REVISTA DOS CONDOMÍNIOS
Ano I – Edição 12 – Setembro/Outubro de 2022

CRÉDITO FINANCEIRO

Acesso a dinheiro é crucial para os condomínios. Garantidoras são alternativa? Especialistas avaliam questão polêmica

CONTA BLOQUEADA
Bancos podem bloquear conta corrente por exigir convenção registrada?

VAZAMENTOS
Um dos problemas mais comuns nos prédios é também causa de conflitos

VAGAS ESPECIAIS
Como destinar as vagas de garagem para idosos e pessoas com deficiência

PETS E BIKES
'PlayPets' ganham espaço, e bikes são motivo de preocupação com furtos

EVENTOS: Como foram o Aniversário Aprimora, a Posse na Ademi, o Seminário na OAB... e muito mais!!!

GARDEN
ADMINISTRAÇÃO

TECNOLOGIA E INFORMAÇÃO PARA SEU CONDOMÍNIO

na palma da sua mão.

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

Equipe qualificada e atendimento humanizado.

Gerente de atendimento com WhatsApp corporativo.

Solicite uma proposta para a administração de seu condomínio

(21) 99809-9943 / 2620-3343

CONDOMÍNIOS - IMÓVEIS - SÍNDICO PROFISSIONAL

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

GARDEN
ADMINISTRAÇÃO

@gardenadmimoveis www.gardenadm.com.br

A conta do seu condomínio **foi bloqueada no banco?**

Bloqueio pelos bancos da conta corrente do condomínio por exigência da convenção registrada é considerado prática abusiva e ilegal

Raphael Luz

Muitos síndicos estão sendo surpreendidos no momento da abertura de uma conta corrente para os seus condomínios junto aos bancos ou até mesmo tendo acesso bloqueado ou limitado às contas já existentes e com saldo, em virtude de não possuírem a convenção registrada perante o cartório de imóveis competente. O Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro acolheu ação na ação movida por um condomínio localizado na Taquara contra esse tipo de exigência, considerando-a como prática abusiva.

De acordo com Raphael Gama da Luz, gerente jurídico da Estasa Soluções Imobiliárias e sócio do escritório RGLuz Advogados, tal prática, além de abusiva, é ilegal e, em ambos os casos, os síndicos e gestores condominiais, caso não consigam a resolução de forma amigável, podem e devem buscar auxílio jurídico especializado, entrando com uma ação de urgência a fim de obter liminar que obrigue os bancos a liberar acesso ou a concluir a abertura de conta corrente nova.

"O respaldo jurídico que fundamenta a pretensão judicial gira em torno de que o registro da convenção do condomínio, previsto no art. 1.333, parágrafo único do CC/02, não é condição de existência do condomínio, sendo o mesmo administrado pelo condômino que exerça a função sem oposição, na forma do artigo 1.324 do mesmo diploma legal. Ao passo que, desta forma, o registro da convenção condominial não pode ser imposto como condição sine qua non para a movimentação ou abertura de conta bancária, por não ser requisito de existência do condomínio edilício, vez que se refere exclusivamente à sua regularidade e oponibilidade da respectiva convenção perante terceiros. Ademais, a Resolução do Bacen n.º 2.025/93 não prevê a exigência de registro dos atos constitutivos do condomínio interessado na abertura de conta depósito", explica.

O advogado, que é membro da Comissão Estadual de Direito Condominial da ABA do Rio de Janeiro e membro da Comissão de Direito Imobiliário e Condominial da OAB Méier, esclarece que decisões judiciais estão sendo proferidas em favor dos condomínios, em primeira ou segunda instâncias. "A recomendação é de sempre buscar documentações que evidenciem essa exigência de registro por parte dos bancos, seja através de trocas de e-mails com o gerente da agência ou meramente algum documento timbrado ou formulário contendo essa obrigatoriedade. Há também a alternativa que seria a própria atualização da escritura de convenção. De forma sucinta, o caminho seria analisar a necessidade de se adequarem as regras existentes para as disposições obrigatórias previstas no Código Civil de 2002, providenciando a coleta de assinatura de dois terços dos condôminos, ou seja, aqueles proprietários que figuram nas certidões de cada matrícula imobiliária, e por fim o cumprimento das exigências e etapas burocráticas de registro junto ao cartório de imóveis competente", orienta.

Raphael Luz complementa informando que a escolha dependerá de inúmeros fatores que devem ser analisados, dentre eles o porte do condomínio, a quantidade de unidades e principalmente o impacto dos custos, considerando eventualmente a indisponibilidade de acesso e movimentação dos recursos do condomínio, e o tempo necessário para transcorrer todo esse trâmite. "O ponto em comum é que o condomínio, por meio do síndico ou gestores, deve contar com uma assessoria jurídica especializada e com expertise necessária para lidar com essas questões relacionadas aos condomínios subsidiando na tomada de decisão de forma mais segura e que estrategicamente se enquadra mais benéfica em cada tipo de situação", conclui.

Contato

@rgluz_advogados

Condomínios e Cidades

por Francisco Machado Egito

O processo administrativo em condomínios: a direção

Como vimos nas colunas anteriores, a Administração é uma prática social da humanidade, tendo emergido com o surgimento do Estado 4.000 anos AC. Ela foi sendo desenvolvida ao longo dos séculos, de maneira empírica, tendo se corporificado enquanto ciência como resposta ao agigantamento das indústrias e empresas. Verificamos que a Administração não se aplica apenas às organizações empresariais, sendo necessária em todo tipo de organização humana, com ou sem fins lucrativos, como os condomínios edilícios.

O processo administrativo é composto pelas funções gerenciais do planejamento, da organização, direção e do controle. Nas colunas anteriores, falamos das duas primeiras funções. Entraremos agora na terceira função administrativa: a direção. Ainda que de modo empírico ou de forma rudimentar, os síndicos praticam a função direção, quando tomam decisões cotidianas, fazem escolhas administrativas, executam suas tarefas, coordenam os recursos, lideram as pessoas, realizam o processo decisório, enfim, se preocupam com a operação em busca do atingimento dos objetivos do condomínio. A direção envolve a orientação aos trabalhadores, prestadores de serviço e condôminos sobre as questões operacionais do condomínio.

Ainda que em nível simplificado, os síndicos se utilizam de comunicação sobre as questões do condomínio (problemas, obras, execução do orçamento, aplicação dos recursos, manutenção predial, inadimplência, procedimento judicial ou administrativo de interesse do condomínio (artigo 1.348 inc. III do Código Civil). A comunicação em alguns casos se dá pelos tradicionais meios de circulares e livros de registros de ocorrências condominiais. Os síndicos já contam com aplicativos digitais para aberturas de chamados, reclamações, ocorrências, relatos e reserva de espaços comuns. A comunicação integra a função gerencial direção, com as ordens e instruções, a motivação e a liderança, ferramentas que podem ser aprimoradas com os conhecimentos de gestão. Na função direção, os síndicos necessitam obedecer aos ditames legais de cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembleia (artigo 1.348 inc. IV do Código Civil) e prestação de contas aos condôminos por meio dos balancetes (artigo 1.348 inc. VIII do Código Civil), etc...).

A direção é a função mais nobre, sendo técnica e arte. Como todas as outras funções administrativas, pode ser operacionalizada de modo mais eficiente se o síndico do condomínio em edificações for capacitado previamente em gestão. Sim, além do necessário conhecimento em legislação, deve ser versado nas ferramentas gerenciais, conhecer o processo administrativo, motivação, liderança, teoria de sistemas e das organizações. E mais, com a contribuição da ciência da administração no desenvolvimento de conhecimentos específicos aplicável aos condomínios especiais em edificações, maior valor será agregado à organização social condomínio.

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

francisco.egito@revistadoscondominios.com.br

@franciscoegito

Editorial

Quem quer dinheiro?

Chegamos à 12ª edição da REVISTA DOS CONDOMÍNIOS completando nosso primeiro ano de ciclo editorial. E, antes de tudo, aqui vai um agradecimento muito especial aos nossos parceiros e apoiadores, alguns que estão conosco desde o primeiro número. Sem sua participação, esse sonho jamais teria se realizado. Depois, mas não menos importante, vai o agradecimento a todos os nossos leitores, público do mercado condominial, síndicos, gestores, condôminos, moradores e toda a cadeia produtiva, pessoas e empresas, que nos ajudam a fazer a pauta e são o objeto principal do nosso esforço de levar notícia e informação plural e de qualidade visando à formação de uma massa crítica nesse mercado tão importante. E ainda um agradecimento com parabéns a toda a equipe que fez e faz nosso produto diariamente, superando desafios e mostrando que com trabalho, dedicação e paixão, é possível vencer!

Sobre a pauta desta edição, destacamos um assunto para lá de polêmico: a questão da obtenção de créditos financeiros para sustentar as contas condominiais. A obtenção de receitas é muito importante, principalmente diante do cenário que levantamos na edição passada da alta inadimplência das taxas condominiais. Ouvimos especialistas sobre o papel das garantidoras, empresas privadas que têm a finalidade de complementar as garantias exigidas nas operações de crédito junto ao sistema financeiro. Ainda nas finanças, trazemos uma análise sobre a exigência ilegal que bancos estão fazendo de cobrar a convenção registrada, sob pena de bloquear a conta corrente. E lembramos da importância de uma boa gestão de contratos, além dos papéis indispensáveis de contadores e administradores, que têm suas datas comemoradas em setembro.

Outros assuntos igualmente importantes permeiam a nossa pauta, como a destinação das vagas de garagem para pessoas portadoras de necessidades especiais e moradores da terceira idade. O que diz a lei? Deve ser dada prioridade para eles? E as gestantes? Afinal, a reserva de vagas é permitida? Confira tudo na matéria. Já a questão dos vazamentos de água dentro dos edifícios, algo que é bastante comum, sempre gera dúvida, polêmica e discussão. Muitos síndicos "surtam" diante de situações desse tipo. Então, quem tem a razão e como resolver o problema é o que debatemos na matéria.

Falamos ainda dos "PlayPets", espaços específicos para os "cãopanheiros" dos moradores, algo que vem ganhando destaque nos condomínios. Em contrapartida, as bikes, cada vez em mais uso pelos brasileiros vêm se tornando motivo de preocupação em função de furtos dentro dos próprios condomínios. Aliás, segurança é um tema sempre presente, por isso fizemos matérias sobre a importância dos porteiros; como fazer uma boa gestão de riscos; os perigos de acidentes internos e daqueles que podem vir do céu; e dicas quanto ao Censo 2022; além de abordar o grave, preocupante e cada vez mais recorrente assunto de agressão aos síndicos.

Mas temos muitos outros assuntos, além da cobertura de vários eventos do mercado condominial e imobiliário.

Muito conteúdo e informação de qualidade. Confira, aproveite e compartilhe!

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).

Vagas especiais na garagem: questão de bom senso e civilidade

Há farta legislação definindo regras para a destinação de vagas especiais para idosos e pessoas com deficiência em estacionamentos comerciais e residenciais

Rose Ferreira

Vagas para idosos e deficientes em condomínios: quem tem direito? Será que o condomínio é obrigado a reservar e demarcar vagas especiais de acessibilidade para todos os que solicitarem e comprovarem legalmente esse direito? Como deve ser feita essa comprovação? São muitos os questionamentos de moradores idosos e deficientes quanto a seus direitos. Qual deve ser o padrão de uma vaga, para ser considerada de fato especial? E as gestantes, também deveriam ter direito a uma vaga especial, ao menos temporária? No caso dos condomínios que têm vagas para visitantes, como fica isso?

"Cada vez mais, síndicos de diferentes regiões do Brasil me fazem essa mesma pergunta: o condomínio é obrigado a reservar vagas nas garagens para as pessoas idosas? É um questionamento que demonstra, de forma inequívoca, que o tema 'envelhecimento' finalmente entrou na pauta dos condomínios, mas nem sempre esse debate se inicia pautado nas melhores intenções... Antes de responder se o condomínio é obrigado ou não a realizar a reserva de vagas para as pessoas idosas, precisamos melhor entender o 'estado da arte'", inicia Rose Ferreira, advogada especialista em Direito da pessoa idosa e acessibilidade em condomínios, sócia fundadora da empresa RD Longevidade e idealizadora do curso "Condomínio amigo do idoso".

No Brasil, lembra nossa entrevistada, a parcela de pessoas com 60 anos ou mais representa 14,7% da população e já ultrapassa a casa dos 32 milhões de indivíduos. E, segundo as projeções do IBGE, a população idosa continuará crescendo e, em 2060, as pessoas com 60

PÓS-GRADUAÇÃO LATO SENSU
DIREITO CONDOMINIAL
INÍCIO: 27/09/2022
40% OFF
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
CURSO DE EXTENSÃO E APERFEIÇOAMENTO
CONTABILIDADE EM CONDOMÍNIOS
INÍCIO: 18/10/2022
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
cbepjur
FRANCISCO EGITO
ADVOGADO, ADMINISTRADOR E CONTADOR. GRADUADO EM GESTÃO DE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS. ESPECIALISTA EM DIREITO IMOBILIÁRIO, ESPECIALISTA EM DIREITO NOTARIAL E REGISTRAL, MBA EM NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS E ESPECIALISTA EM CONTROLADORIA E FINANÇAS. MESTRANDO EM ADMINISTRAÇÃO PELA UFF.

COORDENADOR DOS CURSOS DO SETOR CONDOMINIAL E IMOBILIÁRIO
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
40% OFF
INFORMAÇÕES?
FALE COM A NOSSA EQUIPE
(21) 964599759
WWW.CBEPJUR.COM.BR
SIGA-NOS

anos ou mais representarão 25,5% da população brasileira, chegando a 58,2 milhões de indivíduos.

"Eu sei que muitos profissionais do setor condominial e imobiliário podem pensar: ok, mas o que o condomínio residencial tem a ver com o envelhecimento populacional? Não apenas os condomínios residenciais, mas a sociedade como um todo precisa dedicar maior atenção ao acelerado crescimento da população idosa do nosso país. Ao contrário do que muitas pessoas pensam, o envelhecimento populacional é um tema de extrema relevância para absolutamente todos os setores da sociedade e precisa ser

trabalhado com um grau extra de sensibilidade, especialmente nos condomínios residenciais, que são os lares de milhares de pessoas idosas", pontua Rose.

Quando gestores compreendem a singularidade do processo de envelhecimento, adquirem a capacidade de compreender que, em um mesmo condomínio, há pessoas idosas octogenárias gozando de plena capacidade física e mental, ao passo que haverá também pessoas sexagenárias, demandando cuidados para as mais triviais atividades do dia a dia. "Assim, debater sobre a obrigação ou não de se reservarem vagas de garagem para as pessoas idosas nos condomínios é uma dentre dezenas de outras questões que precisam ser mapeadas e planejadas para que o condomínio seja um espaço seguro e receptivo ao envelhecimento de seus condôminos", defende a entrevistada.

Políticas públicas protegem idosos

No que tange às políticas públicas que visam a garantir os direitos das pessoas idosas, o Estatuto da Pessoa Idosa (Lei nº 10.741/03), a Lei da Acessibilidade (Lei nº 10.098/00) e o Estatuto da Pessoa com Deficiência, quando dispõe dos direitos das pessoas com mobilidade reduzida (Lei nº 13.146/15), abordam a questão da acessibilidade, que deve ser garantida aos idosos. As vagas preferenciais para pessoas idosas visam a garantir maior acessibilidade, diante da mobilidade reduzida. Ocorre que a vaga preferencial acaba entregando muito mais do que isso: possibilita maior comodidade, mais segurança, acesso mais rápido a rampas e/ou elevadores, cordialidade e, sobretudo, respeito.

Quanto à obrigatoriedade, o artigo 41 do Estatuto da Pessoa Idosa (Lei nº 10.741/03) estabelece que "é assegurada a reserva, para os idosos, nos termos da lei local, de 5% (cinco por cento) das vagas nos estacionamentos públicos e privados, as quais deverão ser posicionadas de forma a garantir a melhor comodidade ao idoso". Ocorre que o referido artigo não gera obrigação aos condomínios residenciais, já que estes não se confundem com os espaços que oferecem estacionamento privado de uso coletivo. Para o projeto e construção de novos empreendimentos multifamiliares, a regra que se aplica é a que conta no artigo 8º do decreto nº

9.451/18, que regulamenta o artigo 58 da Lei 13.146/15:

"Serão reservados 2% das vagas de garagem ou estacionamento, vinculadas ao empreendimento, para uso comum, para veículos que transportem pessoa com deficiência com comprometimento de mobilidade, sem prejuízo do disposto no art. 47 da Lei 13.146, de 2015. As vagas a que se refere o caput deverão ser localizadas próximo às rotas acessíveis ou aos elevadores, atender aos requisitos estabelecidos nas normas técnicas de acessibilidade vigentes e ficar sob a administração do condomínio em área comum", diz esse trecho da legislação.

Rose Ferreira diz que é preciso mais que isso. "Ainda que o referido não se aplique a condomínios antigos, urge que os profissionais da área busquem adquirir o mínimo de conhecimento sobre os direitos dos condôminos idosos, sobre acessibilidade 360º, sobre a prevenção à violência contra a pessoa idosa, sobre envelhecimento ativo e envelhecimento que demanda cuidados e tantos outros temas que, cada vez mais, estão se tornando obrigatórios para todos os ambientes que estejam minimamente comprometidos com a segurança, o bem-estar e a autonomia das pessoas idosas", reivindica ela, que segue em sua análise.

"Por fim, volto à pergunta do início para concluir dizendo que uma administração condominial séria está diretamente comprometida com o bem-estar e a segurança de seus condôminos e, se a vaga preferencial é um meio através do qual se garantirá melhores condições de vida aos moradores idosos ou com deficiência, é recomendável que o síndico avalie a possibilidade de se garantir tal acessibilidade às pessoas idosas e demais moradores com mobilidade reduzida", orienta Rose.

Vaga preferencial não deve estar restrita a um morador

E como deve ser feita a comprovação, por exemplo, na hora que uma pessoa com necessidade especial reivindicar uma vaga desse tipo no estacionamento do condomínio? A resposta é dada por Felipe Luiz Faustino, graduado em Direito pela Faculdades Metropolitanas Unidas (FMU), pós-graduado em Direito e Processo do Trabalho, especialista em Direito Condominial, Direito do Trabalho, Ambiental e Legislação Geral de Proteção de Dados. "A comprovação deve ser feita através da apresentação da credencial emitida pelo órgão responsável da região. E essa vaga deve ser, preferencialmente, em caso de sorteio, 'solta', ou seja, não pode ser uma vaga que fique presa entre uma

Contabilidade em Condomínios

por Richard Guedes

Contabilidade: por que ou para quê?

Perguntando "para quê?", em vez de "por quê?", dirigiremos nossa mente para buscar as lições escondidas nos acontecimentos. Perguntando "para quê?", abriremos nosso coração para mudar o que deve ser mudado e, muitas vezes, evitaremos a repetição de acontecimentos desagradáveis e permitiremos que coisas boas se repitam em nossa vida." Professor Marins – Catho – Carreira de Sucesso.

Li esse artigo na internet e, rapidamente, associei ao dia a dia de um condomínio:

• Por que não conseguimos pintar a fachada do prédio?

• Por que nosso jardim é simples e não é ornamental?

A resposta é a habitual do síndico: "Não temos recursos financeiros para isso, pois gastamos exatamente o que arrecadamos nas contribuições condominiais." Escutar murmúrios de moradores sem a devida solução pode ser associado a uma péssima gestão condominial. Está na hora de pedir ajuda!

Por definição, o essencial propósito da contabilidade é cuidar do patrimônio de indivíduos... logo, do condomínio.

• Para que pintar a fachada e mudar o jardim?

Para valorizar o condomínio, frente aos outros da mesma região, elevando o valor da sua unidade condominial... seja ela casa ou apartamento. Um contador precisa atuar, elaborando um bom planejamento/ Orçamento para que o condomínio atinja seus objetivos. Fazer reuniões com os moradores para definir o parcelamento da obra da fachada x cotas extras que cabem no seu bolso e montar um cronograma de execução de obras para depois entrar na mudança do jardim é fundamental. Bons argumentos para mudança de cultura se fazem necessários. A valorização patrimonial a médio e a longo prazos não pode ser esquecida.

Então sempre "Para quê? e nunca mais "Por quê?".

Richard Guedes é contador executivo, sócio-fundador da RGcont Finanças e Condomínio, coordenador adjunto da Comissão de Contabilidade Condominial do CRC-RJ e diretor nacional de auditoria da Associação Nacional da Advocacia Condominial.

Felipe Faustino

ou mais vagas. Além disso, deve ser próxima a elevadores, rampas, carrinhos de compras. Importante destacar que a vaga especial deve seguir os padrões da norma da ABNT NBR 9050."

Membro da Comissão de Direito Condominial da OAB/SP, palestrante, professor em curso de formação de síndicos e sócio do Escritório Yuki, Faustino e Teles Sociedade de Advogados, o entrevistado fala ainda sobre os casos relativos a gestantes e visitantes. "Não há obrigatoriedade legal pelo fato de ser gestante. Todavia, caso a gestante seja uma portadora de necessidade especial, mesmo que temporária, devemos seguir a mesma linha da Lei nº 13.146/2015. No caso dos visitantes, o ideal é que o condomínio tenha uma vaga de embarque e desembarque para pessoas com deficiência. Todavia, a vaga de visitante para portadores de necessidades especiais também não é obrigatória."

Felipe Faustino reforça que, no caso de pessoas idosas, há a previsão legal do Estatuto do Idoso (Lei nº 10.741/2003), em especial o artigo 41, que trata de estacionamentos públicos e privados de uso coletivo, como, por exemplo, em supermercados e shoppings. Nesse sentido, os condomínios comerciais e estacionamentos públicos se encaixam na situação, ou seja, devem ter, sim, vagas especiais disponibilizadas para idosos. Já no que tange aos condomínios residenciais, como adiantado por Rose Ferreira, não há essa obrigatoriedade, visto que são propriedades residenciais exclusivamente privadas. "O ideal é que caso a caso seja observado, inclusive, com base nas legislações estaduais e municipais em conjunto com a legislação informada, além, claro, do bom senso e empatia com o próximo", conclui.

Contatos

Rose Ferreira
linkedin.com/in/rose-aparecida-ferreira-r-12840355/

Felipe Faustino
@yukiadvogados

De portas abertas para o censo

Dificultar o trabalho dos recenseadores pode até gerar multas. Caminho é cercar-se de medidas de segurança para prestar, com tranquilidade, as informações ao IBGE

Bruno Caruzzo

Já começam a surgir relatos de problemas nas visitas dos recenseadores. Muitos deles reclamam da negativa de moradores e condomínios em recebê-los. Ou mesmo que são submetidos a situações constrangedoras. Há moradores que se recusam a recebê-los, pedem para o porteiro avisar que 'não há ninguém em casa'. Mas, por lei, toda a população precisa receber os recenseadores. O que o síndico deve fazer, quais cuidados deve tomar? Em caso de dúvidas, é possível entrar em contato com o IBGE pelo telefone e confirmar os dados do profissional? Condomínios podem ser punidos se gerarem dificuldades? O diálogo com síndicos e administradores de condomínio tem sido a forma de as equipes do Censo contornarem as dificuldades. É possível responder ao questionário em áreas comuns do edifício, por exemplo.

"Desde o fim de agosto se iniciou a mobilização do IBGE em todo o Brasil, e no meio condominial não é diferente. Entretanto, também começaram os problemas de segurança, onde supostamente bandidos se mobilizam de falsos recenseadores e conseguem uma entrada facilitada no condomínio. Nesse caso, entra o conhecimento do síndico que, antes de qualquer coisa, deve receber do recenseador o crachá, CPF e matrícula para, assim, acessar o site respondendo.ibge.gov.br/ e clicar

LIGUE OU CHAME NO WHATSAPP 21 2518-3700

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

Pacífica
Excelência em Condomínios

PROCONDO ABADI

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

em 'verifique a identidade do entrevistador'. Ele deve ainda comunicar a todos os moradores, por meio de circular, o dia marcado para a visita e, se possível, explicar que, de acordo com a Lei nº 5.534, é obrigatório prestar as informações solicitadas pelo IBGE", diz Bruno Caruzzo, que atuou por 20 anos em diversas multinacionais em cargos de Gestão Financeira e Planejamento.

Fundador do Grupo Caruzzo Síndico Profissionais, que em 2016 se especializou em Gestão Condominial, nosso especialista segue em suas ponderações. "O síndico pode e deve ser um facilitador, pois pode estabelecer uma normatização dessa rotina, onde pode, inicialmente, atender o recenseador via telefone, colhendo os dados e constatando a veracidade, e assim passar a segurança adequada às unidades e aos condôminos. Nos condomínios onde fazemos a gestão profissional, criamos uma rotina para consulta aos documentos do recenseador, e ainda destinamos, nas áreas comuns, um local apropriado, com filmagens e fornecimento de mesa e cadeira. Outra coisa importante é manter o treinamento de segurança da portaria em dia, fazendo com que o porteiro desconfie de pequenos problemas e dificulte os golpes e assaltos", afirma nosso entrevistado que, formado em Administração, Economia e Engenharia Mecânica, possui MBAs em áreas como Finanças e Gestão Corporativa, Auditoria e Controladoria e Gestão Imobiliária, além de mestrado em Economia.

Contato

@bruno.caruzzo

Síndico exerce papel essencial na defesa dos interesses dos condôminos

Árlu Franck Silva Junior, advogado, pós-graduado em Compliance Contratual e Direito Público, geógrafo, sócio administrador da Condomínio Gestão de Condomínios, com certificação Síndico 5 Estrelas, palestrante, consultor e administrador de um portal de conteúdo condominial no Instagram também conversou com a REVISTA DOS CONDOMÍNIOS sobre o tema. "É importante destacar que o síndico exerce papel essencial na defesa dos interesses comuns dos condôminos. Nesse sentido, ter uma boa comunicação com o público interno é fundamental para que situações constrangedoras sejam evitadas. É vital que todos saibam que um dos principais objetivos do Censo 2022 é dar subsídios para o planejamento de políticas públicas no país, esclarece.

Segundo ele, as negativas de moradores, geralmente, ocorrem por conta da sensação de insegurança ao receberem desconhecidos. "Infelizmente, temos uma onda de notícias falsas que aumentam esse sentimento. Para reduzir a sensação de insegurança em relação à presença dos agentes censitários no condomínio, o síndico pode se reunir com os supervisores locais, apresentar as normas que regem o ambiente interno, Convenção e Regimento, além de garantir que os procedimentos, em especial aqueles voltados ao controle de acesso, sejam cumpridos. Outra iniciativa que pode contribuir

Árlu Franck Silva Junior

para que os agentes sejam bem recebidos, e aumentar a sensação de segurança, é apresentá-los previamente à comunidade interna. Ou seja, a gestão da comunicação e da segurança, de forma combinada, é fundamental para que os agentes recenseadores do IBGE consigam alcançar os objetivos."

Árlu alerta que os condomínios podem ser punidos, caso não colaborem com o Censo do IBGE. "Se as dificuldades de acesso geradas partirem dos condomínios, estes podem sofrer a penalidade de multa. O art. 1º da Lei nº 5.534, de 14 de novembro de 1968, é claro: toda pessoa natural ou jurídica de direito público ou de direito privado que esteja sob a jurisdição da lei brasileira é obrigada a prestar as informações solicitadas pela Fundação IBGE para a execução do Plano Nacional de Estatística. Já o art. 2º da referida Lei dispõe que não prestar informações nos prazos fixados ou prestar informações falsas configura-se como infrações puníveis com multa de até dez vezes o salário mínimo. A redação do § 2º do mesmo dispositivo legal faz a ressalva de que o pagamento da multa não exonerará o infrator da obrigação de prestar as informações dentro do prazo fixado no auto de infração que for lavrado."

Neste cenário, percebe-se que a gestão da comunicação é importantíssima. "Atuando como síndico profissional do maior condomínio de Salvador/BA, ao receber a comunicação oficial do IBGE sobre o Censo 2022, agimos de forma preventiva e proativa, nos reunimos com a supervisora do Instituto, foi feito o cadastro prévio dos agentes recenseadores e, antes do início das visitas, foi publicada a comunicação em nosso portal, com o nome completo dos agentes. Como resultado destas ações, o IBGE nos contatou, fez uma série de elogios e pediu autorização para publicar uma matéria institucional usando o condomínio como referência de boas práticas", conta Árlu Júnior.

Contato

@comdomíniogestao

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

Headhunter: um caçador de talentos!

Você já ouviu falar em headhunter? Hoje vou contar a história inspiradora de Solimar Miranda **(foto)**, uma profissional que faz a diferença no meio condominial. O termo headhunter significa "caçador de cabeças". Pode parecer um pouco estranho, mas, esse profissional é, na verdade, um caçador de talentos. Seu papel é encontrar a pessoa certa com o perfil ideal para o cargo adequado, recrutando pessoas altamente qualificadas e fazendo o papel de intermediário entre a empresa e o candidato.

Baiana, com um currículo primoroso, filha de Solange Peixoto e Almir Campos, mãe, irmã, esposa e sempre acolhendo todos ao seu redor, vem desde 1998 transformando recursos humanos em novas oportunidades. Iniciou a sua trajetória como auxiliar administrativa, e com muito estudo e dedicação desenvolveu a carreira por oito anos, até sair da empresa como gerente. Após essa fase, assumiu um cargo de técnica de gestão de pessoas na área pública, e logo depois surgiu um grande desafio, que foi ser gerente regional Norte e Nordeste em uma grande empresa de mão de obra terceirizada.

Mas nem sempre tudo foram flores. Em 2013, acometida pelo câncer e devido à baixa imunidade, seus planos mudaram de rumo. Inquieta e sempre buscando transformações, Solimar resolveu empreender na área de consultoria, e nossos caminhos se cruzaram. E posso dizer que, para a felicidade do meio condominial. Prestando consultoria de RH estratégico, ela passou a customizar ferramentas para atender as necessidades do meio condominial, desde forma de avaliação de desempenho 360º, treinamentos lúdicos, seleção por competência, entre outros.

Quando Solimar fundou o grupo 5rh, teve uma visão muito maior do que só um negócio, e sim uma oportunidade para contribuir com o segmento. Desde que conheci um pouco mais sobre sua atuação e sua paixão em gerir pessoas, entendi por que as pessoas estratégicas são mais necessárias durante turbulências. Selecionar e treinar requer técnica, e os síndicos pouco a pouco vão entendendo isso. A cada fala, ela explana toda a energia e irreverência que só ela tem. É um verdadeiro sol! Sempre buscando alinhar processos tradicionais do condomínio com a tecnologia, seu processo de seleção conta, além do modo tradicional, também com o digital.

Cada novo projeto é um desafio a ser superado e o problema, solucionado. Mas como ser um headhunter brilhante como ela? Primeiro você deve gostar de lidar com pessoas. Uma formação básica na área de humanas pode ser um bom começo para quem pretende seguir essa carreira. Um headhunter deve ter sensibilidade para entender as necessidades do seu cliente e conhecer algumas questões empresariais, como cargos, salários e planos de carreira. Além disso, deve conhecer muito bem a empresa que está contratando seus serviços para poder indicar aos seus clientes os melhores profissionais que possam ocupar o cargo.

Conhecer pessoas, manter contatos, ter discernimento, estar sempre atualizado sobre tudo o que acontece em outros países e culturas também é importante para qualquer pessoa que deseja ser um especialista em recrutamento e seleção de executivos. Então, diante disso, posso dizer, sem dúvida, que ela nos ensina todos os dias a olhar a gestão com outros olhos.

E quando você se perguntar como obter resultado, eu vou te responder com as palavras dela: "Gestão é com pessoas e não de pessoas."

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

De quem é esse vazamento?

Agilidade na identificação e solução dos problemas é o aspecto vital nesses casos, até para diminuir a extensão dos estragos, os prejuízos e os conflitos entre vizinhos

Elas sempre representam dor de cabeça para moradores e síndicos: as infiltrações! E também geram dúvidas quanto às suas causas e responsabilidade pelo conserto. Problemas com goteiras e mofo proveniente do telhado do prédio ou do encanamento de uma unidade vizinha. Quando o caso é de responsabilidade direta do morador da unidade, e quando está na conta do próprio condomínio? Como identificar e fazer essa diferenciação? Há ainda conflitos entre vizinhos quando a infiltração decorre de um apartamento para outro. Deve-se, então, exigir do responsável o conserto imediato do problema, bem como a indenização pelos danos causados. Muitos casos vão parar na Justiça! No meio disso tudo, como o síndico deve tentar compor acordo diante desses conflitos?

"Sem medo de errar, aponto esse problema com um dos temas sensíveis da vida condominial, em especial em condomínios edilícios, ou seja, os condomínios de apartamentos, onde vizinho mora 'em cima' de vizinho, e todos os problemas nessa forma de moradia são potencializados - sejam barulho, animais, crianças ou os famigerados vazamentos! Para se ter uma ideia do tamanho e da força dessa palavra nos condomínios, tive um caso de um vazamento em uma prumada (tubulação principal do condomínio que distribui água para todos as unidades privativas) onde foram afetados 13 apartamentos. Esse é literalmente um problemão, pois afeta em cheio todos os três 'Ss' do condomínio, que são: sossego, segurança e saúde, regrinha que inclusive está descrita no Código Civil Brasileiro", aponta Luciana Volpiani, advogada e síndica profissional com certificado de proficiência - Síndico 5 Estrelas.

Segundo nossa entrevistada, quando o tema em questão são os vazamentos, a dor de cabeça é certa para o síndico, que é o responsável em dar um jeito nesse 'abacaxi', pois é o primeiro a ser informado do problema e tem que correr pra resolver, pois cada minuto conta. "Ao primeiro sinal de água escorrendo pelas paredes, de goteiras, mofo pelo condomínio, inclusive dentro dos apartamentos, temos que imediatamente investigar. Normalmente, é feita uma vistoria prévia ao local, feita pelo zelador ou responsável pela manutenção, juntamente com o síndico, para tentar definir de onde pode estar vindo o vazamento. Assim, é possível chegar rapidamente à causa. São normalmente checadas as tubulações das cozinhas, lavanderias e banheiros e as tubulações das prumadas, tanto de

Luciana Volpiani

entrada como de saída de água, ou seja, os caminhos por onde ela passa. Mas, se não chegarmos a uma conclusão, muitas vezes temos que contratar serviço especializado, pois nem sempre é fácil identificar o ponto exato. E, ainda que identificado, podemos precisar de obras e, nesse caso, o caso é mais complexo ainda", explica.

Conselheira Fiscal, consultora em Direito Imobiliário e Condominial, especialista em Compliance e sócia fundadora da empresa Ello Sindicatura Profissional, ela aponta quais costumam ser os principais vilões: costumam ser o mau uso, a falta de manutenção, as obras mal executadas, como reformas, ou até vícios construtivos, que são irregularidades deixadas durante a obra pela construtora do empreendimento, como conexões mal posicionadas, frouxas ou sem vedação, canos tortos ou obstruídos, além de diferenças na planta construída e na planta apresentada.

"Para sabermos quem vai ter que pagar essa conta, temos que localizar e identificar de onde vem o vazamento, se é entre apartamentos, se é em área comum, ou ainda se vem de áreas comuns para os apartamentos privativos. Por exemplo, a caixa d'água do prédio vazando para o apartamento de cobertura ou fissuras na fachada que causam infiltrações nos dormitórios. Se o empreendimento estiver na garantia, é mais fácil e barato, pois nesses casos, mesmo que o problema seja entre vizinhos, é só acionar a construtora, que normalmente é ágil em atender os casos de vazamentos", pontua Luciana Volpiani.

"Mas, se já tiver acabado a garantia, temos duas situações: a responsabilidade pode ser do condomínio, quando o vazamento for causado nas áreas comuns ou por elas; ou a responsabilidade é do morador, quando o vazamento for causado pelo seu apartamento - exceto nos já citados casos de vícios construtivos. Tivemos um caso em que o morador fez o fechamento da sua sacada com tela de proteção e, pela não observância dos padrões de instalação (tipo de parafuso, local e forma de instalação e impermeabilização local que deve obedecer às Normas Técnicas da ABNT), houve infiltração na fachada do prédio e no apartamento, sendo este o responsável pelo reparo."

Luciana destaca ainda que, para a correta definição da responsabilidade pelo reparo, é preciso identificar o causador. "Essa é a regra básica e, desta forma, quem causa o prejuízo deve reparar. Ah, mas se fosse assim seria muito fácil, não é? Acontece que muitos moradores não concordam quando são apontados como responsáveis e causadores do problema, exigem laudo de engenheiro, provas e testemunhas, filmagens... Enfim, tudo para tumultuar o processo e não efetuar o reparo. É nessa hora que o síndico precisa respirar fundo e colocar em prática seu lado pacificador e conciliador, e chamar os envolvidos para uma conversa franca, porém firme, explicando todos os prós e contras. E ainda ser um pouco psicólogo. Neste e em outros momentos delicados, é bom que o condomínio seja representado por um síndico profissional que, como o próprio nome diz, é profissional porque lida com isso todos os dias, e tem conhecimento, é imparcial, pois sua relação com o morador não é de amizade."

A especialista lembra que nem só entre vizinhos e moradores acontece a fuga da responsabilidade quanto aos problemas de vazamentos. Muitas vezes, as construtoras também não reconhecem os vícios ocultos e até os vícios explícitos, e se negam a reparar os problemas. "É por isso que alguns casos têm que ser judicializados, o que é ruim para todos. Porém, essa não é a regra, felizmente. A maioria dos casos tem um final feliz. Depois de uma conversa meio indigesta e uma obra de adequação, os condôminos, enfim, podem voltar a sorrir após o problema ser solucionado", descreve a sócia fundadora da empresa Ello Sindicatura Profissional.

Caçadores de vazamentos podem ser solução de casos complicados

Demilson Guilhem é fundador e CEO da Mister Síndico. Engenheiro Civil, com pós-graduação em Gestão, Finanças e Controladoria, ele atua na administração de condomínios de grande porte na região metropolitana de São Paulo. "Com muita frequência, a administração do condomínio e o próprio síndico recebem reclamações sobre problemas de vazamentos que envolvem duas ou mais unidades, além de problemas nas áreas comuns. Isso gera grande insatisfação entre os envolvidos, em especial a 'vítima' que, além dos inconvenientes causados pelo problema em si, podem ter danificados móveis, objetos e outros itens da unidade", afirma.

Ele aponta que alguns vazamentos são facilmente identificados, e outros necessitam de uma inspeção mais detalhada para serem localizados e, assim, ser determinado o responsável pela situação. A partir daí, os gestores do condomínio devem tomar as providências devidas e orientar os envolvidos. "Em uma primeira análise, o zelador ou o síndico, se possuir formação técnica, pode auxiliar nessa identificação, realizando visita nos locais afetados e, às vezes, até abrindo tetos de gesso, quebrando parte de paredes ou pisos para facilitar a localização do vazamento. Quando existe a dificuldade maior, deve-se contratar empresas especializadas nesse trabalho, como os 'caçadores de vazamentos', que possuem equipamentos técnicos adequados, como câmeras, robôs, longos cabos."

Parametrização normativa da eleição do síndico

Uma das questões que costumam efluir, relativamente à gestão de condomínios, é a que diz respeito aos limites e possibilidades associadas ao procedimento de eleição do síndico. Segundo a lei que rege os condomínios edilícios (art. 1347 do Código Civil), as eleições para síndico devem ser realizadas em assembleia geral composta pelos próprios condôminos. Ainda segundo a lei de regência aplicável à espécie, os candidatos podem ou não residir no condomínio, sendo certo que esta última possibilidade, em lei prevista, autoriza a eleição, seguida de contratação de um profissional para ocupar e exercer o cargo. De toda sorte, aquele que vier a ser eleito haverá de atuar no exercício da função por no máximo dois anos, quando deverá ser realizada nova eleição, da qual o atual ocupante do cargo poderá participar novamente, objetivando, até mesmo, sua reeleição.

Uma nota característica dos dias atuais, disruptiva e inovadora em relação ao modelo tradicional, reside no fato de que os condomínios estão se apresentando cada vez mais exigentes com relação à candidatura de síndicos, sejam eles orgânicos ou os ditos "profissionais".

Processos seletivos têm se caracterizado pela adoção de mecanismos de compliance, fazendo constar do edital de candidatura, precedendo ao edital de eleição, determinadas e específicas exigências, tais como apresentação de certidões negativas fiscais, judiciais e de protestos, atestados de capacidade técnica, diplomas de formação na área correlata, experiência na gestão condominial, tanto de pessoas físicas como de pessoas jurídicas, tudo para o fim de aferir aspectos relacionados à competência profissional e idoneidade.

A nosso ver, para que tais exigências possam ser aditadas àquelas previstas na legislação, especialmente previstas para os candidatos condôminos, o que inclui, como cediço, estarem quites com suas obrigações financeiras para com o condomínio, convém que elas tenham sido aprovadas em assembleia, passando a se tornar normas peremptórias, aplicáveis isonomicamente a todos os que venham a se manifestar interessados em gerir o condomínio.

Também segundo nosso entendimento, convém que, após o credenciamento das candidaturas, sejam os proponentes autorizados a relaxarem suas campanhas, apresentando aos condôminos suas plataformas e planos de gestão. Findo o período de "propaganda eleitoral", deve ser realizada a eleição do síndico, garantindo-se à coletividade condominial o conhecimento prévio dos candidatos e de seus programas de administração condominial.

Vander Andrade é advogado, mestre e doutor em Direito, pós-graduado em Direito Imobiliário, vice-presidente da J. Reuben Clark Law Society e presidente da Associação Nacional de Síndicos e Gestores Condominiais

Demilson Guilhem

Demilson explica que existe uma regrinha básica para determinar se o vazamento é de responsabilidade do condomínio ou de alguma unidade: se for dentro da unidade em tubulações horizontais, é do proprietário o dever; caso esse vazamento esteja ocorrendo nas tubulações verticais, é o condomínio quem deve resolver o problema. "Normalmente, o condomínio possui na sua previsão orçamentária valores para essas manutenções e pode agir rápido e neutralizar o problema. O caso de envolver uma unidade residencial com a área comum do condomínio, ou com outro vizinho, vai depender muito da agilidade do síndico em facilitar a localização do vazamento e intermediar a orientação à unidade causadora, para uma rápida solução. Sempre lembrando a mesma que, quanto mais tempo demorar, maior será o dano causado e, portanto, um maior custo", alerta.

Caso as providências necessárias não sejam tomadas pela unidade causadora, caberá mesmo à parte prejudicada mover uma ação solicitando o reparo de imediato e o reembolso dos danos causados. Hoje, com o juizado especial cível, a tramitação dessas ações é bem mais rápida do que na Justiça comum, e o prejudicado não necessita de um advogado para defendê-lo.

"Um exemplo prático recente em um dos grandes condomínios que gerimos traz um resumo do que descrevemos: uma unidade procurou a administração informando que tinha um vazamento embaixo do tanque e que deveria ser da prumada do prédio, isto é, da tubulação vertical. A gestora predial, juntamente com um profissional de manutenção, foi ao imóvel, e tudo indicava que a posição inicial do proprietário estava correta. Entretanto, para dirimir todas as dúvidas, foi chamada uma empresa especializada que identificou que o vazamento estava ocorrendo na junção da torneira do tanque, junto à prumada. Com isso, ficou confirmado, diferente do que se previa inicialmente, que a responsabilidade era da unidade. O proprietário pagou o serviço da empresa e fez o devido reparo em sua torneira. Final feliz para uma situação que, muitas vezes, leva mais tempo para ser solucionada. Enfim, vale a pena apostar no diálogo e nas ações técnicas para essas situações", defende.

Contatos

Luciana Volpiani

@ellosindicatura

ellosindicatura@gmail.com

Demilson Guilhem

mistersindico.com.br

demilson@mistersindico.com.br

@mistersindico

Evento reunirá síndicos na Barra da Tijuca (RJ) em dezembro

Resenha Síndico será um evento presencial com diversas palestras para profissionais da área condominial

O ano de 2022 tem sido de muitos desafios para os síndicos, afinal, o momento de transição pelo qual o mundo vem passando durante e após a pandemia da Covid-19 impôs cuidados especiais para os gestores condominiais. Diversos temas marcaram essa mudança como, por exemplo, a adoção das assembleias virtuais e de modelos híbridos para as assembleias, permitindo que decisões condominiais fossem tomadas.

Não importaram os temas. Os síndicos tiveram que trabalhar como nunca! E agora, no final do ano, mais especificamente nos dias 2 e 3 de dezembro, no Sheraton Grand Rio Hotel, na cidade do Rio de Janeiro, vem um evento que todo síndico precisa marcar na sua agenda, afinal, estamos falando de uma "mega estrutura".

O Resenha Síndico, idealizado pelo CEO Vagner Lessa, chega com mais uma edição, agora em escala nacional, para receber inúmeros profissionais que se doam diariamente para que os condomínios funcionem perfeitamente. Vagner nos contou um pouco do que o público pode esperar nessa grande celebração que espera receber mais de 1.000 pessoas.

"Nós sempre buscamos fazer algo fora do padrão, por isso, montamos um evento leve e descontraído. Temos o espaço de beleza para os síndicos e síndicas, e também o espaço de massagem."

Vagner Lessa

Essa é apenas uma amostra do que vai acontecer nos dois dias de evento. Quem comparecer terá acesso a oito palestras e a um espaço de mais de 800 metros quadrados com diversos stands, alguns, inclusive, com experiências. E não se engane, mesmo com as datas coincidindo com o terceiro jogo do Brasil na fase de grupos da Copa do Mundo, o Resenha Síndico terá uma arena montada, juntamente com um bolão, para que todos possam acompanhar o confronto.

"Para este ano, inclusive, vamos ter a presença de dois jogadores da seleção brasileira para assistir ao jogo com todos. Não posso ainda falar os nomes, mas são ex-atletas conhecidos, e, como palestrantes, um dos nossos destaques será a apresentadora do RJ TV Silvana Ramiro, nos contando sobre comunicação e da sua história como síndica", completou Vagner.

Serviço

www.resenhasindico.com.br

Profissão: Síndico

por Anna Carolina Chazan

Profissão Síndico: cumprimento das normas do condomínio

O Código Civil, mais precisamente o Artigo 1.348, diz que compete ao síndico, entre outros itens: cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembleia.

O que isso quer dizer? Que cabe ao sindico cumprir as normas previstas na convenção e no regimento interno e garantir que os demais moradores e condôminos também as cumpram.

A Lei é clara e taxativa, não se trata de uma faculdade do síndico, que poderá ou não cumprir a convenção; trata-se de uma afirmação categórica: cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembleia.

Entretanto, na prática, não é tão simples assim quanto parece, pois o síndico que cumpre e exige que o regramento seja cumprido é visto, na maioria das vezes, como chato, intransigente, intolerante, e essa visão por parte dos condôminos contribui para que o sindico flexibilize a aplicabilidade de muitas normas.

Além disso, em alguns casos, as normas do condomínio já são descumpridas há anos e isso já se tornou tão presente na vida dos condôminos que o síndico não consegue mais exigir a correta aplicabilidade da norma.

Essa omissão pode ensejar alguns riscos tanto para o síndico como para o condomínio.

Portanto, é necessário o entendimento e respeito por parte dos moradores de que cabe ao síndico eleito em assembleia essa atribuição, e ele deve compartilhar as dificuldades encontradas para a devida aplicabilidade da norma, se resguardando com convocação de uma assembleia para tratar pontualmente de cada caso. Nesse sentido, é aconselhável a atualização dos documentos para a nova realidade do condomínio, pois normas criadas em 1950 dificilmente atenderão a realidade atual por diversos fatores. A atualização da norma não é um assunto priorizado entre os condôminos, as pessoas sempre acham que dá trabalho, é caro, burocrático, mas quem é sindico precisa sinalizar isso aos moradores e conscientizá-los da importância de termos regras que estejam de acordo com a atual realidade de cada condomínio.

Anna Carolina Chazan é advogada especialista em Direito Imobiliário, gerente geral de uma grande administradora do Rio de Janeiro, professora do Secovi Rio.

Cuidados necessários na elaboração de contratos de prestação de serviços

Condomínios precisam ter atenção com documentos para realização de atividades vindas de fora. Contar com especialistas no tema é essencial

Jamile Mascarenhas

Rafael Marques Bicchieri

Por mais capacitados que os funcionários de um condomínio possam ser, vai chegar um momento em que algum problema aparecerá e eles, mesmo que com algum conhecimento básico sobre o assunto, não poderão resolver. Para isso, o síndico precisa entrar em contrato com prestadores de serviço, que não têm vínculo com o empreendimento, a fim de que os percalços sejam resolvidos.

Mas, para que esse elo seja feito, é necessário firmar um contrato entre as partes, e caso o gestor condominial não tenha cuidado com alguns itens importantes, a dor de cabeça poderá ser tremenda. Esse é um tema bastante recorrente, afinal, que condomínio não precisa de manutenções periódicas? Por isso, conversamos com dois especialistas na área para que pudessem esclarecer sobre a importância de um contrato especializado.

Advogada atuante na área condominial e imobiliária, escritora e sócia do escritório Costa Mascarenhas Advogados, Jamile Mascarenhas informa que, antes de tudo, o ponto principal é a criação de um contrato que visa a garantir a segurança jurídica e a ética na contratação de profissionais terceirizados. “Diante disso, é possível extrair a imediata análise de que a especialização necessária para esse tipo de consultoria perpassa pela especificidade da simbiose de vários fatores, como o conhecimento técnico sobre Direito Civil e Contratual, até o conhecimento sobre compliance condominial, uma vez que a advocacia condominialista atua, em igual profundidade, em ambas as vertentes, sobretudo no que diz respeito à contratação de prestadores de serviços (..) Nesse contexto, a

análise de um consultor jurídico especializado torna-se fundamental para a transparência de uma boa gestão condominial e para a proteção do patrimônio comum, por se tratar de uma atuação preventiva, a fim de evitar passivos jurídicos com ações judiciais, aplicação de multas administrativas e onerosidade excessiva para o condomínio, além de eventual responsabilização do síndico, na hora de firmar um contrato com um prestador de serviços", disse.

Além dela, quem também compartilhou seu conhecimento sobre o assunto foi o também advogado Rafael Marques Bicchieri, da Alves & Bigler Advogados. Ele bate numa tecla imprescindível que já destacamos em nossas edições anteriores: de se buscar uma consultoria preventiva. "Todo gestor sabe como é melhor prevenir do que remediar, por isso, é extremamente importante contar com profissionais que fornecerão informações e diretrizes e que vão minimizar os riscos, de modo a compreender as necessidades do condomínio."

Mas, não se engane, um contrato para todo tipo de serviço prestado não dará certo. Os especialistas afirmam que o síndico não pode buscar atalhos e ter um "modelo". Ele deve, prioritariamente, ter contratos específicos para cada necessidade, além de tomar cuidado com os chamados "contratos leoninos".

"Nesse sentido, o aspecto mais relevante de uma contratação é a análise minuciosa acerca do tipo e da modalidade de serviço a ser prestado a partir, principalmente, do conhecimento prévio das especificidades do condomínio, o qual, diga-se de passagem, é muito diferente um do outro. No momento que se identifica a necessidade de contratar um serviço em um condomínio são diversos quesitos que devem ser analisados, desde o levantamento da lisura da indicação, considerando ser fundamental a imparcialidade na escolha do profissional; a sua qualificação técnica; a referência no mercado; o tipo de serviço a ser prestado; os riscos de sua execução; o prazo de duração do contrato; a forma de pagamento; as formas estipuladas para o acompanhamento do serviço; as garantias; as obrigações das partes envolvidas, dentre outros pontos cruciais e específicos para que seja possível alcançar o máximo nível de proteção pretendido", comentou Jamile.

Já a respeito do "contrato leonino", aquele onde o contratante acaba se expondo a uma desvantagem excessiva, como afirma Rafael, é importante que sejam observadas as regras dispostas na legislação sobre aquele determinado assunto. Jamile reforça, então, a importância de contar com profissionais especializados.

"Esse tipo de contrato pode ser evitado justamente por conta da contratação de uma consultoria jurídica especializada e técnica que, para além dos aspectos vinculados ao Direito e a sua devida aplicação nos termos dos artigos 104 e seguintes do Código Civil de 2002 (Lei 10.406/2002), dentre outros, diligenciar a análise jurídica das vantagens, desvantagens, riscos e os ônus atribuídos a cada parte daquela relação contratual que se pretende firmar, com o fim de evitar que o condomínio possa vir a assumir um ônus excessivamente oneroso e prejudicial para a massa condominial", completa.

Contudo, por mais que toda prevenção exista à disposição dos síndicos, alguns ainda podem cometer o equívoco de assinar um contrato que não foi construído de forma correta, e isso pode trazer problemas tanto para os condôminos quanto para o próprio gestor. Como o síndico é o representante legal do condomínio, conforme o artigo 1.348 do Código Civil (Lei 10.406/2022), caso sejam identificadas essas falhas, ele será responsabilizado, pessoalmente, por seus atos de gestão, mas não acaba por aí.

"Todavia, diante de uma contratação irregular, para além das responsabilidades legais dispostas no Código Civil e Lei 4.591/64, dentre outras legislações, é importante, também, observar o que dispõe a convenção do condomínio e quais são as hipóteses de responsabilização do síndico em determinadas situações, pois, a rigor, a convenção do condomínio é o documento no qual os condôminos estipulam os deveres, responsabilidades e os limites de atuação daquele determinado gestor", finaliza Jamile.

Os especialistas ainda concordaram no pior tipo de dor de cabeça proporcionada pela prestação de serviços: mão de obra terceirizada. Rafael comentou: "Sem dúvidas, os contratos que envolvem mão de obra terceirizada. Isso porque a jurisprudência prevê que, mesmo que o contrato disponha de cláusula de responsabilidade trabalhista, isso não afasta a responsabilidade subsidiária do condomínio por eventuais direitos pretendidos pelos funcionários da empresa terceirizada", finaliza.

Contatos

Jamile Mascarenhas

@jamilemascarenhas.adv

Rafael Marques

contato@alvesebigler.com.br

Gestão de Conflitos em Condomínios

por Wania Baeta

Aplicando a gestão de conflitos nos incidentes condominiais

Qual deverá ser a atitude de um síndico ao deparar-se com um conflito em sua gestão? Deverá ignorar ou terceirizar a solução? Realmente, enfrentar as inúmeras desavenças condominiais não é para qualquer um.

A cada dia que passa, aumenta a necessidade de que o gestor busque diferentes conhecimentos da área técnica, como ocorre com o tema "gestão de conflitos", de forma a ser aplicada aos constantes transtornos nos condomínios.

Aquela frase conhecida "vou te processar" deverá ser desestimulada em sua administração condominial. Como é de pleno conhecimento dos gestores, o desfecho de um processo judicial é custoso e demasiado demorado, já que a sentença não encerrará os desentendimentos de origem, pelo contrário, quem "perde" a ação, terá o desejo de "vingança", incidindo ainda maiores desafios para a administração.

Dentre os variados impasses, temos como exemplo os transtornos nas assembleias ou com os empregados. Como amenizá-los ou mesmo evitá-los para que não se configure uma má gestão?

A melhor resposta é a de implantar a "gestão de conflitos" nas suas atividades. E como proceder?

Inicialmente deve-se ter conhecimento do seu significado, tendo assim condições de informar as suas vantagens à coletividade condominial, assim como saberá que tipo de profissional especializado deverá ser eventualmente contratado.

Proporcionará que esses meios de resolução como a mediação, a conciliação, a negociação, as práticas colaborativas, o direito sistêmico e a arbitragem ocorram viabilizando a solução de forma mais célere e eficaz.

A implantação da "gestão de conflitos" no condomínio poderá ser através de assessoramento de um profissional especializado na área condominial, atuando como um prestador de serviços.

O síndico também poderá optar pelos seus serviços para a orientação de uma gestão pacificadora, assim como para prestar assistência nas assembleias, amenizando os ânimos muitas vezes exacerbados.

Implantar a cultura de pacificação em sua administração trará ao síndico inúmeras vantagens, como a maior compreensão dos conflitos existentes e ainda evitando a manifestação de outros, assim podendo executar as atividades administrativas de forma efetiva, e ainda trazendo harmonia a todos que de alguma forma convivem com o condomínio.

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

Gestão de riscos: aposta inteligente na prevenção

Muitos aspectos devem ser considerados na hora de planejar a segurança condominial. O primeiro deles é optar pela parceria com empresas especializadas no setor

Certamente você que nos lê já ouviu falar em 'gestão de riscos'. Mas que conceito é esse e por qual razão ele é tão importante? A prevenção representa 90% da segurança para evitar invasões e furtos em áreas de condomínios. E ela funciona de forma mais eficaz quando consegue integrar em um planejamento personalizado os implementos físicos (como muros, portões), recursos humanos e equipamentos eletrônicos (dos mais básicos como alarmes até os mais tecnológicos como câmeras de reconhecimento facial). Na prática, fica a dúvida: onde o síndico pode se informar e a quem recorrer para traçar esse plano de gestão de forma personalizada, isto é, bem de acordo com as caraterísticas e necessidades do seu condomínio?

"O planejamento de segurança personalizado para condomínios é uma excelente alternativa para prover as recomendações específicas para melhorias e aperfeiçoamentos das estruturas humanas, eletrônicas e tecnológicas. Nesses trabalhos consultivos, o síndico encontrará alternativas para incrementar a segurança do condomínio, normalmente listados por ordem de prioridade e, ainda, a possibilidade de já ter propostas comerciais para planejamento orçamentário", pontua Mauro Sant'Anna, diretor Regional e de Planejamento Estratégico da filial Haganá Paraná, onde desenvolveu oportunidades de novos negócios e é responsável pelos departamentos comercial, back office, marketing e operacional.

Profissional com formação em Tecnologia da Informação, com foco em projeto estratégico de segurança, nosso entrevistado possui mais de 25 anos de experiência na área de segurança patrimonial, residencial e corporativa. "Quando se fala em segurança, o assunto precisa ser tratado com muito cuidado e atenção. Afinal, o foco será na proteção do patrimônio e, principalmente, na proteção da vida das pessoas. Há hoje no mercado alguns consultores independentes que realizam esse trabalho, mas há também empresas como o Grupo Haganá, que possui uma área consultiva exclusiva para elaboração de projetos de segurança para condomínios em todo o país. Desenvolvemos, com especialistas, um projeto completo tanto para condomínios já existentes como também

para condomínios que serão construídos, através das diversas parcerias que temos com construtoras espalhadas por todo o país, sempre buscando adequar a estrutura já existente, e tendo como premissa o menor investimento possível para atingir uma segurança mais equilibrada e compatível com o risco detectado em cada local."

Mauro explica ainda que a apresentação de um projeto de segurança precisa ser considerada como tão ou até mais importante que o próprio projeto, pois nesse trabalho serão mencionadas as vulnerabilidades encontradas e as respectivas alternativas de soluções. "Nosso grupo recomenda uma reunião de apresentação do projeto de segurança, com a participação das pessoas envolvidas na gestão, isto é, além do síndico, também o corpo diretivo do condomínio. O envolvimento de todos é de suma importância para entendimento e organização dos próximos passos, ou seja, alinhamento

Mauro Sant'Anna

dos conceitos considerados no trabalho; avaliar as alternativas; analisar os orçamentos; evoluir para definição de realização, parcial ou total, do projeto; levar o tema para debate e aprovação em assembleia de moradores; entre outras ações", enumera ele que, especialista em segurança israelense, participou do projeto de desenvolvimento de reconhecimento facial em Israel em 2014 pela FST Biometrics.

Toda a estratégia na construção desse plano de gestão de riscos é baseada na tática de defesa, de prevenção e, assim como na medicina, a segurança também é uma área muito estudada. "À medida que os riscos se transformam, como uma doença nova ou crítica, estudamos as soluções para combater e, fundamentalmente, prevenir. A automedicação, fazendo ainda uma analogia da segurança com a medicina, também pode matar. Portanto, procurar um especialista em segurança é como buscar um médico, precisa ter cuidado na escolha e relação de confiança. Por fim, como na medicina, após um diagnóstico precisamos agir e adotar o tratamento necessário pois, caso contrário, quando estivermos em situação crítica ou em uma crise grave, vão nos perguntar: você recebeu a receita, mas por que não tomou o remédio?", questiona.

Contato

www.hagana.com.br/

linkedin.com/in/mauro-sant-anna-06ab32215/

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

Respeito para manter o bom comportamento geral no período eleitoral

Rivalidades políticas, e até mesmo a torcida entusiasmada pela seleção brasileira na Copa do Mundo, não podem descambar para conflitos e agressões entre vizinhos

Vander Andrade

Brigas entre parentes. Amigos que não se falam mais. O clima de radicalização política, sobretudo entre os eleitores de Jair Bolsonaro e Luiz Inácio Lula da Silva, que lideram as pesquisas eleitorais, abalou amizades e relações familiares. Com a proximidade da eleição para presidente, o tema chega também aos condomínios. O que pode ou não? Colar adesivos nas janelas? Pendurar bandeiras nas varandas? Casos de conflitos entre vizinhos por motivações políticas: intimidação em áreas comuns, gritos nas janelas em defesa de um ou outro candidato, xingamentos, agressões verbais e até físicas. Vem aí também a Copa do Mundo: nesse contexto, o condômino pode decorar sua unidade? Como o síndico deve agir em cada uma dessas situações? O que pode e deve fazer, sobretudo, na mediação de conflitos?

"Com a proximidade das eleições, candidatos a provimento de cargos eletivos oficiais, concorrentes entre si, tendem a acirrar os ânimos e intensificar ataques verbais, tanto na mídia tradicional como no âmbito das redes sociais. Nesse ambiente polarizado, muitos condôminos e moradores tornam-se passíveis de 'adotar um lado', optando por realizar uma ação política que, a despeito de ser legítima e democrática, por arrastamento, em tempos de campanhas eleitorais agressivas e extremadas, podem vir a ser igualmente conflituosas", avalia Vander Andrade, advogado, mestre e doutor em Direito pela PUC-SP.

Pró-reitor do Centro Universitário Fundação Santo André, nosso entrevistado defende que, nesse momento, em caráter preventivo e cautelar, impõe-se aos gestores condominiais lembrar aos membros da coletividade, através de comunicados escritos e visuais, sobre a necessidade de serem seguidos, de forma contínua e criteriosa, os preceitos associados às regras da boa vizinhança. Princípios que devem ser demarcados e denotados pelo respeito para com a convivência e a manutenção da harmonia na vida condominial.

"Brigas e contendas, se manifestas nas áreas comuns, em violação aos comandos normativos emanados das regras regentes do condomínio, devem ser submetidas ao crivo do poder disciplinar do síndico, analisando-se, caso a caso, a possibilidade de aplicação de sanções, tais como advertências ou multas, que estejam previstas na convenção ou no regimento interno", explica.

Passando para o item decoração, nosso especialista fala ainda sobre o uso de adesivos nas janelas das unidades. "Para essa hipótese, recomenda-se analisar as particularidades e especificidades de cada condomínio sobre determinados aspectos como a integridade e a uniformidade da fachada do edifício, que devem ser sempre preservadas. Assim é que, em casos singulares, poderá ser autorizada a colocação de adesivos nas janelas das unidades autônomas, especialmente se estes não se apresentam visíveis em sua parte exterior. O mesmo não poderá ocorrer se tais imagens se demonstrarem perceptíveis, aptas, portanto, a deformar o aspecto visual da fachada."

Mas, e na hora de torcer pelo Brasil? "Já as bandeiras que ostentam os símbolos nacionais, a nosso ver, devem ser admitidas, dentro dos parâmetros de razoabilidade, ou seja, desde que não representem risco de dano ou invadam a privacidade alheia. Isso porque o uso de bandeiras nacionais, conquanto mormente vedado pelas normas condominiais, em situações muito particulares, nas edições da Copa do Mundo de Futebol, resultam da manifestação expressa de um intenso sentimento de nacionalidade e de patriotismo que, a nosso ver, não somente não deve ser coibido, como ainda deve ser respeitado."

Vander finaliza lembrando que o Direito não se resume aos textos legais e convencionais, mas compreende, dentro de sua moldura, o costume jurídico. Esse direito costumeiro recomenda, para ocasiões especiais, a flexibilização de regras normalmente plasmadas pelo ortodoxo dogma jurídico. "Para efeito comparativo, basta que nos lembremos da época própria às festas natalinas, em que se manifesta ostensivo o costume de ornar as fachadas de edifícios com lindas decorações, o que traz um espírito de fraternidade e de harmonia mais intenso, tanto dentro como até mesmo fora da coletividade condominial", conclui.

Peculiaridades do relacionamento humano

"O ser humano está em constante evolução, através da única ferramenta, que é o relacionamento. Como ser social, necessita viver em grupos. E a convivência é um exercício constante, pois a necessidade de pertencer ao grupo vem desde os primórdios, quando precisava se agrupar até para sobreviver. Isso está impregnado nas moléculas e é assim até os dias de hoje. E, justamente por lealdade ao seu grupo, surge o conflito. A polarização é a forma com que os grupos mantêm contato. O conflito aproxima, e a paz separa. No condomínio, assim como na vida, há de se adotar posturas que não violem a segurança, a saúde e o sossego. Colocar adesivo na janela, pendurar bandeira na varanda do apartamento, são formas de o condômino se expressar. Sendo, geralmente, uma conduta passageira permitida", afirma Verônica Lins.

Advogada formada pela Universidade Federal da Bahia, com diversas pós-graduações já concluídas e ainda em curso, e focada na prevenção e solução de conflitos, ela segue em sua análise. "Sobre os conflitos por motivação política: a intimidação em áreas comuns, os gritos nas janelas em defesa de um ou outro candidato, as agressões verbais e

Verônica Lins

até físicas devem ser coibidos com muita energia pelo gestor do condomínio. Afinal, pequenas concessões abrem espaço para grandes agressões e graves situações. E os síndicos podem ser responsabilizados civil e criminalmente, a depender da forma como atuarem", descreve ela, também membro da Comissão de Direito Condominial da OAB/Bahia e diretora adjunta da Anacon/Bahia.

Segundo Verônica Lins, tratar do comportamento na Copa do Mundo é bem mais fácil, pois, em regra, não há conflito, uma vez que todos, a princípio, torcem pela seleção brasileira. Nesse caso, vale aproveitar a oportunidade para unir e pacificar os condôminos. O condomínio decorado de forma discreta, sustentável e econômica pode promover o encontro das famílias para assistirem aos jogos reunidas.

"O síndico deve sempre agir a serviço do bem do condomínio. Para isso, deve contar e explorar bem a assessoria jurídica especializada e experiente para nortear como se portar na prática, de acordo com o ordenamento jurídico. Outra ferramenta importante é a assessoria administrativa, também especializada e experiente. Afinal, o condomínio não é pessoa física e não é pessoa jurídica. É um ente diferenciado e deve ser tratado de forma diferenciada. Até porque, depois da família, ele é o núcleo onde o ser humano mais tem relacionamentos e, consequentemente, oportunidades para evolução."

Contatos

Verônica Lins

@veronicalinsdealbuquerqueadv

veronicalinsdealbuquerque@gmail.com

Vander Andrade

@vanderfdeandrade

condobem

Soluções financeiras e inovadoras para condomínios.

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

Sim, a Condobem é para o seu condomínio!

Não importa o tamanho ou porte do seu condomínio, temos soluções para suas necessidades do presente e seus planos para o futuro.

GARANTIA TOTAL

FINANCIAMENTO DE OBRAS

COMPRA DO PASSIVO

ANTECIPAÇÃO DA RECEITA

CONSULTE NOSSOS ATENDENTES

21 99911-9354 43 99107-3974

condobem @condobembr

atendimento@condobem.com.br

Direito Sistêmico em Condomínios

por Gracília Portela

Como resolver relações imobiliárias conflituosas através da história

Como sempre venho dizendo nesta coluna, se olhássemos um pouco para o que ficou atrás de nós, conseguiríamos observar o todo, e, assim dirimindo o que ficou no passado, atingir objetivos frutíferos no futuro.

Relações imobiliárias conflituosas trazem em seu bojo coisas que invariavelmente não foram olhadas desde priscas eras. Famílias que compraram terras e essas nunca foram pagas, irmãos que deram golpe em outros irmãos, fraudes entre familiares de todo gênero, enfim, uma gama de desacertos durante séculos, décadas ou anos, que por nunca terem sido reequilibrados durante períodos, acabam por trazerem sempre prejuízos.

A história é no mundo sistêmico, sem dúvida alguma, expressiva ferramenta para auxiliar um advogado sistêmico na condução de um negócio.

Todo problema jurídico existente com uma terra é contado pela história desta mesma terra, sendo a solução do problema o reequilíbrio sistêmico desta história.

Quantas e quantas vezes vemos terras que estão devolutas, sem utilização, sendo oferecidas ao Estado em razão de heranças jacentes ou vacantes? A Constituição Federal é sábia quando dirime que a função social da propriedade deve ser observada para que tenha direito o seu proprietário mantê-la ela em seu domínio.

Os dramas existentes na compra ou venda de uma terra, a dissolução irregular de um condomínio, o sofrimento havido entre proprietários na aquisição ou no negócio feito com terras deixam mágoas ás vezes intransponíveis, que acabam sendo levadas para a efetiva retribuição financeira, que por esse motivo acaba não fluindo e nem frutificando.

Por isso, vejo que saber a origem da terra, sua história, atores envolvidos e problemas anteriores são fundamentais para solucionar o futuro dessas mesmas terras.

Mais do que termos corpo técnico na elaboração de uma construção, mais do que somente ter um advogado que entenda de direito imobiliário, é preciso ter pessoas que sejam conhecedores do passado e pesquisem as variantes anteriores à aquisição da terra, para se chegar a um bom consenso do que essa mesma terra poderá produzir de efetivo a seus donos atuais.

Os ciclos imobiliários são necessários serem observados de forma macro, aí sim teremos soluções efetivas. Ou aqui ninguém nunca viu a terra denominada de "caveira de burro"? Fica a dica.

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

Para minimizar os riscos de acidentes

Caso de atropelamento que causou a morte de um garoto em São Paulo acende o alerta: também nas vias internas dos condomínios, é preciso ter atenção às leis do trânsito

O ator mirim Gustavo Corasini, de 12 anos, que viveu o personagem Tadeu na primeira fase de Pantanal (TV Globo), foi atropelado na tarde de 25 de agosto, em São Paulo. Precisou passar por cirurgia e está em recuperação. O jovem estava na companhia de um amigo, que não resistiu aos ferimentos causados pelo acidente. Neste caso, a motorista teria se atrapalhando com o câmbio do carro, que é automático. O triste episódio levantou uma série de questões. Como grandes condomínios, com estrutura de minicidades e vias internas, podem reduzir os riscos de acidentes em suas ruas? Sinalização adequada, controle de velocidade, quebra-molas, guardas... Quais são os recursos disponíveis nessa tarefa? Em casos como o citado, o condomínio também pode ser legalmente responsabilizado? E o síndico: em que circunstâncias pode responder criminalmente?

"Independentemente do tamanho do condomínio, é essencial que seja criado um regulamento interno estipulando deveres que precisam ser respeitados pelos motoristas naquela área, para se reduzir o risco de danos às pessoas, animais e bens. É importante que um advogado especializado fique responsável pela redação do projeto de regulamento. E, dependendo do tamanho do condomínio, deve ser avaliada a contratação de especialista em engenharia e operação de tráfego", defende André Luiz Junqueira, professor, advogado com mais de 17 anos de experiência e autor do livro 'Condomínios – Direitos & Deveres', além de sócio titular da Coelho, Junqueira & Roque Advogados, atuante em todo Brasil e que representa cerca de 10% dos condomínios do Rio de Janeiro.

Em episódios como o que envolveu o ator e seu colega, a responsabilidade geralmente é de quem gera o acidente, ou seja, na maioria dos casos, do condutor do veículo. "O condomínio somente é responsabilizado se for comprovada a sua culpa - por exemplo, se um funcionário manobra um veículo imprudentemente e atropela alguém. A responsabilização do síndico é ainda mais difícil, pois ele responde apenas perante o condomínio, e se comprovada também sua cul-

André Luiz Junqueira

Vanessa Lins

pa no acidente", esclarece nosso entrevistado, também professor convidado do Secovi Rio, Abadi, Gábor RH e da Escola Superior de Advocacia (ESA) da OAB/RJ, além de consultor jurídico da Abadi.

Para Vanessa Lins, síndica profissional e membro da Comissão de Direito Condominial da Associação Brasileira dos Advogados do Rio (ABA/RJ), o atropelamento do ator, amplamente divulgado pela mídia, comoveu todos e trouxe diversas dúvidas, além de nos deixar alertas. "Com o aumento da estrutura dos condomínios, em que muitos parecem verdadeiras cidades, com ruas e até semáforos, a maioria deve pensar: então, se existem ruas, são partes internas do condomínio e, portanto, são regulamentadas pelas regras internas do condomínio. Pois saiba que não é assim. Está errado! Ao contrário, as ruas de um condomínio, ainda que internas, devem seguir a Lei de Trânsito Nacional - Lei nº 9.503/97, com previsão expressa em seu parágrafo único, artigo 2º", esclarece.

Sendo assim, todas as infrações previstas no Código de Trânsito Brasileiro – CTB (Lei nº 9.503/97) serão aplicadas nas vias do condomínio que, inclusive, são sujeitas à fiscalização de agentes de trânsito. Dessa forma, uma norma interna do condomínio não pode se sobrepor à Lei Federal, que é o CTB. "Partindo do princípio de que todas as normas aplicáveis às vias internas de um condomínio são as mesmas do Código de Trânsito, podemos esclarecer diversas dúvidas, tais como sinalização, velocidade e instalação de quebra-molas, além da responsabilização em caso de acidentes. A limitação de velocidade deverá seguir o CTB. No entanto, a sinalização poderá ser fora da padronização do Código, o que não exime o condomínio da responsabilidade de instalar toda sinalização necessária", reforça ela.

Já a instalação do quebra-molas com intenção de reduzir velocidade em via de grande circulação, em prol da proteção e manutenção de integridade física dos moradores do condomínio e seus visitantes, deverá ser realizada mediante solicitação e aprovação do órgão responsável. Até porque a instalação das lombadas, além de necessitar da aprovação de projeto, também deverá seguir a Resolução nº 39 do Contran, que determina padrões para sua execução.

"Dentro dos condomínios, os condutores precisam ser habilitados para a condução dos veículos, tal como é na rua. Em contrapartida, as aplicações de multa de trânsito não podem ocorrer pelo síndico, mas sim pelo órgão responsável. O síndico poderá aplicar multas administrativas pela infração de circulação, ou estacionamento em área inadequada... Sempre lembrando que as regas deverão estar previstas na Convenção ou Regimento Interno. Ou seja, a penalização por uma infração de trânsito não é de responsabilidade do condomínio, mas a correta sinalização e manutenção das vias é! E, no caso de acidentes gerados pela má sinalização e manutenção, a responsabilidade será do condomínio. Isso porque é da administração o dever de conservar as áreas comuns", define Vanessa.

Ela alerta, porém, que é necessário ter cautela na análise de cada caso, pois não existe uma única regra aplicável. No caso do ator, devem ser considerados diversos fatores, dentre eles: essas crianças estavam na rua? O local havia sido isolado? Havia necessidade de isolamento do local? Houve comunicação prévia? Além do isolamento, havia boa sinalização sobre?

"É claro que acidentes acontecem, mas o condomínio é responsável por fazer a sua parte e tentar minimizar ao máximo o risco de que aconteçam, especialmente acidentes dessa natureza, que geralmente causam grandes lesões, podendo levar à morte da vítima. Então, se você é síndico ou mora em um condomínio com vias internas, verifique as sinalizações e se as regras do CTB estão sendo respeitadas, sob pena de responsabilização do condomínio no caso de acidentes. Já deixo aqui uma dica extra: verifique as regras da garagem, local de grande chance de acidente e especialmente inapropriado para crianças e animais brincarem! Além disso, esse espaço possui regras regidas pela Convenção ou Regimento Interno! Atue sempre observando o CTB, que aqui também é aplicável! Não dê bobeira! O assunto é sério e deve ser tratado com muito carinho pelo gestor", finaliza.

Contatos

André Junqueira ***@andreluizjunqueira***

Vanessa Lins ***@vanelins.sind***

Kit de boas-vindas!

Uma ferramenta de comunicação que pode ser bastante efetiva para evitar problemas nos condomínios é o chamado "Kit de Boas-vindas!". Especialmente onde há grande rotatividade de moradores, essa ferramenta ajuda a reduzir possíveis problemas causados por desconhecimento das regras. Há muitas pessoas que viveram apenas em casas durante toda a vida, por exemplo, e que não sabem as inúmeras restrições existentes para viver em condomínio.

Também existem aqueles que simplesmente ignoram as normas de boa convivência porque nunca foram instruídos quanto a elas. Enfim, todo e qualquer novo morador, quando se depara com o kit recheado de instruções, se dá conta de que aquele é um local bem administrado, onde o síndico se faz presente, o que mitiga a chance de atritos.

Como deve ser elaborado? Esse material deve explicar de forma positiva e em linguagem acessível as regras e a estrutura do condomínio. É importante também empregar frases gentis e lançar mão de ilustrações e outros recursos visuais. Com essa ação educativa aplicada logo na chegada do novo morador, o síndico não precisará repetir incessantemente as orientações.

O kit deve ser uma espécie de documento público, entregue formalmente, datado e assinado por todos os novos residentes adultos. Aliás, assim, eles estarão cientes não apenas das normas, mas também de seus direitos dentro da comunidade condominial.

Nesse documento podem ser destacadas as principais regras para uma convivência pacífica, segura e saudável, uma apresentação do síndico, do zelador e da administradora, informações sobre os canais de comunicação existentes e tudo mais que se julgar relevante. Esta é uma forma estratégica de receber o novo morador, conscientizando-o de que ele é uma peça importante da máquina condominial.

Muitos condomínios já utilizam o kit de boas-vindas e reportam bons resultados com isso. Portanto, se você, gestor de condomínios, ainda não usa, vale a pena desenvolvê-lo!

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.

Porteiro, um profissional essencial

Compreender a missão dos porteiros é algo fundamental para uma boa administração condominial. E o primeiro passo para isso é respeitar as suas atribuições

Desde o sucesso de um antigo programa de humor, o personagem Severino, vivido pelo inesquecível ator Paulo Silvino, é um 'quebra-galho', uma espécie de 'faz-tudo'. E essa situação acaba sendo real, e não ficção, em muitos condomínios. Mas, afinal, quais são, por lei, as verdadeiras atribuições desse profissional? O que ele pode ou não fazer? E mais, em casos de evidente exploração inadequada, com sobrecarga de trabalho ou desvio de funções, quais tipos de sanção o síndico ou condomínio podem sofrer? Quais cuidados tomar para não sofrer com processos trabalhistas?

"A função do porteiro é fundamental para a segurança do condomínio, pois este funcionário deve estar atento aos portões de entrada e saída de pedestres e de garagem, realizando o controle de acesso dos moradores, visitantes e prestadores de serviços. O ideal é que o condomínio tenha um cadastro de todos os que circulem pelas dependências do mesmo, de forma a facilitar o trabalho da portaria. Através do cadastro, o porteiro poderá identificar de forma mais rápida as pessoas e os automóveis que estão autorizados, liberando o acesso e garantindo, assim, maior segurança e eficiência no serviço da portaria", explica Melissa Costa, gerente do setor de Condomínios na Francisco Egito Administradora e Contabilidade por 19 anos, e atualmente gerente contábil na Mabe Contabilidade.

Vale lembrar que o zelo pela segurança é dever do porteiro, mas também dos condôminos, que devem sempre ser colaborativos. O síndico deverá orientar o morador a sempre informar e/ou atualizar a portaria sobre as pessoas que estão autorizadas a acessar a sua unidade. Nesses casos, a entrada será liberada, e o porteiro entrará em contato com o morador somente para avisar que a pessoa já está a caminho de sua unidade.

A entrevistada aponta que o porteiro também é responsável pelo recebimento das correspondências e encomendas, comunicando imediatamente ao morador que deverá retirá-las na portaria mediante assinatura em protocolo interno. Para utilização de espaços comuns no condomínio, a retirada de chaves de acesso na portaria também ficará muitas vezes por conta do porteiro, que deve manter anotação sobre a unidade que está em posse das chaves, em livro de controle de espaços. Cabe ainda a esse profissional comunicar ao síndico qualquer movimentação suspeita ou que fuja à normalidade, que seja visualizada através das câmeras de segurança e pos-

Melissa Costa

sa representar risco ao condomínio e moradores. Na portaria, deve ter sempre uma lista com os telefones úteis, bem como o contato dos prestadores de serviços que realizam manutenções, para que possa acioná-los em caso de urgência ou emergência.

"O porteiro não deve realizar serviços que não sejam pertinentes a sua função durante o seu horário de trabalho, tais como pequenos reparos, pagamento de contas, ida à rua para compra de materiais... Seja para um morador ou para o próprio condomínio, evitando processos trabalhistas por desvio de função. Além disso, o horário de funcionamento da portaria deverá seguir uma escala de trabalho, para que a portaria esteja sempre coberta pelos funcionários, que deverão passar o plantão e todas as informações necessárias ao seu substituto, para que possa dar continuidade ao serviço, priorizando sempre a segurança de todos", reforçou.

Em resumo, podemos considerar que não são atribuições naturais do porteiro as atividades que o levem a se ausentar do seu posto de trabalho - a portaria, é claro. Assim, vale citar a troca de lâmpadas, limpeza do condomínio, manobra de veículo, guarda de pertences dos moradores, tomar conta de crianças; dirigir-se até unidades residenciais para fazer reparos ou mesmo levar as compras do morador até a sua casa ou apartamento. Cabe ao condomínio, por sua vez, garantir as condições adequadas de trabalho ao profissional, como um ambiente seguro e ventilado, com respeito à escala de horários.

"Atualmente, com o avanço de novas tecnologias na área condominial, que visam à redução do custo da folha de pagamento, alguns condomínios optaram por substituir o funcionário da portaria por uma central de atendimento remoto, o que chamamos de portaria remota. Essa substituição deve ser avaliada por vários aspectos, não só pela redução do custo da folha de pagamento e encargos, mas também pela real necessidade de se manter ou não o funcionário, com análise aprofundada do aspecto do custo-benefício, sobretudo, em relação à segurança", alerta Melissa.

Contato

melissa.costa@franciscoegito.com.br

CANTALICE
ADVOGADOS ASSOCIADOS

Cobrança ilegal na conta de água dos condomínios (Parte I)

As contas de água representam, sem sombra de dúvidas, uma das grandes despesas mensais condominiais, e, em alguns casos, podem atingir valores tão altos que acabam ensejando diversos questionamentos sobre a licitude de todas as taxas e tarifas públicas nela embutidas. Mas como saber se a cobrança está sendo realizada de forma devida, ou se está onerando ainda mais, e de forma abusiva, o seu condomínio?

Ocorre que as concessionárias públicas responsáveis pelo fornecimento de água e esgoto de diversas localidades (principalmente no Rio de Janeiro), possuem uma forma de cobrança de tarifas, nas faturas de água dos condomínios, que foi considerada ilegal pelo Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro e pelo Superior Tribunal de Justiça. E isso ocorre tanto em condomínios residenciais como condomínios comerciais, e, até mesmo, em Shopping Centers.

Por meio desse tipo de cobrança, a concessionária cobra o correspondente a uma mera "estimativa" do volume de água fornecido ao consumidor, que em nada corresponde com o volume efetivamente entregue e registrado em seus respectivos hidrômetros, contrariando diversos dispositivos legais e o próprio Código do Consumidor. Isso porque, tendo o condomínio um único hidrômetro, responsável por aferir o consumo de água de todas as unidades condôminas, e estando este em perfeito funcionamento, a cobrança por mera estimativa acaba por onerar, indevidamente, as contas de água condominiais em até quatro vezes (como em alguns casos presenciados pelo nosso Escritório), gerando o enriquecimento ilícito da concessionária.

Não são todas as faturas, porém, que incluem essa cobrança de tarifa considerada abusiva pelo Poder Judiciário, mas somente aquelas que se enquadrem em determinados pré-requisitos. São eles: o Condomínio deve possuir um único hidrômetro em perfeito funcionamento para atender a todas as unidades condominiais e deve-se verificar se o volume faturado na conta corresponde ao volume obtido através do aferimento das leituras do hidrômetro (subtraindo-se a quantidade existente na leitura atual do hidrômetro com aquela constante na leitura anterior). Caso o volume de água faturado esteja maior que o volume obtido pela subtração das leituras do hidrômetro, o seu condomínio pode estar sendo cobrado com base nesse tipo ilegal de cobrança, sendo necessário ingressar com uma ação judicial para combater essa ilicitude e recuperar o que foi cobrado a maior nos últimos anos.

Assim, é importante que o síndico/administrador do Condomínio esteja atento para verificar a forma como são cobradas as suas faturas (não somente as três últimas, mas também ao longo dos últimos dez anos, se possível), e, caso seu condomínio se encontre nessa situação, procure uma assessoria jurídica especializada, de forma a se proceder à análise do caso concreto e garantir os melhores interesses ao seu condomínio.

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.

Garantidoras de crédito: solução ou armadilha?

Prática de socorro financeiro aos condomínios é envolta em polêmicas, e coleciona opiniões contrárias e favoráveis. Veja o que dizem os especialistas ouvidos pela reportagem

Pequenos negócios, que representam a geração de mais de 90% dos empregos formais no setor privado, se deparam com vários entraves para acesso ao crédito, como a efetiva concessão para que os valores desejados efetivamente sejam disponibilizados. A falta de garantias reais é um problema. Nesse sentido, surgiram as sociedades garantidoras de crédito, que são empresas privadas com a finalidade de complementar as garantias exigidas nas operações de crédito junto ao sistema financeiro. Seu objetivo principal é à dar acesso ao crédito e assessoria financeira para as empresas associadas. Mas como isso funciona no mundo condominial? Como síndicos e gestores podem contratar um parceiro desses com segurança? O que é oferecido em troca do crédito? Há riscos nessa operação?

"Antes de tudo, prefiro utilizar o termo 'garantidoras de receita', uma vez que 'garantidoras de crédito' faz uma alusão direta ao mercado financeiro. A garantidora de condomínio - empresas que antecipam ao condomínio o resultado da cobrança - não são instituições financeiras, mas empresas de cobranças que garantem a receita condominial independentemente de o condômino pagar ou não a sua cota. Isso dá ao síndico gestor um poder de compra muito grande, pois ele contará com 100% da sua previsão orçamentária e poderá executar o seu plano de gestão integralmente. Sobretudo, é importante salientar que nem todo condomínio tem indicação para esse tipo de serviço, uma vez que há um valor mensal a ser pago", pontua Thyago Correia, formado em Ciências Contábeis, síndico profissional e consultor condominial, além de CEO da Pague Seu Condomínio e da TC Suporte Condominial.

Segundo ele, o síndico deve começar a pensar na possibilidade

Thyago Correia

dessa contratação quando a sua arrecadação mensal estiver inferior às despesas ordinárias. É preciso conversar com a sua assessoria jurídica e ver a medida contra a inadimplência - que tem uma função importantíssima junto à gestão do condomínio. E ainda refazer a previsão orçamentária e apresentar os números à coletividade, além de apresentar os serviços da garantidora, seja em assembleia ou não.

"Para a contratação de uma empresa garantidora, o síndico deve ter alguns cuidados, como desconfiar de toda conversa bonita. Isso mesmo, pois no Brasil não existe almoço de graça! Num país onde a taxa de juros é altíssima e o produto dinheiro é escasso, não há milagres. Hoje o síndico está preocupado apenas em receber o valor mensalmente. Não sabe que, se não fizer uma boa análise desse contrato, seu condomínio ficará refém dessa empresa por muitos e muitos anos. Sendo assim, não deve abrir mão de um parecer jurídico, analisando tempo de contrato (bom será em 24 meses, no máximo!), taxa de serviço mensal (essa tem que ser menor que a inadimplência atual do condomínio!), taxa fixa ou variável (bom será ela fixa por todo o prazo contratual), o que acontece com o condomínio se rescindir o contrato após do prazo contratual (o condomínio volta a gerar os boletos do mês e a empresa irá fazer a cobrança da inadimplência do período contratado), explica.

Outros pontos destacados por Thyago Correia são a definição de como será a cobrança de taxas aos condôminos (respeitando as regras da convenção ou, na sua omissão, seguindo a lei vigente, com 2% de multa e 1% de juros), em nome de quem será feita a cobrança (tem que ser em nome do condomínio!), e buscar empresas com referência no mercado. Tomando alguns cuidados, os síndicos terão a oportunidade de fazer boas contratações, sempre bem auxiliados por advogados condominialistas. Esses terão mais expertise e, com certeza, irão auxiliá-lo na tomada das melhores decisões.

"É importante salientar que não

existe uma troca de crédito nessa operação. Há uma contratação de serviço e uma entrega do objeto contratado que, quando feitas de forma certa para os dois lados, o síndico leva a vantagem de ter uma gestão financeira sem intercorrências, pois a empresa vai garantir 100% da receita e assumir, durante o período contratual, todo ônus dessa antecipação da cobrança. Deixando assim o síndico voltado para outras demandas que contemplam a sua função, permitindo que sua gestão seja muito mais produtiva", defende Thyago, também diretor Comercial da Confiança Garantidora e ConfiBank, organizador do Ensíndicos e Feicond Alagoas, e membro da Mobilização Nacional Pro Sindicatura.

"Para deixar o síndico mais tranquilo e seguro para tal contratação, falo que, nessa operação, não há riscos financeiros para nenhuma das partes, quando analisado profundamente o contrato. Afinal, qual seria o risco para o condomínio se a empresa vai creditar 100% do valor combinado na sua conta sempre dois dias após o vencimento? Talvez, no início do contrato, pode se pedir para a empresa creditar um valor antecipado. Depois, isso perde a razão, pois a empresa já terá um valor considerável absorvido da inadimplência... O mês em que ela atrasar o repasse terá alguma punição - isso pode acontecer quando a empresa não tiver lastro", avalia.

"Para finalizar, reforço que vejo com bons olhos essa prestação de serviço nos condomínios. São mais de 35 anos de atividade no Brasil, e muitos condomínios têm indicação direta. Outros não precisam mesmo, basta o síndico e gestor descobrirem realmente o melhor momento para uma boa contratação, sem esquecer das medidas conservadoras que antecedem a assinatura desse tipo de contrato."

Para passar a administrar projetos, e não problemas

Saulo Lino

Doutor em Administração e Filosofia, mestre em Sistemas de Gestão e Administrador de empresas, Saulo Lino também conversou com a REVISTA DOS CONDOMÍNIOS sobre o tema. "É fato que negócios de pequeno e médio porte respondem por 90% dos empregos formais no Brasil, assim como o crédito destinado a essas empresas é de difícil acesso. Porém, no que diz respeito ao setor condominial, a situação é mais complicada ainda, agravada pela situação anômala dos condomínios constituídos. Condomínios possuem CNPJ, mas não são tratados como empresas ou negócios, tampouco conseguem oferecer garantias reais para tomadas de crédito. Administradoras e síndicos despendem energia para equilibrar o orçamento, navegando entre inadimplência sistêmica e a necessidades de investimentos", descreve ele, também diretor Financeiro da Condobem FDIC.

Para Saulo, precisamente neste ponto é que surgem as entidades garantidoras, seja em forma de assessoria de cobrança ou Fundo de Investimentos. Essas instituições têm como objetivo principal "zerar a inadimplência", mas nem todas atuam da mesma forma. Compra de passivo e investimento em projetos são alguns dos diferenciais encontrados no mercado. Mas o foco dos síndicos, na hora da contratação, deve estar voltado para a segurança jurídica do processo.

"Pequenos detalhes no contrato, tais como o modelo de cessão de crédito, podem fazer toda a diferença no processo e na satisfação de síndicos e condôminos. Digo isso porque não existe operação sem risco, e sim, como em qualquer setor, existem operadores bons e ruins. Mas vale ressaltar que a opção da contratação de uma instituição que 'garanta' o caixa do condomínio não pode mais ser desconsiderada. Em troca de uma taxa de administração, que por definição tem que ser menor que a inadimplência instalada, o condomínio, e consequentemente, o síndico, tendem a começar a administrar projetos, em vez de problemas", defende.

Mas, aos olhos da Receita, por exemplo, há questões delicadas nessa operação. A Ordem dos Advogados do Brasil, seccional de Mato Grosso, já acionou a Justiça Federal contra a atuação ilegal das administradoras que invadem a área jurídica, sendo que, ao notificá-las, apurou indícios de crimes tributários. Elas não pagam IOF, Imposto de Renda, Contribuição Social, PIS e Cofins sobre o fato de emprestarem dinheiro aos condomínios e praticarem atividade de factoring. Há ainda a suspeita de lesão aos municípios, pois em tese não pagam o Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN) sobre o lucro que recebem ao praticar fomento mercantil.

Questões jurídicas, administrativas e financeiras

Anderson Machado

Mas a proposta não entusiasma todos. "Inicialmente, gostaria de deixar uma reflexão mediante uma analogia e, em seguida, um questionamento, a fim de que os leitores possam tirar suas próprias conclusões. Imaginem-se sócios de uma empresa que praticamente não gera lucro, ou seja, com muito sacrifício e trabalho consegue pagar as contas do mês e, na melhor das hipóteses, economiza mensalmente 5% da arrecadação bruta para constituir um fundo de reserva. Daí, surge o seguinte questionamento: na condição de sócios dessa empresa, vocês solicitariam um empréstimo para cobrir 100% da sua receita média, oferecendo ainda como garantia uma cota parte do seu patrimônio, sob a incidência de juros que variam de 4% a 12%? E, pasmem, com uma empresa que não é uma instituição financeira, tampouco seguradora, de modo que lhe faltaria, a depender do caso, autorização legal para fornecer 'garantia' sobre riscos de terceiros?", indaga Anderson Machado.

Advogado, professor; especialista em Direito Imobiliário, Condominial e Contratos, e presidente da Comissão Nacional de Direito Condominial da ABA (Associação Brasileira de Advogados), ele nos conta que, em meados de 2016, quando essa prática ganhou força no mercado condominial, na condição de advogado especialista nas áreas imobiliária, condominial e de contratos, começou a analisar inúmeras propostas e contratos de empresas que ofertavam esse tipo de serviço. Após quase seis meses de estudos e avaliando aproximadamente 30 contratos, sob a ótica da segurança jurídica, Anderson não conseguiu aprovar nenhum para que os condomínios pudessem fechar a parceria com essas empresas.

"Em relação aos condomínios, os síndicos enchem os olhos para essa prática, pois ficam cegos e só percebem que, durante a sua gestão, poderão trabalhar com 100% da receita, por óbvio sem se preocupar com a inadimplência. Todavia, não enxergam as consequências que podem gerar para a massa condominial, diante dos problemas que, de uma maneira geral, apresentarei aqui. No mercado de condomínios, felizmente alguns síndicos percebem isso de forma nítida, e outros se deixam levar pelo que essas empresas prometem, e não conseguem analisar o que o condomínio deixará de arrecadar durante o período que o contrato de prestação de serviço estiver vigente", alerta.

Falando das implicações jurídicas, nosso especialista destaca a questão da cobrança de taxas condominiais, com a perda da natureza *propter rem* (por causa da coisa) que, explicando de forma simples, seria a perda do imóvel como garantia do pagamento da cota condominial. Afinal, quem deve a cota é o imóvel, e não a pessoa. Ou seja, a dívida, nesse caso, acompanha a coisa: o imóvel. Aponta ainda a insegurança jurídica em relação à anuência da parte devedora, bem como a substituição das partes na relação processual, em relação à cessão de créditos e sua ocorrência no transcurso do processo de execução extrajudicial, diante da rescisão do contrato assinado pelo condomínio e a empresa garantidora. Há ainda a ilegalidade da cobrança jurídica das empresas garantidoras diante das suas condutas que, por vezes, caracterizam prática ilegal da advocacia e captação indevida pelos advogados que prestam esse tipo de serviço.

"Nos aspectos administrativos e financeiros, chamam a atenção as cláusulas rescisórias no contrato de prestação de serviços/contrato particular de compromisso de cessão e transferência de direitos econômicos e outras avenças, dentre outros tipos de contratos que, na sua maioria, são absurdas! Além disso, a proposta de garantidoras no mercado vinculado a empresas administradoras e escritórios de contabilidade, em uma solução de inadimplência zero, ao que parece ser uma solução imediata e mágica para um fluxo de caixa rápido, se tornará uma situação financeira similar a um constante passivo descoberto, como um empréstimo ou cheque especial sem fim e controle", condena Anderson Machado.

Outro 'pecado' está ligado à fraude tributária, com responsabilidade solidária do condomínio. Afinal, a garantidora, como o próprio nome fideliza, opera como empresa financeira com sua atividade através do CNAE 64.92-1-00 (Aquisição e direitos creditórios), obedecendo às tributações específicas perante o Banco Central. "Em sua maioria absoluta vinculadas à administração condominial, essas empresas não podem

atuar como estão atuando: como instituições financeiras ou factorings, isto é, não recolhem IOF e não são autorizadas pelo BC para tal! Empresas financeiras precisam ser supervisionadas pelo Banco Central do Brasil", aponta ele, que segue em suas críticas.

"Um dos pontos absurdos nesse tipo de contratação é a onerosidade nos contratos diante de cláusulas leoninas, e que não se delibera de forma alguma em assembleia. Nessa seara, essas empresas vendem ilusão, pois nitidamente os condôminos adimplentes pagam pelos inadimplentes! Como assim? As taxas que as empresas cobram, conhecidas como taxas administrativas, incidem sobre o valor que a garantidora empresta ao condomínio, normalmente em relação à inadimplência. Muitas dessas empresas, além das taxas cobradas, retêm para seu próprio caixa os valores acessórios, tais como juros, multa, desconto pontualidade, correção monetária e honorários de cobrança extrajudicial e judicial."

Anderson diz ainda que algumas recebem o pagamento das cotas condominiais em suas próprias contas e, com isso, colocam os valores recebidos na totalidade em investimentos, e lucram ainda mais com os rendimentos ofertados pelo mercado financeiro. "Ou seja, essas empresas faturam alto e estão ficando milionárias, visto que aplicam um dinheiro que não pertence ao seu capital e que, consequentemente, o condomínio deixa de arrecadar, gerando assim enormes perdas e riscos financeiros para a massa condominial", lamenta o especialista.

"Tenho alertado que, diante dessas e outras implicâncias, e pela falta de controle dos pagamentos, o síndico pode ser responsabilizado de diversas formas. Diante da cessão de direitos, o síndico não tem absolutamente nenhum controle sobre a cobrança. E diante da má execução, pode recair tal responsabilidade sobre o síndico, visto que, até mesmo se houver cobrança indevida, caso ela realmente ocorra, o condômino poderá ingressar com uma ação contra o condomínio, e não contra a empresa, visto que não há nenhuma relação jurídica entre o condômino e a empresa cessionária. Não esqueçamos que a responsabilidade pela cobrança das cotas condominiais é do síndico", lembra.

"Por fim, gostaria de deixar claro que as garantias de receitas existem no mercado de diversas formas, sendo algumas absurdas e outras menos absurdas, em relação ao desequilíbrio contratual. Contudo, como já citado anteriormente, ao longo dos anos em que advogado para condomínios, ainda não consegui aprovar nenhum contrato, em relação à segurança jurídica necessária para meu cliente, que é o condomínio, no que tange aos riscos impostos nesse tipo de prestação de serviço", conclui Anderson.

As diferentes modalidades no mercado

"As garantidoras condominiais são empresas que aportam valores financeiros nos condomínios, com a finalidade de deixar saudável as suas finanças, mas nem sempre é assim que funciona. A princípio, são empresas que trabalham antecipando o valor das taxas e, posteriormente, usam de seus jurídicos, ou até mesmo do jurídico do condomínio, para recuperar esse crédito. No entanto, existem várias modalidades dessas empresas que funcionam de formas diferentes. E isso tem trazido uma interpretação errônea por alguns, que entendem todas como uma coisa só. É importante, antes de falar de uma empresa, conhecer a sua forma de trabalho e como funciona sua remuneração. Muitos ficam de olho nos valores que as empresas ganham, mas não procuram saber dos gastos operacionais e dos riscos desse negócio", pondera Alexandre Sobral, advogado e empresário, formado em Direito pela Universidade Tiradentes de Sergipe, com pós em Direito Processual e MBA em Gestão Condominial.

Com mais de duas décadas de atuação como especialista em Direito Condominial e do Consumidor, ele também faz alguns alertas. "Como são muitas as formas de trabalho, é importante sempre analisar o contrato e a forma de cobrança dos inadimplentes, pois até mesmo isso influencia se o benefício contratado vai ser realmente benéfico ou não para o condomínio. Sabemos que a inadimplência hoje é um dos grandes vilões do condomínio e, muitas vezes, está associada a um gerenciamento amador, uma vez que, o número de síndicos profissionais no mercado ainda é pequeno, sem contar que muitos se intitulam assim, mas de profissionais não têm nada", provoca.

De acordo com Alexandre, o ideal seria que não houvesse inadimplência e que os síndicos fizessem curso de gerenciamento financeiro. Mas, infelizmente, muitos se amarram a artigos convencionais que permitem o uso de recursos sem, no entanto, existir tal previsão na planilha orçamentária. Ou usam dos recursos recuperados da inadimplência da forma que melhor lhe convir, esquecendo que aqueles valores são de todos os moradores, e que o seu uso deve ser sempre feito de forma comedida, sem atropelos. "A contratação de uma garantidora é, na maioria das vezes, uma ótima solução para fugir dos problemas trazidos pela inadimplência ou pela má administração ou gestão fraudulenta, evitando que os condôminos precisem desembolsar altos valores para cobrir o rombo", garante ele, que faz algumas observações importantes.

Alexandre Sobral

"É vital diferenciar sobre este aporte financeiro: algumas empresas fazem somente a antecipação do valor, ficando ainda sob a responsabilidade do condomínio a compensação deste no futuro, caso não se consiga recuperar os valores devidos. E existem as que fazem a cessão de crédito, onde o valor devido deixa de ser da responsabilidade do condomínio e passa para a nova empresa. Existem diversos questionamentos sobre esta segunda modalidade, inclusive sobre a natureza desta dívida. É preciso também ficar atento aos contratos de cessão de crédito, verificar se existe alguma armadilha no caso de insucesso, pois há contratos que, nas entrelinhas, preveem que a falta de êxito na cobrança pode acarretar devolução, com juros e multas", explica.

"A contratação de garantidoras, apesar de custosa em alguns casos, traz, na sua grande maioria, um alívio no pagamento das contas, que não são poucas. Sem contar que o condomínio que não

tem dinheiro em conta acaba não pagando seus prestadores de serviços e materiais em atraso, gerando multas e juros, ou deixam de pagar os funcionários na data correta, podendo gerar multas trabalhistas e futuras indenizações em processos administrativos e judiciais, deixando ainda de fazer manutenções obrigatórias que podem trazer multas administrativas, prejuízos cíveis em caso de sinistros, riscos à segurança e tantos outros problemas. Tudo gerado pela falta de dinheiro", enumera Anderson, que faz suas ponderações finais.

"Lembremos que nem sempre o problema é causado pela inadimplência pois, infelizmente, existe a ingerência condominial como um grande vilão, sem falar na corrupção e no desvio de valores. Tudo isso pode ocasionar a necessidade da contratação de uma garantidora. Já estamos vendo algumas empresas garantidoras fazendo empréstimos, e é importante chamar a atenção sobre a forma e as condições para que o condomínio não colabore com uma irregularidade, pois empresas que fazem empréstimos e/ou algo do tipo precisam seguir as normas do sistema financeiro e ser fiscalizadas pelo Banco Central", afirma Alexandre Sobral, em fina sintonia com Anderson Machado.

Contatos

Alexandre Sobral	***sobral2003@yahoo.com.br***
Anderson Machado	***andersonmachado.com.br***
	contato@andersonmachado.com.br
Saulo Lino	***saulo.lino@condobem.com.br***
Thyago Correia	***@thyagocorreia***

Função de síndico não é mais para amadores

Na atuação do síndico, que há tempos demanda preparo e muito conhecimento em diferentes áreas de gestão, com a pandemia tornou-se ainda mais evidente uma constatação: não é mais coisa para amadores.

Há que se destacar que o desenvolvimento dessa função está diretamente ligado a três pontos de interesse geral do condomínio: segurança da família, comodidade e valorização do patrimônio, que ficam sob risco quando administrados por uma pessoa despreparada para a complexidade exigida nessa função.

O condomínio deve ser visto como uma empresa, onde a entrega da gestão se dá para quem tem preparo para executá-la.

Assim como acontece nas empresas, nas quais os currículos e experiências são avaliados antes da concretização de uma contratação, na administração condominial também é prudente e necessário fazer a seleção, de modo que se defina uma pessoa que, preferencialmente, tenha conhecimento em todas as áreas da sindicatura.

Quando contratar um síndico profissional para o seu condomínio?

Dessa forma, há dois grandes pontos em que o síndico deve ter domínio. O primeiro ponto é a capacidade de controle sobre diversos prestadores de serviço essenciais ao condomínio. O segundo ponto é a capacidade de tomar decisões, algo que acontece o tempo todo no desempenho de suas funções. Com o amplo conhecimento nesses pontos, é possível realizar o trabalho de maneira profissional.

A necessidade de profissionalização também passa pelas mudanças que tivemos nos últimos anos e até pelo avanço da tecnologia, que trouxe um dinamismo enorme na atuação do síndico. É preciso estar bem preparado em todas as áreas para conseguir atender os condôminos na velocidade desejada. Para isso, vale dizer, o uso da tecnologia em favor do trabalho de gestão condominial é fundamental. Nesse ponto, mais uma vez é preciso observar que a pandemia também causou impactos.

Muitos condomínios não puderam mais adiar e tiveram que realizar a inclusão tecnológica ou digital – tecnologia essa que teve avanços acelerados também por conta do momento epidemiológico. Sistemas de gestão digital foram aprimorados e isso trouxe benefícios na administração condominial.

Profissão de risco - Quem ocupa o cargo de síndico traz consigo os riscos inerentes à função nas áreas cível, criminal e até ambiental, sem deixar de destacar o complexo trabalho de gestão de pessoas.

Tudo isso comprova não apenas que ser síndico não é mais para amadores, como também tornar-se um profissional exige muito preparo e qualificação permanente. Aqui, vale uma ressalva: o bom preparo começa pela escolha dos cursos que realmente podem agregar.

Para tanto, é preciso buscar boas fontes de conteúdo, pesquisar e ser rigoroso nessa seleção. Isso faz toda a diferença.

Interessados em seguir essa profissão que cada dia mais é valorizada devem estudar, se capacitar e se atualizar. Devem ficar antenados em tudo o que acontece no mercado condominial. Quem age dessa forma, tem grandes chances de se tornar um profissional diferenciado.

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.

Mais um caso: síndica agredida em condomínio de luxo na Barra da Tijuca (RJ)

Chris Romão

Mais um episódio de agressão a uma síndica chocou o país. Imagens gravadas de circuito interno de TV flagraram o momento em que Dayse de Souza Ribeiro, 56, síndica de um condomínio de luxo Marina Barra Bella, na Barra da Tijuca, na Zona Oeste do Rio de Janeiro, levou um violento tapa de um morador que a jogou no chão, tamanha a violência. De acordo com Dayse, a agressão aconteceu porque a academia do condomínio estava fechada para manutenção e pintura, e o morador não queria sair do local.

O caso aconteceu por volta das 19h30 de 30 de agosto, e o agressor foi identificado como Amadeu Ribeiro de Souza Neto. O caso foi registrado como lesão corporal, na 16ª Delegacia de Polícia Civil, na Barra da Tijuca, que investiga o crime. Dayse teve ferimentos no rosto e na boca e fez de exame de corpo de delito. A síndica, inclusive, já fez três registros de ocorrência contra o agressor, por ofensa contra a honra e xingamentos.

Christiane Romão, psicóloga, síndica profissional, gerente condominial, lamenta que mais cenas lamentáveis como essas vem à tona. “Voltamos a discutir acerca da violência que aflige os nossos colegas gestores e o mercado condominial. De um modo geral e em especial os síndicos dentro dos condomínios, os funcionários, os prestadores de serviços passam por isso todos os dias e os casos não são repercutidos”, exclama.

Para Chris, antes a violência era vista como característica dos grandes conglomerados urbanos, do lado de fora de portões e muros, mas hoje se faz presente também no cotidiano de todos os cidadãos e de forma cada vez mais comum dentro dos condomínios, que, na teoria, deveria ser um ambiente de segurança e paz. “A violência se manifesta de diversas formas, desde a física e até a moral. Porém, a sociedade condominial tem encontrado vários entraves no caminho rumo à solução deste panorama, barreiras estas impostas por um modo de pensar determinista e, muitas

Crédito: Acervo pessoal/Câmeras do prédio/30.ago.22

Agressão foi flagrada pelas câmeras do prédio

vezes, preconceituoso", analisa.

Segundo a especialista, muitas pessoas acreditam que a violência é fruto da falta de punição e de um pensamento lógico e simplista, argumentando que o condômino que pratica a violência contra o síndico ou colaborador com a justificativa de ter sido privado ou na razão dos seus "direitos". "Nesse sentido, eles desculpam grande parte da sociedade pelo problema e partem de uma premissa que, se verdadeira, faria de todos os condôminos pessoas violentas em potencial. Atrelar a problemática da violência à justificativa de ter direito é dizer que ela é característica de uma única fatia da população e negar sua responsabilidade tão profunda em viver numa coletividade no qual ele mesmo escolheu. A verdade é que a violência é tão presente em nosso dia a dia que já não apresenta uma face definida, e já não somos capazes de identificá-la tão facilmente", analisa.

Christiane Romão acrescenta que a banalização midiática tem contribuído nesse sentido, visto que divulga produções artísticas em geral, nas quais o "bem" vence o "mal" por meio de batalha física. "Vence quem for mais forte fisicamente ou financeiramente, aquele que melhor saiba utilizar a força como forma de alcançar a vitória. Deste modo, passamos a ver a violência como forma de resolver conflitos, mesmo que o façamos inconscientemente, e passamos a ignorar a importância do diálogo e do debate civilizado", critica.

Segundo ela, a solução do problema não é de fácil alcance, visto que envolve questões de respeito e ética, ainda pouco arraigadas no pensamento da sociedade. "Contudo, uma medida eficiente seria a aplicação de penas mais rígidas para quem fizesse uso da violência em qualquer uma das formas que ela é capaz de assumir, devido ao fato de que a impunidade encoraja, muitas vezes, a prática de atos violentos", sugere.

Dentre os problemas vivenciados, Chris cita a dificuldade de retirada dos condôminos antissociais e o apoio dos demais condôminos que muitas vezes, por medo, não atuam para coibir esses casos. "Outra solução seria difundir, ainda no meio condominial, a importância do diálogo e as implicações da violência, contribuindo para a formação de profissionais mais conscientes e mais unidos! No entanto, não será verdadeiramente eficaz enquanto a sociedade encarar a violência com determinismos e preconceitos, mesmo sabendo que é difícil não nos rendermos à facilidade de culpar as regras que os próprios condôminos escolheram diante de uma assembleia pública e assumirmos uma visão simplista do assunto, assim como é difícil identificarmos com clareza aquilo que nos leva a agir de forma violenta muitas vezes. Somente se adotarmos uma postura realmente objetiva seremos capazes de encontrar soluções práticas e funcionais. O problema da violência dentro dos condomínios se faz urgente, e, enquanto não conseguirmos reverter esse cenário, os gestores condominiais continuarão sofrendo com a violência da falta de regras, com a falta de comunicação e de educação e violências das marcas morais que não se apagam com aplicação de multa! Basta! Os gestores condominiais, assim como os profissionais que atuam na área, exigem respeito!", conclui.

Contato

@gestoracond.christiane_romao

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.

Desempenho e Liderança

por Ariane Padilha

A polarização no condomínio

Estamos em época de pleito eleitoral no país, ânimos acirrados, polarização extrema e você é isso ou aquilo. Tem de ser passional, defender e atacar, e não existe meio termo, nem coerência ou consciência (consciência = razão, no clima passional em que vivemos a razão vai para o espaço).

Agora vamos ao microcosmo do condomínio. Gosto de comparar a gestão de um condomínio com a gestão pública (pois temos contribuintes, que pagam "impostos", as taxas, e esperam uma boa gestão para que os resultados apareçam e beneficiem a coletividade em áreas fundamentais), o síndico seria como o "presidente" ou "prefeito" desta comunidade.

E não é que aquilo que ocorre exatamente no país ocorre também dentro do condomínio?!

Não existe abertura, não existe comunicação entre polos tão opostos. Não existe coerência e nem consciência. Crises, discórdias, disputas, pressão, fake news (no condomínio, mais conhecida como 'fofoca, calúnia e difamação'). E isto aumenta dependendo do perfil do síndico, infelizmente ainda se criam feudos que querem se perpetuar no poder, visando a beneficiar poucos, sem pensar na coletividade.

Se estamos longe de conseguir resolver os problemas do condomínio, imagine do país. Nossas comunidades (condomínio, bairro, cidade, país) são o reflexo das pessoas que vivem nele. Quem sabe comecemos por esse microcosmo chamado condomínio (um domínio que é compartilhado por muitos) e começarmos a praticar a nossa cidadania, a verdadeira democracia, cumprir as regras, respeitar direitos e deveres, com diálogo, empatia, flexibilidade e aceitação das diferenças? Só assim conseguiremos olhar todos para a mesma direção e, juntos, fazer as mudanças e trazer as melhorias necessárias para nossos espaços.

Pois o mais triste é quando você percebe que as pessoas estão saindo (vendendo, mudando-se) de um condomínio porque não aguentam mais viver ali. E, enquanto todos não se unirem para transformar e fazer a mudança, estando presentes e cobrando, dialogando, colaborando com a gestão, veremos de tempos em tempos as pessoas vendendo os problemas do condomínio para os outros. E a estrutura? Essa, literalmente, vai ruindo...

Isso é uma realidade no seu condomínio? Que tal começar a transformação agora?

Está sim ao seu alcance. As grandes transformações começam sempre com um pequeno passo. Hoje você transforma seu condomínio, amanhã seu bairro, quando vê sua cidade já está diferente e quando percebemos amadurecemos tanto durante esse processo que nosso país estará mais justo, mais limpo – em todos os sentidos – mais bonito, mais solidário e muito melhor de se viver.

Este texto lhe parece atual? Pois bem, o escrevi em outubro de 2018! E, pelo visto, pouca coisa mudou, portanto, a reflexão continua atual.

Um grande abraço.

(Artigo completo em www.fatorg.com.br)

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.

Perigos que vêm do céu

Caso recente mostra a necessidade de se preocupar com aquilo que não está no nosso campo de visão e questionar prefeituras sobre o zoneamento urbano

Recentemente, um avião de pequeno porte caiu sobre um condomínio de casas no Rio de Janeiro, e isso aconteceu muito por conta de o local estar perto de um aeroporto secundário. Tal fato engrossa o coro de quem aponta para uma série de questões envolvendo riscos. Afinal, mesmo com aviões sendo meios de transporte bastante seguros, com uma das menores taxas de acidentes do mundo, eles não estão livres de casos como esses.

Além disso, outro ponto importante que os síndicos e gestores condominiais precisam estar atentos é a respeito das antenas de telefonia. Muito se fala sobre elas irradiarem ondas que podem ser prejudiciais à saúde de quem está muito perto delas. Isso é verdade? Foi o que conversamos com dois especialistas. O síndico, engenheiro de telecomunicações, piloto e instrutor de aviões Marcos Queiroz Mendes, juntamente com o advogado Vinícius Monte Custódio, que esclareceram diversas dúvidas.

Marcos comentou a respeito do caso já mencionado e disse que acidentes como esse são impossíveis de se prevenir, mas, se acontecerem, o síndico precisa estar ciente das medidas que precisa tomar. "O caso que estamos falando ocorreu com uma aeronave que decolou do Caer (Clube da Aeronáutica), localizado na Barra da Tijuca em agosto de 2022. Numa situação de acidente envolvendo aeronaves em um condomínio, síndicos terão que contribuir com os órgãos como Seripa (Serviço Regional de Investigação e Prevenção de Acidentes Aeronáuticos) e Cenipa (Centro de Investigação e Prevenção de Acidentes Aeronáuticos). Não tem como prever acidentes, esses que podem ocorrer por vários fatores, como uma falha mecânica, condição meteorológica adversa e etc..."

Vinicius informa que casos como esse podem não ter nada que ver com uma inadequação da localização do aeroporto, e sim com um caso fortuito, uma fatalidade decorrente de falha humana ou mecânica. "Somente uma análise técnica, em concreto, permitirá concluir se aquele acidente foi, de fato, causado ou, ao menos, facilitado pela instalação inadequada do aeródromo", avalia. Cabe ao síndico, segundo ele, averiguar pe-

rante as autoridades competentes (aeronáutica, urbanística e ambiental) se o aeroporto está devidamente licenciado. “Porém, não basta que ele possua licenças válidas, também é preciso que opere em conformidade com os termos das licenças eventualmente expedidas.”

Assim, embora o Código Brasileiro de Aeronáutica determine que as Administrações Públicas compatibilizem o zoneamento do uso do solo nas áreas vizinhas aos aeródromos às restrições especiais constantes dos planos básicos e específicos, o STF entende que os municípios podem restringir a construção e o funcionamento de aeródromos para garantir o ordenamento do solo urbano. “Dessa maneira, caberia aos condomínios pressionar a prefeitura para a alterar o zoneamento municipal, de modo a cessar a operação de aeródromos em seus bairros”, conclui.

Caso esses itens já destacados sejam identificados, ambos os especialistas ainda nos disseram que o síndico tem, sim, o que reivindicar, mesmo com as aeronaves não pertencendo ao aeroporto, se elas estão transitando pelos espaços aéreos com a devida segurança. Marcos disse que o gestor pode ter acesso aos relatórios sobre a condição do aeródromo, que deve sempre estar dentro dos padrões para sua operação, e Vinicius completa falando que a punição pode ser ainda mais severa, caso o zoneamento seja incompatível.

Marcos Mendes

Vinícius Custódio

“Se a localização de determinado aeródromo for incompatível com o novo zoneamento e colocar em risco a vida dos habitantes dos condomínios do entorno, o que demandará robusta prova pericial, estes podem intentar ação administrativa e/ou judicial em face da autoridade aeroportuária visando à revogação da licença de funcionamento.”

Já em relação às antenas, Marcos citou um estudo feito pela Unicamp (Universidade de Campinas), que conclui, em 2005, que não houve registro de danos às células humanas, mas também apontou que, para que se pudesse ter maior precisão nos resultados, seria necessário esperar algumas décadas. E foi exatamente isso o que aconteceu. Com a introdução das antenas que possuem tecnologia 5G, o cenário mudou.

Recentemente foi constatado que a radiação eletromagnética é capaz de causar diversas doenças, o que pode, além de causar um impacto tremendo na qualidade de vida dos condôminos, também diminuir as cifras daquele condomínio, afinal, com os problemas de saúde comprovados, gestores estão renunciando aos seus telhados para instalação dessas antenas.

A desvalorização desses imóveis, especialmente das unidades mais altas, exatamente por estarem mais próximas das instalações, também está vindo à tona, com os proprietários tendo mais dificuldade em negociar seus apartamentos.

No evento do OAB-MG em que os dados foram apresentados, a Adilza Condessa Dode, pesquisadora da UFMG (Universidade Federal de Minas Gerais) mostrou para todos que, em alguns países, a tecnologia do 5G sequer está sendo instalada, e não estamos falando do Terceiro Mundo, estamos falando de líderes em qualidade de vida, como a Suíça. Lá, as antenas não foram aprovadas porque o risco para a população não permitiu, afinal, que governo gostaria de se responsabilizar pela permeação do câncer (doença causada pela radiação das ondas)?

Porém, Marcos tranquiliza os gestores que contam com antenas mais antigas que precisam dessa “renda” extra para manter as contas em dia. “Temos no condomínio onde sou síndico e morador uma torre de telefonia celular. Quando assumi como síndico há sete anos, o condomínio já possuía esse aluguel do espaço para essa empresa. Se a saúde financeira do condomínio estiver equilibrada, alugar um espaço para eles é uma excelente fonte de renda.”

Contato

montecustodio@gmail.com

Mediação de conflitos: uma alternativa para as desavenças condominiais

Prática ganha cada vez mais destaque no segmento condominial, e especialistas comentam vantagens, aplicação e casos onde foi necessária

Todos nós, em algum momento de nossas vidas, já nos deparamos com situações desconfortáveis. Seja num shopping, num evento, ou até mesmo no trânsito. Afinal, a pluralidade da sociedade é a receita para que desavenças aconteçam, afinal, estamos lidando diariamente com pessoas que possuem criações, culturas e crenças diferentes das nossas. Esse cenário acaba gerando discussões em que um lado pode acabar sendo ofendido e optar por uma agressão verbal, ou pior ainda, física.

Wania Baeta

Alessandra Balestieri

Em resumo, pode não ser muito agradável lidar com o próximo, mas existe uma categoria que está ganhando força em diversos segmentos, inclusive na esfera dos condomínios, que identificou a necessidade de existir uma "terceira via", alguém que esteja de fora da situação e consiga servir como ponte entre os dois lados, como explica Wania Baeta, advogada especialista em Direito Condominial e Gestão de Conflitos, mediadora e árbitra, criando, assim, a mediação de conflitos.

"A mediação de conflitos tem como finalidade a de preservar e aperfeiçoar os relacionamentos. É um método privado de solução consensual de conflitos. É também uma negociação, só que é uma negociação intermediada e facilitada por um terceiro imparcial chamado mediador, que buscará restabelecer a comunicação que foi rompida. A mediação deve ser utilizada em casos onde as partes tenham contato continuado durante a vida, como entre vizinhos. O mediador com técnicas específicas auxiliará aquelas pessoas a colocarem na mesa a situação que as levou até lá, a trabalharem os seus objetivos e os seus interesses, avaliarem as opções de solução que existem, que gerem benefícios mútuos. Podem ser submetidos À mediação os conflitos os bens que versem sobre direitos disponíveis ou sobre direitos indisponíveis que admitam transação, e este último terá que ter a manifestação do Ministério Público antes de uma homologação do acordo construído. Também poderá versar sobre todo o conflito ou parte dele e ainda poderá ser utilizada nos conflitos judicializados", disse a secretária geral da

Comissão de Direito da OAB/RJ.

Quem também comentou a respeito da implementação dessa prática no meio condominial foi a advogada Alessandra Balestieri. Para ela, a figura do mediador precisa ser uma pessoa de confiança, ou então deve-se contar com um "Câmara de Mediação", onde profissionais especializados poderão proporcionar o diálogo entre os conflitantes sempre em busca da paz para o coletivo.

"E esse é um tema muito importante. Afinal, qual deve ser a capacitação para que, de fato, essa pessoa se torne de confiança, afirma Alessandra. "Para que síndicos e condôminos possam receber um serviço de qualidade, esse profissional precisa ter total conhecimento de técnicas de comunicação e de negociação", completa Wania, acrescentando que, para atuar como mediador, é necessário que o profissional seja civilmente capaz, tenha a confiança das partes envolvidas, conhecimento do tema que será abordado, "e, neste caso, tudo o que for relacionado à área condominial".

A mediação, vale lembrar, possui por natureza uma "pegada" mais informal do que outros modelos para resolução de problemas, e isso acaba configurando algumas vantagens. Primeiramente, é possível realizá-la basicamente em qualquer espaço do condomínio, e isso pode realmente fazer com que uma pessoa, muitas vezes se sentindo pressionada numa sala, possa se sentir mais confortável e realmente confiar no mediador. Outros pontos a favor da utilização de método são: rapidez para encontrar uma resolução, diminuição de custos, preservação dos relacionamentos e da reedição do conflito.

A fim de ilustrar melhor como a mediação pode fazer uma enorme diferença na gestão condominial e na vivência entre condôminos, Alessandra compartilhou um caso de sucesso em que foi fundamental estabelecer esse diálogo. Ela cita uma briga que envolveu diversos familiares num condomínio de casas por conta dos danos causados a um carro por filhos e amigos de uma das famílias. Valores e formas de pagamento foram acordados por meio da mediação, e não apenas isso, a relação fragmentada foi restaurada entre os envolvidos, mesmo com palavras ofensivas sendo desferidas.

Por fim, síndicos e condôminos precisam se atentar à possibilidade de essa medida não funcionar. Para isso, Wania alerta que, caso não seja possível chegar num acordo, a medida cabível é acionar o Poder Judiciário, para então "a parte perdedora meramente cumprir o que a decisão determinou", finaliza.

Contatos

Wania Baeta ***@wania.baeta***

Alessandra Balestieri ***contato@balestieri.com.br***

Alves & Bigler

ADVOGADOS ASSOCIADOS

Obras e benfeitorias em condomínios

É comum que os síndicos se deparem com situações onde é preciso realizar uma obra no condomínio, seja para conservação, melhorias ou apenas embelezamento. Porém, o que é necessário para realização dessas benfeitorias?

O artigo 96 do Código Civil classifica as benfeitorias em três espécies, sendo elas: voluptuárias: para mero recreio, deleite ou embelezamento; úteis: quando aumentam ou facilitam a utilização do bem, e; necessárias: que têm por fim conservar ou evitar que o bem se deteriore.

Também são chamadas "necessárias" as benfeitorias para cumprimento de determinada norma jurídica, a exemplo exigências de acessibilidade, como a colocação de rampas de acesso para cadeirantes, corrimãos, piso tátil, entre outros.

No entanto, nem sempre é tarefa fácil essa distinção, pois muitas vezes uma mesma obra pode possuir diversas finalidades, sendo às vezes motivo de divergências de entendimento do Poder Judiciário. A instalação de tomadas para carregamento de veículos híbridos/elétricos, por exemplo, pode ser encarada como útil e necessária, pois atenderá a demanda por aparelhos mais potentes dos condôminos.

Quanto ao quórum necessário, o artigo 1.341 do Código Civil estipula o voto de dois terços dos condôminos para aprovação de obras "voluptuárias" e da maioria absoluta dos condôminos para a realização de obras consideradas "úteis".

Já no tocante às obras "necessárias", devido às consequências de uma eventual deterioração no edifício, as regras são um pouco diferentes, até dispensando votação prévia a depender do grau de gravidade e do valor da obra.

Importante ressaltar, por mais que se tratem de benfeitorias, algumas obras podem acarretar alteração de fachada, por afetar o conjunto arquitetônico do condomínio. Caso isso ocorra, será necessária a aprovação da unanimidade de condôminos.

Rafael Marques Bicchieri é advogado, sócio do escritório Alves & Bigler Advogados Associados, pós-graduando em Direito Tributário, membro da Comissão Especial de Direito Imobiliário OAB/RJ Subseção Nova Iguaçu/Mesquita, e especialista em Direito Imobiliário.

Crônicas Condominiais

por Francisco Nazareth

Crônica de uma sindicatura a respeito da função de ser síndico

No final de 2021 e início de 2022, vivenciei duas experiências bem similares com resultados diferentes. O primeiro caso de um síndico altamente organizado que implantou um condomínio novo, em plena pandemia, com todos os problemas oriundos de um condomínio novo, ou seja, sem verba de implantação e, mesmo assim, fez tudo aquilo que podia com alocação de verbas. Sendo assim, criou-se uma oposição agressiva, chegando ao ponto de ter perseguição e pedir o seu afastamento que felizmente não se concretizou com voto decisivo da construtora. O síndico em questão foi injuriado e ofendido, contudo, não ficou calado. Reagiu dentro da forma da lei e reverteu a situação política, demonstrando sua competência e personalidade e ainda levando o agressor injusto aos tribunais que resultou uma transação penal.

No segundo caso, o síndico também implantou um condomínio novo, com várias dificuldades e vícios de construção e trabalhou por quatro anos, revertendo a situação com a construtora, conseguindo acordos em valores muito altos, ultrapassando R$ 1 milhão. Mesmo assim, desagradou uma corrente política dentro do condomínio, sendo ofendido e injuriado por várias vezes. Contudo, esse síndico não reagiu na forma da lei e não buscou reparação judicial de seus atos, que, diga de passagem, juridicamente corretos, tendo como resultado a não aprovação de suas contas de forma política e não técnica, sendo usadas alegações de cunho técnico por um membro do conselho, que anos atrás aprovou as mesmas contas, sem levar em consideração os mesmos atos praticados. O síndico foi julgado e condenado politicamente dentro de uma assembleia cercada de irregularidades e, mesmo assim, não buscou a tutela do judiciário.

Concluímos que a função de síndico ainda carece de muito profissionalismo, bem como a função do conselho fiscal, que demanda um aprimoramento, e as leis que devem se adequar à evolução que o mercado condominial está vivendo, não tendo espaço para amadorismo.

Por isso, devemos ter leis atuais com direitos e deveres muito bem definidos e atribuindo responsabilidades tanto para o síndico, como para os conselheiros e, acima de tudo, para os condôminos que são sócios da ***COISA CHAMADA CONDOMÍNIO***.

Francisco Nazareth é advogado, contador condominialista, diretor da Sifra Administradora de Condomínios e diretor adjunto da Anacon/RJ.

Um playground verdadeiramente animal

Espaço valoriza os imóveis, possibilita maior interação e traz conforto para condôminos e seus bichanos. Mas requer atenção e cuidados extras, especialmente em relação à higiene

Em muitos condomínios, há polêmicas se os bichanos podem frequentar livremente, ou somente de coleiras, as áreas comuns. Mas, e que tal reservar um espacinho só para eles? Nos últimos anos, construtoras têm incluído em seus projetos os chamados pet places, parquinhos concebidos especialmente para a recreação dos animais de estimação. Quais devem ser as características e cuidados específicos com esses espaços? É possível instalar esses equipamentos em condomínios já existentes? E a que custo?

"Nos pet places, os animais devem ter espaço para brincar, correr e se exercitar livremente, onde possam gastar energia e se divertir. O espaço também costuma ser forrado com grama, natural ou sintética, para deixar o bichano ainda mais à vontade, e grades com portão duplo para prevenir fugas. Pode ser usado ainda para adestramento e treinamento de cães com total segurança. Alguns modelos de pet place oferecem também um espaço para higiene dos animais, como banho e tosa, por exemplo, podendo tanto ser administrados por uma empresa do ramo de pet shop quanto ser utilizado de modo autônomo pelos próprios moradores, uma vez que, dentro do apartamento, nem sempre é fácil dar banho e cuidar da higiene do animal adequadamente", comenta Sharon Morais, advogada animalista, com especialização em Penal e Criminologia e presidente da Comissão de Direito e Defesa do Animais da Associação Fluminense de Advogados Civilistas e Criminalistas (Afacc).

Segundo a entrevistada, deve-se observar a higiene do local e a importância de o condomínio ofertar saquinhos disponíveis para recolher as fezes dos animais. Assim, cada morador faz sua parte, e o pet place se mantém sempre limpo. O tutor é responsável por zelar pelos equipamentos, não permitindo que o animal arranhe, roa, morda e urine. A saúde do animal, temperamento e agressividade também são fatores que devem ser observados, para não infligirem os três 'Ss' - saúde, sossego e segurança. Os animais precisam estar com a vacinação em dia, sem parasitas, verminose, sarnas e higiene em bom estado.

"Alguns animais são mais mansos e dóceis. Outros, mais agressivos e impacientes. Nesse último caso, independentemente do porte do animal, é importan-

Sharon Morais

te que ele esteja com focinheira, para evitar latidos excessivos e brigas com outros animais e acidentes com as pessoas que estão no local. O tutor não pode deixar o pet sozinho ou levar filhotinhos, para evitar acidentes com animais maiores e, também, para protegê-los. Por serem ainda muito frágeis, eles podem facilmente pegar doenças, especialmente por ainda não terem tomado todas as vacinas. Também deve-se evitar no pet place fêmeas no cio, alimentação, felinos, roedores e aves, que são caça natural para cães", resume.

Sharon afirma que o pet place valoriza o imóvel já existente, pela procura das famílias multiespécies. Caso disponha de pouco espaço, a simples instalação do gramado cercado por grade para o animal correr já possibilita ao tutor ficar no condomínio, ao em vez de ir passear na rua. Evita desavenças entre vizinhos por latidos excessivos, uma vez que animais confinados em varandas costumam ficar irritados. Assim, evita-se multas, ações cíveis e criminais por maus-tratos. "Já os condomínios com disponibilidade de espaço podem utilizar os equipamentos como playground contendo Rampa Sobe e Desce, Pula Pneu, Prancha de Equilíbrio, Obstáculos, Salto, túneis, arcos e outros. Os custos de instalação são variados. Assim, cabe a cada condomínio estabelecer o custo/benefício para proporcionar um ambiente harmonioso aos condôminos", aconselha Sharon, responsável jurídica do Projeto Nas Garras da Lei e integrante do Instituto Interamericano de Fomento à Educação, Cultura e Ciência (Ifec).

Mais conforto para todos

Guilherme Cheim é sócio-administrador da Proart Engenharia, empresa que busca trazer inovação para as áreas de incorporação e construção do mercado imobiliário de Niterói/RJ. "Na última década, o mercado pet teve um enorme crescimento, com cada vez mais famílias possuindo um animalzinho de estimação. Foi olhando esse cenário que a Proart, em 2018, no empreendimento Dolce Vita, passou a incluir em seus empreendimentos os espaços exclusivos para o lazer dos pets. Atualmente, nossos empreendimentos possuem também o Pet Care, um ambiente com equipamentos profissionais para dar banho, secar e cuidar desses companheiros", conta.

O Pet Park ou Espaço Pet é uma área cercada onde os pets podem brincar e interagir com outros animais do prédio. Possui brinquedos e equipamentos que servem, inclusive, para adestramento. "Esse espaço tem piso totalmente higienizável e um canto preparado para que os animais possam fazer suas necessidades, com ducha para facilitar a limpeza. Esse ponto é muito importante, pois representa segurança e conforto para o tutor do pet, que poderá levar seu cão para passear sem sair do prédio, não se expondo à noite ou à chuva", defende.

Ele concorda com Sharon, e afirma que prédios antigos podem ter um espaço adaptado para esse fim, que nem precisa ser muito grande. Qualquer área acima de 10m² coberta pode servir para esse espaço. "Nessa adaptação, o cercamento do espaço, o revestimento do piso, que deve ser lavável e antiderrapante, e os pontos de água para a ducha e ralo são os principais aspectos a serem observados. Os brinquedos devem ser adequados ao tamanho do espaço, para não interferir na livre circulação dos animais. O custo de uma adaptação desse espaço varia de R$ 500 a R$ 1 mil por metro quadrado, dependendo da estrutura já existente e do tipo de piso e brinquedos que serão utilizados."

Guilherme Cheim

O papel do profissional da contabilidade na administração de condomínios

Gestão e/ou administração de condomínios é tarefa que exige habilidades e competência, tudo dentro de uma organização que verse sobre direitos, deveres, obrigações. Entre estas atribuições, a prestação de contas exige conhecimentos técnicos que vão além da razoabilidade de livros, tabelas, gráficos e controle interno de cada condomínio, regras e normas eleitas pelos envolvidos.

A contabilidade em si, não se diversifica em sua especialidade encontra-se atrelada à legislação vigente para tudo o que envolve a organização condominial, haja vista as diversidades de temas relacionados (registro de atos e fatos, auditoria, governança, retenção e recolhimento de tributos, área trabalhista, previdenciária, controle patrimonial, demonstrações contábeis, plano de contas...).

O controle contábil vai além das cancelas da portaria e boa recepção, versa sobre a organização dentro dos padrões legais, promovendo o que se denomina segurança e organização com garantias acerca de um seguimento contábil atualizado e com todos os requisitos necessários para garantir o bem-estar da organização além da prevenção a possíveis danos financeiros decorrentes de lacunas não preenchidas e atendidas conforme as alterações e normas que devem ser atendidas.

Ao síndico não compete conhecer de organização contábil e sim gerir e administrar dentro de um seguimento legal, organizado e alimentar o banco de dados (registros em geral) para equilibrar todo o sistema contábil e administrativo em busca de que os dados apresentados estejam na conformidade da lei.

Vale ressaltar que, a não inclusão de profissional da contabilidade nos condomínios não significa contenção de despesas e sim uma perspectiva de danos posteriores superiores ao que se elegeu como economicidade, haja vista a necessidade de adequar administração a normas contábeis e prestação de contas com previsões de despesas para cada exercício financeiro, entre estas, previsões e orçamentos que venham de encontro às necessidades de cada condomínio para atender às solicitações.

Assim, eleger um profissional da contabilidade em condomínios significa estar ajustado a programações e controle de orçamentos previamente, evitando-se perdas, tudo dentro de um controle prévio e organizado acerca da movimentação financeira e previsões orçamentárias.

Rafael Machado é CEO do Grupo RM Negócios, vice-presidente do CRC-RJ, contador, advogado, administrador, corretor de imóveis, corretor de seguros e jornalista (@contadorrafaelmachado, #contabilidadeforadoobvio)

Espaços para pets precisam de cuidados e preparação

Daniel Marques

Daniel Marques é advogado, pós-graduado em Política Criminal e Segurança Pública, especialista em Políticas Socioambientais e mestre em Auditoria e Gestão Ambiental, além de vereador em Niterói. Ele também conversou com a REVISTA DOS CONDOMÍNIOS sobre o tema. "Todos nós morremos de amor pelos animais e, com os cachorros, nossos companheiros há séculos, esse sentimento chega a ser equiparado ao amor de pai e mãe para com o filho! Pensando nisso, muitas empreiteiras resolveram colocar em seus projetos de arquitetura espaços exclusivos para a diversão dos seus pets, seja em condomínios de apartamentos ou casas. Mas será que basta separar um espaço e correr para os lambeijos e abraços?", questiona ele.

Segundo Daniel, todo espaço que serve para interação entre animais precisa de preparação e uma série de cuidados. Importante criar um ambiente onde animais maiores e menores, mais calmos e mais brincalhões, jovens e idosos, possam aproveitar, mas também se afastar quando desejarem. Os tutores devem estar sempre atentos ao comportamento dos animais. Ouvir especialistas para que o piso seja de fácil limpeza e de material que evite escorregar e provocar lesões ortopédicas também é importantíssimo.

"As regras de convivência devem ser muito claras. Cobrar que os animais tenham carteira de vacinação em dia e controle de parasitas é condição indispensável para que não haja perigo para a saúde. O local deve ser protegido da chuva, e o ideal seria que o sol pudesse incidir durante algumas poucas horas, o que vai depender muito da boa vontade das construtoras. E tendo sempre a presença de veterinários, desde o planejamento até a execução. Certamente, essa é uma ótima opção para agregar valor aos imóveis e deixar toda a família feliz", aposta.

Contatos

Sharon Morais	***sharon_morais@hotmail.com***
	@moraissharon
Guilherme Cheim	***guilherme@proartengenharia.com***
Daniel Marques	***@oficialdanielmarques***

Além dos números: administrar é reconhecer forças e fraquezas

Em homenagem ao Dia do Administrador, celebrado em 9 de setembro, Fernando Schneider, da Apsa, faz um panorama da profissão

Papel e caneta na mão, é hora de verificar o que se tem e traçar o que se almeja. Atingir o melhor resultado com o menor emprego de recursos é a forma pela qual o homem tem sobrevivido ao longo da história. E fazer esse cálculo se tornou tão rotineiro que passou a exigir tempo e esforço de elaboração. Assim, a ciência da Administração veio ao mundo e reivindicou seu especialista, o administrador, cuja profissão é celebrada em 9 de setembro.

Para entender o que significa exercer a atividade, sobretudo nos condomínios, a REVISTA DOS CONDOMÍNIOS conversou com Fernando Schneider, diretor-superintendente da Apsa, empresa que é referência em gestão de propriedades urbanas e no setor imobiliário. Olhar só para os números não é suficiente. Tem que ser vulnerável para reconhecer as forças e também as fraquezas, ele adianta.

No mercado há cerca de 90 anos, a Apsa ganha destaque pelo programa interno de formação de sucessores, entre outros motivos. Um líder tem que saber inspirar e delegar, ressalta Fernando. Ele explica que o administrador é aquele que coleta, analisa e relaciona informações, tanto do ambiente interno quanto externo, a fim de ter uma visão macro da situação. Cumprida essa etapa, resta divulgar o resultado, prover os recursos para que os demais possam colocá-lo em prática e acompanhar o processo de concretização. Para tanto, é preciso ter os pilares da profissão — planejar, organizar, dirigir e controlar — "na veia".

Fernando Schneider

Nos condomínios, a quantidade e a diversidade de pessoas, necessidades e hábitos exige justamente uma regra que padronize a utilização do espaço e o preserve. Mas, como o que costuma acontecer, ao menos, nos condomínios pequenos ou recém-inaugurados, é que a liderança seja assumida pelos próprios moradores, há exceções e exceções. Nesse caso, a intimidade com o local e os vizinhos faz com que a linha entre o favor e o descuido seja bem tênue. Por isso, o condomínio "carece de mais planejamento do que a gente enxerga", enfatiza Fernando. Para ele, indício da demanda por qualificação e profissionalismo é o crescimento da busca por síndicos profissionais ou externos.

E o futuro traça novos caminhos para os administradores — além de, claro, novos desafios. Se, de um lado, a tecnologia altera o realizar de cada atividade e abraça funções que, antes, cabiam às mãos humanas, de outro, são as pessoas que exigem atenção. O fluxo de funcionários e clientes é tão grande e a bagagem de cada um, tão diversa, que toda conversa tem que ser personalizada. É preciso entender as dores e motivações, fornecer uma experiência a cada interação. Esse é o mundo de negócios que se forma, finaliza o administrador.

Contato

fernando.schneider@apsa.com.br

Engenharia Condominial

por Antero Parahyba

Infiltrações entre edificações

Alguns edifícios são construídos justapostos, isto é, colados entre si, empena com empena. São justapostos, mas não são consolidados entre si. São dois corpos encostados. Há um "espaço" entre eles. Esse "espaço" entre eles, na divisa, é o foco da questão.

Se não protegido de forma adequada, permitirá a entrada de águas de chuvas e, por consequência, infiltrações para ambos os lados.

Se as duas edificações formam um condomínio, com uma administração comum, a questão será apenas técnica. Morre o assunto aqui. Se são independentes, aí começa a questão.

A edificação mais nova será erguida encostada a uma empena, em princípio revestida, a não ser que uma demolição anterior tenha removido parte do revestimento. Mas a edificação nova não terá revestimento em sua empena. As porções de empenas não revestidas, de uma edificação ou de outra, estarão mais sujeitas as infiltrações.

O "espaço" entre as edificações "pertencerá" às duas.

A edificação mais nova, enquanto em construção, poderá proteger a linha de frente e a linha de fundos do "espaço", na realidade, talvez, um "plano, sem espessura".

Se mais baixa, a nova edificação protegerá a linha superior do "espaço" com uma pestana, um rufo, ou uma cobertura do gênero. Se mais alta, os responsáveis pela nova edificação talvez não tenham essa preocupação.

A edificação mais baixa, independentemente da idade, terá o acesso para essa proteção superior.

Em edificações mais antigas, caberão as ideias de que o "espaço" é "propriedade" das duas, que as águas poderão causar infiltrações às duas e que a proteção deverá ser custeada pelas duas, com partição ou não do gerenciamento das tarefas.

Antero Jorge Parahyba é engenheiro civil.

De olho na bike

Cresce o número de casos de furto de bicicletas nos condomínios. Saiba quais cuidados podem ser adotadas para diminuir os riscos

Elas são as queridinhas dos ladrões. Mesmo com câmeras de segurança, portões eletrônicos e até a presença de porteiros, além do uso de trancas e correntes, as bicicletas são cotidianamente furtadas em condomínios e prédios de todo o Brasil. Por qual razão elas são tão visadas? Como organizar o bicicletário e deixá-lo mais seguro? Quais medidas adicionais de segurança podem ser adotadas por condomínios e também no cotidiano e nos hábitos dos moradores? Arquiteta e urbanista formada pela Universidade Federal do Rio de Janeiro (UFRJ), com atuação em órgão público e na iniciativa privada, Teresa Araújo conversou com a REVISTA DOS CONDOMÍNIOS sobre o tema.

"Desde o começo da pandemia, as pessoas passaram a usar mais as bicicletas como meio de transporte e até mesmo para trabalho, realizando entregas. Um meio de transporte barato, individual e mais seguro, sendo uma forma de se proteger contra a contaminação pelo coronavírus nos meios de transporte público sempre lotados. Consequentemente, o número de roubos e furtos dentro e fora dos prédios nas grandes cidades teve um aumento considerável. O comércio de bikes furtadas é atualmente maior que o de celulares. Estimulado pela facilidade de venda e de mercadorias sem notas fiscais ou outros meios que atestem a procedência do bem. Vender uma bike roubada é fácil. Bicicletas não têm números de série, nem qualquer outro sistema de controle de procedência, além da nota fiscal", explica ela, também síndica profissional e gestora predial.

Com o número maior de bikes em circulação, muitos condomínios tiveram que reformular o bicicletário para melhor atender seus moradores, agora com o intuito de evitar o pior. "Organizar um am-

Teresa Araújo

biente é planejar o uso do espaço. A primeira fase dos projetos da arquitetura nasce de análises dos perfis dos usuários. Um bom planejamento deve abranger o futuro, ou seja, deve prever o uso no futuro, ou como será o uso daqui a um certo período de tempo. Afinal, quando se projeta uma construção, ela deve se manter atual por um certo tempo. Hoje, a tecnologia pode ser grande aliada na segurança. Com a implementação de portaria remota, é quase certo o uso de controle de acesso, câmeras e fechaduras eletrônicas também nos bicicletários. Com essa explicação pode parecer uma tarefa simples, mas é de vital importância o auxílio de um arquiteto no planejamento do layout também do bicicletário."

A especialista lembra que, em geral, o que leva uma pessoa a optar por morar em condomínios são a comodidade, o sossego e, principalmente, a segurança. Sendo assim, é de vital importância que, neste último aspecto, seja promovido o treinamento dos colaboradores e compartilhadas dicas de segurança também com os moradores. "Não adianta o condomínio investir em tecnologias de segurança e monitoramento, barreiras físicas, como grades, muros e cercas, ou treinar seus colaboradores e seus moradores darem a chave de sua casa a um estranho ou liberar acesso a quem pouco se conhece. A maior dica de segurança é falar pouco da sua vida a estranhos e não autorizar a subida de alguém que não se conheça. O ladrão é, acima de tudo, um oportunista esperando a hora certa de agir, com o menor esforço. Planejar um bicicletário seguro, assim como qualquer outro espaço, é impor barreiras para evitar a entrada indevida de pessoas", resume Teresa.

Medidas protetivas para evitar furtos e prejuízos

Alessandro Marchetti, morador de Porto Alegre (RS), nos conta sua experiência com o furto de bicicletas em seu condomínio. "Na madrugada de 31 de agosto deste ano, às 2h15m da manhã, um homem pulou o portão e entrou pela cerca elétrica. Ele sabia que não estava ligada, pois eles costumam testá-las. Passando a cerca, quebrou o portão de dentro para acessar as garagens do térreo. Para sair bastou fazer força contra as portas de tranca magnética. Foram levadas três bicicletas. Duas neste ato, e mais uma pouco depois, às 6h30m. O bairro Menino Deus possui algo como uma trilha de 'cracudos', que passam os dias atrás dessas oportunidades. São sempre os mesmos indivíduos, que são intocáveis por serem considerados 'vítimas' da sociedade. Existe até grupo nas redes sociais para compartilhar as ocorrências do bairro", descreve.

Ele conta que buscou, com os prédios e comércios vizinhos, o acesso a imagens das câmeras, mas todos disseram que o mesmo havia ocorrido com eles também este ano. E quase todos estavam com suas câmeras desligadas. "Estamos mudando o síndico, que nos deixou três semanas sem cerca elétrica para 'economizar'. Também estamos orçando a instalação de tranca chamada solenoide nas portas e trava automática nos portões de garagem. Todos mecânicos, ligados a tags de acesso que já temos. Além disso, queremos contratar o serviço de uma empresa local que monitora 24 horas e atende presencialmente qualquer ocorrência. E, por enquanto, ficamos mesmo no prejuízo. Apesar da negligência do síndico, que nos deixou sem sistema de segurança, eles não falam em ressarcimento."

Alessandro Marchetti afirma que em valores atuais, se as bicicletas fossem novas, custariam, em média, R$ 3 mil. "O total seria, então, de R$ 9 mil, sendo R$ 6 mil as minhas duas, mais uns R$ 3 mil a terceira, que era de outra moradora", lamenta ele, que também fala do amplo mercado para as bicicletas usadas. "Qualquer traficante com local estabelecido se torna receptador de itens furtados ou roubados. Os viciados em crack sabem que, quando são pegos, nada acontece com eles. É um negócio perfeito para esses dois agentes. O viciado troca seu item roubado por crack, um trabalho que leva minutos para ele, e o traficante paga com quantias quase simbólicas. As bikes, em si, têm um apelo especial dado seu valor geralmente alto e à facilidade de obtenção pelo criminoso, junto da

Fala, Síndico!

por Doani Castro

Dicas fundamentais para uma boa gestão condominial

Um síndico possui diversas responsabilidades e deveres, e uma boa gestão é preciso ter qualificação, organização, conhecimento em diversas áreas tais como: legislação, contábil, administrativa, trabalhista, manutenção, dentre outras, por isso é importante destacar que, o síndico não deve ser um especialista, e sim um generalista, diante de tantas áreas que deve ter de conhecimento para gerir um condomínio. Também é necessário ter inteligência emocional para lidar com os diversos fatores que envolvem o coletivo. Entre suas obrigações está a prestação de contas da gestão aos moradores, o que deve ser feito uma vez ao ano de acordo com o Código Civil ou sempre que for necessário mediante solicitação dos condôminos.

Conforme preceitua o Código Civil de 2002, as contas devem ser aprovadas em assembleia e não pelo conselho fiscal. Cabe ao conselho emitir parecer favorável ou desfavorável à aprovação, visto que é recomendável que este parecer seja entregue aos condôminos pelo menos uma semana antes da assembleia.

Outro fator importante que o síndico deve observar é a manutenção predial, pois o condomínio necessita de manutenções preventivas e periódicas em diversos itens, tais como: elevadores, bombas, casa de maquinas, caixas d'água, caixas de gordura e esgoto, dedetização, para raios, áreas de lazer, jardim, equipamentos, entre outros. Além disso, é necessário acompanhar obras nas áreas comuns do condomínio. Nesses casos, cabe exigir o projeto, a ART e outros documentos de acordo com a NBR 16.280. É recomendável que o condomínio tenha um profissional habilitado (engenheiro/arquiteto) para avaliar o projeto e acompanhar a execução da obra, a fim de garantir a segurança dos moradores e evitar possíveis acidentes na edificação.

Igualmente, o síndico deve atentar para saúde financeira do condomínio, diminuindo gastos e controlando de forma eficaz as receitas. Deve aliar a qualidade da prestação de serviço, bem como solicitar diversos orçamentos a fim de balancear ao máximo as receitas e despesas do condomínio, dentro da previsão orçamentária aprovada em assembleia geral ordinária, que normalmente ocorre uma vez ao ano.

Outrossim, deve ter ao seu lado um advogado especialista da área condominial, visto que é muito importante seguir as orientações preventivas, a fim de evitar transtornos e futuras demandas judiciais, e com isso gerar um desgaste entre os moradores.

Precisa lidar no dia a dia com pessoas e ser um mediador de conflitos, pois os desentendimentos entre os moradores podem ocorrer a qualquer momento. Uma boa gestão deve ultrapassar o simples gerenciamento de atividades, buscando soluções a partir das condições estabelecidas. Deve estar ciente de tudo o que acontece ao seu redor e compreender as particularidades do condomínio. O primeiro passo é fazer uma inspeção mensal acompanhado de um funcionário para verificar como está a situação de cada andar e de locais específicos, como o topo do edifício e a sala de máquinas.

Igualmente, é importante conversar com os funcionários para verificar se o trabalho está sendo cumprido conforme o planejado. Essa também é uma oportunidade de identificarem problemas com moradores e outros colaboradores. Sempre manter o cadastro dos condôminos atualizados, evitando o acesso de pessoas não autorizadas. A organização dos documentos também faz parte da boa gestão, criando um arquivo fidedigno para o andamento do condomínio, pois diversos arquivos devem ser armazenados por aspectos legais, como notas fiscais, atas de assembleias e documentações trabalhistas, entre outras.

É recomendável ainda ter uma planilha com o registro de questões pendentes, já que o síndico precisa controlar diversos elementos simultaneamente, como pagamento de contas, inadimplência, segurança, contratação de colaboradores, entre outros.

Ser síndico exige muito mais que boa vontade, exige dedicação, conhecimento e esforço para que tudo funcione corretamente e garantindo o bem estar de todos os condôminos.

Doani Castro é administradora pela FGV; bacharelanda em Direito; síndica profissional; consultora e especialista em Gestão Condominial; gestora com ênfase em Gestão de Pessoas; e palestrante de Gestão Condominial.

garantia de não ser responsabilizado."

Mas quais medidas adicionais de segurança podem ser adotadas por condomínios e também no cotidiano e nos hábitos dos moradores? "Agora, no nosso caso, vamos instalar um sistema redundante que tranca mecanicamente a porta e os portões de garagem. Será contratada uma nova empresa de vigilância, que virá ao prédio no caso de as regras serem violadas, como um portão abrir sem o uso de uma tag de morador, que significa que houve arrombamento. Todo aparato de segurança será interligado à empresa de monitoramento que recebe um chamado automático e controla o funcionamento de todos os aparelhos online. Somado a isso, a empresa terá acesso às nossas câmeras para confirmar a ocorrência caso os sistemas a identifiquem", resume o analista de negócios de TI, com formação em Marketing.

Em tempo: há no mercado empresas especializadas que oferecem diferentes modelos de bicicletários especialmente desenvolvidos para condomínios, como os de parede, suspenso, em espiral, vertical tipo armário, U invertido, paraciclo e de chão. Fundamental é investir em cadeados e correntes de segurança, tomando o cuidado de imobilizar as partes estruturais e móveis da bike. O ambiente, além do monitoramento das câmeras, deve contar com boa iluminação, para inibir a ação dos criminosos. Sua instalação deve ser debatida em assembleia para aprovação dos moradores e escolha do modelo mais adequado às necessidades. E devem ser definidas regras de uso, para preservar a organização e segurança do espaço.

Contato

@tear.engenharia

Caminho para resolver a inadimplência passa primeiro pela cobrança administrativa

Síndicos não podem proibir devedores de usar as áreas comuns do condomínio e não podem negociar descontos para facilitar o pagamento

Na última edição da REVISTA DOS CONDOMÍNIOS, publicamos um grande diagnóstico da situação da inadimplência da taxa condominial, uma das principais preocupações de síndicos e gestores por todo o país. Como esse assunto gera grande repercussão e é de extrema relevância para toda a comunidade condominial, voltamos ao assunto trazendo o olhar de mais uma especialista no tema, a advogada Lumena Ferreira, que é atuante na área do Direito Condominial.

Para dar uma noção do tamanho do problema, vamos lembrar alguns números divulgados pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo: 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 em 2022. Esse aumento corresponde aos primeiros seis meses desse ano em comparação com o mesmo período de 2021. "A inadimplência condominial é um dos maiores transtornos que os condomínios enfrentam, e que se intensificou na pandemia da Covid-19, como comprovam as estatísticas. Assim, diante dessa circunstância, o síndico deve atuar rapidamente, adotando os mecanismos necessários para solucionar a inadimplência, devendo contar com o auxílio de um advogado especializado para atuar na cobrança extrajudicial e judicial", avalia ela.

Questionada se o caminho para o síndico resolver a questão é o ajuizamento de uma ação, ela avalia que depende de cada caso. "Entendo que o procedimento de cobrança dos inadimplentes de cotas condominiais deve ser dividido em duas etapas. Na primeira, o escritório especializado deve realizar a cobrança administrativa por meio de ligações telefônicas, envio de notificações extrajudiciais; SMS e e-mail, e contar com um sistema de cobrança para tais atividades. Em muitos casos, o escritório consegue recuperar a inadimplência nessa etapa. Contudo, não obtendo êxito, devemos entrar na segunda etapa da cobrança: a judicial. Nela, 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", explica, acrescentando que o prazo limite para isso é de cinco anos, em função da prescrição, a partir da data do vencimento da taxa.

Lumena Ferreira

Lumena reforça a importância de o síndico ser transparente na sua comunicação com os condôminos. "A situação financeira do condomínio deve ser comunicada aos condomínios em assembleia. Caso as contribuições condominiais pagas pelos condôminos não sejam suficientes para quitar as despesas, deverá ser colocada em votação a instituição de cota extra, para que seja possível honrar com os compromissos e manutenções do prédio."

Para ela, não se pode proibir o devedor de utilizar as áreas comuns de lazer do condomínio, como salão de festas, churrasqueira, piscina etc, como alguns casos já noticiados. "O direito do condômino ao uso das partes comuns, seja qual for a destinação a elas atribuídas, não decorre da situação de adimplência das cotas condominiais, mas sim do fato de que, pela lei (§3º art. 1.331 do CC/02), cabe a cada unidade imobiliária, como parte inseparável, uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns. Portanto, aquele que se investe na condição de condômino deve ter assegurado o direito de uso das áreas comuns, seja de lazer ou não, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais compossuidores. Assim sendo, o condômino que for impedido de utilizar a área comum do prédio poderá demandar uma ação indenizatória contra o condomínio, requerendo danos morais", alerta.

Outra dúvida muito comum de síndicos e gestores diante do aumento da inadimplência é se vale a pena conceder descontos ao devedor para que ele quite ou comece a pagar o débito, de forma a aliviar as contas. "O síndico não tem autonomia para conceder descontos, seja ele total ou parcial, sobre as correções legais tais como multa, juros, correção monetária e honorários. Tal impedimento decorre de lei na medida em que o Código Civil, em seu artigo 1.348, estipula de forma exemplificativa as competências do síndico, dentre elas a de cobrar as contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas aos condôminos. Desta forma, o síndico que conceder descontos ao devedor cometerá irregularidade, causando prejuízos de ordem financeira para o condomínio, além de desprestigiar o bom pagador e estimular a recalcitrância do devedor. Como consequência, o síndico poderá ser compelido por qualquer condômino a restituir ao condomínio o valor dado em desconto, podendo inclusive ser destituído por tal ato", conclui.

Contato

@ferreiralumena

Coluna do Prestador de Serviços

por Saulo Lino

Garantir 100% da receita do condomínio deixou de ser uma questão de opção

Na coluna anterior, escrevi sobre as vantagens de escolher um Fundo de Investimento para garantir 100% da receita do seu condomínio. Hoje, quero alertar para o fato de que essa não é mais uma questão de opção, mas sim de obrigação. Afinal de contas, faz algum sentido abrir mão de investir na manutenção e infraestrutura do seu condomínio se o mercado oferece a garantia total da receita, através de taxas de administração substancialmente menores que os índices de inadimplência arrastados durante meses? Definitivamente, não! Então por que existem condomínios com inadimplência recorrente que ainda não tomaram esta decisão?

Dentre alguns fatores que levam a esse cenário, destaco a "insegurança jurídica" causada pelo desconhecimento das regras e, até mesmo, a ausência de regulamentação, no caso específico das garantidoras. Por isso, vou deixar aqui algumas dicas que vão ajudar a nortear a escolha de quem está apto a garantir a receita do seu condomínio.

Vale a pena perguntar:

a) A empresa está registrada no Banco Central e na CVM (Comissão de Valores Mobiliários)?

b) O contrato prevê que a cessão de crédito é definitiva?

c) A cobrança é feita em nome da empresa que está garantindo a receita?

d) A empresa vai arcar com todos os custos de cobrança?

e) A empresa está autorizada a antecipar receita?

Se você obteve um "sim" para todas as questões acima, é porque está falando com um Fundo de Investimento. Agora é a hora de negociar a taxa de administração, fechar negócio e começar a administrar projetos, em vez de problemas.

Caso você tenha recebido algum "não", aguarde as próximas dicas ou procure o Fundo de Investimento mais perto do seu condomínio.

Até a próxima!

Saulo Lino é diretor financeiro da Condobem.

Sua vida importa!

Campanha Setembro Amarelo alerta para prevenção e diálogo como ferramentas poderosas para se evitar o pior

Durante todo ano, é lembrada a importância de campanhas de conscientização. Todos conhecem o Novembro Azul, por exemplo, que trata do cuidado que os homens precisam ter com a próstata, ou então o Outubro Rosa, possivelmente a mais famosa de todas as práticas voltadas para o melhor entendimento e o diagnóstico precoce de uma das piores doenças: o câncer de mama.

Também muito importante, o Setembro Amarelo foi criado em 2014 pela Associação Brasileira de Psiquiatria (ABP) em parceria com o Conselho Federal de Medicina (CFM). Mas por que esse mês vem ganhando tanto destaque nos últimos anos? O mundo está finalmente começando a voltar à normalidade com os casos de Covid-19 diminuindo, e, durante esse período, o tema da saúde mental subiu na mesma proporção. Atualmente, para que funcionários possam ter uma cabeça "mais fresca" para trabalharem, empresas estão adotando um dos dias de setembro como data simbólica para tal, mas é importante destacar que, oficialmente, o dia 10 é reconhecido como Dia Mundial da Prevenção ao Suicídio, foco dessa campanha.

Dados da OMS (Organização Mundial de Saúde) mostram que o suicídio já superou algumas doenças como o HIV no número de mortes anualmente, também ganhando da malária e até mesmo do câncer de mama e de situações que envolvem a participação de terceiros, como guerras e homicídios. E isso acaba gerando um problema enorme para a saúde pública. E para entender isso, é preciso perceber qual faixa da sociedade está sendo mais afetada: os jovens de 15 a 29 anos. As taxas variam de país para país, mas é importante lembrar que a sensação de querer encerrar a própria vida não conhece gênero, classe ou cultura. Pessoas mais pobres e até mesmo grandes nomes da música internacional já encerraram seus sofrimentos internos e chocaram o mundo.

E por ser um problema que pode afetar todas as pessoas inseridas numa sociedade, os condomínios, infelizmente, acabam, muitas vezes, se tornando palcos dessas situações tão desagradáveis. Esse foi

o assunto da nossa conversa com o advogado André Luiz Junqueira, especialista em Direito Imobiliário e sócio do escritório Coelho, Junqueira & Roque Advogados, e com Kátia Freire, assessora da presidência e comissão da OAB-Mulher, Méier-RJ, gestora de negócios e especialista em seguros e benefícios no segmento civil e imobiliário.

André Junqueira orienta que, caso aconteça um suicídio no condomínio, o síndico ou pessoa que encontrar o corpo deve ligar imediatamente para o 190 para, em seguida, prestar o socorro possível e, por fim, interditar a área. Ele comentou a respeito do momento em que alguém, de fato, comete o ato, e dos perigos que isso pode oferecer para os outros condôminos. "Dependendo da forma que a pessoa tenta ceifar sua própria vida, ela pode arriscar a segurança de outras pessoas se, por exemplo, se jogar de uma janela com a possibilidade de atingir pessoas, animais e bens", disse.

André Luiz Junqueira e Kátia Freire

Essas são ações que buscam tratar do caso que já ocorreu, mas é apenas uma parte de todo o processo. Afinal, evitar que alguém venha a tirar sua própria vida é o foco do Setembro Amarelo, e André comenta como o condomínio, seja pelos moradores ou pelo síndico, pode fazer com que as pessoas mudem de ideia e enxerguem seu valor próprio.

"Os condomínios podem ajudar com a prevenção e com o socorro. No primeiro caso, é interessante divulgar internamente o telefone 188, que permite o contato gratuito com o Centro de Valorização da Vida. A conversa com o CVV pode trazer conforto e apoio necessários para evitar que uma pessoa se suicide. E, quanto ao socorro, buscar contato imediato com a emergência (190), prestar o socorro possível e interditar a área afetada (conforme o caso) para preservar a pessoa."

Além disso, existem diversas atividades ministradas dentro do espaço condominial que podem fazer a diferença. A criação de eventos sociais em datas comemorativas, seja uma Festa Junina ou o Dia das Crianças, pode incentivar a integração de pessoas que, normalmente, não iriam interagir com os vizinhos. Caso o condomínio conte com uma quadra poliesportiva ou piscina que tenha aulas de natação, os professores podem ser grandes aliados nessa luta. Geralmente, nesse ambiente controlado, os alunos podem se abrir com mais facilidade, e a chance de identificar se algo está errado é maior.

A luta contra a depressão e outras condições que podem afetar a qualidade de vida dos condôminos é diária e exige um cuidado de toda comunidade condominial. É preciso que todos estejam atentos aos fatores de risco para que a prevenção seja possível. Por isso, lembre-se: um "bom dia" ou "tudo bem" fazem, sim, a diferença.

E para trazer um informativo ainda mais completo, Kátia Freire passou dados de como outros serviços podem ser utilizados para ajudar em casos de suicídio já concretizados ou de pessoas que estão em situação crítica após tentarem a prática.

"Além dos serviços de atendimento disponíveis na rede de saúde pública, nas ONGs e Clínicas Escola, também existem serviços emergenciais, que são aqueles que podemos acionar quando estamos diante de situações que precisam de socorro imediato: aqui explicamos a diferença entre eles e quando devem ser acionados", falou.

A necessidade de conhecer os novos ordenamentos de assembleias

Com as alterações trazidas pela Lei 14.309/2022, aos condomínios é possível haver assembleias eletrônicas, e, quando a deliberação tratar de quórum especial, a possibilidade de manter a pauta em sessão permanente.

No entanto, para se colocar em prática tais alterações, os síndicos necessitam tomar mais cuidado em planejar, convocar e fazer os registros das assembleias.

Inicialmente precisa o síndico entender que a legislação não altera a qualidade de solenidade das assembleias, devendo serem respeitados os preceitos básicos, os quais acabam por serem acrescidos com possibilidade de efetividade das reuniões para que todos os condôminos sejam ouvidos e deliberem sobre a pauta que consta da convocação.

Ao síndico compete planejar melhor as assembleias, não permitindo pautas abertas, quando houver quórum especial possível de ser convertido em sessão permanente, uma vez que o direito de informação precede o direito de voz, ou seja, não há como no meio da deliberação se alterar o que se vai votar, sob pena dos convocados ausentes se prejudicarem por não saber exatamente o que seria deliberado.

Outra questão importante é o respeito da deliberação em assembleia, onde somente os presentes poderão votar, não havendo nas normas atuais permissão ou flexibilização para enquetes em horários fora da realização da assembleia a ser considerado válido, sob pena de desvirtuar a finalidade da lei.

As atas são também uma preocupação que devem refletir bem o que ocorreu na solenidade, não podendo ser qualquer documento que não reflita, de forma pormenorizada, quem esteve presente, o que se vai votar, quais as razões e qual o voto dos presentes.

Não há como se negar que falhas na convocação podem ser de responsabilidade do síndico, uma vez que cabe a ele a convocação, sendo às administradoras uma assessoria e consultoria técnica, assim como um bom jurídico especializado, que, após orientação, aguardam a decisão do síndico e executam.

Capacitação específica é fundamental para o respeito e o sucesso das novas inserções na lei existente sobre um tema tão forte e importante como as assembleias, para a administração do condomínio, lembrando que outras normas também acabam devendo ser respeitadas e têm grande influência na execução das assembleias, tais como o respeito aos quóruns especiais e a LGPD, entre outras.

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

SERVIÇOS ÚTEIS

CENTRO DE VALORIZAÇÃO DA VIDA (CVV)

O Centro de Valorização da Vida (CVV) realiza apoio emocional e prevenção do suicídio, atendendo de forma voluntária e gratuita todas as pessoas que querem e precisam conversar, sob total sigilo por telefone, e-mail e chat 24 horas todos os dias. Telefone: 188, site: www.cvv.org.br/

BOMBEIROS

Serviço que atua no resgate em caso de qualquer tipo de acidentes, incêndio e outros salvamentos. Os bombeiros são altamente treinados para o gerenciamento de crises físicas e emocionais, atuando no apoio psicológico, físico e nas tentativas de suicídio. O número dos bombeiros é o 193.

SERVIÇO DE ATENDIMENTO MÉDICO DE URGÊNCIA (Samu)

O Samu é o serviço móvel do SUS responsável por atender urgência e emergência em diversas situações (clínica, cirúrgica, traumática, obstétrica, pediátrica, psiquiátrica, entre outras). Os técnicos do atendimento telefônico (pelo 192) identificam a emergência e coletam as primeiras informações sobre as vítimas e sua localização, enviando ambulâncias de acordo com a necessidade de cada caso. É tarefa do Samu dar os primeiros socorros, avaliar cada caso, transportar pessoas acidentadas aos hospitais e transferir pacientes entre hospitais.

Ela completa sua fala mencionando o Atendimento Pré-Hospitalar, que é feito por uma equipe de emergência, mas que está localizada fora do ambiente dos hospitais. Essa unidade especial atua para ajudar vítimas de traumas, mal súbitos (emergências cardiológicas, neurológicas e respiratórias) e, também, aquelas que têm episódios de distúrbios psicológicos.

Contato

Katia Freire ***katiadelourdesfreire@yahoo.com.br***
André Luiz Junqueira ***@andreluizjunqueira***

Direito Condominial ganha obra que é guia para profissionais da área

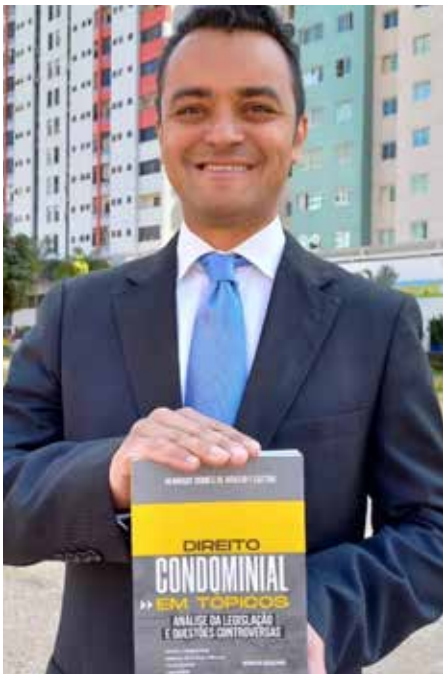
Advogado lança livro que mostra a necessidade de profissionais qualificados trabalharem nas decisões condominiais

Recentemente, o Conselho Pleno da OAB (Ordem dos Advogados do Brasil) votou e decidiu, de maneira unânime, a maior participação de advogados nos registros dos atos de condomínios, o que também inclui os regimentos internos e convenções.

Essa mudança, a longo prazo, trará enormes benefícios para os condôminos e, mais imediatamente, para os gestores. Afinal, mesmo com os síndicos possuindo conhecimentos gerais a respeito do assunto, contar com um profissional que atua naquela área, tanto na questão de assessoria quanto num aval para assinar um documento, é imprescindível.

E esse marco acabou coincidindo com o lançamento do livro "Direito Condominial em Tópicos: Análise da Legislação e Questões Controversas", do autor Henrique Gomes de Araújo Castro, advogado pós-graduado em Direito Público, especialista em Direito Civil e Condominial há quase 15 anos e diretor da Anacon-DF (Associação Nacional de Advocacia Condominial). Ele conversou com a REVISTA DOS CONDOMÍNIOS sobre a importância desse novo capítulo na era legislativa condominial, pontos de destaque do livro, e deu seu parecer sobre o cenário dos condomínios no país.

Primeiramente, é necessário entender como "surgiu" o Direito Condominial. Afinal, não estamos falando de um ramo que existe desde os primórdios da advocacia. Por isso, o autor nos explica a sua importância. "Estima-se que mais de um terço da população brasileira resida em condomínios (sejam edilícios e/ou lotes). O chamado Direito Condominial, sub-ramo do Direito Civil, vem ganhando destaque no mercado atual profissional (gestores, administradores, advogados, contadores, entre outros), inclusive com a criação de diversas comissões temáticas de estudos do Direito Condominial nos mais variados conselhos de classe. A legislação vigente não atende à nova realidade dos condomínios brasileiros, pois a lei que introduziu o tema no país, Lei nº 4.591/1964 (Lei de Incorporações Imobiliárias), foi criada em uma época em que os condomínios eram estruturas simplórias comparados



Henrique Castro com seu livro sobre Direito Condominial

com os complexos condomínios dos dias atuais, uma vez que na década de 1960 os condomínios não possuíam área de lazer nem eram comumente de uso misto (comercial/residencial) e faltavam outras especificidades que hoje existem", disse.

Essas são boas notícias, mas Henrique também nos alerta daquilo que compreende como o principal problema que os advogados encontram na hora de começar a atuar com mais proximidade da tomada de decisão dos assuntos pertinentes aos condomínios. Para ele, começar é o grande desafio. Dar o pontapé inicial às atividades num espaço novo pode ser algo até mesmo assustador, mas como ele mesmo disse, o próprio ambiente condominial abraça quem está preparado para enfrentar esse desafio.

"Faça networking e contato com síndicos profissionais para começar a entender como as coisas funcionam, e você precisa se inserir, além de levar conhecimento. Redija artigos, escreva livros. Para o bom profissional, basta se capacitar e buscar enriquecimento."

Já em relação ao seu livro, ele destacou a ideia das "Questões Controversas". É uma coletânea de casos mais comuns enfrentados pelos síndicos e advogados que estão começando a exercer suas funções e, como esses casos são, de certa forma, universais, basicamente todo condomínio precisa saber lidar com eles, a obra servirá como um guia para que esses profissionais tenham um embasamento qualificado, sendo assim possível alcançar uma resolução.

Henrique citou episódios como a inadimplência, tema bastante relevante ultimamente, inclusive foco principal da nossa última edição, a "luta" que é lidar com animais de estimação e os diversos problemas que podem se desenrolar e, por fim, a validade da convenção sem registro em cartório, entre outros. O material é riquíssimo e trará um leque enorme de assuntos para o leitor.

Por ser um estudioso do meio condominial, também perguntamos a respeito de como ele enxerga esse cenário que cada vez mais cresce no país, e sua resposta foi positiva, chamando atenção para o termo "é um mercado que nunca vai existir crise", ou seja, o potencial é praticamente infinito, mas alertou para os percalços que podem aparecer e a necessidade de se ter um ramo, como ele mesmo define sendo "multidisciplinar", que é o direito condominial.

"Diante de muitas informações e julgados apresentados, podemos concluir que a convivência em condomínio não se mostra tarefas das mais fáceis ou simples. Pelo contrário, morar ou trabalhar em condomínio requer o exercício diário do respeito ao direito alheio e às normas coletivas. Ademais, é imperioso conhecer e compreender a norma legislativa que rege esse tipo de pessoa jurídica, ainda que não possua personalidade jurídica com o fito de evitar que o direito individual se sobreponha ao coletivo. Como em qualquer relação social, o condomínio edilício nasce, antes de tudo, com o respeito às regras coletivamente aprovadas, sem as quais não seria possível a convivência pacífica de tantos indivíduos distintos em um mesmo espaço territorial", concluiu.

Contato

@henriqueacastro

Curso Aprimora faz 5 anos
com dia de palestras em Niterói

O curso especialista na área condominial abriu uma nova turma de Formação de Síndicos e Gestores Condominiais para o mês de outubro

Francisco e Cecília Egito

Apesar do dia frio e chuvoso, o aniversário de cinco anos do curso Aprimora agitou a Câmara dos Diretores Lojistas (CDL) de Niterói, na sexta-feira, 16 de setembro. Com palestras, expositores, sorteios e coffee break ao longo da programação, dividida em dois turnos, o evento comemorativo reuniu grandes nomes dos mercados condominial e imobiliário, além do vereador Fabiano Gonçalves, que criou o Dia Municipal do Síndico e do Gestor de Condomínios na cidade, comemorado em 30 de novembro. O Aprimora é um curso de capacitação da gestão condominial e pertence ao Grupo Francisco Egito.

Às 8h30, a coordenadora pedagógica do curso, Cecília Egito, e o diretor-geral, Francisco Egito, subiram ao palco e deram boas-vindas ao público e relembraram a trajetória do projeto, que nasceu do desejo de fornecer um serviço mais qualificado aos condomínios, qualificando pessoas. Cecília agradeceu a confiança dos alunos, o apoio da equipe e a parceria da Garden Administração, que é sócia desde 2022. Já Francisco destacou a importância de uma gestão interdisciplinar e reconheceu o empenho da esposa em desenvolver o negócio, além de tê-la surpreendido com flores e chocolate durante a programação da manhã.

A primeira palestra do dia, com o administrador e escritor do livro "O síndico profissional — novos rumos para a gestão de condomínios no Brasil", Sérgio Craveiro, teve início às 8h50 e discutiu os "Aspectos controvertidos da gestão condominial". Para a segurança tanto de síndicos quanto de condôminos, Sérgio indicou a divulgação do regimento interno e a advertência por escrito como medidas a serem tomadas em qualquer situação de conflito. A seguir, o vice-presidente da Comissão de Direito Imobiliário da OAB de São Gonçalo, Francisco Nazareth, e o diretor jurídico da Associação Brasileira das Administradoras de Imóveis (Abadi),

Roberto Bigler, trouxeram dicas fundamentais para a instalação de um condomínio.

Depois do coffee break, o vereador Fabiano Gonçalves marcou presença no aniversário e comentou sobre a cobrança indevida de água pela concessionária Águas de Niterói, em razão da tarifa por estimativa, do ar preso na tubulação e da taxa de esgoto, que dobra o valor. Em seguida, foi hora de as gestoras subirem ao palco da CDL. Composto todo de mulheres, o painel "Profissão: gerente de administradora de condomínios" recebeu Aline Zarino, da Engepred Gestão de Condomínios; Cinthia Braz, da Francisco Egito Administradora; Michele Porto, da Garden Administradora; Rafaela Albuquerque, da AVR Consultoria para Condomínios; e teve mediação de Andréa Oliveira, consultora comercial na Francisco Egito Administradora e síndica profissional. Para encerrar o turno da manhã, o engenheiro civil e perito judicial Gabriel Aguilar trouxe exemplos de "Obras que colocam em risco a segurança do edifício".

Na parte da tarde, às 14h, o advogado e âncora do programa "Os especialistas em condomínios", da Rádio Metrópole Aracaju (SE), Alexandre Sobral, discutiu as "Assembleias virtuais e em sessão permanente". Logo depois, o contador há mais de 20 anos e professor do curso de formação de síndicos do Aprimora, Gilcimar Conceição, separou "Cinco motivos para ter um contador parceiro em seu condomínio". Após o sorteio dos brindes, que incluíram desde bolsas de estudo até garrafas de vinho e kit churrasco, "Paloka", a síndica surtada, garantiu a diversão do público. A "festa" continuou com os parabéns e o segundo coffee break do dia.

Para encerrar os cinco anos do curso, o Aprimora Talks reuniu o líder da Comissão de Leilões Judiciais e Extrajudiciais de Bens Imóveis da Associação Brasileira de Advogados do Mercado Imobiliário (Abami), Leandro Sender; o delegado da Comissão de Direito Imobiliário OAB de Niterói, Sérgio Itagiba; o membro da Comissão de Direito Imobiliário e Condominial da OAB do Méier Raphael Gama; e o secretário-geral da Comissão de Direito Imobiliário da OAB, Carlos Gabriel Feijó. Também participaram da mesa o advogado Alexandre Sobral, que abriu o turno, e o anfitrião Francisco Egito.

A nova turma de Formação de Síndicos e Gestores Condominiais do Aprimora foi aberta no início deste mês e oferece disciplinas de direito e legislação, administração, gestão de pessoas e comunicação para síndicos, gerentes e donos de administradoras. O curso surgiu em 2017 e possui turmas presenciais e on-line nas áreas condominial, contábil, imobiliária e jurídica. O corpo de professores é formado por advogados, síndicos, contadores, administradores, engenheiro e delegado de polícia. A meta para os próximos anos é investir em uma estrutura híbrida, além de espaços maiores e aulas gravadas. A CDL Niterói, onde ocorreu o evento, fica na Rua General Andrade Alves, nº 31, no bairro São Domingos.

Alexandre Sobral, da Sobral Almeira Advogados e Raphael Gama, da RG Luz Advogados

Angela Carvalho recebe visitantes no estande da Garden

Antonio Ribeiro, da Astral

Exemplares da Revista dos Condomínios foram distribuídos

Curso Aprimo

Back drop dos patrocinadores e apoiadores

Bruno Caruzzo, do Grupo Caruzzo, Ana Paula Vieira, da Fênix Certficadora e Sérgio Craveiro, do Conasi e Sindiconline

Cecília Egito, deputado estadual Coronel Salema, vereador Fabiano Gonçalves, Francisco Nazareth e Francisco Egito

Cinthia Braz, Michele Porto, Andrea Oliveira, Aline Lazarino e Rafaela Albuquerque

Cecilia Egito e Gabriel Aguillar

Clênia Lemos, da CL Solution, com Mario Brizon, Francisco Egito e Eduardo Prado

Edições do CondoTown News Niterói no evento

Eduardo Vianna, da Universal Fit

r a f a z 5 a n o s

Estande da Universal Fit

Estande do Aprimora

Evento reuniu mercado condominial e imobiliário

Fernando Salema, Fabiano Gonçalves, Francisco Nazareth e Francisco Egito

Gilcimar Conceição, da LeveCont

Matheus Tenchinni, do CondoBem

Aprimora Talks com Alexandre Sobral, Carlos Gabriel Feijó, Leandro Sender, Raphael Gama e Sérgio Itagiba

Curso Aprimo

Revista dos Condomínios presente ao evento

Gabriel Aguillar

Sérgio Itagiba

Síndicos Ana Carolina Shazam e Antônio de Lucca

Leandro Sender, Carlos Gabriel Feijó e Sérgio Craveiro

Mario Brizon e Henrique Prado, da E3 Tecnologia

Paola Ferreira fez o esquete da Síndica Surtada

Paola Ferreira, Vivihelen Alves e Leandro Siqueira

r a f a z 5 a n o s

Roberto Bigler, do Alves & Bigler Advogados

Rodolfo Calile, da Haganá

Vagner Lessa, do Villa Fácil

Vitor Alvarez, da Vitec Solar

Nova diretoria assume comando da Ademi Niterói

Evento marcou passagem de bastão para o novo grupo que vai comandar associação pelos próximos dois anos

Nova Diretoria da Ademi Niterói: Bruno Serpa Pinto (presidente), José Guilherme Cheim, Júlio Kezem, Paulo Cheade, Aluisio Mendes, Joaquim Andrade, Vinicius Maciel e Naum Roberto Ryfer

O dia 31 de agosto não foi uma data qualquer para o mercado imobiliário da cidade de Niterói (RJ). Afinal, foi quando tomou posse da nova diretoria da Ademi (Associação das Empresas do Mercado Imobiliário). E foi motivo de muita comemoração, afinal, também se tratava da festa de 50 anos da associação.

Bruno Serpa Pinto, atual presidente, ao assumir o seu terceiro mandato, esteve na presença de grande plateia, composta por diversos nomes do mercado imobiliário para começar seu mandato. Como de costume, o prefeito da cidade, Axel Grael, esteve presente ao evento, juntamente com o procurador da Justiça, Augusto Viana, e o secretário municipal de Urbanismo e Mobilidade, Renato Barandier.

As autoridades desejaram boa sorte para Bruno Serpa Pinto e exaltaram a capacidade do presidente eleito para exercer suas funções. Axel Grael aproveitou o momento para falar a respeito de algumas obras que visam a melhorar a qualidade de vida do morador da cidade, e, com toda certeza, ajuda a elevar o valor dos imóveis próximos às reformas.

"Fizemos um concurso público para fazer o projeto da nova Praia de Charitas. Vamos continuar investindo na Região Oceânica, onde estamos fazendo o Parque Orla de Piratininga ultrapassar a marca de 60 km de ciclovias da região norte. Enfim, estamos passando, talvez, pelo maior ciclo de investimentos na cidade de Niterói, e um dos maiores projetos de infraestrutura de cidade do nosso país."

Ele também apontou otimismo para a questão econômica da cidade. "A geração de empregos, nesse momento de retomada da nossa economia, passa muito pela construção civil, e a prefeitura é uma grande contratadora, e, junto com a iniciativa privada, com todos os empreendedores, nossa capacidade é forte e potente, podendo fazer com que todo o segmento da construção civil se beneficie da cadeira produtiva. Gostaria de parabenizar a Ademi pela conclusão do ciclo do Richard Sonsol e a chegada de uma pessoa igualmente dinâmica e com capacidade de liderança e diálogo. Essa instituição vai continuar avançando para o bem da cidade."

Em seguida, o procurador da Justiça Augusto Viana falou que espera e acredita numa gestão "profícua" do novo grupo. Destacou também como todos os envolvidos no mercado imobiliário precisam realizar sacrifícios durante os meses difíceis de pandemia, inclusive com algumas vidas perdidas, e ainda comentou sobre sua relação com o presidente eleito.

"Eu acho que a escolha do Bruno é essencial. Nós tivemos diversos diálogos, diversos confrontos em diferentes etapas da vida dele, mas ele sempre foi capaz de construir pontos, ligando um lado ao outro, independentemente das diversidades, e é isso que a cidade precisa, sempre em prol do crescimento. Esperamos mais 100 anos de Ademi, e o legado já está sendo escrito, com

Bruno Serpa, Richard Sonsol e Axel Grael

Conselho Consultivo: Davi Saramago, Aluízio Monteiro (presidente do conselho), Pedro Francis, Fernanda Medeiros, Jean Pierre Biot, Luiz Claudio e Francisco Egito

Conselho Fiscal: Plínio Serpa Pinto (presidente do conselho), José Geraldo, Celia Ramires, Reginaldo Gabry, Daniella Lagos e Gustavo Amim

todos fazendo parte."

O secretário Renato Barandier, por sua vez, destacou a principal marca da nova lei urbanista, que busca desmistificar a dicotomia entre a incompatibilidade do desenvolvimento humano e a preservação ambiental e o foco da gestão. "A lei reforça isso. Ela traz o desenvolvimento urbano com justiça social e preserva o meio ambiente, essa são as marcas e o legado que a lei vai deixar para os próximos anos. Nosso objetivo é gerar valor para a cidade, com um novo decreto do prefeito Axel Grael que vai mudar muito o processo de licenciamento na cidade, acelerando o processo, tendo sua aprovação em até 45 dias. Todas as ações, projetos e obras são feitas para conferir qualidade ambiental e justiça social."

Por fim, foi a vez de o presidente Bruno Serpa Pinto comentar a respeito da posse. Ele parabenizou o ex-presidente por reformar a sede da Ademi sem utilizar dinheiro da associação, tudo com dinheiro do "próprio bolso" e brincou: "A gente combinou que você tá isento da mensalidade pelos próximos cinco anos."

Depois, comentou a respeito dos desafios que encontrou durante sua jornada enquanto a pandemia estava em seu ápice, já num tom mais pessoal.

"E isso não é segredo para ninguém, meu maior desafio depois da pandemia é terminar o ciclo na Ademi, eu tive o sabor de ter um filho com câncer. Enfrentei esse desafio desde setembro do ano passado, e graças a Deus ele

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)

Renato Barandier, secretário de Urbanismo e Mobilidade de Niterói

Bruno Serpa Pinto, Francisco Egito e Axel Grael

Augusto Viana, procurador de Justiça

Bruno Serpa entrega cheque para Christine Baptista, do Inca

já está curado. Vocês, colegas do mercado imobiliário, me pouparam, quando fui de um pai ausente para presente, e quero homenagear minha esposa, que foi comigo uma guerreira."

Ele finalizou tratando de dois pontos. Primeiro, da importância do mercado imobiliário para acabar com a milícia na cidade, mostrando o papel social do segmento, desmentindo uma interpretação errada feita acerca de um depoimento seu durante um debate, e mostrou a face social da Ademi.

"Para quem é inteligente, entende que a gente disputa o primeiro emprego de um adolescente, que em vez de ser carpinteiro ou pedreiro vira avião do tráfico ou operador da milícia. Talvez seja muito mais divertido ganhar milhares de reais e ter três ou quatro anos de vida do que ter uma profissão e ser alfabetizado. A gente, todos os dias, disputa o primeiro emprego, e é preciso ter foça e foco para enfrentar esse poder paralelo. E, nesses 50 anos de Ademi, decidimos exercer um papel realmente social, então, 1/3 da verba arrecadada pelos empresários vamos doar ao Inca Voluntário com um cheque."

Plateia em concorrido evento

Contador: profissional essencial aos condomínios

Comemorado em setembro, Dia do Contador é marcado pela necessidade de se criar uma comissão de contabilidade voltada aos condomínios

"O contador não é um mal necessário." Assim, o contador e auditor Sérgio Paulo tenta quebrar a barreira que tanto dificulta a realização de um serviço adequado nos condomínios. Com a comemoração do Dia do Contador, em 22 de setembro, ele e outros colegas de profissão exigem a criação de uma comissão de contabilidade condominial em carta enviada aos Conselhos Federal e Regional de Contabilidade. Se, por um lado, o bem-estar do condomínio depende de uma ciência que cuide exclusivamente do patrimônio comum, por outro, o exercício da profissão carece de regulação específica que oriente e proteja seu trabalho, reforça a carta.

Sérgio Paulo

É preciso entender que a relação entre o contador e o espaço do condomínio depende de um esforço mútuo, defende Sérgio. Mais do que valorizar a profissão, compreender essa dinâmica entre o profissional e os condôminos é uma forma de investir na qualidade da vida compartilhada à medida que reivindica e estimula um serviço minimamente qualificado. As assembleias de condomínio, por exemplo, teriam um clima menos hostil caso as explicações dos gastos pudessem ser feitas de maneira clara e detalhada, diz o contador. Para ele, contratar um profissional é apostar na transparência para trazer segurança e tranquilidade.

O Dia do Contador é uma homenagem à regulamentação do ensino superior de Ciências Contábeis e Atuariais, ocorrida em 1945, pelo então presidente Getúlio Vargas. Já a carta aos Conselhos Federal e Regional foi enviada no início de agosto. Na vida de Sérgio Paulo, a área foi um "acidente de percurso" que, rapidamente, o cativou pela objetividade. Vindo da administração, o fã de metodologias bem definidas conta que, na auditoria, uma das áreas das Ciências Contábeis, lida com um grupo mais restrito de pessoas, o que torna a conversa "mais fácil", e há um fluxo de clientes que garante a dinamicidade necessária para o dia a dia de trabalho. Resta, agora, lutar para que a profissão ganhe maior reconhecimento.

Contato

sergio@indep.com.br

Seminário de Direito Imobiliário e Condominial da OAB Méier

discutiu assembleias virtuais, animais, entre outros temas

Evento reuniu lideranças da área jurídica condominial que realizaram amplo debate sobre assuntos importantes do setor

Nos dias 18 e 19 de agosto, ocorreu o Seminário de Direito Imobiliário e Condominial da OAB Méier. O evento foi realizado no Fórum Regional do Méier, no Rio de Janeiro. Os palestrantes do primeiro dia de seminário foram os advogados Marcelo Borges, Daniele Castro, Marisa Dreys e Leda Lopes e Raphael Gama. O segundo dia de evento, por sua vez, reuniu Wania Baeta, Anamaria Mallet, Daniel Fairbairn, Rodrigo Vianna e Rafael Sieiro.

Público marcou presença

O primeiro dia garantiu a lotação das cerca de 100 cadeiras da casa. Marcelo Borges, membro das Comissões de Direito Imobiliário, Condominial e Urbanístico e diretor de Condomínio e Locação da Abadi, abriu a tarde com o tema "Assembleias em Sessão Permanente e Virtuais". Falando sobre a lei nº 14.309, sancionada em 8 de março de 2021, que autoriza a realização de assembleias e votações por meio virtual, o advogado lembrou da dificuldade de adaptação ao mundo virtual, principalmente por parte dos idosos.

Logo em seguida, Daniele Castro, outro membro da Comissão de Direito Imobiliário e Condominial, trouxe o tema "Animais em Condomínios", considerando a existência de mais cães do que crianças nos lares brasileiros, segundo o IBGE. As adaptações a serem realizadas e restrições a serem impostas, como espécie, porte e áreas de livre circulação, tiveram destaque.

Às 16h, foi a vez de a vice-presidente da Comissão de Direito Imobiliário e Condominial, Marisa Dreys, discutir o "Abuso do Direito e Possíveis Consequências Criminais", acompanhada de Ieda Lopes, membro das Comissões de Direito Imobiliário, Médico e da Saúde. No encerramento do Seminário, Raphael Gama, da Comissão Estadual de Direito Imobiliário e Condominial, discorreu sobre a "Inadimplência em Condomínios".

O segundo dia do seminário foi aberto pelas advogadas Anamaria Mallet e Wania Baeta, que trouxeram "A Utilização da Mediação no Direito Imobiliário" para o debate. Bem-humoradas, destacaram a possibilidade de resolver os conflitos de forma mais ágil pela via extrajudicial e a consolidação de um nicho de mercado sólido para os advogados. Não descartaram, no entanto, a necessidade de delimitar áreas específicas para que a mediação possa ocorrer de modo eficaz.

Em seguida, Daniel Fairbairn enfatizou a "Locação por Curta Temporada", como se têm chamado os serviços por aplicativo do tipo Airbnb, e os problemas resultantes da inexistência de uma lei específica para a modalidade. A alta rotatividade de pessoas e o mau uso das áreas públicas do condomínio costumam gerar as discussões mais acaloradas, reforça o advogado. Para minimizá-las ou encontrar soluções mais rápidas, é importante que a permissão ou proibição da locação esteja prevista na convenção.

"Lei, doutrina e jurisprudência". As três palavras compõem o tripé essencial para a atuação do corretor imobiliário, conforme acentuado por Rafael Sieiro na terceira palestra do dia, "Locação Garantida e Fiança através

Francisco Egito, Waldir Miranda, Wania Baeta, Anamaria Mallet, Paula Rodrigues, Daniel Fairbairn e Rafael Sieiro

Marisa Dreys e Raphael Gama

do Cartão de Crédito". O corretor enxerga a categoria profissional justamente como uma operadora do Direito, que materializa a lei no contrato de locação. Ao traçar possibilidades de atuação para a corretagem, mencionou os benefícios da locação garantida, que assegura o pagamento do aluguel pela imobiliária no caso de inadimplência, como as taxas de administração mais elevadas e a recuperação dos valores. Também fez questão de ressaltar que cartão de crédito não é garantia locatícia, e sim forma de pagamento.

A tarde do dia 19 foi finalizada com o tema "Cautela na Compra e Venda de Imóveis", abordado pelos advogados Arnaldo Dias e Paula Rodrigues. Ambos destacaram que, apesar de a Constituição reconhecer a propriedade através do registro do título, há certidões pessoais que passaram a ser facultativas com a lei nº 13.097, de 2015. Mas é preciso que a escolha esteja devidamente documentada na matrícula do imóvel, ressaltam.

Para eles, a decisão é uma forma de proteger o adquirente de possíveis fraudes que possam levar à perda do bem, o que dá mais segurança aos negócios imobiliários. Entre a sedimentação da lei e a realidade, no entanto, há uma disparidade, os advogados ressaltam. Por isso, reforçam que a obtenção da certidão ainda deve ser incentivada pelos profissionais do Direito.

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, Thales Ataíde, Ludmila Rei, Fernanda Vitória e Larissa Macedo**
Revisão:	**Márcio Mará**
Webdesign:	**Jorge Arthur**
Realização:	**Grupo Francisco Egito e MMA Marketing**
Endereços e Contatos:	**Rua Gavião Peixoto, 183/1303 - Icaraí, Niterói, RJ** **CEP 24.230-090**

(21) 96543-0175

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.

APRIMORA
Treinamento e Qualificação

CALENDÁRIO DE CURSOS

TURMAS TELEPRESENCIAIS

FORMAÇÃO DE SÍNDICOS E GESTORES CONDOMINIAIS

Segundas e quartas,
3/10/22 a **3/04/23**
19h às 22h

INVESTIMENTO: 12x R$ 169,00

Desconto de 10% para ex-aluno Aprimora!

Francisco Egito e Cecilia Egito
PROFESSORES

ENTRE OUTROS!

LEILÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS DE IMÓVEIS

Terças e quintas,
18, 20, 25 e **27/10** de 2022
18h30 às 21h30

INVESTIMENTO: 2x R$ 100,00

Leandro Sender e Bianca Soares
PROFESSORES

---

21 98476-5645

contato@cursoaprimora.com.br

cursoaprimora.com.br

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