REVISTA DOS CONDOMÍNIOS

Ano 2 – Edição 13 - Outubro/Novembro de 2022

BASTA DE VIOLÊNCIA!

Síndicos e funcionários têm sido ofendidos e agredidos reiteradamente. Que medidas devem ser tomadas?

NOVOS RESIDENCIAIS

Hotéis icônicos estão sendo transformados em condomínios de luxo

SANÇÕES AOS INADIMPLENTES

Medida é válida? Veja quais estratégias para lidar com esse problema

LGPD E CÂMERAS

Segurança de dados e câmeras de vigilância estão em alta nos condomínios

VAI SE MUDAR?

Dicas e orientações práticas para quem precisa organizar esse momento

ANIVERSÁRIO DA RdC:

Veja como foi o primeiro aniversário da Revista dos Condomínios!

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

Esboço do novo Projeto de Lei de Condomínios. O que vem por aí?

Duplicidade na legislação gera confusão e dúvidas para muitos. Autor do novo anteprojeto, ainda em fase inicial de debates por especialistas, adianta as possíveis mudanças

Evento realizado nos dias 22 e 23 de setembro na Ordem dos Advogados do Brasil Seccional do Rio de Janeiro (OAB/RJ) reuniu lideranças que discutiram um novo Projeto de Lei para os condomínios. Mas, afinal, o que foi discutido nesse encontro? O que precisa e deve ser mudado? Qual impacto das possíveis alterações na organização e na vida financeira dos condomínios? A quais aspectos o síndico deve ter mais atenção? O que será necessário em termos legais e burocráticos para alterar a lei?

André Luiz Junqueira

"Em primeiro lugar, é importante eliminar a confusão gerada por termos duas leis federais tratando de condomínios: a Lei nº 4.591, de 1964, e o Código Civil, de 2002. A existência de duas leis sobre o mesmo assunto continua gerando dúvidas e insegurança jurídica após quase 20 anos de vigência do Código Civil, confundindo qual lei se aplica em uma matéria ou outra. Além disso, apesar dos méritos de ambas as leis, há necessidade de uma atualização geral, pois nossa legislação não acompanha quase meio século da evolução do Direito Condominial de discussões doutrinárias e jurisprudenciais", 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.

Nosso especialista aponta que, ainda hoje, os condomínios continuam sem conseguir atingir quóruns rígidos impostos por lei, especialmente os com muitas unidades. Muitos moradores continuam sem poder se proteger eficientemente de vizinhos antissociais, que vêm aumentando. As assembleias, cada vez mais, são utilizadas de forma abusiva, seja por síndicos, conselheiros ou condôminos. Dentre outros vários problemas que são enfrentados no cotidiano condominial e que justificam uma modificação legislativa.

"Se o anteprojeto agora em discussão se tornar lei, o impacto deve ser o de redução de conflitos e da insegurança jurídica, gerando maior clareza sobre a responsabilidade de cada pessoa no condomínio. Espera-se também alguma redução de despesas, evitando prejuízos com discussões desnecessárias em prol das que efetivamente importam aos condomínios", adianta.

Mas, afinal, o que será necessário, em termos legais e burocráticos, para alterar a lei? "Em primeiro lugar, o anteprojeto que redigi deve ser analisado por entidades que têm a experiência necessária no assunto e que podem contribuir, como a OAB, Instituto dos Advogados Brasileiros, Secovis, Abadi, AABIC e outras. Com o apoio técnico e político dessas instituições, o trabalho será apresentado para o Congresso Nacional e, após mais discussões, tentaremos convencer membros do Poder Legislativo da relevância de uma nova lei condominial. Apenas o primeiro passo foi dado, com as Comissões de Direito Imobiliário e Condominial da OAB-RJ, presididas por Arnon Velmovitsky e José Ricardo Pereira Lira. Ainda há muito trabalho a ser feito."

Contato

@andreluizjunqueira

Condomínios e Cidades

por Francisco Machado Egito

O processo administrativo em condomínios: o controle

Esta é a última coluna sobre os processos ou funções gerenciais da administração. Temos desenvolvido um primeiro olhar dessas funções ao condomínio edilício, considerando sua natureza própria e peculiar. Nas colunas anteriores, falamos das funções planejamento, organização e direção.

A quarta função gerencial do processo administrativo é o controle. Apesar do desconhecimento técnico desta ferramenta, podemos dizer que alguns síndicos também controlam, quando acompanham os recursos disponíveis (recursos humanos, patrimoniais, informacionais, tecnológicos) em busca do atingimento das finalidades do condomínio. Controlar significa garantir que o planejamento seja bem executado e que os objetivos estabelecidos sejam alcançados adequadamente. A função administrativa de controle está relacionada com a maneira pela qual os objetivos devem ser alcançados através da atividade das pessoas que compõem a organização. Ainda que de forma intuitiva, alguns síndicos acompanham, avaliam, medem e asseguram que a organização condomínio esteja no rumo certo, produzindo os resultados esperados e alcançando os objetivos propostos.

É nesta função que o síndico vai procurar manter os resultados dentro do que foi planejado. É frase da administração: "O que não pode ser medido, não pode ser gerenciado." Nem pode ser aperfeiçoado. Caso não sejam alcançados os objetivos, o síndico deverá adotar uma ação corretiva, para verificar o erro e corrigi-lo o mais rápido possível, para que não prejudique a organização condominial. O síndico controla, de forma simplificada, quando monitora o orçamento previsto diante do que vem sendo realizado, procurando corrigir eventuais distorções. Também há a função gerencial de controle quando verifica se as atividades planejadas estão sendo executadas, como o cronograma de obras e manutenções, as provisões para pagamento de décimo terceiro de funcionários, provisão para obras, controle de estoque e de material do condomínio, controle de entrega de documentos na administradora e balancetes ao conselho, controle de arrecadação mensal e pagamentos realizados na conta do condomínio.

Em muitos condomínios do país, podemos afirmar que não existe um processo administrativo propriamente dito, na acepção técnica da palavra. Em alguns deles, verificamos que os síndicos praticam algumas das funções administrativas de forma intuitiva, sem consciência de que estão planejando, organizando, dirigindo ou controlando. De um modo geral, há a realização de um processo administrativo rudimentar, ou não existe todo o processo administrativo, presentes apenas algumas das funções. Por essas razões é que se faz necessário o desenvolvimento urgente de uma Teoria Geral da Administração aplicável aos condomínios edilícios.

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

Violência que precisa ter fim e punição

Amigos leitores, infelizmente o tema principal desta edição é recorrente, mas é necessário chamarmos a atenção para o número repetido de casos de violência contra síndicos, funcionários e até prestadores nos condomínios. Os relatos não param, e as câmeras de segurança registram de tudo, revelando uma realidade chocante: a falta de respeito pelo outro. No entanto, precisamos apontar aqui caminhos que busquem saídas concretas e efetivas no enfrentamento desse problema. É claro que a conscientização, a educação, a empatia e o respeito mútuo deveriam ser as regras pessoais adotadas por cada um que vive numa comunidade condominial, mas isso não basta. Monitorar, fiscalizar, denunciar, multar, punir e acionar as autoridades competentes são medidas indispensáveis para tentar coibir essa escalada de violência, e todo tipo de assédio, seja moral, sexual, social, misoginia, racismo e violência física. É hora de dizer chega!

Outra pauta de destaque desta edição é o movimento inevitável da criação de novos residenciais (a maioria de luxo) em antigos (e icônicos) hotéis. Essa tendência está em franca expansão no Rio de Janeiro, e o símbolo maior é o Hotel Glória, que está sendo transformado num condomínio residencial de alto padrão, impactando inclusive todo o entorno do bairro. Já são diversos empreendimentos com retrofit pronto ou em andamento e outros que vão começar seus projetos. Isso agita o mercado imobiliário e condominial e promove a revitalização de regiões que estavam em decadência. Um caminho sem volta, ainda bem!

Por falar em volta, não tem jeito, precisamos trazer novos desdobramentos sobre o assunto da inadimplência condominial. A pauta desta edição debate a possibilidade de sanções aos condôminos que estão em atraso com suas cotas. Será que tal medida é viável e, mais que isso, seria legal? Especialistas ouvidos pela nossa reportagem falam sobre medidas restritivas, penalidades, e dão orientações sobre como síndicos devem lidar com esse que é um dos maiores problemas da vida condominial.

Outros assuntos que trazemos nesta edição abordam questões sobre segurança de dados dos moradores à luz da LGPD, e na mesma linha pedimos dicas sobre a importância da instalação de câmeras e circuitos internos de TV como medidas protetivas e analisamos a responsabilização em casos de roubos e furtos dentro dos condomínios. Falamos também sobre o novo esboço de projeto de lei de condomínios; a máfia dos síndicos, que foi desbaratada no Sul do país; a individualização dos hidrômetros; as novas regras nas piscinas; e as dicas e regras para uma melhor organização das mudanças residenciais, além da cobertura de eventos e da agenda.

Esses e outros assuntos, 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).

Sanções aos inadimplentes: o que pode ou não ser feito?

Qual postura deve ser adotada pelo síndico em relação aos condôminos em atraso com o pagamento de suas cotas? Qual a melhor estratégia para lidar e resolver esse problema?

Penas restritivas de direito aos condôminos inadimplentes: afinal, podem ser aplicadas restrições de uso de áreas e equipamentos? Quais? Os casos podem ser expostos nas reuniões e assembleias? O que diz a legislação? Esse é um caminho eficaz para resolver a questão, ou o diálogo é sempre o melhor caminho para tentar receber os atrasados? Por mais óbvias que essas questões possam parecer, elas costumam gerar dúvidas entre muitos síndicos e polêmicas entre os moradores, além de representar um baita desafio para a administração das contas do condomínio. A REVISTA DOS CONDOMÍNIOS volta a esse assunto tão importante atendendo aos pedidos dos leitores, trazendo desdobramentos tendo em vista ampla matéria que publicamos recentemente.

Vanisi Ferreira

"Contribuir para as despesas do condomínio constitui o maior dever de um condômino para com a coletividade. Sem o aporte financeiro de cada um, o gestor fica impossibilitado de fazer a manutenção preditiva e o pagamento das obrigações mensais. Por isso, o condômino inadimplente incomoda muito os demais participantes do rateio, visto que ele vai de carona com os demais, usufruindo dos serviços e demais benefícios. Infelizmente, o modelo condominial proporciona que os adimplentes venham a suportar o furo de caixa", inicia Vanisi Ferreira, advogada condominialista e presidente da Comissão de Direito Condominial da OAB de Volta Redonda, município fluminense.

Pós-graduação

DIREITO CONDOMINIAL
Duração: 14 meses | 360h/a
Modalidade EAD AULAS AO VIVO
Terças-feiras, das 18h30 às 21h30

Fornecimento de material de apoio escrito pelos professores.

Aulas síncronas no zoom e atividades assíncronas na plataforma EAD.

Corpo docente altamente qualificado a nível nacional.

Aulas gravadas.
TCC opicional.
40% OFF

FRANCISCO EGITO
Coordenador dos cursos de Pós-graduação na área Condominial e Imobiliária

DIREITO IMOBILIÁRIO
Duração: 14 meses | 360h/a
Modalidade PRESENCIAL
Quartas-feiras, das 18h30 às 21h30

Fornecimento de material de apoio escrito pelos professores.

Corpo docente altamente qualificado.

TCC opicional. **40% OFF**

Av. Treze de Maio, 45, sala 201
Centro - Rio de Janeiro/RJ.

DESCONTO ADICIONAL PARA CORRETORES INSCRITOS NO CRECI-RJ.

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

Curso Livre

SÉRGIO HERRERA SIMÕES
Professor
Advogado com mais de 40 anos de experiência na área imobiliária. Professor de Processo Civil e Direito Imobiliário. Presidente do NEED – Núcleo de Estudos e Evolução do Direito.

LOCAÇÃO DE IMÓVEIS NA PRÁTICA
4 aulas | 12h/a
Modalidade EAD AULAS AO VIVO
INÍCIO: 17/11/2022
Quintas-feiras, das 18h30 às 21h30
INVESTIMENTO: R$90,00

Abrangência, atualizações e aspectos gerais da lei.
Modalidades da Locação.
Locações especiais.
O Aluguel e acessórios e penalidades.
Direito de Preferência do locatário.
Garantias locatícias.
Análise de jurisprudência atual.

(21) 96731-1254
(21) 96459-9759
www.cbepjur.com.br

"As penalidades restritivas de direitos aos condôminos inadimplentes são as que o Código Civil estabelece no art. 1.335, que são a não participação e voto nas assembleias do condomínio, além do pagamento de multa e juros moratórios. Não há que se falar em restrições de uso de áreas comuns ou qualquer outro benefício que haja no condomínio. O próprio Código Civil já orienta o síndico, no seu art. 1.348, quanto à sua posição perante o inadimplente, que é 'cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar multas devidas'. Vale ressaltar que o síndico precisa ficar atento a essas cobranças, utilizando com presteza sua assessoria jurídica, para que o caixa do condomínio não seja comprometido com a inadimplência", explica nossa entrevistada.

Também membro da Comissão de Direito Condominial da ABA/RJ, diretora regional da Anacon e presidente da Comissão de Direito Condominial da OAB de Volta Redonda, Vanisi ressalta que outro cuidado necessário é não expor o inadimplente em quadros de aviso ou em circulares enviadas aos demais condôminos. Entretanto, dentro do ambiente da assembleia, os demais condôminos têm o direito de saber sobre todos os assuntos do condomínio, inclusive o valor da inadimplência e as unidades devedoras. Importante evitar nomes dos condôminos, apenas as unidades devedoras podem ser divulgadas na assembleia. "O síndico deve conhecer bem seus condôminos para encontrar a melhor maneira de coibir e resolver as questões de inadimplência. Um canal de comunicação pode ajudar a diminuir essa prática. Conhecer cada caso é importante para conduzir a melhor solução. O diálogo sempre é o melhor caminho, evitando maiores custos financeiros e emocionais", aconselha.

Valesca da Silva Cabral

Inadimplência atrapalha a boa administração dos condomínios

Mestre em Direito, pós-graduada em Advocacia Extrajudicial e em Direito Imobiliário, a advogada Valesca da Silva Cabral também conversou com a REVISTA DOS CONDOMÍNIOS. "Não há como negar que a inadimplência tem sido um dos grandes problemas para alcançar a boa administração nos condomínios. Não por acaso, os síndicos estão em constante busca pela almejada inadimplência zero. Acreditamos na influência de fatores financeiros, sociais e econômicos para interferir na ausência do pagamento das contribuições mensais por parte de alguns proprietários perante o condomínio", contextualiza.

Num contexto histórico, Valesca lembra que, durante o Império Romano, a figura do devedor já se fazia presente, e os publicanos eram os responsáveis pela cobrança. O endividado se sentia desrespeitado pelo credor, por considerar que a dívida feria a lei de Moisés e, como se não bastasse, era cobrado por pessoas vistas como desonestas, devido à prática de extorsões e cobranças abusivas, além de serem associados com o próprio império que se enriquecia, enquanto o povo tornava-se cada vez mais miserável.

"Na atualidade, temos a impressão de que situação semelhante ocorre nos condomínios, pois alguns condôminos inadimplentes trazem consigo esse sentimento de injustiça quando confrontados com a apresentação da dívida. Talvez isso se explique por ignorarem a finalidade do rateio, que serve para demonstrar as despesas condominiais das áreas comuns. E o não pagamento implica em prejudicar os demais condôminos, tornando sua contribuição mensal mais onerosa", lamenta.

Coautora do livro 'Direito das Minorias', pós-graduanda em Lei Geral de Proteção de Dados e em Direito e Gestão Condominial e membro da Comissão Nacional de Direito Condominial da ABA e da Comissão de Direito Condominial da OAB/DF, nossa entrevistada ressalta que a Lei nº 4.591/64, que dispõe sobre o condomínio em edificações, assevera, em seu art. 9º, §3º, alínea "d", a importância da Con-

venção do Condomínio prever os encargos, forma e proporção das contribuições dos condôminos para as despesas de custeio e para as extraordinárias. No Capítulo III, desta mesma lei, dedicado às despesas condominiais, o artigo 12 e parágrafos demonstram a importância do dever do condômino em concorrer nas despesas do condomínio com sua parte. O art. 1.336 do CC complementa esse entendimento quando determina os deveres dos condôminos em contribuir para as despesas do condomínio e, caso não o faça, fica sujeito às sanções previstas, como, por exemplo, o pagamento de multas.

"Por outro lado, quando se trata em restringir direitos dos condôminos inadimplentes, não são somente os deveres descumpridos que devem ser levados em conta. Sabemos que os proprietários dos imóveis têm direito em usar, usufruir e livremente dispor das suas unidades e das partes comuns, conforme sua destinação, contanto não seja excluída a utilização aos demais compossuidores, como elenca o artigo 1.335 do Código Civil Brasileiro de 2002. Contudo, nesse mesmo artigo, inciso III, nota-se claramente a restrição de direito estabelecida ao condômino inadimplente que não poderá exercer o direito de participar e votar nas deliberações das assembleias, se não estiver quite com o pagamento das contribuições mensais de rateio do condomínio", pontua.

Segundo Valesca, importante ressaltar que, mesmo o condômino estando na situação de inadimplência, não poderá ser constrangido ou exposto em situações desagradáveis no ambiente condominial, principalmente nas reuniões e nas assembleias, perante os demais moradores. Ela salienta que há decisões de Tribunais que entendem tratar-se de situação vexatória, pois fere direitos da personalidade, como a honra e a imagem, podendo configurar dano moral.

"Portanto, percebe-se que a imposição de multas e juros para forçar os pagamentos atrasados das cotas condominiais, bem como as penas restritivas de direito para os condôminos inadimplentes, não têm se apresentado como instrumentos eficazes para diminuir ou até mesmo acabar com a inadimplência. Acreditamos que se faz necessária a inclusão de medidas preventivas através de campanhas informativas no condomínio que possibilitem a conscientização coletiva para a valorização do patrimônio; além

Contabilidade consultiva feita para moradores

O que é a Contabilidade consultiva? É a área da contabilidade em que o contador fica muito mais próximo dos clientes e atua de maneira estratégica, auxiliando na tomada de decisão de forma racional e planejada.

É inegável a importância da contabilidade para o condomínio. Isso já é notório, não estou aqui para "chover no molhado". A grande questão é como aplicar a técnica contábil para encantar os moradores do condomínio utilizando os princípios da profissão.

Sem sombras de dúvida, o respeito com o outro é lembrar da responsabilidade que temos ao servi-lo. Então, vamos fazer os relatórios contábeis para que o morador entenda e não para uma apresentação acadêmica. Claro, isso, sempre, sem sair dos pilares da contabilidade.

Vou exemplificar para as palavras não serem jogadas ao vento:

Fazendo o lançamento contábil da emissão dos boletos condominiais para os pagamentos dos moradores pelo REGIME DE COMPETÊNCIA, vamos lançar 100% dessa entrada na Demonstração do Resultado. Entretanto, o arrecadado, de fato, foi de 80% dos boletos emitidos, considerando a inadimplência ocorrida de 20%.

Devemos lançar 100% da emissão ou 80% da arrecadação?

Lembrando que o comparativo orçamentário entre o Previsto x Realizado já traz a informação detalhada da inadimplência do período.

Devemos registrar os 80% arrecadados sem sombras de dúvidas. O REGIME DE CAIXA para condomínio é o mais adequado.

Antes que eu seja mal interpretado, isso não significa que vamos abandonar REGIME DE COMPETÊNCIA para registrar as compras/serviços parcelados e levantamento de débitos existentes encontrados quando assumimos um condomínio. Defendo o REGIME DE COMPETÊNCIA tão somente para elaboração do BALANÇO PATRIMONIAL sem afetar a Demonstração de Resultado que deve ter seus registros pelo REGIME DE CAIXA.

Afinal, na gestão condominial, o olhar financeiro deve ser de águia.

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.

www.rgcont.com.br

Geraldo Garcia

de conversas com os condôminos de maneira individual e coletiva e de reuniões informais por parte da administração do condomínio com o intuito de mitigar a inadimplência", aposta.

Síndico profissional, Geraldo Garcia reforça esse entendimento. "Penas restritivas aos inadimplentes só podem ser aplicadas se aprovadas em assembleia e inclusas em item na convenção, enquanto os nomes desses condôminos não podem ser expostos nas reuniões e assembleias, para evitar constrangimento. A relação dos condôminos inadimplentes deverá ficar com o presidente e secretário durante as assembleias. Os inadimplentes, mesmo que presentes, não terão direito a voto, mas nunca devem ser expostos! O melhor caminho para resolver essas questões é sempre o diálogo! Todos têm o direito de se manifestar, e o síndico escutar, pois, para cada caso, pode e deve ser feita uma análise", aconselha ele, síndico dos empreendimentos Stilo Shopping & Offices, Edifício Alcântara Trade Center, Edifício Barcellos, Penedo de Alcântara, Comercial Hardoim, Edifício Gaby Center e Edifício Advance, no estado do Rio de Janeiro.

Contatos

Valesca Cabral
linkedin.com/in/valesca-cabral-81766a35

Vanisi Ferreira
@vanisiferreiradv

Geraldo Garcia
(21) 96456-5852

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

Proteção de dados nos condomínios: por onde começar?

Desde o advento da LGPD, síndicos devem ter atenção à legislação, e treinar os funcionários de forma a proteger as informações relativas a moradores e visitantes

O vazamento de dados dos moradores de um condomínio, em especial das informações consideradas sensíveis, pode gerar grandes prejuízos e dor de cabeça. Nessa categoria, podemos listar nome completo, CPF, placa do automóvel, telefone pessoal, biometria e imagens de câmeras de segurança. Tais dados podem servir para falsificações de documentos e cometimento de crimes. Em vigor desde o ano passado, a Lei Geral de Proteção de Dados permite aos cidadãos exigirem de empresas públicas e privadas informações claras sobre quais dados foram coletados, como estão armazenados e para quais finalidades são usados. Mas como deve ser feito um plano de adequação de um condomínio à LGPD?

"Em 14 de agosto de 2018, seguindo um movimento mundial, o Brasil promulgou uma lei de proteção da privacidade e dos dados pessoais, a Lei 13.709. Como o próprio nome da lei preconiza, ela é uma lei geral que traz diretrizes para todas as empresas, grandes ou pequenas, organizações com ou sem fins lucrativos, instituições privadas e o poder público. Como não poderia deixar de ser, condomínios não ficaram de fora. E, caso alguém, ainda, tivesse dúvidas, a Autoridade Nacional de Proteção de Dados, entidade responsável por fiscalizar a aplicação da lei no Brasil, aprovou, em 27 de janeiro deste ano, sua Resolução nº 2, na qual define como agentes de tratamento de pequeno porte, além das microempresas, empresas de pequeno porte, os entes privados despersonalizados que realizam tratamento de dados pessoais, ou seja, os condomínios, bem como espólios, massa falida e outros que se enquadram nesta definição. Assim, mesmo não sendo pessoa jurídica, um condomínio deve se adequar à LGPD", explica José Antonio Pereira do Nascimento.

José Antonio Zetó

Formado em Direito pelo Uerj, fundador da Zetó Consultoria Ltda., e com 21 anos de experiência em gestão de informações e documentos, nosso entrevistado segue em sua análise. "Mas, afinal, os condomínios fazem tratamento de dados pessoais? Bem, se seu condomínio possui cadastro de moradores, ficha destes em fichas, formulários ou sistemas, a resposta é sim. Se seu condomínio tem empregados contratados, é claro que sim! Se seu condomínio possui câmeras que gravam imagens de moradores e visitantes, é óbvio que sim! Caso seu condomínio tenha acessos permitidos por alguma forma de biometria, naturalmente que sim!", provoca ele, também bibliotecário e mestre em Gestão de Documentos e Arquivos pela UniRio, com MBA em Gestão de Portfólio, Programas e projetos pela Poli/UFRJ.

Segundo Zetó, como é conhecido, que atua como gestor de dados, informações e documentos, é óbvio que os condomínios precisam urgentemente se adequar à LGPD e garantir a proteção dos dados pessoais que coleta, armazena, transfere ou elimina, pois tudo isso são ações de tratamento de dados pessoais. Lembrando ainda que dados biométricos, como imagens e digitais, pertencem à categoria de dados pessoais sensíveis, para s quais a lei prevê cuidado especial e autorizações específicas para seu tratamento. O vazamento do banco de dados, seja ele físico (fichas e formulários em papel), digital ou eletrônico (sistemas e CD-ROM, pen drives...), especialmente aqueles considerados como sensíveis dos moradores de um condomínio podem gerar grandes prejuízos. Como assim? Qualquer um que se sinta desprotegido em sua privacidade por parte do condomínio pode entrar com uma reclamação na ANPD ou mesmo ação judicial com base na LGPD, trazendo prejuízo financeiro para o condomínio com pagamento de multas ou indenizações.

Em linhas gerais, o primeiro passo para a adequação é trabalhar com a conscientização dos responsáveis envolvidos em coletar e armazenar os dados no condomínio. Essas pessoas precisam entender o que é e a importância de cumprir com a LGPD. Depois, fazer um diagnóstico do condomínio, verificar quais dados são coletados, de que forma e qual a finalidade. Com o diagnóstico em mãos, é preciso analisar quais os riscos e traçar o plano de

ação para a implementação do programa de ajuste.

"Primeiramente, o condomínio deve tomar ciência de sua condição e se conscientizar da necessidade de se adequar a essa nova legislação. Depois, um bom caminho é ter acesso a uma consultoria especializada, visando aos melhores caminhos para adequação do seu condomínio. O que deverá ser realizado seguindo os passos seguintes em seu condomínio: a criação de Comitê de implantação; a realização de diagnóstico do condomínio para entender a real situação; a realização de Inventário de dados (Data Mapping), produzindo o documento chamado Relatório de Tratamento de Dados (RTD); a definição de prazos para tratamento de dados, incluindo tempo de retenção de imagens captadas; análise de riscos; definição de hipótese de tratamento legal prevista na Lei; prognóstico (To Be)", relaciona ele.

Outras medidas são um plano de trabalho para a efetiva adequação no que concerne à segurança da informação e outras questões que não possam ser implementadas de imediato; a revisão de contratos com empregados e fornecedores (apoio jurídico); a redação da Política de Privacidade do condomínio; a revisão de sistemas e teste de vulnerabilidade (para grandes condomínios); o treinamentos dos empregados do condomínio; a assinatura de termos de confidencialidade de empregados e fornecedores que tenham acesso a dados pessoais de responsabilidade do condomínio; o tratamento de documentos físicos e digitais do condomínio.

"Pode até parecer muita coisa, mas uma boa consultoria vai fazer tudo isso de acordo com cada condomínio, seu tamanho e sua real necessidade. Lembrem-se que a LGPD não protege dados pessoais tratados no âmbito pessoal, como a troca de telefones e endereços entre os particulares, e isso inclui a fofoca, muito comum entre nós, seres humanos... Contudo, o condomínio deve estar atento para que questões particulares não se tornem de sua responsabilidade. Para que isso não ocorra, o melhor a fazer é se adequar e treinar empregados, comprovando isso por meio dos documentos gerados, pois vazamento de informações pessoais por parte de empregados pode ser de responsabilidade do próprio condomínio. Como se defender? O melhor é conseguir provar que a adequação, de boa-fé, foi realizada, que os empregados foram treinados e os fornecedores do condomínio também foram notificados", resume Zetó, CIO da SyyS Tecnologia da Informação Ltda.

Eventual vazamento de dados ou mesmo de imagens de câmeras de segurança, por meio físico ou digital, por ação de funcionários, síndicos, moradores ou terceiros, causará danos aos titulares dos dados. E estes poderão buscar seus direitos na Justiça, tanto na esfera administrativa quanto na judicial. Os condomínios podem ser responsabilizados pelo vazamento e mau uso dessas informações, além de estarem proibidos de qualquer atividade relacionada ao tratamento desses dados, e passam a estar sujeitos a penalidades que vão desde uma simples advertência até o pagamento de multas, que podem chegar a R$ 50 milhões.

LIGUE OU CHAME NO WHATSAPP 21 2518-3700

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

Pacífica
Excelência em Condomínios

PROCONDO ABADI

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

por Christiane Romão

Da logística empresarial ao amor condominial

A história que vou contar hoje parece com a de milhares de síndicos no Brasil, que se apaixonaram pela área condominial e hoje fazem dela o seu propósito de vida. Mas como identificar a hora certa para fazer uma transição de carreira? Caso esteja nessa situação, você precisa ter claro em mente que existem tanto a mudança de carreira quanto a de emprego.

Quando se fala em transição de carreira, ela é mais complexa, pois não se trata de apenas buscar uma nova oportunidade em outra empresa, mas de seguir um novo rumo profissional, algo que possa ser distante da atuação de momento e da experiência que o profissional tenha. É preciso começar do zero, estudar, se qualificar e ir para o mercado. Com Vanessa Honorato **(FOTO)**, não foi diferente.

Natural da cidade de São Bernardo do Campo (SP), 33, filha de Ivaneide dos Santos, a mais velha de duas irmãs e mãe da princesa Marcella, quando foi morar em Diadema, no ABC paulista, um novo mundo se abriu e foi aí que começou a sua paixão por condomínios. Formada em Gestão de Logística Empresarial, investia sempre em especializações, cursos técnicos na sua área, assim como Contabilidade e Recursos Humanos, além de alguns cursos de desenvolvimento pessoal.

Mas tudo mudou em 2017, quando ela passou a participar das reuniões de conselho do condomínio em que mora. Mesmo não fazendo parte do corpo diretivo, cada dia que passava um novo mundo se abria diante dos seus olhos. Sempre atenta a tudo que se relacionava à área condominial desde que começou a participar dos planejamentos do empreendimento, foi durante uma assembleia que ela resolveu dar o primeiro passo e entrar como suplente do seu condomínio. A transição de carreira ainda não estava maturada, afinal ser síndica condômina não rendia recursos suficientes, então ela conciliava as coisas do condomínio com o seu trabalho, que na época era de assistente fiscal.

Passaram-se alguns anos até que uma empresa de sindicatura profissional começou a atuar no seu condomínio e deixar a desejar no serviço prestado, ficando sempre para o conselho tirar as dúvidas e tomar a frente em algumas situações. Diante do sentimento de abandono e da falta de retorno, em novembro 2020 houve eleição de síndico e, para sua surpresa, parte dos condôminos pedia para que ela pudesse se candidatar ao cargo. Na sua cabeça havia a dúvida se iria dar certo, porém ela lembrou de quanto ela vinha se dedicando para aquele momento, e a hora havia chegado.

Assembleia instalada, frio na barriga, foi eleita com 94% dos votos e então uma grande missão pela frente. Contas negativas, inadimplência altíssima e muitas pendências de manutenção deram as boas-vindas para a nova síndica. Lembra quando eu falei que para uma transição de carreira bem-sucedida era preciso investir em qualificação? Esse foi o caminho que Vanessa começou a trilhar ao fazer um curso de síndico profissional. A sede por conhecimento não parava, e os eventos também ganharam espaço especial na sua rotina, pois era ali que as novas ideias surgiam para melhorar o seu empreendimento.

Hoje, Vanessa atua como gestora em dois condomínios, além do seu e enfim fez a sua transição de carreira. Fazer uma autoanálise identificando os pontos fortes, fracos, competências a desenvolver, características, habilidades, comportamentos fez toda a diferença na sua trajetória. Dar os primeiros passos na transição de carreira não é tarefa fácil e, se a pessoa faz de forma isolada, pode ser ainda mais difícil. Se você está nesse momento de decisão, busque ajuda de quem está por perto, sejam pais, filhos, esposa ou marido. Deixe claro que está neste processo e que precisa de apoio familiar, jogue aberto, pois é um momento muito difícil, porém seja corajosa e dedicada como a Vanessa e arrisque situações novas, pois sabemos que a vida é muito curta para não se fazer aquilo que realmente nos apetece. E nós, do meio condominial, é que ganhamos com uma síndica tão especial como ela. E lembre-se: "Quando você foca em encontrar um equilíbrio entre o que você quer fazer e o que precisa ser feito, você descobre que seus dias têm mais horas do que você pensa." – Natália Becattini.

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

@gestoracond.christiane_romao

Regras básicas de dados nos condomínios

Associação das Administradoras de Bens Imóveis e Condomínios de São Paulo (Aabic) preparou um pequeno guia com dicas e orientações básicas à pessoa designada ou encarregado dos dados pessoais no condomínio, que pode ser o síndico, o subsíndico, um membro do conselho ou, até mesmo, um condômino. Lembrando que será essa pessoa quem vai responder por eventuais danos causados aos titulares de dados.

Confira algumas regras sobre o armazenamento de dados:

1. Os condôminos devem ser avisados sobre:

- Quais dados são coletados
- Para qual finalidade
- Com quem são compartilhados
- Quem tem acesso aos dados pessoais dentro do condomínio
- Quais medidas de segurança são adotadas para protegê-los contra vazamento ou usos ilícitos

2. Imagens das câmeras de segurança interna

- Deve haver avisos de que o ambiente está sendo filmado
- Não podem ferir a privacidade dos moradores
- O profissional com acesso às imagens deve ter treinamento
- O armazenamento das imagens deve ser feito de forma segura, com acesso restrito
- O síndico, como representante legal do condomínio, poderá ter acesso às imagens captadas, ou determinar um técnico para a análise, mas o fornecimento a terceiros (quebra de sigilo) só poderá ocorrer por meio de ordem judicial

3. Impressão digital, reconhecimento facial, de íris e de voz

- A coleta deve ser espontânea
- O condomínio precisa excluir esses dados quando há mudança de moradores
- É indicado que o condomínio revise os contratos com as empresas que tratam dados pessoais

4. Dados pessoais de crianças e adolescentes

- Devem ser obtidos somente com o consentimento dado por, pelo menos, um dos pais ou pelo responsável legal
- Poderão ser coletados sem consentimento apenas quando forem necessários para contatar os pais ou o responsável legal ou para sua proteção

5. Cadernos de anotações

- Devem ser guardados em local seguro, acessado apenas por pessoas autorizadas
- Evite o armazenamento em locais em que os documentos podem se deteriorar

Contatos

José Antonio Zetó

zetoconsultoria.com

@zetoconsultoria

contato@zetoconsultoria.com

Aabic

aabic.org.br

Roubos e furtos dentro dos condomínios: de quem é a responsabilidade?

A resposta é: depende. Pode variar conforme o que está estabelecido no regimento interno ou mesmo se há ou não uma empresa de segurança contratada pelo condomínio

Muitos brasileiros buscam morar em condomínios fechados para obter maior segurança. Contudo, mesmo nesses ambientes são verificados casos de furto e até mesmo roubos. Surge, então, uma questão: o condomínio pode ser responsabilizado por esses casos? O que fazer? Quais a orientações jurídicas nesse sentido? Em tese, o condomínio poderá ser responsabilizado em caso de furto ou roubo praticado dentro das suas dependências desde que conste cláusula na convenção que o responsabilize. Ou, mesmo quando há uma cláusula que exclua essa responsabilidade, quando conta com empresa de segurança privada, que seja paga pelos condôminos. Outro caso em que o condomínio pode ser responsabilizado é quando fica comprovado que o furto ou roubo ocorreu pois o porteiro agiu de forma negligente, por exemplo, permitindo a entrada de pessoas estranhas.

"A legislação não traz nenhuma responsabilidade civil ao condomínio, visto a sua ausência de personalidade jurídica. Desta forma, precisamos analisar alguns pontos que levam à responsabilização. A jurisprudência majoritária e o entendimento do Superior Tribunal de Justiça é que o condomínio somente será responsável por furtos ocorridos nas suas áreas comuns caso esteja expressamente previsto na convenção, inexistindo, assim, a responsabilidade objetiva. Porém, o condomínio realmente poderá ser responsabilizado caso possua empresa de segurança, independente da previsão da convenção excluindo sua responsabilidade", confirma Alex Alves Garcez.

Alex Garcez

Advogado desde 2014, mesmo ano da fundação do escritório Muller e Garcez Advogados, no qual figura como sócio proprietário, ele segue em sua análise. "É comum ver as pessoas escolherem condomínios por acreditarem que são mais seguros, muitas vezes por esses contarem com portaria 24 horas, cerca elétrica, serem repletos de câmeras de segurança. Mas as decisões mais recentes dos Tribunais são de que o condomínio poderá ser responsabilizado se a convenção prevê tal responsabilidade, ou em caso que o furto tenha ocorrido por culpa do condomínio, ou nos quais for devidamente comprovada a participação de funcionários. Nos casos de culpa do condomínio, cabe ao condômino lesado comprovar a conduta culposa e o nexo causal entre a culpa e os prejuízos sofridos. Em vista do roubo, que é feito mediante violência ou ameaça, entende-se que não há como o condomínio ser responsável", afirma Alex, que, na Ordem dos Advogados do Brasil, Seccional de Mato Grosso do Sul, atua como secretário-geral adjunto da comissão de Direito Condominial.

Presidente em segundo mandato da Associação de Síndicos de Mato Grosso do Sul e membro da Associação Nacional da Advocacia Condominial do mesmo estado (Anacon/MS), ele avalia o entendimento de tribunais de Justiça, como o do Estado do Rio de Janeiro. "O TJ-RJ tem adotado posicionamento igualitário ao STJ, no sentido de que, mesmo que não haja cláusula expressa de responsabilidade por furto ou roubo na convenção ou regimento interno, a responsabilidade civil somente pode ser imputada ao condomínio quando é feita a contratação de empresa de segurança. Essa contratação não tem relação e não deve ser confundida com portaria 24 horas ou sistema de CFTV, pois eles não constituem o dever de guarda e vigilância."

Segundo Alex, o síndico, inicialmente, deve ter conhecimento de todo o regramento do condomínio, e conhecer se existe esse dever de indenizar em caso de roubo ou furto. Antes de o condomínio contratar empresa de guarda e vigilância, analisar o contrato e deixar claro aos condôminos, em assembleias, o que esse tipo de contratação pode trazer de ônus. A transparência e o diálogo, com a transmissão correta das informações, são instrumentos vitais para o correto entendimento das responsabilidades, alega nosso entrevistado, também especializado em Direito e Processo do Trabalho, e cursando Direito Imobiliário (Estácio de Sá) e Direito Condominial (Centro Brasileiro De Estudos E Pesquisas Jurídicas).

Contato

@alexgarcez.adv

alex@mullergarcezadv.com.br

Vedação de uso de áreas comuns do condomínio por inquilinos

Uma das questões que costuma gerar questionamentos diversos associados à gestão de condomínios e de unidades autônomas e privativas é a que incide sobre a possibilidade ou não dos regulamentos internos condominiais estabelecerem vedações aos locatários quanto ao uso de áreas comuns, restringindo-as exclusivamente aos condôminos.

Em nosso sentir, não devem os condomínios proibir a utilização das áreas comuns por locatários, nem mesmo nas locações de curta ou de curtíssima duração (ou por aplicativos), classificadas mormente como "aluguéis de temporada".

Ainda que a Convenção ou o Regulamento Interno venham a estabelecer expressamente a vedação de uso de áreas comuns como churrasqueira, quadra de esportes, academia ou piscina para locatários, tal vedação parece extravasar os limites do poder normativo próprio das assembleias gerais de condôminos.

Nesse sentido, até mesmo a concepção consagrada de que "a convenção é soberana", deve guardar algumas ressalvas. Isso porque não pode a Assembleia ultrapassar os limites impostos pela lei de regência dos condomínios. Com efeito, os artigos 1.335 e 1.339 do Código Civil, uma vez cotejados e conjugados, demonstram que o direito do condômino ao uso das áreas comuns do condomínio é indissociável da propriedade autônoma, daí defluindo o imanente direito de uso e de fruição destas mesmas partes, prerrogativa esta que deve alcançar igualmente o possuidor do imóvel a qualquer título, como é o caso do locatário. Caso o condomínio insista em fazer valer a letra destas normas de caráter ilegal e abusivo, pode o inquilino prejudicado postular em juízo uma indenização pelo dano moral sofrido, bem como eventuais danos materiais aferidos no caso concreto.

Como asseverado em processo que tramitou na 27ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo de n° 1000006-41.2017.8.26.0536, decidindo matéria análoga, o desembargador Alfredo Attié, relator, considerou ilegal a proibição, afirmando inclusive que "a locação por temporada possui caráter residencial, ainda que de uso temporário, distinguindo-se apenas em razão do seu prazo de duração, que não pode ultrapassar 90 dias".

Verifica-se assim que os poderes normativos da assembleia são limitados, razão pela qual devem se curvar aos comandos legais e constitucionais, sob pena de terem suas regras ou normas invalidadas, sem olvidar a possibilidade de responsabilização civil do condomínio.

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

vanderandradeadvogado.com.br

@vanderfdeandrade

Câmeras de segurança: o condomínio de olhos bem abertos

Elas podem fazer a diferença no quesito segurança. Mas exigem cuidados, desde a escolha dos equipamentos e da empresa de manutenção, e até na disponibilização das imagens

Vários empreendimentos contam com câmeras instaladas nas áreas comuns. Em tese, elas servem para monitorar os ambientes contra furtos, ou mesmo comprovar alguma ocorrência de infração às regras previstas. No caso de ocorrências, quem pode solicitar e ter acesso às imagens? Elas são válidas para fazer uma denúncia à polícia ou mesmo ao MP? Como essas imagens podem ser usadas, diante da Lei Geral de Proteção de Dados? Quais cuidados devem ser tomados e o que deve ser feito? Para o síndico, como saber escolher os equipamentos ideais e as empresas prestadoras de serviços?

"Antes de falar sobre como devemos e podemos utilizar as imagens gravadas através do sistema de CFTV do condomínio, vale dizer que, tão ou mais importante que isso, é aprovar a instalação do sistema de CFTV em uma assembleia geral extraordinária. A

aprovação em assembleia, além da transparência na gestão, traz respaldo jurídico para o condomínio em caso de problemas", inicia Mauro Sant'Anna, diretor Regional & Planejamento do Grupo Haganá, empresa de Segurança Patrimonial e Privada, com unidades em São Paulo, Rio de Janeiro, Paraná e Minas.

Nosso entrevistado explica que as câmeras internas têm como principal função a rastreabilidade de registrar e gravar qualquer dano, furto ou desvio de conduta dentro do condomínio, feito por qualquer pessoa, inclusive os condôminos! Já as externas, além da rastreabilidade, têm a principal função de evitar que o condomínio seja invadido, sempre aliado a um sistema de sensores, podendo, ainda, aumentar a eficácia se estiverem ligadas a um sistema de software analítico.

Mas, além do síndico, que por força da função pode ter acesso às imagens do sistema de câmeras, qualquer morador pode pedir as imagens? "A resposta é: sim e não! O texto do Artigo 22 da Lei 4.591/64 é claro e determina que o síndico promova a guarda dos documentos do condomínio. Dessa forma, compete a ele analisar as requisições dos moradores e disponibilizar as imagens, se for o caso. E levar o tema para ser aprovado em assembleia, podendo este ser negado caso a finalidade seja apenas motivos pessoais do condômino solicitante. Tais imagens não possuem caráter público, pois são captadas em um ambiente residencial, mesmo que digam respeito às áreas comuns. Assim, não é um direito de cada condômino ter acesso a elas, devendo cada caso ser analisado individualmente, caso o Regimento Interno do condomínio seja omisso em relação ao tema", pontua o especialista em segurança.

Ele explica que muitos condomínios exigem ainda que a disponibilização das imagens seja feita somente através de uma ordem judicial, de autoridade policial ou através do Ministério Público. Como o condomínio não é obrigado a fornecer as gravações se o regulamento Interno não o obrigar, os condôminos devem fazer valer o seu direito judicialmente.

Mauro Sant'Anna

"Importante deixar claro que a principal função do sistema de câmeras não é a de vigiar condôminos, e sim trazer segurança e tranquilidade para todos, sem que fiquem em situações de constrangimento. Dito isso, o síndico deve ter pleno conhecimento quanto à sensibilidade que envolve a divulgação das imagens, administrando-as de forma responsável. Assim, tratando-se de assuntos que não visem à segurança dos moradores ou soluções de problemas internos do prédio, o acesso às imagens poderá ser negado pela assembleia", define Mauro.

Quanto à empresa ser contratada para tal serviço, o síndico deverá buscá-la entre as opções especializadas e certificadas pelos fabricantes dos equipamentos, tanto para a instalação quanto para a manutenção periódica do sistema, não sem antes contratar um consultor de segurança que poderá dizer quais modelos de câmeras deverão ser utilizados em cada ponto do condomínio, de acordo com cada necessidade. Desta maneira, o síndico poderá fazer um alinhamento de propostas, pois seguirá as orientações de um profissional qualificado da segurança.

"A citada lei diz que qualquer imagem, dado, biometria, seja ela facial ou por 'finger scan', ou qualquer outro dispositivo que caracterizar uma pessoa, exigirá o consentimento para manipulação. Sendo assim, disponibilizar formulário e termos de consentimento para uso das imagens pode evitar transtornos. Essa ação é recomendada e deve ser levada para uma assembleia. Imagens são consideradas dados sensíveis e, segundo a LGPD, dados sensíveis são todos aqueles que, além de identificar a pessoa, podem vir a ser utilizados de forma pejorativa, com intuito de humilhar, discriminar por etnia, gênero, orientação sexual ou crença religiosa, por exemplo. As imagens não podem se tornar públicas, mas a LGPD prevê situações em que a permissão da pessoa registrada não precisa ser solicitada. Um exemplo é quando envolve a segurança: justamente o registro de delitos, roubos e assaltos", finaliza.

Contatos

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

por Malbina Charif

EPI's para condomínios

Você já pensou sobre a importância da segurança no seu condomínio? Sei que não é um assunto prioridade de muitos síndicos, pois temos demandas mais urgentes todos os dias. Isso não é culpa dos meus colegas, mas sim, de um sistema que valoriza mais "apagar o fogo" do que evitar o incêndio. Esse texto é para auxiliar você, colega síndico, a pensar sobre a importância da segurança preventiva e, para isso, os Equipamentos de Proteção Individual (EPIs) são essenciais para manter a segurança dos nossos colaboradores e evitar os acidentes de trabalho.

Sabemos que, dentro do campo da administração, as empresas já estão cientes da importância da prevenção. As falhas nesse processo, mais do que acidentes – até possivelmente fatais – podem gerar processos trabalhistas, desrespeito às normas do Ministério do Trabalho e multas, prejudicando os profissionais, a imagem do condomínio e as finanças e, sem mais delongas, o próprio síndico. Confira as sugestões:

1. Luvas

As luvas de proteção são imprescindíveis para os colaboradores que trabalham na limpeza do condomínio. Elas protegem contra substâncias presentes nos produtos de limpeza que podem causar alergia ou outro tipo de dano e na retirada do lixo, já que podem conter objetos cortantes, como cacos de vidro.

2. Botas antiderrapantes e aventais impermeáveis.

Um piso molhado e escorregadio é o cenário perfeito para quedas, por isso as botas antiderrapantes também são importantes para os funcionários responsáveis pela limpeza do condomínio. Funcionários da limpeza também precisam de aventais impermeáveis. Muitos deles lidam com água e ficar o dia inteiro com o uniforme molhado pode ser um fator de risco para contrair uma doença, como gripe ou resfriado.

3. Óculos e máscaras de proteção

Muitas substâncias químicas presentes nos produtos de limpeza podem irritar as mucosas nasais e oculares. O maior desafio na gestão seria conscientização dos funcionários em usar os acessórios, quando o funcionário se recusa ou deixa de utilizar o EPI, mesmo após ser orientado pelo síndico sobre a importância de fazê-lo, poderá sofrer advertência, seguida de suspensão em caso de reincidência, ou até mesmo uma demissão por justa causa.

Quis trazer esses exemplos simples e dentro dos orçamentos de muitos condomínios justamente para mostrar a você, colega síndico, que muitas das vezes as menores ações são as mais eficientes. E aí, como você faz a segurança preventiva em seu condomínio? Entre em contato comigo pelas minhas redes sociais que podemos pensar em outras sugestões de prevenção.

Malbina Charif é síndica profissional com formação em Administração de Empresas, certificada pelo Secovi, Abadi, Apsa GPU e CBEPJUR. Atua na área de gestão de condomínios e consultoria predial.

malbina.sindicaprofissional@gmail.com

linkedin.com/in/malbina-charif-9bb04baa

Mais agressões em condomínios: até quando?

A pedido da REVISTA DOS CONDOMÍNIOS, quatro especialistas discutem a razão de tamanha repetição de casos de intolerância. E apontam saídas possíveis para esse grave problema

Mais casos flagrantes de agressões em condomínios no Rio de Janeiro e Goiânia. Porteira de um prédio no Flamengo, Zona Sul carioca, foi insultada e agredida no final de setembro por um morador, de forma covarde, e tudo foi registrado. Na capital de Goiás, no mesmo mês, um homem foi preso após espancar o zelador, e ser flagrado pelas câmeras de segurança no ato da agressão. Casos estão acontecendo de forma reiterada. Qual a explicação para isso? Qual o sentido de tamanha agressividade gratuita? Quais medidas protetivas síndicos e funcionários podem adotar?

Para nossa primeira entrevistada, é fato que os conflitos que vêm ocorrendo dentro dos condomínios têm chamado atenção da mídia. E cada vez é mais comum a veiculação de notícias envolvendo crimes praticados contra síndicos e até mesmo ações violentas entre condôminos. "O condomínio edilício envolve o conceito da propriedade individual, de domínio exclusivo de cada proprietário e o conceito de domínio plural, que se caracterizam como as áreas comuns do condomínio, das quais todos são proprietários na proporção de suas frações ideais. Assim, existe uma relação diária e intensa no compartilhamento de uso desses espaços comuns: elevadores, garagens, portarias, espaços de lazer, corredores de acesso, entre outros", pontua Marisa Dreys, advogada pós-graduada em Direito Imobiliário, especializada em Direito Criminal.

Para ela, o uso compartilhado desses espaços comuns no âmbito privado – condomínio – segue a mesma lógica de convivência dos espaços públicos, no sentido de que ambos são regulados por normas de conduta. No caso dos espaços públicos, as leis presentes no ordenamento jurídico pátrio e nos condomínios, além destas, também a Convenção e o Regulamento Interno. A aplicação dessas normas nas contendas cíveis judicializadas é feita por um juiz de Direito e, nos casos de crimes, pela autoridade policial em um primeiro momento.

"Embora a figura do síndico e da convenção de condomínio esteja prevista no Código Civil, atribuindo a ele a aplicação das normas internas do condomínio, sejam estas organizacionais ou punitivas, grande parte dos condôminos não a respeita. A noção equivocada de propriedade por parte de alguns faz com que acreditem que suas condutas podem ser totalmente livres nas unidades individuais. E que as áreas comuns podem ser utilizadas considerando apenas a satisfação de suas necessidades individuais. Essas crenças que se refletem no modo de agir de condôminos infratores, alguns contumazes, não raro os levam a atitudes violentas, normalmente direcionadas aos síndicos, funcionários ou a seus vizinhos, quando têm seus desejos ou condutas reprimidos em detrimento do bem-estar de toda a comunidade", lamenta.

Segundo a especialista, essas atitudes violentas podem ser contra coisas nas áreas comuns ou contra pessoas. Danos ao patrimônio, agressões contra os gestores ou vizinhos pela prática de crimes contra a honra – injúria, calúnia, difamação ou mesmo pala prática de lesões corporais em diversos graus, que tanto temos visto na mídia nos últimos tempos. É importante que, diante da prática de qualquer tipo de crime, haja reação. Registro policial e, consequente, ajuizamento de ações criminais quando for o caso – nos crimes contra a honra – e acompanhamento nos casos de crimes de ação penal pública incondicionada.

Marisa Dreys

"A responsabilização penal possui uma dimensão pedagógica importante no condomínio, deixando claro que a violência nunca é uma opção. E que qualquer pessoa que venha a agir dessa forma responderá por seus atos no âmbito criminal. Não há medidas protetivas específicas contra a violência geral em condomínio, como existem em previstas na Lei Maria da Penha. O que se pode fazer preventivamente é buscar fortalecer as relações de sociabilidade entre condôminos e gestão. Entende-se por relações de sociabilidade não as relações que se estabelecem de maneira rasa apenas pelo uso compartilhado de espaços, e sim a profundidade dos laços que se estabelecem entre as pessoas que frequentam o mesmo ambiente."

Ela aposta que é possível promover esse aprofundamento através do fortalecimento de laços de confiança, por exemplo, entre gestores e condôminos através de ações simples. Alguns exemplos podem ser a atenção no atendimento ao condômino, a transparência das contas prestadas, o treinamento de funcionários para que prestem um melhor serviço, o incentivo à participação de moradores em campanhas de solidariedade internas e externas. "Na contramão disso tudo, comportamentos desviantes sempre estarão presentes nas sociedades complexas. E o enfrentamento deve ser efetivo, com uma gestão transparente e eficaz, tomando providências diante de infrações às normas ou crimes ocorridos."

Retratos de uma sociedade doente

"A violência sempre existiu. Entretanto, seu crescimento nos últimos tempos tem sido alarmante. E o aumento dessa violência em condomínios tem chamado a atenção e trazido preocupação aos administradores. Casos de agressão, como o da síndica Dayse de Souza Ribeiro, de 56 anos, agredida covardemente por um morador em um condomínio na Barra da Tijuca, Zona Oeste do Rio, enquanto estava ao celular, com tapas, socos e pontapés têm se tornado recorrentes. O agressor já tinha discutido com a vítima antes, devido à insatisfação com fechamento da academia para manutenção. Motivo pelo qual a vítima relatou à polícia ser o motivo da agressão", descreve Cláudia Sarmento, psicanalista, terapeuta e coach de mulheres formada pela academia do Dr. Djalma Pinho, PHD em coaching withs Spiritual Intelligence.

Mas o que explica tanta violência e intolerância nos condomínios? Cláudia nos responde. "Vivemos em uma sociedade que, por falta de informação, valorizou por anos muito mais os bíceps - aliás, motivo pelo qual a síndica foi agredida - que o cuidado com a saúde mental e emocional. O que gerou nessa sociedade pós-pandemia uma realidade jamais vista. Um alto desenvolvimento de doenças psicossomáticas. Estresse, depressão e desejo de suicídio atingem, hoje, todas as classes e faixas etárias. Até mesmo crianças têm sido atingidas, o que nos faz entender que não existe saúde física sem saúde mental e emocional."

por Wania Baeta

Implantar a cultura do não litígio nos conflitos

Não há nenhuma no fato de que os conflitos são inerentes às relações humanas.

A Mediação viabiliza que partes conflitantes de uma disputa possam buscar soluções para suas diferenças sem ter que recorrer ao Judiciário, através do método classificado como mediação extrajudicial, que pode ocorrer tanto nos espaços adequados do condomínio quanto nas Câmaras Privadas de Mediação.

Portanto, onde houver conflito, há de se falar em mediação, que está adequadamente aplicada no contexto condominial.

Mais recentemente, diante dos desafios em razão do enorme volume de demandas judicializadas, o Estado brasileiro, por meio de políticas legislativas, buscou soluções às ameaças de congestionamento dos órgãos encarregados da prestação jurisdicional.

Desde o ano de 2006, o Conselho Nacional de Justiça (CNJ) vem desenvolvendo diversos trabalhos, focando na organização do "Movimento da Conciliação", objetivando modificar a cultura de litigiosidade e promover a busca por soluções de composições. Desta forma, criou-se a Resolução CNJ nº 125/2010 (CNJ, 2010), estabelecendo uma metodologia para resolução de conflitos de forma não litigiosa (FARIELLO, 2015).

No ano de 2015, foram aprovados outros dois importantes instrumentos legais de apoio à mediação: (i) a Lei de Mediação (Lei 13.140/15), em vigor desde dezembro do mesmo ano, que dispõe sobre a mediação entre particulares como meio de solução de controvérsias e sobre a autocomposição de conflitos no âmbito da administração pública e (ii) o Novo Código de Processo Civil (Lei 13.105/15), normatizando a mediação no âmbito judicial, devidamente apoiado pela Resolução CNJ nº 125/2010.

Com o intuito de uma melhor negociação poderão ser desenvolvidos pela gestão condominial padrões justos, tais como padrões morais, tratamento equânime, tradição, eficiência, reciprocidade, custo, dentre outros.

Uma mediação traz muitos benefícios, como por exemplo evitar os altos custos e demoras do Judiciário, assim como evitar a exposição da parte à sociedade, e ainda possibilitar que ambas saiam vencedoras.

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

@wania.baeta

Para ela, uma sociedade doente emocionalmente torna-se intolerante no âmbito familiar e social. Com a pandemia de Covid-19, a saúde mental foi duramente atacada pelas suas consequências - mortes e sequelas, em especial. A instabilidade profissional, a queda na renda familiar, o conflituoso convívio causado pelo isolamento, trouxeram a uma boa parte da população uma nova forma de se comportar e socializar. Hoje, mais do que nunca, um motivo banal pode ser o estopim para uma reação ou um ato violento.

"Nosso cérebro tem uma estrutura no sistema límbico chamado amígdala, que é responsável pela resposta de quando nos sentimos agredidos. Com essa área estimulada, sentimos medo ou raiva, o que nos induz a uma reação. O que freia essa ação de resposta às ofensas está em outra área no nosso cérebro, nos lobos frontais e no córtex pré-frontal. Eles fazem com que tenhamos juízo... É por isso que sempre oriento que, em meio a uma discussão mais calorosa, que se faça o exercício de observar a respiração, contando até 30 (na verdade, o famoso conte até dez. Precisamos de apenas 30 segundos para que o cérebro (córtex) organize as emoções e, assim, a razão sobrepõe a emoção. A vontade pode até ser de... Mas não faço, conseguindo medir as consequências de meus atos", explica Cláudia Sarmento, com a definição de que "ter saúde emocional é ter paz consigo e com próximo".

Viver em condomínio requer jogo de cintura. Moradores, síndico, funcionários, todos precisam entender qual é a sua parte para que tudo transcorra da melhor maneira possível, onde direitos e deveres devem ter a mesma importância. Um condomínio só será bem-sucedido se seus moradores entenderem que a boa convivência consiste em manter práticas e comportamentos que não incomodem o outro morador. Ou seja, meu vizinho deve ser respeitado.

"Em um tempo em que muito se fala em empatia, que é se colocar no lugar do outro, vale lembrar que empatia sem compaixão para nada serve. Informações e orientações sobre o bom convívio e a importância do cuidado com a saúde mental e emocional, fixadas nos elevadores e áreas de convívio comum, podem trazer maior noção de responsabilidade aos moradores. Como nos diria Freud, pai da psicanálise: 'a violência é a antítese da civilização', finaliza Sarmento, também diretora do instituto kaKau Ched, que atende mulheres e crianças vítima de violência doméstica.

Um olhar acadêmico sobre a questão

Antropólogo, professor do Departamento de Segurança Pública da Universidade Federal Fluminense (UFF) e diretor do Instituto de Estudos Comparados em Administração de Conflitos nesta mesma instituição de ensino superior, Lenin Pires complementa essa conversa. "Há estudos sociológicos que focalizam as relações sociais presentes na organização de condomínios. Estudos desenvolvidos a partir de observação direta que demonstram o cotidiano do que ocorre em condomínios, em diferentes áreas da região metropolitana do Rio de Janeiro. As leituras que fiz, bem como minha própria experiência participando destes arranjos, me permitem afirmar que uma característica marcante é a dificuldade em se coadunar a gestão de condomínios e práticas democráticas."

Segundo ele, isso se dá particularmente na participação voluntária das pessoas, bem como no respeito às regras consagradas em convenções, regimentos ou mesmo na legislação ordinária. Não é por acaso que se tornou crescente, nas últimas décadas, que os condôminos, em função dos conflitos existentes, cada vez mais optem por estabelecer contratos com administrações terceirizadas e profissionais.

"Nas experiências que vivenciei, com honrosas exceções, isso não solucionou satisfatoriamente alguns problemas como transparência nos critérios com gastos, estímulo à participação das pessoas e, principalmente, a assunção pelos condôminos de responsabilidade com coisas que lhe dizem respeito. Em outras palavras, há muita dificuldade em se internalizar a ideia de que o interesse público nasce, literalmente, dentro de casa. Assim, há muita dificuldade de se tecer, na administração dos condomínios, uma pedagogia para a democracia."

Para Lenin, isso ocorre em razão de um elemento que é de difícil solução: a suspeição sistemática que as pessoas parecem dirigir a quem quer que esteja à frente dos processos de administração.

Lenin Pires

Suspeição, porém, que não gera responsabilidade de controle. Antes, o contrário; quem gere um condomínio tende a ser abandonado à própria sorte, se virando para dar conta de resolver os problemas que são de todos. "Isso é problema do fulano. Ele foi eleito para dar jeito nisso" é uma das frases mais ouvidas.

"A ausência de mecanismos eficazes de controle, que se amparem na participação social das pessoas em assuntos de seu interesse, parece ser parte de uma tradição política que está para além dos

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

condomínios, criando 'culpados' por coisas julgadas ou construídas como 'erradas'. Consequentemente, onde não há uma tradição de escuta e diálogos desarmados para lidar com os problemas, sobrando suspeição e preconceitos sobre quem se mostra 'interessado' em ser administrador ou síndico, sobra incompreensão e predisposição para a violência. Muitas vezes fazendo pontificar aspectos mais gerais, presentes em uma sociedade desigual como é a brasileira, como o racismo, o machismo, a misoginia, a intolerância religiosa, entre outras possibilidades", lamenta.

Segundo nosso entrevistado, as autoridades instituídas deveriam dirigir um olhar mais atento aos conflitos que ocorrem em condomínios, assim como os pesquisadores e formuladores de políticas públicas. "Parece-me este um bom âmbito para que, a partir de práticas profissionais distintas - da área da psicologia à segurança pública, passando pela educação - seja possível estabelecer parâmetros de desenvolvimento de tecnologias sociais voltadas para promover e aprimorar o sentido de cidadania e, com ele, o próprio ideal democrático."

Informação e treinamento

Christiane Romão é psicóloga e síndica profissional, e atendeu ao convite feito pela REVISTA DOS CONDOMÍNIOS. Ela inicia sua participação com uma citação de Winnicott, de 1939. "Amor e ódio constituem os dois principais elementos a partir dos quais são construídas as relações humanas. Mas amor e ódio envolvem agressividade. Por outro lado, a agressão pode ser um sintoma de medo. De todas as tendências humanas, a agressividade, em especial, é escondida, disfarçada, desviada, atribuída a agentes externos, e quando se manifesta é sempre uma tarefa difícil identificar suas origens."

Christiane Romão

Para Romão, ao falarmos de agressividade, na visão da psicanálise, imediatamente lembramos, de modo quase automático, do texto de 1929, 'Mal-estar na Civilização', no qual Freud reconhece na agressividade inata do homem - o principal fator de ameaça à vida em sociedade. "A violência que está sendo publicada diariamente nos noticiários foca, muitas vezes, somente na agressão física. Porém, caracterizar e entender a violência psicológica é tão importante quanto. Atos de humilhação, desvalorização moral ou deboche público, assim como atitudes que abalam a autoestima do colaborador ou do síndico, podem desencadear diversos tipos de doenças, tais como depressão, distúrbios de cunho nervoso, transtornos psicológicos, entre outras. E onde está o síndico quando ele não é a própria vítima, e sim a sua equipe?", questiona ela, que segue em sua exposição.

"O que estamos vendo, de forma reiterada, é uma agressão hostil, um comportamento que busca causar danos ao outro, independentemente de qualquer vantagem que se possa obter. Seguindo essa linha de pensamento, podemos entender que a agressividade é um divisor de formas de conduta ou personalidade, pois o oposto é uma pessoa que vive em lamúria ou autocomiseração. Precisamos falar e lutar contra isso. Procurar caminhos para inibir essas práticas. E isso só se dá com união entre toda a comunidade condominial. Não podemos achar normal os repetidos atos de violência, a agressividade desequilibrada, que vem gerando ambientes doentios no seu interior e exterior. Essas repetidas situações geram medo, tensão, estresse,

tristezas, ressentimentos, mágoas, culpas, inseguranças... Sentimentos que estão na origem da grande parte das doenças físicas", alerta.

Para evitar e tratar tais questões, são recomendadas campanhas de conscientização, assim como palestras internas sobre assédio moral, tanto para os condôminos quanto para funcionários. "O síndico precisa ter inteligência emocional, ser mais mediador, promover a conscientização entre os moradores e mostrar que uma eventual atitude ilícita pode gerar prejuízos para quem a cometer ou para o condomínio como um todo. Síndico, mantenha a postura. Se possível, mantenha uma postura firme, segura e imparcial ao aplicar as penalidades, advertências ou multas, evitando favorecimentos. Treine e oriente os funcionários para lidar com situações desse tipo, dê condições de trabalho à equipe. Não deixe os funcionários expostos a situações de abordagens que podem ser verificadas muitas vezes pelas câmeras de segurança", aconselha.

Christiane Romão afirma ainda que, por melhor que seja a intenção de manter uma medida educativa para se cumprir o regimento, durante uma festa, ou em situações nas quais o condômino não tem condições de uma interação saudável, o melhor é se afastar até que os ânimos se acalmem e aplicar as medidas cabíveis sem ficar vulnerável. Em caso de agressão, é preciso que o síndico possa acompanhar o funcionário até à polícia e registrar um Boletim de Ocorrência. Junto ao condomínio, é recomendável que o síndico possa reportar imediatamente aos conselheiros e verificar junto à Convenção ou Regimento interno quais são as providências a serem tomadas. Pela gravidade dos fatos, e se o condomínio já tiver participado de outras ocorrências, ele poderá ser classificado como 'condômino antissocial'.

Contatos

Marisa Dreys

marisa@arechavalaadvogados.com

Cláudia Sarmento

@KaKauChedterapeuta

@KakauCh

Lenin Pires

@laesp.uff

laesp.uff.br

Christiane Romão

@gestoracond.christiane_romao

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

Síndicos irascíveis e suas relações condominiais

Quem no mundo condominial nunca se deparou com o "síndico problemático"? Se disser que não, está literalmente mentindo. Todos os profissionais do ramo imobiliário já se depararam um dia com o síndico "IRASCÍVEL", aquele que ninguém atura, ninguém consegue convencer de nada, ou pior, aquele que se "acha dono da razão" "da melhor forma de administrar", "o Bonzão", que acha que todos estão passando ele para trás mas como ele é "sagaz" não se deixará levar! Alguém aí se identifica? E por que será que esse síndico existe e é desta forma? Já se perguntaram? Aliás, por que e como ele se elege? E por que ele quer tanto esse cargo, né? Poderíamos ter várias respostas, mas a observação estatística nos leva a uma análise sistêmica de que este síndico quer ser visto. De alguma forma ele nunca foi RECONHECIDO no âmbito de sua família ou grupo, e por isso tem uma necessidade enorme de ser visto! Simples assim. São pessoas difíceis demais, arrogantes, sem bom convívio com ninguém, na maioria das vezes por serem dessa forma, quebra as leis do "Pertencimento, Hierarquia e equilíbrio entre dar e receber", e aí se sujeita a traições de funcionários, fraudes condominiais, e invariavelmente a administrações trabalhosas que lhe dão muito mais dores de cabeça do que efetividade. Parece até que ele ganha a queda de braço com quem dele depende, mas, de fato, no fim das contas ele tem muito mais trabalho para equilibrar as finanças, mais trabalho para manter equipe, maior dificuldade de continuidade das pessoas e por aí segue seu rumo fora de prumo.

Síndicos irascíveis não são uma boa escolha, mas quando eleitos dentro de uma massa condominial o são por omissão de todos que não querem se meter na gestão e porque, no fundo, naquele grupo condominial, ele também tem necessidade de ser reconhecido. É a fome com a vontade de comer. Oportunidade única para quem tem síndrome de patinho feio. Aliás, diga-se de passagem, condomínios são nascedouros perfeitos para esse tipo de síndico, como no grupo ninguém quer assumir o posto, o mais chato, o mais irascível acaba pegando, quase como um presente.

Na nossa visão sistêmica, a eleição de tais síndicos é o exemplo claro de transferência de problemas familiares individuais que transpassam para a massa condominial e coletiva. Sinal de que aquilo que não se resolve na família, chega facilmente à sociedade, desfigurado e causando danos de toda ordem. No mundo sistêmico, não reconhecer os membros, ou excluir sob qualquer forma qualquer de seus integrantes, gera no excluído a sensação de "não pertecer", sentimento esse que aquele humano acaba levando para seu comportamento social, gerando inconscientemente danos a terceiros. O autoconhecimento pessoal resolve sequelas, antes de elas chegarem nos demais grupos. Se cada um fizesse o seu dever de casa e tomasse consciência do "porquê" age de determinada forma, teríamos muito mais condomínios bem geridos e humanamente melhor administrados, com convivência pacífica, tal como deveria ser numa família. Administrar bem de terceiros, só para quem vive bem consigo mesmo. Não dá para organizar a casa alheia sem consertar a sua própria. Fica a dica!

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

gracilia.portela@amoportela.com.br

@graciliaportela

Individualização de hidrômetros pode ser saída para reduzir custos

Edifícios antigos levantam debate a respeito dessa tomada de decisão. Medição individualizada em novos condomínios entregues a partir de julho de 2021 se torna obrigatória

O brasileiro não vive numa utopia condominial, ou seja, cada construção acaba tendo alguns problemas que são legados de uma empresa que não tomou os devidos cuidados na hora da construção, ou, então, uma tecnologia mais desenvolvida que não existia na época em que o condomínio foi erguido. Esse segundo ponto é ainda mais comum, afinal, quantas pessoas não vivem em condomínios que foram construídos, dez, 20 ou até mesmo 30 anos atrás. Não podemos culpar os condôminos pelo lugar onde moram, mas o que pode ser feito é pedir que algumas medidas sejam tomadas para que a qualidade de vida seja maior, e os gastos, menores.

E um dos itens que mais podem gerar dores de cabeça para condôminos e síndicos, sem dúvidas, são os hidrômetros. Por isso, conversamos com Guilherme Gowman, síndico profissional com certificação Síndico 5 Estrelas, graduado em Gestão Administrativa e Financeira e bacharel em Ciências Biológicas, e com Gisele Veras, diretora comercial da Acqua X do Brasil, e ambos comentaram a respeito de como lidar com esse item em prédios mais antigos, além do impacto que essas mudanças podem trazer para os edifícios.

Guilherme conta que, por lei, a medição individualizada do consumo hídrico em todas as novas edificações condominiais entregues a partir de julho de 2021 se tornou obrigatória, mas também comentou sobre como está o cenário para os edifícios

com mais tempo de existência. "Não há nenhuma proibição ou obrigatoriedade legal no que se refere à individualização dos medidores em condomínios mais antigos. O que temos notado é a dificuldade de muitos prédios antigos levarem o projeto de obtenção da medição individual por diversos motivos, como a questão da engenharia, ou seja, a infraestrutura limitada para novas instalações tecnológicas gerando alto custo e o risco estrutural", disse.

Ainda pensando se o condomínio deve ou não começar a individualização dos hidrômetros, é preciso que o síndico tenha em mãos um projeto que possa ser viável. Para isso, se faz necessário contratar uma empresa especializada para averiguar essa viabilidade e, segundo Guilherme, só assim o projeto poderá ser iniciado.

"Se o resultado for positivo para a implementação dos medidores individuais, o condomínio deve obter alguns orçamentos com profissionais capacitados que atendam todas as normas vigentes. Após a análise de todos os custos e riscos, o síndico deve verificar se a individualização da água é mais onerosa do que o rateio da conta de água mensalmente e, quando esse custo se torna maior com a obra, é recomendável não realizar a mudança", comentou.

O debate a respeito dos medidores acaba se tornando bastante particular. Afinal, cada condomínio terá seu cenário próprio, mas, de maneira geral, é possível observar alguns ganhos significativos caso a individualização seja adotada. A começar, claro, pela redução do consumo mensal, pois, o custo de agora em diante passa a ser de responsabilidade de cada unidade. Gisele Veras esclarece que essa maior consciência no consumo acaba tendo um impacto, além de tudo, social e em termos do custo-benefício.

Guilherme Gowman

"Além da questão de justiça social, essa obra é um investimento que se paga em poucos meses. Caso haja parcelamento da obra em algumas unidades, a pessoa vai investir nos primeiros meses do parcelamento da obra, e nos demais paga com a economia obtida, ou seja, vai ver logo o retorno, tudo isso, claro, levando-se em conta o consumo da unidade, pois, já que se trata de justiça social, as unidades que consomem mais logicamente pagarão uma conta mais alta de água, e é por isso que muitas pessoas são contra, mas não porque não acham a obra viável, e sim porque não sabem economizar", disse a diretora.

Quando bem-feito, esse trabalho é um verdadeiro pacificador no meio condominial e acaba abrindo espaço para outras discussões, porque, à medida que um assunto tão delicado como o consumo de água já não precisa mais ser discutido nas assembleias, todo o processo é aperfeiçoado e ainda traz maior valorização do condomínio, gerando uma vantagem na hora da venda ou locação do imóvel, apontou Guilherme.

Por outro lado, Gisele passou algumas cifras que são referentes à instalação desses medidores, destacando o que o síndico pode esperar caso seu edifício seja um pouco mais antigo ou então uma construção mais recente, e o retrofit hidráulico, adaptação geral que não necessita de uma grande reforma ou de deixar a tubulação aparente.

"Se falarmos em prédios novos com local pronto para instalação, gira em torno de R$ 180 até R$ 980, isso depende da polegada do medidor, quantidade de banheiros, como foi dimensionado pelo projetista, e a forma de pagamento. No caso da obra de retrofit hidráulico, os valores podem variar entre R$

Gisele Veras

1.900 até R$ 12.000, também dependendo da complexidade da obra, tipo de descarga, quantidade de banheiros, tipos de aquecimento, quantidade de andares, número de apartamentos, se o acesso é bom, ou seja, qualquer detalhe é importante para termos um custo mais ajustado possível. Desta forma, você nem superdimensiona o valor e nem faz um orçamento que depois seja necessário, qualquer tipo de aditivo", completou.

por Cecília Egito

De onde vem e o que é exatamente o condomínio?

De acordo com o Dicionário Brasileiro da Língua Portuguesa, Michaelis, o termo "condomínio" se refere à "coisa indivisa (prédio), cuja propriedade pertence a duas ou mais pessoas" ou ao "domínio que pertence a duas ou mais pessoas juntamente; compropriedade, copropriedade".

As expressões mais comuns, presentes no mesmo dicionário, são o "condomínio clube" e o "condomínio fechado". O primeiro trata de "condomínio residencial de classe média alta com bosque para passeios, praças e jardins, quadra de esportes, academia de ginástica, piscina, sauna, bar, restaurante, cozinha comunitária, sala de jogos e outros serviços". O segundo, por sua vez, define-se como um "conjunto de blocos habitacionais ou casas protegidos por sistemas de segurança que controlam o acesso de pessoas e veículos às suas dependências".

Etimologicamente, a palavra "condomínio" vem do latim "domus", que significa "casa", cujo proprietário, ou "senhor", era chamado em latim de "dominus": aquele que dominava, controlava e comandava todos os que viviam na propriedade.

Com o passar do tempo e o crescimento das propriedades, esse comando passou a ser exercido por mais uma pessoa. Tal conjunto de pessoas, então, formava um "co-domínio", termo que evoluiu para o conhecido "condomínio". Portanto, o termo faz referência essencialmente ao controle que diversos "donos" têm sobre uma propriedade em comum.

Há poucas expressões equivalentes, como "compropriedade", "copropriedade" e "propriedade indivisível". Ainda não temos sinônimos perfeitos. Nenhuma outra palavra consegue expressar com exatidão toda a singularidade e complexidade desse fenômeno social que é o condomínio, o que nos mostra o quanto ainda temos a caminhar nos estudos e pesquisas sobre ele.

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.

ceciliacarvalho3@gmail.com

Conheça os sistemas de hidrômetros

Guilherme Gowman explica que há três sistemas mais comuns de individualização de hidrômetros. Confira como funciona cada um:

Sistema por radiofrequência

A medição do consumo de água é feita nos hidrômetros de cada unidade sem a necessidade de conexões com fios ou obras. Em condomínios muito antigos pode ser adotado esse sistema, além de ser o mais recomendado em edifícios com diversas prumadas. Nessa tecnologia, as informações são transmitidas diretamente à central por meio de radiofrequência, não havendo, portanto, necessidade de muita manutenção.

Sistema digital

As informações são transmitidas de maneira semelhante ao sistema por radiofrequência através da medição dos hidrômetros instalados na entrada de cada unidade. Como a leitura do consumo é feita por um único programa de computador, quanto mais unidades o condomínio possuir, mais barato o custo para o condômino. Nesse sistema, o edifício precisa realizar obras e modificações, onerando principalmente os condomínios mais antigos que possuem diversas prumadas.

Sistema de leitura pulsada

Apesar de esse sistema já estar tecnologicamente ultrapassado, a sua medição se dá a cada litro de água consumida. O controle é feito através de um hidrômetro com saída pulsada que possui fios, e através de impulsos elétricos encaminha a informação para o medidor que fica localizado na tubulação de água. Há a necessidade de obras para instalar o hidrômetro e de se fazerem adaptações, como, por exemplo, a instalação de bloqueador de água para evitar assim o abastecimento de unidades inadimplentes. Um dos problemas desse sistema é que em pouco tempo podem ocorrer problemas nos fios e distorcerem os dados.

Contatos

Guilherme Gowman ***guilhermegowman@gmail.com***

Gisele Veras ***@Gisele.Verasx***

Você acredita em fantasmas?

Condomínios também são palcos de algumas lendas urbanas que falam de assombrações

Se algum condômino perguntar para seu síndico o que é uma história de terror, provavelmente o gestor vai falar do balancete que não está do jeito que queria, de um vazamento que afetou diversas unidades e outros casos mais famosos de problemas que precisam enfrentar em suas gestões. Mas, nesse momento, o assunto é um tanto quanto diferente.

Mundialmente, o mês de outubro é tido como o mais macabro de todos, afinal, estamos falando de uma das comemorações mais famosas do planeta, o "Halloween", ou, para os brasileiros, Dia das Bruxas. Essa época do ano, marcada pelas fantasias e a tradição dos doces ou travessuras, mostra apenas um lado dessa moeda, afinal, do que seria esse momento sem as histórias contadas há anos que causam medo em todas as gerações que as escutam?

O Brasil possui diversas lendas urbanas, inclusive, recentemente, a novela Pantanal abordou algumas delas, mas seu foco é diferente daquele que vamos tratar aqui. Não vamos falar de mulher virando onça ou então do velho do rio. Na realidade, estamos falando de casos como o do apartamento assombrado na 407 Norte, em Brasília.

Desde a década de 1980, é contada a história dessa unidade que não consegue ser passada para frente. Diversos compradores já passaram pelo apartamento, mas nenhuma família é capaz de ficar mais do que alguns dias no local. Para entender, ou pelo menos tentar entender o que acontece ali, muitos acreditam que o local é assombrado pelo espírito do morador que morou no local há quase 40 anos. Esse homem seria o motorista do Ministério de Relações Exteriores, João Zacarias da Silva, na época com 62 anos.

A apuração do caso mostrou que João havia saído para pescar numa pequena embarcação e, devido ao seu peso e o fato de estar com um vestuário impróprio para a pesca, quando o barco onde estava virou, não conseguiu voltar à superfície da água e acabou se afogando. Ele deixou mulher e quatro filhos. Não houve qualquer declaração dos familiares que, possivelmente, voltaram para o Rio de Janeiro, mas a lenda conta que o espírito de João teria voltado para o apartamento e, de lá, nunca mais teria saído.

E os "causos" não param por aí. Em julho desse ano, Glaucow Maciel Freitas, em seu blog "Horror Urbano", descreveu uma história macabra a respeito de um condomínio que ele chamou de "Green Hill". Neste conto, o autor usou nomes fictícios para preservar as pessoas que foram envolvidas nos acontecimentos, mas isso não tira o poder de imaginação daqueles que estão lendo a história, fazendo com que o leitor realmente se sinta naquele local, vivenciando o ocorrido.

De maneira resumida, Glaucow conta a história de Giully, jovem que foi morar sozinha num apartamento novo, mas que acabou, numa noite como qualquer outra, presenciando figuras que saíram de um verdadeiro livro de terror. A narrativa é dividida em cinco partes, e possui tudo que você pode imaginar.

Com certeza muitas pessoas têm histórias fantasmagóricas vividas em condomínios. Ambientes frios, com pouca luz, ventos uivando, rangidos... tudo pode acontecer num prédio mal-assombrado...

Se você tem alguma história para contar, entre em contato com a redação.

contato@revistadoscondominios.com.br

CANTALICE
ADVOGADOS ASSOCIADOS

Cobrança ilegal na conta de água dos condomínios (Parte 2)

Na última matéria publicada pelo nosso Escritório, iniciamos a conversa sobre a licitude das taxas e tarifas públicas embutidas nas contas de água e a forma de identificação de determinadas cobranças entendidas como ilegais e abusivas pelo Poder Judiciário e realizadas mensalmente por concessionárias de serviço público responsáveis pelo fornecimento de água e esgoto, que acabam por onerar, significativamente, as contas dos condomínios.

Naquela matéria, nós havíamos falado sobre uma forma de cobrança realizada através da mera estimativa de consumo de água, que, na maior parte das vezes, em nada corresponde com o real consumo aferido no hidrômetro. Hoje, porém, traremos uma outra forma de cobrança utilizada pelas concessionárias públicas, cuja legalidade também é objeto de discussão perante o Judiciário. Trata-se da aplicação da tarifa progressiva com relação aos condomínios.

A tarifa progressiva foi implementada pelas concessionárias públicas como forma de estimular o consumo racional dos serviços hídricos, com vistas a se evitar o desperdício e incentivar os consumidores a consumir menos água. Assim, aqueles que consomem mais água, sofrerão a aplicação de uma tarifa mais cara que aqueles que consumirem menor quantidade de água.

A existência da tarifa progressiva, em si, e o enquadramento do consumo na correspondente faixa tarifária já foram objeto de discussão e foram considerados legítimos pelos Tribunais de Justiça. A ilegalidade, porém, ocorre quando as concessionárias de serviço público realizam a cobrança de condomínios que possuem um único hidrômetro instalado.

Isso porque, no momento de aplicação de tal tarifa aos condomínios, as concessionárias de serviço público levam em consideração o volume total de consumo de água obtido por todo o condomínio, como se fosse uma única economia de consumo, ocasião em que acaba por enquadrá-lo, frequentemente, na última (e mais cara) faixa tarifária, quando, em verdade, o volume total consumido deveria ser dividido pelo número de economias existentes no condomínio, de forma a se verificar quanto foi consumido por unidade condominial e, então, enquadrá-los na correspondente faixa tarifária.

Essa forma de cobrança é entendida, por muitos Tribunais de Justiça ao longo do país como abusiva e ilegal, pois, além de não atingir a finalidade buscada pela norma de instituição da tarifa progressiva, acaba provocando um enriquecimento indevido da concessionária pública. Assim, caso este tipo de cobrança esteja ocorrendo no condomínio (seja ele residencial, comercial, ou, até mesmo, Shopping Centers), será possível propor uma ação não somente para impedir esse tipo de cobrança ilegal, mas, ainda, para buscar o ressarcimento de todo o valor indevidamente cobrado a maior nos últimos 10 anos.

Vale lembrar, porém, que não são todas as contas de água condominiais que contêm esse tipo ilegal de cobrança tarifária, de forma que é necessária a correta análise do caso concreto para entender se o condomínio se enquadra neste tipo de situação. Uma assessoria jurídica especializada, nesse caso, poderá 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.

Atenção redobrada com as piscinas nos condomínios

Nova legislação reforça cuidados que devem ser adotados desde o projeto e instalação até o período de utilização pelos condôminos. E aumenta a responsabilidade dos síndicos

Entrou em vigor, no segundo semestre deste ano, a Lei 14.237/2022, sancionada no último mês de abril. A legislação define novas normas de segurança para piscinas ou similares. Após ser aprovada pela Câmara dos Deputados e pelo Senado Federal, a mesma foi sancionada pelo presidente Jair Bolsonaro, que vetou seis pontos do projeto. Publicada em Diário Oficial no último dia 14 de abril, como principal ponto, a nova lei determina que os poderes executivos locais – estaduais, municipais e distrital – vão regulamentar a norma, definindo os órgãos responsáveis pela fiscalização e por possíveis sanções por infrações. Ademais, o responsável pela operação, construção ou manutenção da piscina que estiver em desacordo com a lei, poderá ser submetido a penalidades cíveis e/ou penais. Tanto pessoa física quanto jurídica pode ser indiciada para pagamentos de multas e outras possíveis penalidades, como interdição de piscina e/ou cassação de autorização para o funcionamento. As sanções podem ser aplicadas até que o problema da piscina seja resolvido ou por tempo indeterminado. Outro ponto importante da nova legislação é o Artigo 6º, que diz respeito ao cuidado com a integridade física com os usuários das piscinas.

"Com o crescimento da estrutura de condomínios, que passaram a trazer o conceito dos clubes para a área residencial, cresceu também uma triste estatística: a de acidentes e mortes por afogamento em piscinas. O problema não é novo. Porém, ganhou a necessidade de um olhar mais atento diante do avanço da estrutura de lazer dos condomínios. O afogamento é silencioso, é a principal causa de morte em crianças de até 4 anos no Brasil. Os casos acontecem, em sua maioria, em piscinas, e muitas vezes ocorrem na presença de muitas pessoas", inicia Vanessa Lins, síndica profissional e membro da Comissão de Direito Condominial da Associação Brasileira dos Advogados do Rio (ABA/RJ).

Vanessa Lins

Uma das causas mais comuns de afogamento em piscinas está nos equipamentos de sucção. Contudo, uma piscina não pode funcionar sem ter um compartimento para fazer a filtragem da água, e a filtragem ocorre exatamente pela sucção, e isso pode acontecer em diversos lugares da piscina, a depender do seu tamanho. Desta forma, como garantir a integridade física dos frequentadores e manter os mecanismos funcionando corretamente ao mesmo tempo?

"A Lei nº 14.327/22, inicialmente, trazia previsões sobre responsabilidade e mecanismos de segurança como, por exemplo, para evitar sucção de partes do corpo ou até mesmo de cabelo, além de aplicação de piso antiderrapante no entorno da piscina. No entanto, os dispositivos que previam a obrigatoriedade de instalação dos dispositivos de segurança e, inclusive sobre a sua certificação, foram vetados pelo atual presidente e mantidos pelo Legislativo, tornando a lei, na verdade, sem qualquer eficácia. Um fator importante é que a legislação traz a previsão sobre a responsabilidade do próprio usuário da piscina, devendo este manter comportamento compatível com as normas de utilização, de forma responsável e defensiva", explica.

Portanto, as principais alterações trazidas pela nova lei residem na responsabilidade compartilhadas entre os usuários, proprietários, administradores e técnicos de piscinas, bem como nas penalidades adminis-

trativas pelo descumprimento das normas, que pode chegar à interdição da piscina ou até na suspensão do alvará de funcionamento. "Infelizmente, a conclusão é que a novidade legislativa acaba por não contemplar o principal bem jurídico: a vida! O que não exime os síndicos de atuarem de forma preventiva, já que a responsabilidade pela manutenção da piscina, e da contratação de um guarda-vidas, é função precípua deste representante do condomínio", pontua Vanessa Lins.

Tampas antiaprisionamento, sistema ou ralo antissucção, grades e redes de proteção, guarda-vidas, sinalização e comunicação clara sobre as regras de utilização. A piscina do condomínio precisa ter um sistema contra pânico, um local de acionamento de emergência que desative a bomba de sucção de forma imediata e acessível a todos. Além de ter o referido sistema, todo morador precisa saber onde está localizado o botão e em quais casos o sistema deve ou não ser acionado. "Apesar de não haver uma lei geral que obrigue a adoção de tais práticas, faz parte do trabalho de um bom síndico capacitado saber o que pode fazer para prevenir acidentes e preservar a vida e a integridade física dos moradores. Se cada um fizer a sua parte, a chance de uma ocorrência grave se torna mínima. Isso, com certeza, traz mais tranquilidade para todos. Condomínio seguro é um condomínio mais feliz! Síndico, faça a sua parte", conclama nossa especialista.

Responsabilidade compartilhada de usuários e administradores

Rogério Camello

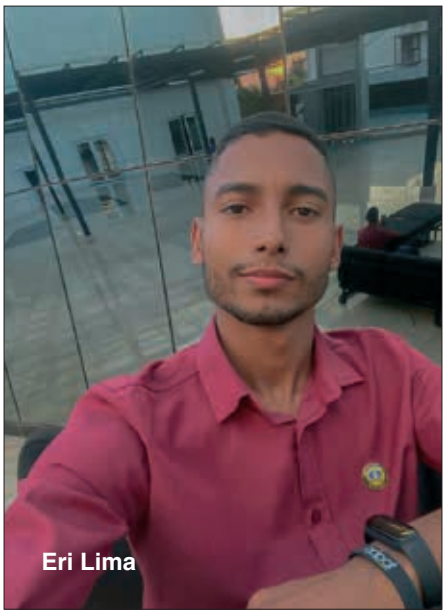
Advogado, Rogério Camello destaca também a questão de responsabilidade. "A lei dispõe sobre os diversos atores envolvidos e suas responsabilidades. "Especificamente para condomínios, chamo a atenção para responsabilidade compartilhada de usuários e administradores. Por um lado, os usuários devem manter comportamento responsável e defensivo nas piscinas, respeitando as sinalizações e normas de utilização. Por outro, os síndicos, como agentes que representam os interesses do condomínio, deverão respeitar as normas de segurança, no que se refere à manutenção das piscinas."

Segundo nosso entrevistado, é prudente explicar que essas normas ainda dependem de regulamentação dos poderes executivos estaduais, municipais e distrital, que definirão os órgãos responsáveis pela fiscalização e pela aplicação das sanções. "A nova lei só veio endossar e convergir no mesmo sentido de algumas leis locais regulamentada por estados e municípios e a norma técnica (NBR), a exemplo da obrigação de manter salva-vidas ou de manter placas indicativas com a profundidade da piscina", complementa.

Para Rogério, também membro da comissão de Direito Imobiliário OAB/PE, a publicação da nova norma é uma oportunidade para que os condomínios contratem um profissional para avaliar se suas piscinas estão adequadas a todo arcabouço legal relacionada à matéria, evitando riscos à gestão. "As infrações à lei sujeitarão os infratores às penalidades de advertência, multa e interdição da piscina até o problema ser sanado. Mas é prudente externar que as penalidades administrativas não isentam os infratores das responsabilidades civis e penais cabíveis em cada caso. Portanto, a prevenção sempre é o melhor caminho."

Cuidados ao contratar prestadores

Engenheiro Civil e CEO da Hilltec Engenharia Diagnóstica, Eri Lima também conversou com a REVISTA DOS CONDOMÍNIOS sobre o tema. "A partir da Lei 14.237/2022, validada no mês de abril, que definiu novos requisitos mínimos de segurança para a fabricação, construção, instalação e o funcionamento de piscinas ou similares, bem como sobre a responsabilidade, em caso do descumprimento da Lei. É importante salientar que a nova legislação, no Artigo 6º, descreve a responsabilidade de proprietários, administradores e responsáveis técnicos sobre a preservação da integridade física dos usuários das piscinas. Desta forma, pensando na responsabilidade da gestão do condomínio, o grande desafio que os síndicos encontrarão para cumprir todos os requisitos será na contratação de empresas especializadas, voltadas para a atenção às normas técnicas, como diretrizes para um serviço de excelência", avalia.


Eri Lima

Para Eri, outro grande desafio será o monitoramento no momento da utilização das piscinas pelos usuários. É importante ter um profissional capacitado para prestar os primeiros socorros. Afinal, segundo o Ministério da Saúde, no Brasil, são declarados, em média, 17 óbitos diários por afogamento em piscinas, sendo que três deles são de crianças. "A gestão condominial deve prosseguir com uma boa assessoria de engenharia, principalmente no momento da contratação de empresas que prestarão serviços de execução ou adequação à nova Lei, além de onde contratar o engenheiro prestador que será responsável pela fiscalização e aprovação dos serviços executados, para cumprir com os requisitos da nova lei e zelar pela saúde e segurança dos condôminos", defende Eri Lima, especialista em elaboração de laudos técnicos, em patologia das construções, inspeção predial e no gerenciamento de obras em condomínios.

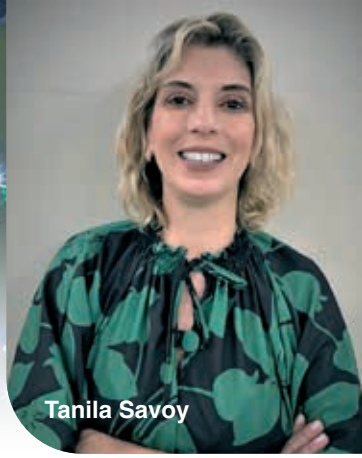
Contatos

Vanessa Lins	*@vanelins.sind*
Rogério Camello	*@rogeriocamello*
Eri Lima	*(61) 99226-2344*

No Brasil, são declarados, em média, 17 óbitos diários por afogamento em piscinas, sendo que três deles de crianças

Festas de fim de ano: como decorar e celebrar sem prejudicar

Animação e alegria, mas sem abrir mão de cuidado e prevenção. Prédios investem em decoração e riscos precisam ser evitados


Tanila Savoy

Mais um ano vai terminando e, com isso, muitos condomínios realizam investimentos na parte de decoração para que o clima possa realmente ser estabelecido. Contudo, como tudo nessa vida, exageros precisam ser evitados para que as festas não se transformem em pesadelos, algo que pode trazer apenas riscos e dores de cabeça para síndicos e condôminos.

Para que as festas sejam apenas de alegria e celebração, é importante tomar alguns cuidados, por isso conversamos com a advogada e síndica Tanila Savoy, que tem mais de 20 anos de atuação. Primeiro, é preciso esclarecer que o condômino não possui a legitimidade para operacionalizar a decoração. De acordo com a entrevistada, apenas o síndico possui essa função, respeitando o bom senso, principalmente quando o assunto é a coletividade. Ela acrescenta que o regulamento interno de cada edifício pode retratar a vontade da maioria que o aprovou e ali especificar o tipo de decoração e o local que as mesmas serão instaladas.

Afinal, para realizar essa instalação, o síndico precisa ter algumas coisas em mente, como a questão da acessibilidade. Se a decoração de Natal, festa muito comemorada em todo o país, está dificultando o acesso de cadeirantes numa determinada rampa dentro do condomínio, o gosto pessoal precisa ficar de lado, e aquele espaço deverá ser respeitado, garantindo o sossego de quem depende daquela modificação para circular pelo condomínio. Outro cuidado que os gestores precisam ter, especialmente quando forem instalar luzes, artigo muito utilizado no fim do ano, é a questão das vegetações.

O perigo que a parte elétrica pode trazer é real, e incêndios podem começar sem que qualquer pessoa perceba, por isso, é indicado que árvores, tanto dentro quanto fora do edifício, não sejam utilizadas. Isso, claro, não impede o uso dos chamados "pisca-pisca", e Tanila comentou que, com prevenção e cuidado, o item pode fazer parte da sua decoração. "Para reduzir os problemas com fiação elétrica é essencial que de forma preventiva as manutenções sejam feitas no prédio ao longo do ano. Ao chegar ao final do ano, o prédio, com as manutenções de acordo com as normas técnicas, provavelmente poderá suportar sem problemas uma carga adicional de iluminação. A sugestão é que um eletricista seja contratado para que faça essa análise, e a adequação das tomadas para que a iluminação, além de bonita, fique segura para as festividades", explicou ela.

Esses cuidados são que estão ligados diretamente à decoração, mas todo síndico sabe que situações problemáticas podem surgir, também, graças àqueles que estão vindo de fora, afinal, é muito comum que os condôminos recebam parentes e amigos nesses momentos de celebração.

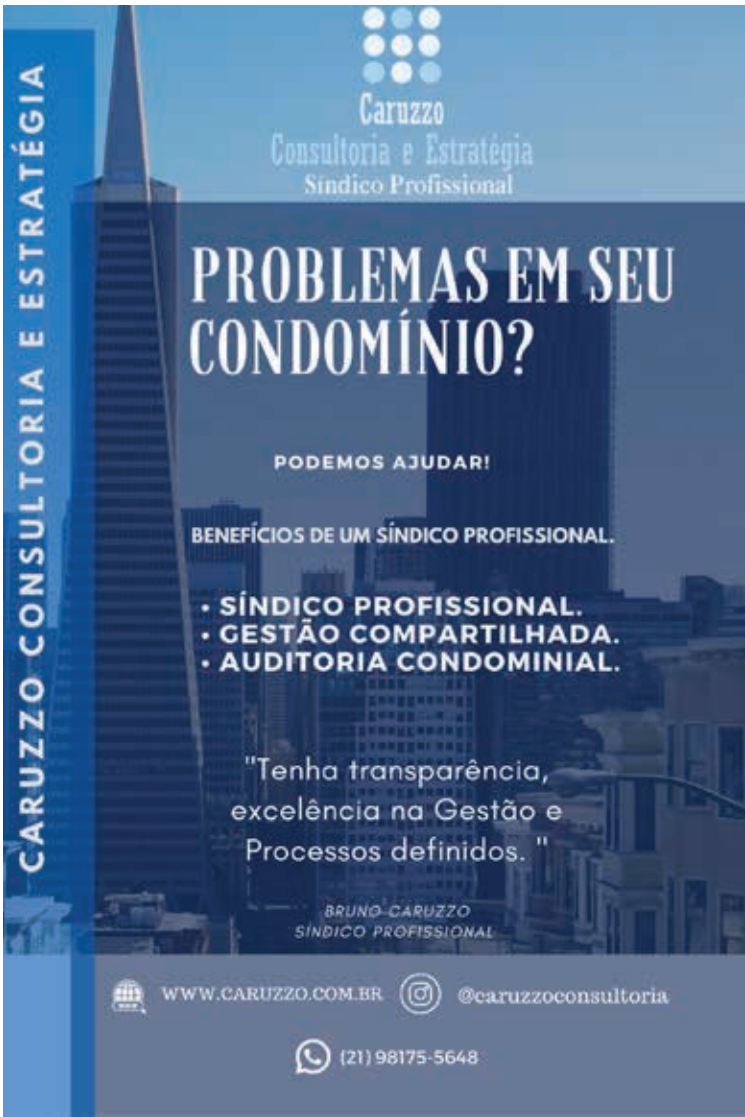
A especialista comenta que as atitudes do convidado sempre serão de responsabilidade do condômino, e novamente destaca importância do regulamento interno, pois ele precisa estar "devidamente aprovado em assembleia e registrado para ter validade perante terceiros", sendo encaminhada uma notificação para o condômino, caso seja necessário, até mesmo uma possível multa. Essa época do ano não está imune aos diversos conflitos que aparecem diariamente nos condomínios, mas para que alguns dos dias mais comemorados de todo o ano possam ser marcados apenas por alegria e diversão, todos precisam exercer seus papéis. O termo mais usado por Tanila, sem dúvida, é o "bom senso".

É esse sentimento que deve nortear as atitudes e decisões. Ela lista outras providências simples, mas muito úteis: Sempre lembrar que o coletivo deve se sobrepor ao individual; Não utilizar as áreas comuns sem a autorização do/a síndico/a; Seguir o regramento interno de seu prédio; Lembrar-se que as festas de final de ano devem ser marcadas pela alegria.

"O bom senso sempre deve imperar e fazer parte de uma gestão inclusiva, participativa e com olhar ao outro e ponderar com relação às flexibilizações que não devem de forma alguma beneficiar um em detrimento de outro. Assim, para uma gestão com equidade, é necessário que inclusive as flexibilizações sejam conversadas, debatidas e aprovadas em assembleia para que todos tenham voz e possam se manifestar, pois a gestão condominial não pode ser feita para um seleto grupo e sim para o todo. Ser houver regras específicas para as festividades de final de ano, devem ser seguidas, e qualquer alteração deve ser feita através de comunicados e com transparência que exige uma gestão, ainda que no âmbito privado, como no caso condominial. A utilização do espaço comum do espaço deve seguir as regras regimentais e eventual flexibilização com previa aprovação em assembleia condominial", completou.

Contato

tanila@tanilasavoy.adv.br



Mudança de residência: o que fazer para evitar as dores de cabeça

Cobrar ou não taxa de mudança é uma decisão que caberá ser decidida na convenção do condomínio, mas o objetivo é criar um regramento e evitar problemas

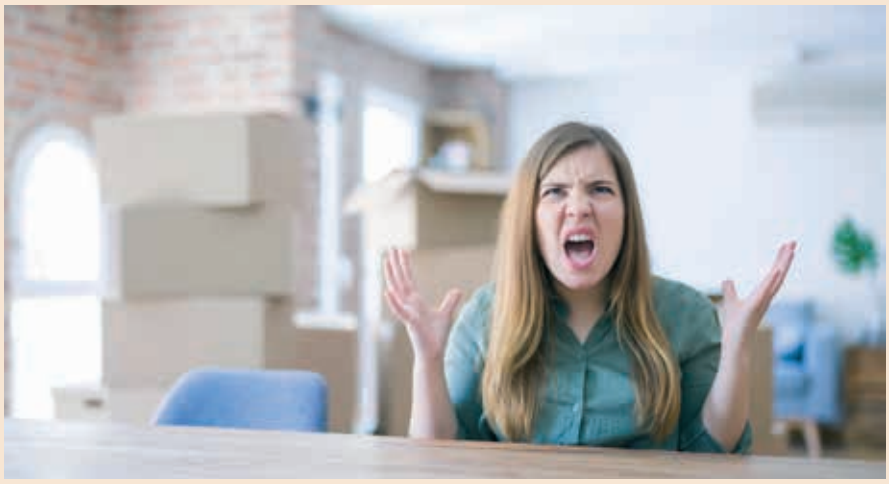
Sidney Casagrande

Desde a escolha do endereço até a cor das paredes, planejamento é a palavra-chave para toda e qualquer mudança. O erro está justamente em achar que a troca de lar começa somente quando o caminhão estaciona na calçada, lembra o sócio e proprietário da Condosul Gestão Imobiliária, Sidney Casagrande. O transporte dos móveis, o uso dos ambientes comuns, a entrada e saída de funcionários desconhecidos, tudo isso interfere na dinâmica do condomínio, que, com base na convenção ou no regimento interno, deve estabelecer regras específicas e informá-las aos moradores. Por esse motivo, a REVISTA DOS CONDOMÍNIOS ouviu esse e outros especialistas para saber quais cuidados tanto a gestão quanto o condômino devem tomar no momento da mudança de residência.

A primeira questão à qual se deve atentar é tão primordial quanto básica: o agendamento. Ele impede que mais de uma mudança seja realizada no mesmo momento que os objetos pessoais do condômino fiquem expostos nos corredores e organiza a circulação de pessoas. Normalmente, o tempo mínimo para avisar à gestão é de uma semana, e há dias e horários a serem obedecidos, lembra Sidney Casagrande. Deve-se dar preferência aos dias úteis e ao horário comercial, principalmente, à parte da manhã, uma vez que, a partir do meio-dia, há um fluxo maior de crianças, que retornam ou vão para a escola acompanhadas de seus pais. Nos fins de semana, o ideal é que se mantenha o respeito ao descanso e, portanto, evite-se os agendamentos. Da parte do condômino, é fundamental o respeito aos horários adequados para movimentar os móveis dentro do apartamento.

O trânsito de pessoas desconhecidas é outro ponto com que o condomínio deve se preocupar. A solução pode ser fazer um cadastro específico para a situação, que constem os nomes e números do RG dos moradores em questão, além do celular e e-mail do proprietário. A descrição dos dias e horários de circulação dos funcionários que auxiliam no transporte dos móveis, na instalação de serviços e na limpeza do local também tem que ser solicitada, reforça o sócio da Condosul. Igualmente importante é constar o número da placa e modelo do automóvel do novo morador, seus contatos de emergência e a cópia do contrato de compra e venda ou a matrícula do imóvel.

Ainda que se confie muito no "boca a boca", diz Sidney, ter o registro no papel funciona tanto para evitar confusões quanto para a defesa do síndico, uma vez que é prova concreta de que sua função tem sido executada segundo os conformes. De volta ao momento específico da mudança, escalar um responsável "para ficar de olho na garagem enquanto essa fica aberta (...), de preferência o zelador ou o gerente predial," além de "informar ao funcionário da faxina que ele deve se atentar para a limpeza da área que foi o caminho utilizado pela mudança" são outras formas de zelar pelo ambiente do condomínio.



Taxa de mudança: prós e contras

Feita a papelada, é hora de subir e descer com os pertences. Como o agendamento tende a priorizar os horários de menor movimento, quando os corredores ficam mais vazios, o próximo contratempo a ser evitado é qualquer prejuízo ao ambiente físico do condomínio, como arranhões e esbarrões em objetos decorativos. Nesse caso, a cobrança de uma taxa de mudança, tanto na entrada quanto na saída do morador, tende a ser útil, indica Sidney, mas ela precisa ser informada com toda a antecedência possível e estar descrita no regimento.

Já o advogado condominialista Francisco Vasco alega que a taxa de mudança tende a aumentar os atritos entre condomínio e condômino por envol-

ver um paradoxo. Para que os moradores aceitem pagá-la, é necessário que o valor seja razoavelmente baixo. Mas, por esse exato motivo, é provável que os danos pressupostos não sejam cobertos. Para o advogado, "é um valor irrisório". Fora que o custo é definido com base em uma hipótese de que, necessariamente, haverá algum prejuízo ao condomínio e não em um fato, reforça o advogado.

De qualquer modo, há danos maiores que não são supridos pela taxa, como no caso de uma pane no elevador, devido à sobrecarga. Nesse caso, nem só a dinâmica do condomínio é tumultuada; a dor de cabeça é transferida para a empresa que presta o serviço de instalação e manutenção, explica o consultor e engenheiro Aristides Barbosa, da Elevadores Villarta. Segundo ele, o contrato cobre apenas os defeitos de rotina, que podem ser resolvidos com uma visita técnica. Mas, quando há uma irregularidade permanente ou

Francisco Vasco

grave, a solução não vem tão depressa. A empresa cobra ao condomínio; o condomínio, por sua vez, diz que o responsável é o morador. Se ele estiver de saída do prédio então... mais um motivo de preocupação.

O advogado Francisco Vasco relata que, a depender da gravidade do dano e do prazo de resolução, o próprio condomínio tende a bancar o conserto para evitar agravantes. Ainda assim, é necessário notificar o morador e indicar o prazo de ressarcimento. Caso o condômino ignore ou se recuse a realizar o pagamento, é importante que o síndico faça o registro no livro de ocorrências, encaminhe a multa e, em última instância, procure auxílio jurídico, explica o advogado. O ideal é que se evitem situações extremas, até porque a razão tende a ser atribuída ao contratante do serviço, afirma o engenheiro Aristides. Por isso, é importante que a empresa faça uma análise da melhor alternativa na inexistência de um acordo, indica. Importante lembrar também que, independentemente de o defeito ter sido ocasionado por terceiros, como algum funcionário da transportadora, a notificação ao morador deve ocorrer, pois é ele que responde pelos atos. "É como se um familiar tivesse cometido o dano", explica o advogado.

QUEM ESTÁ CUIDANDO DA SUA SEGURANÇA?

Desenvolvemos diariamente um novo modo de cuidar de você. O tempo todo e em todos os momentos.

Quando se trata de cuidar da sua família e do seu patrimônio, é importante ter certeza que a Segurança está nas melhores mãos.

Com soluções integradas para deixar você tranquilo, a **Haganá**, empresa especializada na segurança condominial, possui um leque de produtos pensados para atender o seu cotidiano.

Segurança 360° é composta de soluções integradas:

- Segurança Patrimonial
- Bombeiro Civil
- Reconhecimento Facial
- Rastreamento Veicular
- Ronda Motorizada
- Central de Monitoramento 24h
- Treinamento in loco
- Palestra de Segurança

Fale agora com o nosso time e fique tranquilo.
Haganá: Segurança, Tecnologia e *Facilities (Serviços Gerais)* em todo lugar.

www.hagana.com.br
RJ: 21 2430-1800 | SP: 11 3393-1717 | PR: 41 3078-7984 | MG: 35 98435-4538

Haganá

por Ricardo Karpat

Normas regulamentadoras para os condomínios (parte 1)

É síndico, agora não dá mais para brincar. Na realidade nunca deu, embora muitos não realizassem as Normas Regulamentadoras obrigatórias exigidas pelo Ministério do Trabalho. O que mudou em 2022?

1. **A obrigatoriedade do envio dos dados de SST (segurança e saúde do trabalho) ao eSocial;**
2. **Mudanças nas principais normas regulamentadoras.**

Quais NR´s devem ser realizadas pelos condomínios?

Dependendo das características de cada empreendimento, as exigências referentes às NR´s se diferem. Abaixo listamos as Normas Regulamentadoras obrigatórias (atualizadas) mais comuns exigidas para os condomínios, que deverão ser cumpridas através de laudos, exames e treinamentos periódicos:

NR 1: Disposições gerais e gerenciamento de riscos ocupacionais

A norma determina que a organização, no caso o condomínio, deve implementar o gerenciamento de riscos ocupacionais (o chamado GRO) em suas atividades. Este deve constituir um Programa de Gerenciamento de Riscos (o chamado PGR).

O PGR deve contemplar ou estar integrado com planos, programas e outros documentos previstos na legislação de segurança e saúde no trabalho, além de ser necessário manter o inventário dos riscos dos setores atualizados. Para as medidas de prevenção, deve ser definido cronograma, formas de acompanhamento, laudos específicos e aferição de resultados. Sendo elaborado plano de ação, indicando as medidas de prevenção a serem introduzidas, aprimoradas ou mantidas.

O condomínio também deve estabelecer, implementar e manter procedimentos de respostas aos cenários de emergências, de acordo com os riscos, as características e as circunstâncias das atividades.

Por fim, ressaltamos que toda organização deve ter, para cada função, a "ordem de serviço de segurança e saúde no trabalho", que são instruções por escrito quanto às precauções para evitar acidentes do trabalho ou doenças ocupacionais. Essa ordem de serviço pode estar contemplada em procedimentos de trabalho e outras instruções de SST.

NR 7: PCMSO – Programa de Controle Médico de Saúde Ocupacional

Essa Norma Regulamentadora estabelece diretrizes e requisitos para o desenvolvimento do Programa de Controle Médico de Saúde Ocupacional nas organizações, com o objetivo de proteger e preservar a saúde de seus empregados em relação aos riscos ocupacionais, conforme avaliação do Programa de Gerenciamento de Risco (PGR) da organização.

O PCMSO deve incluir a realização dos exames médicos: a) admissional; b) periódico; c) de retorno ao trabalho; d) de mudança de riscos ocupacionais; e) demissional.

Nas próximas edições, daremos continuidade nas normas indispensáveis aos condomínios.

Aguardem!

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.

Prevenção além do bom senso

Aristides Barbosa

Como medida preventiva, o engenheiro Aristides sugere a contratação de um serviço de acompanhamento em cada mudança realizada, o que ele chama de "horas técnicas". Dessa forma, um profissional poderia orientar o morador acerca da melhor forma de embalar, manusear e transportar os objetos, evitando consequências para o dono e para o condomínio. Mas também reconhece que a disponibilização do serviço aplica um dilema à empresa prestadora, que dispõe de um funcionário a menos para o expediente. "Se você tirar o funcionário de circulação, são oito, nove prédios que você deixa de atender por dia", finaliza.

O sócio da Condosul Sidney Casagrande também recomenda que se contrate serviço externo para o transporte de móveis excessivamente grandes ou de alto valor. "Um piano, por exemplo, que não caiba nem no elevador e nem passe pelas escadas" deve ser içado pela fachada da edificação. Nesse caso, é útil que o condômino verifique se já não há alguma empresa de confiança do prédio e se atente para a existência de um seguro de içamento, alerta o especialista. Por fim, sugere como forma de prevenção e contenção de danos a atitude que pode minimizar todo e qualquer problema inerente à vida em coletividade: distribuir uma cópia do Regimento assim que o morador chegar ao condomínio e reforçar a necessidade de lê-lo e respeitá-lo. Desse modo, a gestão não só cumpre a obrigação de tornar públicas as regras de convivência como deixa o morador a par de sua responsabilidade para com o bem-estar de todo o condomínio. "Ninguém quer deixar uma má impressão já no primeiro momento. Então, o ideal é que o novo morador procure antecipadamente conhecer quais são as regras para mudança no condomínio onde vai morar," completa Sidney.

Contatos

Aristides Barbosa — ***lhmbarbosa@hotmail.com***

Francisco Vasco — ***vasco@mpvadvogados.com.br***

Sidney Casagrande — ***sc.condominios@outlook.com***

Ícone carioca, Hotel Glória vira residencial de luxo

Com 100 anos, o Hotel Glória foi o primeiro prédio construído em concreto armado na América do Sul e o primeiro cinco estrelas do Brasil

Foto: Divulgação

Fachada do Residencial Glória

Um dos mais icônicos símbolos da hotelaria e arquitetura, bem como dos tempos glamurosos da cidade do Rio de Janeiro – o Hotel Glória – que recentemente completou 100 anos, está prestes a se tornar um luxuoso residencial, dando lugar a 266 apartamentos, com valor mínimo de unidade estimado em R$ 1,2 milhão. Esse talvez seja o maior símbolo de um movimento que vem ganhando força, afinal outros hotéis também estão ou vão passar por transformação, como o também tradicional Hotel Intercontinental, de São Conrado e o Hotel Paysandu, no Flamengo.

Jomar Monnerat

Depois de ter ficado 14 anos abandonado, o Hotel Glória está sendo totalmente repaginado para voltar a brilhar. Os antigos quartos que já hospedaram personalidades como Albert Einstein, Marilyn Monroe, Neil Armstrong, Maria Callas, Luciano Pavarotti, muitos presidentes da República e figuras ilustres que contam a história do país e da antiga capital, passarão a ser a residência de moradores anônimos ou nem tanto, porém dispostos a pagar para morar em um endereço ao mesmo tempo clássico e moderno, além de bem localizado.

Primeiro prédio feito de concreto armado na América do Sul e primeiro hotel cinco estrelas do Brasil, o Glória vai passar por um retrofit e será transformado em um residencial de luxo. Suas 266 unidades terão metragens que vão de 70 a 314 m2, ocupando as antigas acomodações de diversos formatos, com fachada, frente e murada de pedra, assim como monumentos, totalmente restaurados. Haverá ainda uma área comercial no térreo, com quatro lojas, para atender a um movimento superior a 1.000 pessoas por dia. As obras já começaram e o empreendimento está previsto para ser entregue em 2026. O projeto, orçado em R$ 400 milhões, que vai empregar direta e indiretamente cerca de 4,5 mil trabalhadores até a entrega do empreendimento, é realizado pelo fundo imobiliário do banco Opportunity, que comprou o edifício em 2020, e pela SIG Engenharia, responsável pela incorporação e pelo retrofit de R$ 250 milhões.

Jomar Monnerat, gestor do Opportunity Imobiliário avalia que o Hotel Glória tem uma representatividade histórica para o Rio de Janeiro e para o país. "Para nós foi uma emoção muito grande vencer a concorrência da aquisição, pois a cidade merece ter de volta esse ícone arquitetônico que agora está sendo transformado em um residencial com todo conforto e modernidade. O projeto é uma parceria entre o Opportunity Imobiliário e a SIG Engenharia."

Segundo o executivo o projeto combina harmonicamente modernidade e aspectos históricos. "O Glória Residencial Rio de Janeiro terá a sua fachada preservada e recuperada, se-

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

Você é um síndico competente?

Provavelmente você já ouviu falar de Competências. O famoso CHA. Sim, construímos nossa competência com Conhecimentos - aqueles que a função exige, com Habilidades precisamos SABER, que vem através da prática e o desenvolvimento, é SABER FAZER e com Atitudes, de nada adianta sabermos, sabermos fazer a não fazer. Sem atitude, sem AÇÃO, nosso saber e nossas habilidades não servem para nada.

Somos e seremos incompetentes em muitas coisas, por isso chamamos quem tem competência (Conhecimentos, Habilidades e Atitudes) para resolver os problemas dos quais não dominamos a solução. Por isso buscamos profissionais, e os avaliamos pela sua competência. O quanto ele sabe, o quanto faz bem o que faz e pelo resultado da sua entrega de trabalho. E se nos propomos a fazer algo, precisamos ser competentes no que fazemos, não é? Pois estamos constantemente sendo avaliados (quando não julgados e até difamados kkkkk) O que está em nosso controle é fazer com competência.

E o que faz um Síndico/Gestor Condominial ser COMPETENTE no que faz? Os conhecimentos técnicos na área jurídica, tributária, financeira, contábil, engenharia e manutenção, entre outros, disponíveis das diversas formas e níveis na internet e cursos. Com habilidades, que você pode constantemente buscar desenvolver, treinar e treinar, e a grande vantagem é que cada vez você fica melhor no que faz. E já a atitude, aí é com você. Você precisa ter atitude e agir, na busca de solucionar os problemas que surgem.

Mapeei algumas habilidades fundamentais na construção da competência de um Síndico/Gestor condominial, habilidades que impactarão diretamente nos seus resultados e na percepção do cliente em relação ao seu desempenho. Elas se dividem em habilidades cognitivas, que se referem à maneira como você pensa, constrói soluções, planeja, são habilidades que têm a ver com seu cérebro, por isso precisamos tanto delas. Mas também e tão importante para os resultados de um síndico, quanto as habilidades cognitivas são as habilidades socioemocionais. São aquelas habilidades que nos fazem lidar melhor com nossas emoções, com as dificuldades e desafios e com a construção de nossos relacionamentos com os condôminos, equipe e fornecedores. Por isso sempre faço a relação entre cérebro e coração, no nosso dia a dia precisamos tanto desses dois! E não considero nenhum mais importante que o outro. Síndico com grandes habilidades de relacionamento (socioemocionais), porém sem habilidades cognitivas para buscar a solução dos problemas, pode ser um risco ao condomínio, e o mesmo vale para um síndico, expert em planejamento, gestão e estrategista, porém sem o mínimo controle das emoções e capacidade de se relacionar, também coloca em risco uma gestão. Então, te convido a acompanhar aqui na Coluna Desempenho e Liderança, nos próximos meses, algumas delas e com dicas de como você pode desenvolvê-las.

Te encontro por aqui em novembro!!!

Um grande abraço.

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

@arianepad

Foto: Divulgação

Acesso ao lobby

guindo toda a legislação para este modelo de empreendimento. Entre os destaques estão as plantas ainda mais generosas e flexíveis, a área de lazer onde o contemporâneo e o histórico conversam em sintonia, os escritórios renomados que assinam o projeto e a entrega de um residencial cinco estrelas totalmente revigorado para a cidade. O empreendimento foi idealizado pelos escritórios cariocas Cité Arquitetura e Afonso Kuenerz Arquitetura. O projeto de interiores é assinado por Patrícia Anastassiadis e o paisagismo é do escritório Burle Marx. Para chegar à essência do residencial, o Opportunity Imobiliário contratou a DTG Brasil para elaborar um design thinking com os principais formadores de opinião do país. O projeto contou ainda com a consultoria da MCF, de Carlos Ferreirinha, de modo a desenvolver um projeto que tem tudo para ser um marco não só para cidade do Rio como para o país", explica.

Tendência do mercado imobiliário

O novo uso de um dos hotéis mais charmosos da orla da cidade é uma tendência que está se consolidando no mercado imobiliário carioca. Pelo menos outros seis hotéis estão passando pela mesma transformação na Zona Sul, Centro e Barra da Tijuca. São estabelecimentos que estavam desativados ou foram comprados por construtoras ou investidores. Dois estão passando por projetos de reconversão ou retrofit (Hotel Glória e Flamengo Palace) e os outros serão demolidos. Há ainda o Hotel Inglês, no Catete; o Praia Linda, na Praia do Pepê, e o Atlântico Tower, no Centro, que também será 'retrofitado'. Além disso, mais recentemente foi anunciado mais um ícone, o antigo Hotel InterContinental, de São Conrado, construído há 50 anos, que também já foi Royal Tulip e Pullman.

O movimento de hotéis virando residências soma-se aos lançamentos tradicionais que puxam as vendas de imóveis no Rio e contribui para a geração de mais de 6 mil vagas de empregos diretas e indiretas - 4.500 delas somente no Hotel Glória -, além de evitar invasões.

O projeto do novo Glória vai preservar e recuperar a fachada histórica, seguindo toda a legislação para este modelo de empreendimento. "O contemporâneo estará presente sem deixar de lado as características icônicas do hotel. Para isso, investimos em pesquisas com especialistas, historiadores, personalidades e potenciais moradores. O resultado dessa imersão poderá ser visto em cada detalhe do empreendimento. Queremos preservar a memória do Hotel Glória, que completou 100 anos de construção em agosto", afirmou Jomar Monnerat, gestor do fundo que investe no empreendimento.

O impacto positivo será sentido no bairro da Glória, com a revitalização do entorno do hotel. Em setembro, por exemplo, o Opportunity Imobiliário e a SIG Engenharia entregaram a primeira fase de revitalização da região, incluindo a recuperação da Praça Juarez Távora, que teve o seu projeto original recuperado, incluindo novos canteiros de paisagismo, calçada com piso em pedra portuguesa, e postes de iluminação. A iniciativa faz parte do programa Adote.Rio, da Fundação Parques e Jardins, e tem como objetivo atrair a participação de empresas, associações de moradores e cidadãos para o processo de gestão ambiental da cidade por meio da adoção de áreas públicas como praças, jardins e canteiros. "Um espaço lindo que estava abandonado há muito tempo, agora revitalizado e bem cuidado como a história do bairro da Glória merece. É muito importante quando um projeto abraça a cidade e trabalha junto conosco para desenvolver melhorias nas áreas do entorno, valorizando nossa cidade", afirmou na ocasião o subprefeito da Zona Sul, Flávio Valle.

Projetos no Centro, Barra da Tijuca e Zona Sul

Outro projeto na mesma linha é o Atlântico Tower, na Rua Visconde de Inhaúma, Centro, que vai se transformar em um residencial com 216 unidades. O hotel possui uma vista privilegiada para a Baía deGuanabara e até pouco tempo era bastante frequentado e bem pontuado no Booking.

Foto: Divulgação

Atlântico Tower

Na Praia do Flamengo, o antigo Hotel Flamengo Palace agora é o Insight Praia do Flamengo, um retrofit que será entregue ainda este mês. O edifício tem 42 unidades e itens tecnológicos como portaria virtual e aplicativos exclusivos e sustentáveis, além de serviços compartilhados como coworking, minimercado, lavanderia, lounge, espaço gourmet e spa, entre outros.

Foto: Divulgação

Insight Praia do Flamengo

Foto: Divulgação

Hotel Inglês

Também no Flamengo, o Hotel Inglês, na Rua Silveira Martins 20, que encerrou as atividades em janeiro deste ano, dará lugar ao Verdano Spazio. O novo empreendimento, com vista privilegiada para os jardins do Palácio do Catete e perto da enseada do Flamengo, contará com 16 unidades de 70 m2, com quarto e sala, e terá espaço gourmet e fitness.

Foto: Divulgação

Ipa Studios Design

Em Ipanema, o antigo Hotel Everest, localizado na Rua Prudente de Morais, já foi lançado como Ipa Studios Design, com apartamentos de um a três quartos. Possui varanda gourmet integrada à sala, cozinha americana ou fechada, serviços pay per use, salão de festas, bicicletário, lavanderia, coworking e espaço home office.

Foto: Divulgação

Hotel Praia Linda

Já na Barra da Tijuca, mais de 1.500 vagas de empregos serão geradas na construção do novo residencial de 34 apartamentos que será erguido onde funcionava o Hotel Praia Linda (60 quartos), na Praia do Pepê, no Jardim Oceânico, área nobre do bairro.

Movimento pode chegar a 20 hotéis

Foto: Divulgação

Alfredo Lopes, do HotéisRIO

A Prefeitura do Rio de Janeiro, por meio da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Inovação e Simplificação, informa que três projetos que visam à transformação de antigos hotéis em prédios residenciais já haviam sido licenciados até meados de julho. Para a secretaria, a reconversão é positiva porque pode dar vida nova a espaços paralisados pois preserva instrumentos que estão fora de uso, e traz um aquecimento para o mercado imobiliário, gerando mais investimentos na construção civil.

E não para por aí. O número de hotéis virando residências tende a aumentar nos próximos meses na cidade. O Sindicato dos Meios de Hospedagem do Município do Rio de Janeiro (HotéisRIO), que concentra 380 empresas do setor – incluindo pousadas e albergues –, projeta que o total de estabelecimentos sendo transformados em residências pode chegar a 20. Segundo o presidente do Hotéis-Rio, Alfredo Lopes, a expansão da rede hoteleira para os grandes eventos na cidade e a queda na demanda por hospedagens com a crise econômica dos últimos anos, agravada pela pandemia, podem explicar a procura por esse tipo de negócio.

"Antes da Olimpíada tínhamos 29 mil quartos. Durante os jogos chegamos a 62 mil. Desde então, pelo menos 15 mil fecharam. Nessa lista estão ainda outros empreendimentos tradicionais, como o Hotel Novo Mundo (também na Glória). O número de quartos que temos hoje (cerca de 47 mil vagas) é o ideal para a situação atual", avalia Alfredo Lopes, que revela também que turismo dá sinais claros de recuperação: "os três primeiros meses de 2022 foram como uma longa alta temporada, que começou com o Réveillon e se estendeu pelos dois carnavais. O clima é outro, de felicidade pela – gradual – volta à normalidade. No entanto, ainda há desafios", conclui.

Projeto Dias de Glória visa a revitalizar equipamentos da cidade

Aprovado pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (Iphan), o retrofit do Hotel Glória não é somente um lançamento imobiliário, mas o 'coração' de um programa municipal de valorização do bairro de mesmo nome, que tem mais praças e parques da cidade, depois de um longo período de abandono. O novo empreendimento é o carro-chefe do Projeto Dias de Glória, uma iniciativa da Secretaria Municipal de Turismo que tem como objetivo reconhecer o potencial turístico do local em 40 endereços.

Além do investimento no retrofit do hotel, há uma série de ações para contribuir e somar ao plano do município para a revitalização da Glória. Entre as iniciativas está a execução de nova calçada, pintura dos balaústres, limpeza da murada e reforma e recuperação dos postes. A Enseada Adolpho Bloch também ganhará novo paisagismo.

A Secretaria de Turismo escolheu a Glória para sediar o seu Laboratório de Turismo, o LabTur, uma incubadora de incentivo à inovação no setor turístico carioca. O programa também prevê a implantação de uma central de monitoramento turístico da Glória na sede da secretaria, na Cidade Nova. Por meio de câmeras do Centro de Operações do Rio (COR), será possível acompanhar a movimentação de turistas na região, assim como de eventos realizados no local. A Prefeitura, por meio da Parceria Público-Privada (PPP) com o consórcio Smart Luz, vai garantir mais câmeras na região, com o objetivo de identificar necessidades, corrigir e aprimorar os serviços do município.

Divulgação Prefeitura do Rio

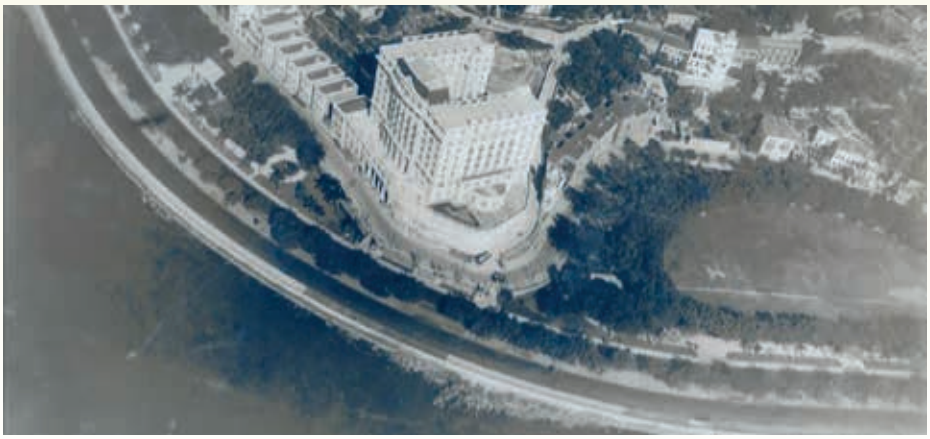
Projeto Dias de Glória

A linda e triste história do hotel que foi da "Glória" à decadência

Com projeto em arquitetura neoclássica, assinado pelo renomado arquiteto francês Joseph Gire, também responsável por outros prédios icônicos na cidade, como o Edifício A Noite, na Praça Mauá, e o Copacabana Palace, o Hotel Glória foi construído, com apoio de engenheiros alemães, pelo empresário Rocha Miranda, por meio da Companhia de Hotéis Palace. O primeiro hotel cinco estrelas do Brasil, com 150 quartos, foi inaugurado em 15 de agosto de 1922, a tempo de receber hóspedes da cerimônia comemorativa do primeiro centenário da Independência, que atraiu expositores de 14 países para apresentar novidades na indústria, artes, ciências e comércio.

O Hotel Glória chegou ao auge quando o Rio era o centro cultural, financeiro e político do país, sendo preferido por grandes artistas de cinema, cantores, políticos e chefes de estado. No passado, foi palco de reuniões de negócios, decisões políticas e grandes espetáculos musicais, protagonizados por artistas respeitados como Carmen Miranda e Pixinguinha. Dotado de teatro, cassino, salões de festas e de jogos e áreas de lazer, recebia muitas convenções, congressos e grandes bailes de formatura. Sediou o famoso Concurso de Fantasias de Carnaval, que contou com presenças ilustres como Clóvis Bornay e Evandro de Castro Lima.

Até que entrou em decadência no fim do século 20 e fechou as portas, em 2008, tendo sido comprado por R$ 80 milhões por Eike Batista. O então todo-poderoso empresário que pretendia fazer uma grande reforma do hotel e transformá-lo em um luxuoso seis estrelas, resgatando o charme dos anos 1920. A ideia inicial era terminar a obra a tempo de aproveitar a Copa do Mundo de 2014 e a Olimpíada Rio 2016, o que não aconteceu.



Crédito Jorge Kfuri - Acervo DPHDM

Hotel Glória em 1922

Hotel Intercontinental, outro ícone que vira residencial

Depois do icônico Hotel Glória, outro símbolo da cidade, o antigo Hotel Intercontinental, que tem 50 anos de construção e está na orla de São Conrado também vai passar por transformação para se tornar um residencial. O hotel, que também já foi da bandeira holandesa Royal Tulip e por último ostentou a marca de luxo Pullman, do grupo europeu Accor, quase ficou com construtora Tegra, do grupo canadense Brookfield (antiga Brascan), com o projeto tendo sido aprovado pelo Conselho Administrativo de Defesa Econômica (Cade), porém, o imóvel deve ficar com a Brazilian Hospitality Group (BHG) e a Sig Engenharia, que deram entrada na prefeitura com um pedido de retrofit do complexo.

Fechado desde 2018, este símbolo espera por dias melhores. Localizado em uma área muito valorizada da cidade, ao lado do Gávea Golf Club, foi inaugurado em 1972 e ocupa mais de 31 mil m² de área construída. Cada andar possui 32 unidades hoteleiras com varanda, e três suítes foram projetadas nos últimos andares. O novo empreendimento ainda não tem data para ser lançado, mas a reforma deverá durar cerca de três anos.

Foto: Divulgação

Antigo Hotel Royal Tulip

Alves & Bigler
ADVOGADOS ASSOCIADOS

Condomínio como Pessoa Jurídica: uma visão sistêmica

Sem o intuito de aprofundarmo-nos sobre cada um dos temas que serão aqui objeto de análise, é importante termos em mente a ótica sob qual cada categoria jurídica encontra repouso no universo dos condomínios edilícios, de modo que o operador do direito possa manejar de forma adequada os instrumentos que o ordenamento jurídico lhe fornece para a solução dos casos concretos que lhe são postos.

Sem maiores delongas, ainda que de forma breve, muito se discute se o condomínio edilício é ou não uma pessoa jurídica, já ousando consignar aqui nossa posição, entendendo-o como um ente despersonalizado, cuja razão de ser encontra amparo nos termos do artigo 75, IX, do CPC.[1]

É valido destacar que atualmente há no Congresso Nacional importante projeto de lei[2], de autoria do Senador Fernando Bezerra Coelho, atualmente em trâmite na CCJ da Câmara dos Deputados, tendo como relator o Dep. Enrico Misasi, visando a permitir ao condomínio edilício, mediante o atendimento de alguns critérios, sua transformação em pessoa jurídica.

Em apertada síntese, via de regra se discute muito sobre o condomínio ter ou não personalidade jurídica para enfrentar questões, como por exemplo adjudicação de unidades autônomas objeto de processo de cobrança/execução de cotas condominiais ou até mesmo aquisição de prédios vizinhos para fins de melhoria dos seus espaços internos.

Se analisarmos o ordenamento jurídico de forma sistemática, acreditamos que essa questão fica facilmente resolvida se observado o que diz o artigo 63, § 3º, da Lei 4.591/64, na parte das incorporações imobiliárias. Tal dispositivo permite, dentre outras coisas, o direito do condomínio, observados os seus critérios, adjudicar unidades (ainda que em construção) por decisão unânime dos condôminos.[3]

Não podemos deixar de consignar que a VII Jornada de Direito Civil do Centro de Estudo Jurídicos do Conselho de Justiça Federal, através de enunciado nº 596, entendeu que "O condomínio edilício pode adquirir imóvel por usucapião", reforçando a tese, ao nosso sentir, da desnecessidade de transformação do condomínio em pessoa jurídica para este fim.

Convém deixar claro, entretanto, que o próprio CJF, na III Jornada de Direito civil, através do enunciado 246[4], alterou a redação original do enunciado 90, suprimento a parte final do enunciado, que conferia a personalidade jurídica ao condomínio somente "nas relações jurídicas inerentes às atividades de seu peculiar interesse", nos levando a crer que atualmente, no entendimento do órgão, deve ser conferida personalidade de forma irrestrita.

[1] "Art. 75. Serão representados em juízo, ativa e passivamente: (...) XI - o condomínio, pelo administrador ou síndico."

[2] PL 3.461 de 2019.

[3] "Art. 63. É lícito estipular no contrato, sem prejuízo de outras sanções, que a falta de pagamento, por parte do adquirente ou contratante, de 3 prestações do preço da construção, quer estabelecidas inicialmente, quer alteradas ou criadas posteriormente, quando for o caso, depois de prévia notificação com o prazo de 10 dias para purgação da mora, implique na rescisão do contrato, conforme nele se fixar, ou que, na falta de pagamento, pelo débito respondem os direitos à respectiva fração ideal de terreno e à parte construída adicionada, na forma abaixo estabelecida, se outra forma não fixar o contrato. (...)§ 3º No prazo de 24 horas após a realização do leilão final, o condomínio, por decisão unânime de Assembleia Geral em condições de igualdade com terceiros, terá preferência na aquisição dos bens, caso em que serão adjudicados ao condomínio."

[4] "Fica alterado o Enunciado n. 90, com supressão da parte final: "nas relações jurídicas inerentes às atividades de seu peculiar interesse". Prevalece o texto: "Deve ser reconhecida personalidade jurídica ao condomínio edilício".

Roberto Bigler é do sócio do escritório Alves & Bigler. Diretor jurídico da Abadi, membro da Comissão de Direito Imobiliário e Urbanístico da OAB/RJ, membro da Comissão de Direito Condominial da ABA, Membro da Abami e da Ibradim.

Crônicas Condominiais

por Doani Castro

Ser síndico é se inteirar do dia a dia dos condôminos

O universo condominial é repleto de acontecimentos, cada um com suas particularidades. Assim, não tem como o síndico ou gestor não se envolver e não se manifestar mesmo que tentando manter a imparcialidade, visto que muitas vezes nos compadecemos diante dos acontecimentos.

Para os que me conhecem sabe que administro condomínios onde a maioria são pessoas idosas. Ah! meus idosos. Aprendi a amar e me inteirar do dia a dia deles, pois, infelizmente, a maioria deles é abandonado pelos familiares, consideradas um peso. Perdi as contas de quantas vezes precisei tomar as providências para o velório e fui a única na hora do sepultamento. Quando um condômino adoece, faço questão de saber da sua recuperação, quando é possível faço uma visita.

Mas o que significa a despedida?

Para alguns, nada, para mim, porém, é a última oportunidade de estar com um ente querido. Nos condomínios que administro, a coroa de flores faz parte da previsão orçamentária. Sabe por quê? Porque a vida tem valor, e as pessoas merecem uma última despedida, um último adeus, uma última homenagem, por isso compareço em todos os velórios dos meus condôminos e envio a coroa de flores em nome do condomínio. Inclusive, já tenho um fornecedor que atende em qualquer dia e hora.

No início ficava constrangida quando a viúva ou viúvo, os filhos anunciavam a minha presença dizendo que a síndica chegou, e solicitava que eu proferisse algumas palavras. Algumas vezes já aconteceu de eu ter acabado de assumir o condomínio e dias depois alguém falecia e da mesma forma enviava a coroa de flores e comparecia ao velório, sendo convidada a falar. Nos velórios os quais não conhecia bem as pessoas por não ter tido a oportunidade de conviver com o falecido, profiro algumas palavras de conforto, que foi uma pessoa boa, teve uma família linda e criou bons filhos e que seus ensinamentos prevalecerão e serão lembrados. Encerro lendo um trecho da Bíblia, e depois rezamos um Pai Nosso e uma Ave Maria.

Quando se convive com o falecido (a) é possível falar melhor das suas qualidades e virtudes, então deixo o coração falar, muitas vezes a emoção toma conta e quando percebo estou em prantos. É muito significante fazer parte da vida deles, assim como eles fazem parte da minha!

E antes que pensem que isso interfere no meu profissionalismo, com certeza não atrapalha em nada, pois consigo ser imparcial quando preciso, desenvolvi a habilidade de me envolver em algumas coisas bem específicas, pois ser humana, ter empatia e se compadecer da dor do outro faz parte da função de ser um bom síndico.

Ser síndico vai muito além de ter apenas boa vontade, é ir muito além do conhecimento técnico, agindo com amor, gostando do que faz, entendendo do cenário que está inserido e desenvolvendo a administração de acordo com cada condomínio.

Doani Castro é administradora pela Fundação Getúlio Vargas (FGV); bacharelanda em Direito; Síndica profissional; Consultora condominial; Especialista em Gestão Condominial; Gestora com ênfase em Gestão de Pessoas; Colunista de jornais e programas de TV; e palestrante de Gestão Condominial.

Paysandu: harmonia entre histórico e contemporâneo

Foto: Divulgação

Paysandu 23

Outro exemplo prático é o antigo Hotel Paysandu, que estava fechado há quatro anos, e agora está sendo revitalizado para uso residencial de 50 unidades, com a criação de um rooftop com academia, bar e lounge gourmet, além de lavanderia, café e sala de reunião. O paisagismo é assinado pelo Escritório Burle Marx. O lobby totalmente reformado e contemporâneo é de obra da Cité Arquitetura e iluminação projetada por Maneco Quinderé, mantendo a linda fachada tombada em estilo Art Déco.

O Residencial Paysandu 23 é um projeto da Piimo Empreendimentos Imobiliários, empresa voltada para projetos imobiliários de alta renda. "A harmonia entre o histórico e o contemporâneo é uma das características mais importantes em projetos com transformação de uso em prédios antigos", disse Marcos Saceanu, diretor-presidente da empresa.

Mais informações:

Residencial Hotel Glória	***residencialgloria.com***
Insight Praia do Flamengo	***d2jconstrutora.com.br/insight/***
Paysandu 23	***piimo.com.br/Empreendimentos/paysandu-23-2/***

Colaboração especial de Rosayne Macedo

Condômino acumulador: como lidar?

Moradores podem transformar seus apartamentos em verdadeiros depósitos, e síndicos precisam saber agir

Toda pessoa já se deparou com alguém que possui algum tipo de TOC, o popular Transtorno Obsessivo Compulsivo. Alguns são mais leves do que outros e podem ser vistos até mesmo como "besteira" pelos amigos e familiares, afinal, são obsessões que não causam mal a essas próprias pessoas e aos que estão ao seu redor.

Contudo, no meio condominial, algo que vem sendo cada vez mais observado como ação que pode causar sim problemas à saúde do indivíduo e de quem está ao seu redor ganhou a nomenclatura de "condômino acumulador". Pessoas que acumulam muitos bens e isso não é um problema, a questão é quando o exagero começa a ser nítido. No caso dos condôminos acumuladores, o excesso é algo que acaba com a paz e pode, inclusive, causar problemas sanitários como mau cheiro, lixo, e vetores como ratos e baratas, afetando de saúde para toda a comunidade ao redor.

Por isso, o que fazer? O assunto nos levou a conversar com a síndica profissional, empreendedora e CEO do projeto Chá das Síndicas Empreendedoras Brasil, Ana Paula Vieira. Com sua vasta experiência, a especialista nos falou que, primeiro, o síndico precisa entender o que fez aquela pessoa virar uma acumuladora.

"Durante a pandemia, as pessoas ficaram solitárias e depressivas. Uns adotaram animais e, quando a Covid começou a diminuir cada vez mais, os abandonaram na rua, e outras pessoas começaram a juntar coisas, como livros, papéis e embalagens. São pessoas que não abrem janelas", disse.

Quando as pessoas pensam em coisas acumuladas, muitas vezes não cogitam o fato daqueles objetos serem sujos, e Ana Paula fala que o cheiro pode ser extremamente forte. "Acaba criando aquela 'nhaca' dentro de casa", e, por isso, a participação do vizinho é tão importante, afinal, o acumulador não vai reclamar do próprio cheiro, por isso, quem está próximo e sendo afetado precisa entrar em contato com o síndico para que uma medida seja tomada.

É necessário entender que as pessoas acumuladoras, em média, apresentam o mesmo perfil: são reclusos. Não são condôminos que estejam diariamente interagindo com os outros e preferem ficar trancados dentro dos seus apartamentos, mas o cuidado precisa ser ainda redobrado caso esse acumulador seja um idoso.

Ana Paula Vieira

"Se o acumulador for idoso, geralmente eu uso o cadastro de condômino." Essa ferramenta, segundo Ana Paula, é a melhor maneira para resolver casos de saúde desses acumuladores. O documento conta com diversas informações pertinentes àquela pessoa, como contatos de emergência, tanto para parentes como médicos, hospital cujo plano de saúde está mais próximo do condomínio, dentre outras coisas.

A própria especialista já teve que passar por situações desconfortáveis em que as pessoas, devido ao cheiro fortíssimo que vinha dos apartamentos, sequer conseguiam receber serviços simples, como a troca de gás. "Mesmo com a porta fechada, o mau cheiro sai de dentro da casa, mas ele não abre janelas, nem nada. Ele tem uma irmã, mas ela mesma já não tem mais forças de conversar com ele. Ela só consegue limpar o apartamento quando ele não está, porque quando ele está não deixa ninguém limpar e jogar nada fora. Se vem uma pessoa do gás ou encomenda, o entregador não suporta o cheiro, e o primeiro andar já está impregnado."

Mas e o limite? Quando o síndico pode bater o martelo e decretar que aquela situação está indo longe demais? É difícil achar um ponto comum, mas quando a salubridade dos outros condôminos começa a ser afetada de maneira preocupante, é uma excelente indicação. Entenda: esse acúmulo de comida estragada, objetos e lixo pode atrair animais. Ratos e baratas são inimigos declarados de todos os gestores e moradores, e Ana Paula diz que nem uma dedetização funciona quando existe um foco apropriado para esses animais.

por Debora de Castro

A ciência da Administração aplicada em condomínios

A administração como ciência aplicada à gestão condominial possui como foco a resolução de problemas. Assim, cada condomínio deve ser gerido conforme suas particularidades e, com isso, as minhas obrigações como síndica são melhores desenvolvidas quando aplico as teorias administrativas de Taylor, Weber e Fayol, pois assim consigo mensurar uma administração condominial com ênfase nos principais enfoques, alcançando os objetivos das minhas obrigações como síndica.

Como cada condomínio é diferente, eu, como administradora, me adequo à forma de gerir, trazendo racionalização do trabalho e a otimização para ser ajustado aos padrões, sendo implementado na portaria, no auxiliar de serviços gerais, na zeladoria, na manutenção predial, na segurança do prédio etc.

Com a organização formal que abrange como procedimentos a convenção do condomínio, o regulamento interno e a hierarquia propriamente dita, tenho um horizonte do que fazer. Na organização informal trato como as relações interpessoais as que não são formalizadas: as intrigas e a oposição, desse modo tenho que me posicionar e mostrar a minha competência todos os dias.

Já com os princípios gerais da administração, aplico o planejamento, que tem como objetivo estratégico onde e como chegar, trazendo uma finalidade para a minha gestão. Nessa perspectiva, utilizo a organização para administrar e colocar em prática as ações para realizar o plano traçado e alcançar o objetivo desejado.

Além disso, ter direção no condomínio significa liderar e influenciar pessoas, ter uma comunicação clara do que é para ser feito, como e quando e ao mesmo tempo motivar a minha equipe para termos um resultado esperado. O controle eu aplico como ações preventivas e corretivas, avaliando as melhores condições do uso das dificuldades dos recursos financeiros do condomínio.

Efetivamente, a informação é fundamental para que uma organização seja inteligente e faz com que eu seja eficiente, aproveitando da melhor maneira possível os recursos humanos, financeiros, materiais, informacionais e os naturais, quando consigo os gerir bem. Logo, obtenho os resultados: não são lineares, então, às vezes atinjo a eficácia, mas, às vezes, não a alcanço com plenitude, porém, quando alcançada, minha eficácia gera um impacto positivo na minha gestão e a torna eficiente.

Decerto que aplicar a gestão de pessoas para administrar o capital humano é essencial, dessa maneira, consigo dar atenção de forma individual a cada colaborador e os analiso para compreender de que modo conseguirei motivá-los para que os mesmos alcancem resultados positivos em suas funções.

Como administradora condominial, me mantenho sempre atualizada para as tomadas de decisões que poderão impactar positivamente ou negativamente a vida dos condôminos. Tais atualizações ocorrem por meio de cursos específicos da minha área, por isso, a todo momento, é necessário se aprimorar para as tomadas de decisões mais assertivas.

Debora de Castro é graduada em Administração e pós-graduanda em Gestão Condominial, atuante como síndica profissional há três anos.

gestaodeboradecastro@gmail.com

"Quando chega a esse ponto, tem que notificar e multar até que ele possa se adequar na parte da limpeza", disse a síndica.

O que podemos tirar dessa questão é que o condomínio não pode virar as costas para o morador que está passando por esse problema, afinal, como mencionamos, é um transtorno, uma condição que faz a pessoa realizar aquelas ações. Ana Paula, em suas gestões, explica para esses moradores que não apenas a vida dele está sendo afetada, mas, sim, a coletividade. A síndica diz que o diálogo ajuda bastante e pode até mesmo convencer o condômino de que é necessário realizar uma limpeza do apartamento e ainda comenta o que fazer caso não haja solução "caseira".

"Com autorização dele, a gente leva os fornecedores, faz o orçamento e começa a limpeza, mas caso ele não tenha condições psicológicas de aceitar essa ajuda nesse sentido, procuramos um parente mais próximo, então essa pessoa nos autoriza a fazer a verificação, e caso tendo foco de rato, barata e acúmulo de coisas sem utilização, esse parente nos permite fazer a busca por uma empresa para realizar a limpeza. Essa ação tem que ser feita de forma conjunta, e se a pessoa não se conscientizar, temos que buscar o poder público, denunciando no Ministério Público", finalizou.

Contato

@AnaPvs

Outubro Rosa: condomínios se envolvem nessa importante campanha

Bazar beneficente em Santos proporciona atividades e palestras sobre o Câncer de Mama e arrecada doações para o Fundo Social de Solidariedade do município

Outubro é o período que enfatiza a importância da conscientização sobre o Câncer de Mama, doença que, segundo o Instituto Nacional de Câncer (Inca), é a segunda mais frequente entre as mulheres no Brasil. E os condomínios é claro, não podem abrir mão da campanha. Em Santos (SP), o condomínio E Flats Clube XV promoveu o bazar beneficente Vitrine Virtual TT Santos 013 nos dias 15 e 16 de outubro. A criadora e organizadora Tatyana Tacão, que já tinha o costume de realizar ações do tipo, conta que foi a sua primeira vez trabalhando pela causa do Outubro Rosa. "Estou mandando para o Fundo Social de Solidariedade (FSS) da cidade, onde eles encaminham para os necessitados", explica.

Evento contou com cerca de 80 expositores, música ao vivo, sorteios, espaço gourmet e palestras de profissionais do Instituto Neo Mama, entidade sem fins lucrativos que busca oferecer auxílio para pessoas que estão passando pelo tratamento contra o câncer de mama. Tatyana explica o motivo de ter escolhido, pela quinta vez, o mesmo espaço para receber o bazar: "O local tem tudo o que preciso. Ar, tomada, wi-fi, cozinha, além de ter uma ótima localização."

Fotos Tatyana Tacão/Divulgação

Confira algumas das atividades que podem engajar a campanha Outubro Rosa nos condomínios:

- Decorar o condomínio com a cor tema da campanha;
- Organizar palestras nos espaços de lazer, com auxílio de um profissional da área;
- Promover arrecadação de roupas, acessórios e alimentos para instituições;
- Produzir folhetos informativos e distribuir pelo condomínio, além da divulgação via e-mail ou pelo mural de avisos;
- Entrar em contato com algum posto de saúde ou clínica local para produzir alguma ação no condomínio.

Essas, entre outras ideias, podem ser empregadas no cotidiano condominial para promover a discussão e esclarecimento das pessoas leigas ou não no assunto em pauta.

O Outubro Rosa é um movimento que acontece anualmente e promove ações durante o mês com o objetivo de informar e reforçar a realização de exames para prevenir o câncer de mama. Além de transmitir informações e auxiliar as pessoas, a prática dessas atividades nos condomínios reforça o exercício de boa vizinhança entre moradores.

Espaço gourmet do Bazar Vitrine Virtual

A saúde das edificações prediais

Fazendo uma analogia do nosso corpo humano com uma edificação, podemos comparar uma estrutura de concreto armado de um edifício ao nosso sistema ósseo. Consequentemente, os músculos e a pele do nosso corpo seriam o sistema de vedação de uma edificação. O sistema circulatório seria o sistema hidráulico da edificação, e o sistema nervoso poderíamos comparar ao sistema elétrico.

Então, quando você tem algum sintoma que esteja incomodando a sua saúde, rapidamente você toma providência de ir a um médico fazer um diagnóstico deste sintoma, e posteriormente você é tratado com alguma medicação ou terapia específica.

E quanto a uma edificação, ela pode apresentar algum sintoma? Eu diria que sim, e a manifestação desse sintoma pode ocorrer através de uma trinca ou infiltração em uma estrutura de concreto armado, uma armadura exposta de um pilar ou viga, disjuntores desarmando constantemente no quadro elétrico, entre outras anomalias que possam existir. Esses sintomas na engenharia diagnóstica são caracterizados como manifestação patológica.

Mas quando você se deparar com uma edificação que apresentar mais de uma manifestação patológica, chegou a hora de você pedir ajuda de um profissional habilitado em engenharia ou arquitetura, com expertise em engenharia diagnóstica. Esse profissional deverá inspecionar a edificação por completo e apresentar um material técnico contendo diretrizes, orientações e metodologia de reparo. O material técnico ao qual me refiro é o Laudo de Inspeção Predial.

Ao ter posse de um trabalho técnico desse porte, o gestor condominial terá ciência de todas as anomalias existentes em seu condomínio e poderá fazer um planejamento orçamentário adequado, conforme a especificação da lista de prioridades, que é apresentada nos autos do laudo de inspeção predial.

A correção das anomalias deve ser de forma assertiva, em consoante com as normas técnicas existentes, para evitar a reincidência das mesmas, não gerar novos custos para o condomínio e não comprometer novamente o desempenho do sistema ou subsistema.

Portanto, nobres leitores, estejam atentos aos sintomas existentes nos sistemas e subsistemas do seu condomínio e cuide muito bem da "saúde" da sua edificação.

Paulo Sérgio de Campos, engenheiro civil e especialista em Engenharia Diagnóstica.

@sergiocamposengenharia

sergiocamposengenharia.com.br

eng.paulo.campos@gmail.com

Síndicos acima de qualquer suspeita, mas nem tanto

Apostar em *compliance* e transparência é a melhor forma de promover e comprovar a ética à frente da administração condominial, garantem especialistas

Deu no site de notícias G1, em setembro deste ano: investigações no Sul do país revelaram esquemas comandados por síndicos de condomínios residenciais. Segundo a polícia, eles planejavam e executavam golpes como falsa venda de apartamentos ou distribuição clandestina de água e gastavam dinheiro dos moradores até em clínicas de estética. Uma verdadeira quadrilha. Daí a importância da correta e transparente prestação de contas, por parte dos síndicos. Diante desse fato, quais cuidados extras o síndico deve tomar nessa prestação de contas? Em casos de evidente mau uso dos recursos por parte do síndico, quais medidas os condôminos podem e devem tomar, de imediato?

"Infelizmente, não é de hoje que temos notícias de condomínios que restaram lesados nas suas contas e, consequentemente, na sua própria estrutura da edificação, por conta de fraudes, furtos e corrupção praticados por síndicos. São inúmeras as notícias de condomínios lesados, síndicos efetuando saques de contas de Fundo de Reservas para uso próprio, edificações e estruturas sucateadas. Mas, estranhamente, com rateio de obras infindáveis. Em todas as esferas, tanto pública quanto privada, ocorre a corrupção, que tanto fere a ética. É um crime praticado por uma pessoa ou uma organização a quem é confiada uma posição de autoridade, a fim de obter benefícios ilícitos ou abuso de poder para ganho pessoal", lamenta a advogada Tarsia Quilião, especialista no assunto.

Tarsia Quilião

Formada em Direito pela Universidade Luterana do Brasil, pós-graduada em Direito Ambiental pela UFRGS e atuante na área condominial desde 2010, ela segue em sua análise. "Nem sempre é o síndico o sujeito ativo e ou passivo da corrupção. Há alguns casos em que o síndico é tão vítima quanto os moradores, como nos casos de empresas que extrapolam os orçamentos, emitem notas frias, vendem produtos fruto de receptação. Enfim, empresas que, de uma forma ou de outra, se valem da atividade exercida dentro do condomínio para fins ilícitos. Mas, de que forma podemos evitar, ou ao menos mitigar, os riscos de uma contração fraudulenta, preservando os nossos recursos pois, além de pagarmos nossos impostos, efetuamos mensalmente o pagamento das nossas taxas condominiais."

Para a entrevistada, a solução é uma só. "O compliance e suas ferramentas de implantação, cada vez mais, têm se mostrado o grande herói na luta contra esse 'câncer' que paira e assola nossos condomínios chamado 'corrupção'. O síndico comprometido, o síndico gestor, o síndico ético deve não só conhecer essa ferramenta como aplicá-la diariamente na gestão dos seus condomínios. Infelizmente, poucos têm se mostrado abertos a conhecer e aplicar o compliance, justamente por conta de que o sistema evitará fraudes, corrupção. Para alguns que se dizem 'profissionais', isso não convém. Para esses 'profissionais', o compliance será um verdadeiro inimigo, pois, através das ferramentas de mitigação e mapeamentos dos riscos e da due diligence, muita coisa errada acaba aparecendo. Se você perguntar a eles o que é *compliance*, eles lhe responderão: 'Uma besteira que criaram, mais uma invenção, que só atrapalha a gestão'. Ledo engano; o *compliance* acelera a gestão, traz transparência, institui procedimentos."

Empresária, integrante do Instituto Brasileiro de Governança Corporativa e autora do primeiro e-book de Compliance Condominial, Tarsia ressalta que não é possível deixar de evidenciar e enaltecer os síndicos comprometidos, aqueles que cotidianamente dedicam o seu melhor em prol de uma comunidade, que entregam um trabalho bem-feito, limpo, transparente. "Cabe a esses profissionais se organizarem cada vez mais e se fortalecerem numa rede de apoio para enfraquecer esses 'abutres' disfarçados de síndicos, que acabam manchando a reputação de uma classe que merece todo o respeito. Esses profissionais de verdade não só conhecem o compliance, mas aplicam diversas ferramentas do programa nas suas gestões. Compreendem ser esse um auxílio extremamente útil no dia a dia."

Quanto aos condôminos, a eles cabe a responsabilidade de não apeanas acompanhar as contas e a vida diária de onde habitam, mas de escolherem o candidato certo para gerir o seu condomínio, afirma Tarsia, que deixa um alerta importante. "Há um movimento temeroso de que síndico bom é síndico barato, de que síndico bom é quem baixa a taxa, de forma que os condôminos acabam se deslumbrando com propostas de síndicos que, por vezes, são descabidas. E aqui tenho relatos de síndicos que chegam a cobrar um pouco mais de R$ 500 para exercer as atividades de síndico, que englobam diversas responsabilidades nas mais variadas esferas. O recado que dou aqui é: senhores condôminos, desconfiem do que é muito fácil e barato, desconfiem das eternas e infindáveis obras, cobrem dos seus gestores a transparência, a aplicação de normas de compliance, cobrem uma comunicação clara, conheçam as empresas que estão operando dentro do condomínio. Estejam atentos e vigilantes, pois uma administração fraudulenta e corrupta pode colocar em risco a sua segurança, o seu patrimônio e a sua paz", sentencia ela, atuante na área condominial desde 2010 e autora da obra "Condomínio legal".

Fala, Síndico!

por Zacarias Lima

Obras de fachadas de prédios: riscos e cuidados do síndico

Na minha vivência de síndico, contratei muitas obras de reformas em edifícios, das quais as que me demandaram mais atenção e cuidado foram as de teste de percussão e/ou de reforma de fachadas, tanto para substituição de pastilhas, placas de granitos, mármore e outros materiais, como tratamento de ferragens e aplicação de rejuntes e pinturas.

O principal cuidado que um síndico deve ter para a contratação da empresa para execução desse tipo de obra, logicamente, é a sua capacidade técnica e financeira, porém, chamo a atenção para o tipo de contrato que deve ser de empreitada e não de prestação de serviços! É comum que muitas empresas, ao saírem vencedoras de uma licitação, apresentem um contrato de prestação de serviços e não de empreitada, que são diferentes em seus objetos conforme explicação a seguir: no contrato de empreitada, a obrigação proveniente do negócio jurídico é o resultado, ao contrário do que ocorre no contrato de prestação de serviços, em que a obrigação do prestador é de meio. Segundo o jurista Orlando Gomes, a empreitada objetiva a entrega da obra concluída nos termos das especificações previstas no instrumento contratual mediante o pagamento de certa retribuição, logo, trata-se de obrigação de resultado, não havendo qualquer espécie de vínculo empregatício entre os contratantes.

Vale ressaltar que o contrato de prestação de serviço possui duração máxima de quatro anos nos moldes que preceitua o artigo 598 do Código Civil, ocasião em que será extinto o contrato mesmo que o trabalho não tenha sido concluído, hipótese esta inexistente no contrato de empreitada, já que nesse caso o pagamento ocorre nos moldes estabelecidos em contrato, levando em conta a entrega parcial ou total do objeto contratado.

Com isso, além de eleger o contrato correto, o contratante deve incluir cláusulas contratuais com obrigatoriedade de emissão de ART do engenheiro responsável pela obra, Seguro de Responsabilidade civil e de Vizinhança, vínculo empregatício e Seguro de Vida para os empregados da empresa que atuarão da obra, bem como certificado do curso da NR35 Trabalhos em Altura, utilização de EPI's apropriados , isenção de responsabilidade solidária do contratante, bem como prevê todas as cláusulas possíveis para mitigar riscos.

Alerto também aos contratantes, principalmente para esse tipo de obra, que façam uma checagem e acompanhamento nos equipamentos e locais de ancoragem, fixação e passagem dos cabos de aço, balancins, andaimes elétricos e tubulares, do início ao término das obras, onde todo cuidado é pouco já que se trata de risco de acidentes que podem ser fatais.

Zacarias Batista de Lima é administrador com pós-graduação em Direito Condominial pela CBEPJUR, e em Finanças pela UNA/BH. Síndico Profissional; perito judicial; avaliador imobiliário CNAI e CEO da Itabusiness.

@ZacariasLima

Deveres e cuidados do síndico

Henrique Castro

"O Código Civil, no art. 1.348, enumera vários dos deveres do síndico. Mas agora destaco o seguinte inciso: "(...) VI - elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano (...) VIII - prestar contas à assembleia, anualmente e quando exigidas. Pois bem, fica a questão: como proceder nessa elaboração do orçamento e na prestação de contas? É certo que o síndico deve ser sempre balizado de assessorias: administrativas, contábeis e jurídica. E a participação dos condôminos no sustento do condomínio deve ser previamente ajustada e aprovada através da assembleia geral ordinária realizada anualmente, conforme dispõe o artigo 1.350", aponta Henrique Castro, advogado, professor universitário, coordenador do MBA em Gestão e Direito Condominial da Unepos.

Ele lamenta que, na prática, muitos condomínios não se atentem que, para estabelecer um parâmetro de despesas e, consequentemente, fixar a contribuição dos condôminos, é indispensável a elaboração do orçamento condominial. "O que usualmente ocorre é uma previsão orçamentária apresentada nas assembleias, que se constitui

num estudo das despesas futuras do condomínio, baseado naquelas dos meses anteriores, para se ter ideia de quanto precisará ser rateado entre os condôminos nos meses seguintes. Assim, o orçamento condominial é um instrumento normativo legal de caráter administrativo financeiro que busca estabelecer parâmetros para a realização de gastos rotineiros e investimentos a serem efetivados durante um determinado ano, e que deve ser muito bem planejado", resume Henrique.

Após a aplicação de obras e serviços, em contrapartida, é obrigação do síndico prestar contas em assembleia e, quando lhe for solicitado, implantar e buscar por processos de transparência, governança e compliance. E recomenda-se, sempre que possível, uma auditoria permanente das contas e um conselho forte e atuante. Na hora de elaborar o orçamento, o síndico deve sempre prestar essas contas e se apoiar em muita transparência, mantendo um diálogo franco com os condôminos, buscando entender melhor quais áreas do condomínio carecem da aplicação efetiva de recursos, onde pode se fazer economia, apresentar um planejamento financeira bem rico de informações e sempre primar por levar a satisfação plena da massa condominial.

"E, no caso de desvios de recursos, ou delitos na aplicação do orçamento, poderá o síndico ser destituído e até mesmo ser responsabilizado civil e penalmente por esses atos. Por isso é necessário sempre um grande cuidado e boas práticas no trato e cumprimento de suas obrigações", conclui Henrique Castro.

Conta corrente em nome do condomínio é uma garantia

Contador executivo, sócio fundador da RGcont Finanças e Condomínio, diretor da Sescon-RJ, auditor condominial, síndico profissional e diretor nacional de Auditoria da Associação Nacional da Advocacia Condominial, Richard Guedes complementa esta reportagem, a pedido da REVISTA DOS CONDOMÍNIOS. "Um dos cuidados para evitar problemas na prestação de contas é adotar uma conta corrente com titularidade em nome do condomínio. Todo o financeiro deve estar em um único lugar, com todas as operações e saídas para investimentos rastreadas no histórico do extrato bancário. Melhor concentrar, para poder organizar", inicia.

Outra aposta é contratar empresas com experiências no mercado com as devidas referências para consulta e histórico de abertura. "A segregação de funções é um princípio de controle interno que determina que as funções conflitantes entre si, nos diferentes processos de uma organização, sejam separadas entre diferentes pessoas, com o objetivo de evitar riscos. Para os pagamentos dentro de um condomínio, isso é fundamental, para evitar possíveis fraudes. Uma administradora de condomínio que lança os pagamentos no sistema para o síndico aprovar, com a validação de um dos conselheiros fiscais, antes do efetivo pagamento, inibe situações que possam representar desvios", aconselha Richard Guedes, especialista em Controladoria Pública pela Uerj e Desenvolvimento em Liderança pela Fundação Dom Cabral.

Richard Guedes

Contatos

Tarsia Quilião	*@tarsiaquiliao*
Henrique Castro	*@henriquecastro*
Richard Guedes	*rgcont.com.br*

Coluna do Prestador de Serviços

por Alexandre Rocha

A importância da manutenção de fachadas prediais

Como profissional da área, com experiência de 30 anos desenvolvendo reformas de edificação em todo o território nacional, com a execução de mais de 1.000 obras no segmento, vejo o quão importante é que as fachadas prediais sejam mantidas em bom estado de conservação. No aspecto segurança, a fachada é um item de extrema atenção, pois, quando bem mantida, torna não só o empreendimento mais seguro, mas também mais valorizado. No caso da segurança, o síndico é diretamente impactado na questão da responsabilidade civil, e é claro que o empreendimento também, então a manutenção da fachada é benéfica para todos, sejam moradores, síndico e todos que caminham no entorno da edificação. É importante ainda ressaltar o aspecto da valorização patrimonial.

Para que tudo isso ocorra, é de suma importância que o condomínio contrate uma empresa que possua um profissional legalmente habilitado para a realização de uma vistoria nas fachadas, identificando as patologias, por meio de um laudo técnico, que contenha as especificações dos problemas encontrados e devidamente relacionados. Essa ação preliminar possibilitará a contratação de uma empresa especializada para prestação dos serviços, cabendo ressaltar que ela deverá apresentar seu plano de trabalho e as condições de execução, demostrando capacidade técnica, experiência, equipamentos, além da habilitação legal e acervo técnico, que comprovaria sua condição em desenvolver um cronograma dentro das normas vigentes, nos quesitos, qualidade, logística, treinamento dos colaboradores e segurança.

Numa edificação, a fachada bem conservada representa a valorização do bem, podendo ela ser de um material nobre ou não, independentemente de sua localização e dimensão, será sempre conhecida pela situação que se encontra a sua apresentação.

A não manutenção das fachadas envolve a questão da valorização do bem, como a segurança de todos, podendo provocar ocorrências de acidentes de revestimentos se desprendendo, trazendo risco a toda comunidade, seus visitantes e trabalhadores diretos e indiretos. No tempo em que trabalho nesse segmento, tenho relatos de janelas, guarda-corpos, concreto, emboço, pedras de granitos, pastilhas, cerâmicas entre outros que, caíram sobre carros e pessoas, trazendo problemas sérios aos responsáveis pelo condomínio em ações civis e criminais.

Destaco que a contratação de uma empresa qualificada, especializada e com porte financeiro para as grandes obras se faz necessária para que se mantenham os atendimentos necessários, conforme as normas de execução dos serviços nas fachadas da edificação. É de responsabilidade dos gestores a escolha das empresas que participarão do certame de licitação, com a escolha da empresa especializada.

Nossa empresa é especializada e qualificada no segmento de reformas e manutenção de fachadas prediais, realizando atualmente 22 obras no Rio de Janeiro, Niterói e Petrópolis. O patrimônio é composto de equipamentos, ferramentas, caminhões, carros utilitários. Os colaboradores são todos CLT, e as obras são supervisionadas por um corpo técnico formado por arquitetos, engenheiros civis, engenheiro eletricista e engenheiro de segurança do trabalho, todos devidamente registrados junto aos seus conselhos, e dispomos de um seguro de responsabilidade civil no valor de R$ 2 milhões.

Alexandre Rocha é arquiteto, sócio-diretor e responsável técnico da Cetor Manutenção Predial.

cetormanutencao.com.br

Síndico em apuros: como atender a tantas demandas simultâneas?

Atender às demandas dos condôminos, das mais diferentes naturezas, é apenas um dos desafios dos síndicos. Mas, como lidar com tamanha diversidade de pessoas e pedidos?

A verdade é que todo morador quer um síndico para chamar de seu. Atender às demandas diversas de moradores rouba grande parte do tempo e da energia dos síndicos, sejam eles profissionais ou não. Natural, afinal o síndico trabalha em prol da coletividade. É necessário ter jogo de cintura e experiência em relações interpessoais, pois em um condomínio são diversos tipos de pessoas diferentes, com pedidos dos mais variados. Nesses casos, se faz necessário ter paciência e organização para conseguir atender às solicitações dos moradores. Como o síndico pode se organizar e definir regras, de modo que não enlouqueça e seja capaz de atender seus condôminos de forma satisfatória? Quais posturas deve adotar para alcançar esse equilíbrio?

"Essa é uma difícil tarefa, e cada síndico tem que se adaptar ao condomínio. Por mais estranho que isso pareça, os condomínios têm suas particularidades e, em cada um deles, é exigida uma postura diferente do síndico. Um condomínio sempre será diferente do outro e exigirá uma postura diferente do síndico também. O ideal é ter organização em relação às demandas e sempre se basear na Convenção Condominial, no Regulamento Interno, e, principalmente, na legislação vigente na área condominial, que, por muitas vezes, é esquecida. Além do fato de que a maioria dos condôminos desconhece que existem leis para condomínios", pondera Alessandra Santos Pereira Aguero.

Bacharel em Administração pela Fundação Santo André, em Negócios Imobiliários pela Unip e pós-graduada em Gestão e Direito Condominial pela Universidade Legale, nossa entrevistada destaca

Alessandra Santos Pereira Aguero

três características importantes para o síndico manter o equilíbrio. "Em primeiro lugar, é importante ter postura e controle intelectual e emocional, diante de qualquer situação. Infelizmente, o síndico vai se deparar com pessoas de todas as índoles possíveis e imagináveis. Em segundo lugar, é manter o foco e ser imparcial. Todas as demandas dos condôminos devem ser ouvidas, no entanto, devem ser analisadas sempre com imparcialidade, estabelecendo qual o grau de importância que aquela solicitação tem, diante da realidade daquele condomínio", defende ela, que dá um exemplo concreto.

"Recentemente, ao assumir um condomínio, os condôminos me pediam melhorias nas áreas de lazer. Em contrapartida, o condomínio estava financeiramente com muitas dívidas, vários problemas de documentação do condomínio, problemas deixados pela gestão anterior. Poderia agradar os condôminos, atendendo a solicitação deles, mas levar o condomínio a uma situação ainda pior, se não estabelecesse a prioridade, a necessidade do condomínio. É importante estabelecer as metas de acordo com o seu grau de importância".

Em terceiro lugar, Alessandra destaca como item importante a comunicação. Sempre que uma solicitação for recebida, é importante comunicar qual será a sua postura ou conduta, como síndico, diante dela, para não parecer que a solicitação ficou perdida, no esquecimento. Se é uma solicitação que deva ir para assembleia; se é uma solicitação que não pode ser atendida, porque vem de encontro com regras estabelecidas ou mesmo contra a lei; se é uma solicitação a ser atendida... "Mas, para isso, o síndico precisa de tempo. O importante é sempre dar uma resposta ao solicitante, mantendo a postura e imparcialidade, e sempre pensando no bem comum, na coletividade, no condomínio como um todo. Este é o papel do síndico", afirma.

Se muitas são as demandas do cotidiano, uma dica não sai jamais de moda: aprenda a administrar seu próprio tempo. Quando você não gerencia bem sua agenda, qualquer atividade parece grande e difícil demais, fazendo com que você se sinta exausto em relação às atividades do seu trabalho. Por outro lado, quando você assume o controle do seu tempo, essa situação muda. O sentimento passa a ser de confiança, de capacidade de assumir responsabilidades. "Atualmente, ser síndico não é uma tarefa fácil e exige que esse gestor esteja cada vez mais preparado em todas as áreas de atuação condominial. E atender às solicitações dos moradores é apenas uma delas", resume Alessandra Santos Pereira Aguero, com a experiência de quem é síndica dos hotéis Quality e Comfort, em São Caetano do Sul/SP.

Contato

@alessandra.santos.pereira

por Marcio Panno

A evolução do Direito Condominial

Você lembra como era a sua vida em 2012? São apenas dez anos até os dias de hoje. Vou refrescar um pouco a sua memória. Naquela época, o Orkut era a principal rede social; o WhatsApp tinha poucos anos de uso e nem todos o utilizavam; o Iphone 5 acabava de ser lançado, e você, provavelmente, ouvia suas músicas em MP3 ou em um CD.

Neste passado recente, alguns advogados já trabalhavam para administradoras de condomínios ou diretamente para os condomínios, mas bem poucos – para não dizer nenhum – se apresentavam como especialista em Direito Condominial.

O Direito Condominial se confundia com o Direito Imobiliário. Porém, com o passar do tempo, aquela especialidade ganhou notoriedade - principalmente após a pandemia de Covid-19, iniciada em 2020 no Brasil – e passou a caminhar de forma autônoma, apesar da contestação de alguns, que argumentam que o Direito Condominial é apenas um nicho de mercado, e não um ramo do Direito.

Independentemente do entendimento, é evidente que há a necessidade de especialização pelos profissionais que atuam nesta área, o que vem gerando um enorme crescimento deste ramo do Direito, com o surgimento de associações, eventos, cursos, pós-graduações, publicações de artigos, revistas e livros sobre o tema, além da criação de comissões temáticas sobre o assunto nas subseções e seccionais da OAB.

Além disso, há diversos advogados especialistas na área, alguns projetos de lei tramitando para alterar ou criar leis específicas para condomínios e, consequentemente, um maior reconhecimento do trabalho exercido pelo advogado que milita no Direito Condominial.

Porém, o Direito Condominial precisa de muito mais. Há uma necessidade de reconhecimento, entendimento e valorização deste ramo pelo Poder Judiciário; de uniformização de entendimentos; o reconhecimento por universidades, com a inclusão da disciplina da grade curricular, mesmo que de forma eletiva; a criação e atualização da legislação; a publicação de obras especializadas e aprofundadas no tema.

E daqui a dez anos? Certamente teremos um Direito Condominial muito mais consolidado, reconhecido e valorizado, mas, para isso, precisamos que os militantes desta área continuem trabalhando corretamente, valorizando a profissão, e que haja a união em busca do interesse comum. Estamos no caminho certo, mas, como tudo na vida, precisamos melhorar.

Marcio Panno é advogado condominialista, coordenador do curso de pós-graduação em Gestão de Condomínios da Universidade Católica de Santa Catarina e atual presidente da Comissão de Direito Condominial da OAB de Balneário Camboriú (SC).

marcio@pw.adv.br

@marciopanno

Evento no MAC marca primeiro aniversário

Equipe e convidados se reúnem, no início de outubro, em evento realizado em Niterói

Mario Brizon e Francisco Egito

Na noite do último dia 6, o Museu de Arte Contemporânea (MAC) de Niterói, no Rio de Janeiro, recebeu, em um jantar, a equipe e os convidados da REVISTA DOS CONDOMÍNIOS para celebrar o primeiro ano de atuação do veículo. Entre síndicos, administradores, engenheiros, advogados e prestadores de serviço, o encontro também comemorou o lançamento do jornal CONDOTOWN NOTÍCIAS – Niterói, irmão caçula da REVISTA e que está em sua terceira edição. A data é um marco não apenas para a publicação, mas para todo o universo condominial, que encontra um espaço seguro, informativo e plural para discutir suas próprias questões.

O anfitrião da noite e CEO da REVISTA DOS CONDOMÍNIOS, Francisco Egito, agradeceu a presença de todos e o apoio da equipe, dos leitores e patrocinadores, que abraçam com tanto carinho o projeto e contribuem para sua continuidade. "É gratificante termos um projeto como esse, e é possível ver como está dan-

A síndica Ana Paula Vieira e Graça Oliveira, da GAO Administração de Condomínios e Imóveis

Anderson Machado e Francisco Egito

Bruno Caruzzo e Francisco Egito

Carlos Dantas e Francisco Egito

Cláudio Vianna (ex-presidente da OAB Niterói) e esposa, com Francisco Egito

Convidados presentes ao restaurante do MAC

Convidados receberam as edições da revista e do jornal

Doani Castro e Francisco Egito

Gilcimar Conceição e Francisco Egito

Gilcimar Conceição e Ana Paula Cleven à esquerda, Thais Coutinho e Leomar Aquino ao fundo, e Viviane Aquino e Carla Felipe Madureira à frente

Carlos Dantas com sua mãe, Vera; Huerbert Martins e sua irmã, Carla

Impressos

Luiz Vieira, presidente da CDL Niterói e Francisco Egito

Lumena Ferreira e Francisco Egito

Rafael Vellozo e Francisco Egito

Totem dos apoiadores e patrocinadores da Revista dos Condomínios

Wania Baeta e Francisco Egito

do certo pelo alcance mensal, com mais de três mil pessoas lendo nosso conteúdo, e nada disso seria possível sem a ajuda dos nossos patrocinadores que começaram conosco em 2021", finalizou Egito.

O jornalista e editor-chefe Mario Brizon também marcou presença no jantar e contou aos convidados o processo de concepção do projeto. "O grande diferencial da REVISTA DOS CONDOMÍNIOS foi trazer um debate plural a respeito de diversos assuntos do mercado condominial. Abrimos o espaço para que os profissionais possam dar suas opiniões e, assim, conseguimos produzir um conteúdo relevante e de qualidade", finalizou.

Os presentes puderam garantir versões impressas da Revista e das duas primeiras edições do CondoTown. Na despedida, Francisco Egito homenageou os parceiros que mais contribuíram com o projeto, tanto nos textos jornalísticos quanto nas parcerias comerciais. A honra foi atribuída a Doani Castro, Wania Baeta, Bruno Caruzzo, Gilcimar Conceição, Lumena Ferreira, Carlos Dantas, Rafael Velloso e Anderson Machado, além do próprio Mario Brizon.

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)

Comissão de Direito Condominial da ABA-RJ realiza I Congresso

Encontro realizado no final de setembro, na sede da OAB do Rio de Janeiro, e serve de marco para uma das comissões regionais mais ativas do país

Nos dias 22 e 23 de setembro, ocorreu o I Congresso de Direito Condominial da Associação Brasileira de Advogados (ABA) do Rio de Janeiro. O evento foi realizado no auditório da OAB da cidade, que fica na Av. Marechal Câmara, no Centro, e transmitido ao vivo pelo Instagram da associação e pelo canal do Youtube da OAB RJ. Foram 13 painéis ao todo, apresentados por grandes nomes da advocacia condominial de diferentes estados do Brasil. Participante do segundo dia, o presidente da Comissão Nacional, Anderson Machado, reconheceu a atuação da Comissão carioca entre as demais do país.

O primeiro dia teve a presença de 20 especialistas e seis palestras, cujos temas abordaram: Visão Interdisciplinar do Condomínio, pelo presidente da Comissão, Francisco Machado Egito; Assembleias Eletrônicas, por Anamaria Mallet e Marcelo Borges; Mecanismos de Controle na Gestão, por Cirelle Monaco, Gerson Alves, Luciana Caribé, Roberto Bigler e Valesca Cabral; Necessidade de uma Nova Lei de Condomínios Edilícios, por André Junqueira, Arnon Velmovitsky, Carlos Gabriel Feijó e Sérgio Itagiba; Condomínio em Juízo, por Gerson Carmanhanis, Leandro Sender e Roberto Bigler; e Inadimplência, por Daniel Fairbain, Francisco Vasco, Nadja Correia e Vinícius Bragança. Referente à gestão condominial, a advogada e membra da Comissão Nacional de Direito Condominial da ABA, Valesca Cabral, trouxe a polêmica aplicação da multa para os síndicos.

É necessário "Introduzir [o assunto] em assembleias, conversando com os condôminos (...) e até mesmo ser levado para fazer um projeto de lei, um levantamento também, ver o que os condôminos e condomínios em várias cidades e vários estados pensam disso," ressalta Valesca. Concorda com ela o advogado, parceiro de Comissão e de mesa Gerson Alves, que vê a multa como uma forma de penalizar o síndico sem ter que destituí-lo imediatamente.

O segundo dia, que teve sete painéis e mais 20 palestrantes, trouxe tópicos complementares, como Registros da Incorporação, por Melhim Namem Chalub; Direito de Propriedade versus Interesse da Coletividade, por Manuelly Costa, Melina Luna e Luís Fernando Marin; Contencioso Cível Condominial, por Rubens do Carmo; aspectos variados da Prestação de Contas do Síndico, por Arnaldo Dias, Doani Castro, Francisco Nazareth, Rafael Velloso, Raphael Gama e Sérgio Paulo; Locação por Temporada, por Bruna Feitosa; e, por fim, Projetos de Lei em Andamento para a Área Condominial, por Anderson Machado, Carlos Matheus Monteiro e Haroldo Lourenço. Após encerrar o turno da manhã, o advogado e presidente da Comissão de Direito Imobiliário da OAB/SP, Rubens do Carmo, conversou com a REVISTA DOS CONDOMÍNIOS sobre a obrigatoriedade da cota condominial como forma de amenizar os atritos diários.

Anderson Machado, Francisco Egito, Roberto Bigler, Carlos Feijó e Sérgio Itagiba no segundo dia de palestras

Roberto Bigler, Gerson Alves, Francisco Egito, Francisco Vasco e Marcelo Moura no primeiro dia

Rafael Velloso, Doani Castro, Raphael Gama, Arnaldo Dias Filho, Sérgio Paulo e Francisco Narazeth

Comissão reunida em frente ao palco no segundo dia de Congresso

"Se não se paga, o condomínio não consegue sobreviver. Aí, não vai pagar segurança, manutenção, conservação... gera mais conflito", completa. Ao final, o presidente da Comissão de Direito Imobiliário de São Paulo reforça a necessidade de se manterem a empatia e o respeito e de reconhecer os limites e direitos, respaldados pela convenção de condomínio, elemento-chave na vida em coletividade.

Para fechar o dia, Anderson Machado, Carlos Gabriel Feijó, Francisco Egito, Roberto Bigler e Sérgio Itagiba retornaram ao palco da OAB, ao lado de Paulo Gardeman, para atualizar o debate público com os principais projetos de lei que estão propostos no mundo condominial. O Congresso foi, sobretudo, uma oportunidade de troca e crescimento mútuo, essencial para acolher os profissionais isolados do mundo do Direito. Em razão da sobreposição de áreas e tarefas, "nós, advogados, embora não pareça, somos muito solitários", admite o participante Luis Fernando Marin.

Segunda edição do Aprimora Síndico acontece no início de dezembro

O evento ocorre três dias após a comemoração do Dia do Síndico e atualiza os debates e conhecimentos necessários para a área

A segunda edição do **Aprimora Síndico** acontece no dia 1º de dezembro, uma quinta-feira, no Hotel H Niterói, que fica na Rua Doutor Paulo Alves, nº 14, Ingá, na referida cidade. Três dias após o Dia do Síndico, comemorado em 30 de novembro, o evento ocorre das 8h às 19h, com coffee break em ambos os turnos, e será recheado de discussões interdisciplinares para elevar a qualidade da gestão condominial, como a importância de ter um bom relacionamento interpessoal e conhecimentos em marketing. Brindes, sorteios e dinâmicas com o público completam a programação de nove painéis e interações.

O evento é organizado pelo curso Aprimora Treinamento e Qualificação e realizado pela REVISTA DOS CONDOMÍNIOS e pelo Centro Brasileiro de Estudos e Pesquisas Jurídicas

(CBEPJUR). A primeira edição do Aprimora Síndico aconteceu em 2021, no mesmo local, e reuniu cerca de 300 ouvintes presenciais e on-line. O sucesso e o carinho do público despertaram o desejo de torná-la uma celebração anual, revela o CEO da Revista e diretor-geral do Aprimora, Francisco Egito. A expectativa é de que o número de convidados se repita este ano.

O curso Aprimora Treinamento e Qualificação pertence ao Grupo Francisco Egito e oferece capacitação para o meio condominial nas áreas de gestão, orçamento e finanças, legislação, questões trabalhistas e manutenção predial, entre outras. A nova turma de Formação de Síndicos e Gestores Condominiais foi aberta recentemente e oferece disciplinas de Direito, Administração, gestão de pessoas e comunicação para síndicos, gerentes e donos de administradoras. O corpo de professores do curso é formado por advogados, síndicos, contadores, administradores, engenheiro e delegado de polícia. Em setembro, o Aprimora comemorou cinco anos de existência em um dia de troca e aprendizado na CDL Niterói.

Inscrições e informações:

cursoaprimora.com.br/aprimorasindico

Feira de Condomínios e Encontro de Síndicos reúne mercado no Rio

Nos dias 27 e 28 deste mês, expositores e patrocinadores poderão apresentar seus produtos e serviços para administradores de condomínios

Para que uma empresa possa se destacar no segmento condominial, é imprescindível que pense em fazer um networking de qualidade. E, no fim do mês, o Hotel Prodigy Santos Dumont, no Rio de Janeiro, será palco de um encontro para quem atua na área, tanto na prestação quanto na contratação de serviços. O espaço foi escolhido por contar com uma das vistas mais encantadoras de todo o país, e terá uma área de 1.250 metros quadrados.

A Feira de Condomínios & Encontro de Síndicos - Gestão Eficiente 2022 terá uma programação diversificada nos dias 27 (quinta-feira) e 28 (sexta-feira) de outubro, com muita informação relevante de grandes nomes do mercado condominial.

As atividades programadas terão temas bastante diversos. Por exemplo, na quinta-feira, os assuntos vão variar entre a utilização das assembleias eletrônicas, gestão de pessoas e conflitos, além da locação por temporada, e isso apenas na Sala Corcovado 1, que terá início às 14h e será encerrada às 20h, enquanto na Corcovado 2 a Feira de Condomínios estará aberta desde 12h para visitação e encontro de síndicos do SECOVI Rio.

Já no segundo dia de evento, terá, na Sala Leblon, oficinas Senac, com atendimento ao cliente interno e externo, enquanto, novamente na Corcovado 1, mais palestras vão ocorrer.

FEIRA DE CONDOMÍNIOS & ENCONTRO DE SÍNDICOS
GESTÃO EFICIENTE
2022
DIAS 27 E 28 DE OUTUBRO
HOTEL PRODIGY SANTOS DUMONT RJ

A abertura será feita por Pedro Wähmann, presidente do Secovi Rio, e Rafael Thomé, presidente da Abadi, organizadores do evento. Entre os palestrantes confirmados, teremos a presença de Carlos Gabriel Feijó, advogado e professor, Odirley Rocha, especialista em gestão de segurança, Roberto Bigler, advogado jurídico, e André Luiz Junqueira, especialista em Direito Imobiliário e sócio do escritório Coelho, Junqueira & Roque Advogados.

A feira será a oportunidade também para que sejam comemorados os 80 anos do Secovi e os 25 anos do Encontro de Síndicos, esse realizado pela Abadi. A entrada funcionará na base do ingresso solidário, com 1kg de alimento não perecível, e as doações vão ajudar o projeto Mesa Brasil do Sesc Rio.

Inscrições e informações:

feiradecondominioseencontrodesindicos.secovirio.com.br

Contagem regressiva para o Resenha Síndico

Evento de dois dias será uma celebração do mercado condominial do Rio de Janeiro

Faltando pouco mais de um mês para a quarta edição do Resenha Síndico, evento que está buscando realizar algo fora do padrão, buscando um alcance nacional. De acordo com o organizador Vagner Lessa, nos eventos passados mais de 5 mil pessoas foram impactadas. "Quando se bota na ponta do lápis que mais de mil pessoas são esperadas nos dois dias de evento deste ano, é possível ter uma ideia do tamanho desse projeto, mostrando como a Cidade Maravilhosa lida com o mundo dos condomínios", disse.

E para que o Resenha Síndico pudesse alcançar esse tamanho, o trabalho foi feito de maneira meticulosa, e pensado de uma maneira estratégica, apostando bastante na delegação. E o que isso quer dizer? Lessa comenta que, ao longo dos anos, foi conhecendo pessoas ligadas ao mercado e se aproximando delas, por isso, o evento conta com alguns desses profissionais atuando com embaixadores.

Cada um em seu campo de atuação, como Alexandre Franco, advogado e professor, e Fúlvio Stagi, síndico profissional, mas com a mesma função: divulgar e levar o nome do evento e oferecer pacotes para síndicos de seus respectivos estados.

Já durante o evento, os convidados poderão contar com uma abordagem diferente, pois a proposta é que o Resenha Síndico tenha espaços inéditos, sem ignorar o dia em que o encontro acontecerá. Sendo realizado nos dias 2 e 3 de dezembro, coincidirá com um dos jogos da seleção brasileira na Copa do Mundo Fifa, e Lessa falou da "megaestrutura montada".

"A gente tem sempre um happy hour diferenciado no terceiro dia, mas como este ano será o primeiro em âmbito nacional, a gente vai realizar uma arena com o jogo do Brasil, com a presença de ex-jogadores da própria Seleção, Andrade e Tita. Além das caravanas com pessoas vindas de outros estados, metade do ingresso de R$ 50 será convertida para a ONG Selfie da Alegria. No dia 3, a festa será paga porque tudo é bancado pelo buffet do hotel, e a expectativa de alcançarmos mais de mil pessoas."

Vagner Lessa ainda comenta que o espaço poderá abrigar mais de 50 empresas e com um espaço "camarote", voltado para dez empresas com uma vista para o mar e com estandes e experiências diferentes. "Temos uma equipe dedicada e estamos fazendo um trabalho muito bacana usando as redes sociais, utilizando bem os reels de maneira descontraída para mostrarmos tudo o que vai acontecer no evento, e é isso que me move, até para fecharmos a agenda que vai deixar o legado de ser um dos maiores eventos do Rio e do país. Levar conteúdo condominial de qualidade para o mercado, capacitar síndico e quebrar recordes, esse é o nosso legado", finalizou.

Informações e inscrições:

resenhasindico.com.br

@resenhasindico

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, Thalles Ataíde, Ludmila Rei, Fernanda Vitória Laura Guedes 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

zoom CURSOS TELEPRESENCIAIS

A OBRIGATORIEDADE DA INSPEÇÃO PREDIAL NO BRASIL

Gabriel Aguilar
PROFESSOR

Segunda e Quartas,
14, 16 e 21 de novembro
18h às 20h

Investimento: R$ 120,00

TRIBUTOS E OBRIGAÇÕES ACESSÓRIAS DE CONDOMÍNIOS

Gilcimar Conceição
PROFESSOR

Sábado, 19 e 26 de novembro
09h às 13h

Investimento: R$ 150,00

---

21 98476-5645
contato@cursoaprimora.com.br
cursoaprimora.com.br
INSCRIÇÕES: Sympla

Quer falar com o Mercado Condominial? Venha para a

REVISTA DOS CONDOMÍNIOS

Condições especiais para novos anunciantes

revistadoscondominios.com.br

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