto de Lei 954/2022, que prevê a inclusão dos chamados contratos inteligentes, aqueles executados automaticamente quando as condições são atendidas no Código Civil.

O turno da manhã no evento do Need foi encerrado pelo advogado Fábio de Oliveira Azevedo e a juíza Maria Gutierrez Slaibi. Enquanto o primeiro tratou da "Influência da Lei de Liberdade Econômica sobre as locações empresariais", lembrando o suporte que a Constituição dá à autonomia, no âmbito privado, e à livre iniciativa, no jurídico, Maria Gutierrez finalizou com "As polêmicas sobre reequilíbrio econômico e revisão do contrato de locação". Eufórica pela volta dos eventos presenciais, a juíza exaltou os princípios do diálogo das fontes e da proporcionalidade dos valores em conflito.

Sérgio Herrera, Marcelo Borges e Carlos Samuel

Já na primeira palestra da parte da tarde do evento, Marco Aurélio Bezerra de Melo, desembargador do TJ-RJ, falou sobre os dez anos do Art. 54-A da Lei 8.245/91, o "built to suit" (BTS). A lei do inquilinato foi criada em 2012 e passou por adaptações desde então. Marco Aurélio citou exemplos dessa legislação dentro do mercado e de que forma ela influenciou na vida dos locadores e dos locatários. "Na Lei do Inquilinato, os contratos são empresariais, pois o locador investiu naquele imóvel, portanto, pode cobrar as garantias que estiverem no contrato", disse.

Por fim, o desembargador do TJ-RJ falou sobre como os advogados podem atuar nesses casos para resolver os problemas ou brechas deixadas pela lei, para que nenhum dos envolvidos no negócio seja prejudicado.

Alexandre Freitas Câmara, Luís Fernando Marin e Sérgio Murilo Herrera Simões

Marco Aurélio Bezerra, Sula Covre e Sérgio Herrera

Wilson Martins, Francisco Egito e Sergio Herrera

Anderson de Souza, Carolina Barboza e Sérgio Herrera

O responsável pela segunda palestra foi o advogado e coordenador da UniCreci Francisco Egito, que abordou o assunto "Gestão das locações de imóveis urbanos: Tipologia contratual e contribuição da ciência da administração". O CEO da REVISTA DOS CONDOMÍNIOS falou sobre administração e gestão, explicou a diferença entre as duas coisas, além de abordar o conceito de organização e a importância da administração nesse assunto.

Durante a palestra, Egito mencionou as brechas existentes nos contratos de locações e os problemas entre locador e locatário. Para finalizar, trouxe os tipos de contratos existentes: típico, atípico e misto.

A terceira palestra abordou as prospectivas das relações locativas no mundo pós-pandemia e foi ministrada por Marcelo Borges da Silva, advogado e diretor da condomínios e locações da Abadi. Durante a palestra, ele enfatizou o quanto a pandemia afetou as locações e deu vários exemplos, principalmente no Rio de Janeiro. "Hoje, cerca de 19% dos imóveis disponíveis para locação estão livres. Antes da pandemia, esse número variava entre 8% e 13%. Não só os imóveis residenciais, mas os comerciais também sofreram." O diretor de Condomínios e Locações da Abadi citou a importância que os locatários têm nos dias de hoje para o locador, coisa que não acontecia antigamente. Entre os motivos da diminuição de locações no pós-pandemia, Marcelo Borges citou o aumento do valor dos imóveis e a falta de garantia nas locações.

Para encerrar a palestra, o advogado abordou a queda das fianças nos contratos, o aumento dos títulos de capitalização, e falou sobre os projetos existentes para ocupar esses imóveis que estão vazios.

Luís Fernando Marin, advogado e diretor de cursos e eventos do Need, falou sobre o "Requerer, requerer, requerer": pedidos nas ações locatícias. Em sua palestra, citou artigos que abordam o assunto, os pedidos previstos por lei e em ações renovatórias, entre outras abordagens. Durante a apresentação, citou a possibilidade de diálogo e harmonização quando houver ordem de despejo e as funções do mediador nesses casos. Marin ainda trouxe requerimentos que podem facilitar a vida dos locadores e como encontrar soluções para possíveis conflitos entre locador e locatário.

A advogada e presidente da Comissão de Arbitragem da OAB/Barra, Carolina Barboza Lima, foi a responsável por palestrar sobre o tema "Mediação, empatia e realocação: é possível evitar o des-

pejo judicial?". Ela trouxe abordagens bem parecidas com as de Luís Fernando Marín e também falou sobre assuntos relativos a ações de despejo e como esse tipo de problema pode ser resolvido. A presidente da Comissão de Arbitragem da OAB/Barra fez sua palestra baseada em despejo e conciliação, alertando sobre a importância da mediação nas ações locatícias de despejo e sobre como pode ser feita a conciliação. Trazendo a pandemia para o assunto, a advogada alertou sobre o alto número de despejos ocorridos no período.

Na última palestra do dia, Alexandre Freitas Câmara, desembargador do TJ-RJ, falou sobre o legado processual da Lei 8.245/91 e estado da arte das ações locatícias. O palestrante falou das inovações que a legislação ganhou com o tempo, mas deixou claro o papel da lei de 1991 e como ela segue sendo muito importante para as ações locatícias e para o processo civil. "Não posso deixar de render homenagens àquela lei tão revolucionária, que afirmava como as leis têm que ser boas na prática. Hoje a gente tem que agradecer e bater palma para os criadores dessa lei, que transformaram o processo civil brasileiro", disse.

Além das homenagens a Geraldo Beire Simões e à lei criada em 1991, Alexandre Freitas Câmara também citou casos de tutela de urgência e evidência, ação revisional, além de falar sobre procedimento sumário e procedimento comum.

Após a palestra, o curador do evento, Sérgio Murilo Herrera Simões, prestou mais uma homenagem a Geraldo Beire, agradeceu a presença de todos e encerrou o evento.

Público presente pôde assistir a 11 palestras

Cobertura de Fernanda Vitória, Isabelle Batista e Bernardo Vidal.

Luís Fernando Marin, Giovani Rossetti e Sérgio Herrera

20ª edição da Convenção Anual da ABA discute 'advocacia do futuro'

Cerca de 200 pessoas debatem questões específicas pertinentes ao exercício da profissão

A 20ª Convenção Anual da Associação Brasileira de Advogados (ABA) aconteceu nos dias 11 e 12 de agosto, no Conselho Federal da Ordem dos Advogados do Brasil (OAB) de Brasília, no SAUS, quadra 5, bloco M. Com o tema "Advocacia do Futuro", o evento reuniu cerca de 200 interessados para debater questões específicas pertinentes ao exercício da profissão, como as possibilidades e exigências da inovação tecnológica, as demandas da saúde no pós-pandemia e as necessidades da mulher no combate à desigualdade de gênero. No fim do segundo dia, ainda houve um jantar de confraternização dos participantes.

Cada um dos dias foi preenchido por três painéis, divididos em subtemas cujo tempo de exposição variou entre dez minutos e 20 minutos. O presidente da Comissão Municipal de Direito Condominial do Rio, Francisco Egito, destacou a presença da delegação carioca e chamou a atenção para o fato de a Associação atuar paralelamente à OAB. Egito encerrou o último dia do evento com o tema "O desenvolvimento do Direito Condominial e sua importância na atualidade", em que trouxe as mudanças nas relações de propriedade para a discussão. Segundo ele, a verticalização da moradia e a popularização da multipropriedade têm sido aspectos decisivos no mercado.

Outro ponto ao qual o profissional deve se atentar é a necessidade de capacitação tecnológica contínua, afirma o diretor estadual da ABA do Rio, Marcos Crissiuma. Justamente para identificar carências e definir parâmetros de aprimoramento, a ABA, desde 2002, procura ser um espaço de acolhimento e troca, através do estabelecimento de uma rede de contatos. Possui, também, a Universidade Corporativa (UniABA), que oferece cursos de graduação, pós-graduação, extensão e aperfeiçoamento.

Esdras Dantas, presidente da ABA, Francisco Egito e Vivianne Rodrigues, secretária-geral da ABA

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)
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
Realização: Grupo Francisco Egito e MMA Marketing

Endereço: Rua Gavião Peixoto, 183/1303 - Icaraí, 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-condomínios

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

Os artigos e opiniões 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.

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.

Aniversário APRIMORA

5 anos

UM DIA DE PALESTRAS COM REFERÊNCIAS NO MERCADO CONDOMINIAL E IMOBILIÁRIO

SEXTA-FEIRA, 16 DE SETEMBRO

9H ÀS 19H

CDL NITERÓI

LANÇAMENTO

CURSO DE FORMAÇÃO DE SÍNDICOS E GESTORES CONDOMINIAIS

Segundas e quartas, de 19h às 22h
03/10/22 a 03/04/23

Telepresencial

21 98476-5645

contato@cursoaprimora.com.br

cursoaprimora.com.br

INSCRIÇÕES: Sympla

Quer falar com o Mercado Condominial? Venha para a

REVISTA DOS CONDOMÍNIOS

Condições especiais para novos anunciantes

revistadoscondominios.com.br

21 96543-0175 | 21 98335-4486 | 21 99992-9591