REVISTA DOS
CONDOMÍNIOS
Ano 2 - Edição 14 - Novembro/Dezembro de 2022

TERCEIRIZAR OU NÃO? EIS A QUESTÃO!

Condomínios precisam da prestação de diversos serviços, mas será que terceirizar é uma boa alternativa?

DIA DO SÍNDICO

O que há de ser comemorado e quais os desafios da função?

AUDITORIA EM PAUTA

Transparência na gestão e outros benefícios geram vantagem

NOVO ESTILO DE VIDA

Projetos condominiais se adaptam às exigências e demandas atuais

DESPEJO DE INQUILINO

Conheça os possíveis impactos e análises do novo Projeto de Lei

EVENTOS PELO BRASIL

Confira a cobertura de vários eventos condominiais pelo País

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

Aprimora Síndico realiza segunda edição no início de dezembro

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

A segunda edição do Aprimora Síndico acontece em 1º de dezembro, quinta-feira, no Hotel H Niterói, que fica na Rua Doutor Paulo Alves, 14, Ingá, como parte das celebrações do Dia do Síndico, comemorado em 30 de novembro. O evento, que reúne lideranças de várias áreas, ocorre das 8h às 19h, e inclui coffee break em ambos os turnos. 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.

A programação será aberta pelos síndicos profissionais Antônio de Lucca e Paola Ferreira, com dicas gerais para a categoria. Depois, as psicólogas Christiane Romão, da Bahia, e Ariane Padilha, do Rio Grande do Sul, orientam a liderança nos aspectos da gestão de pessoas e da manutenção da saúde mental, respectivamente. De Sergipe, o diretor executivo da produtora de conteúdo multiplataforma Papo Condominial, Daniel Lima, media o painel sobre os desafios enfrentados pelas administradoras de condomínios, composto por Adalberto Magalhães, Carlos Dantas, Carlos Rodrigues e Rafael Velloso.

No turno da tarde, o contador Arnaldo Dias aborda a importância do conselho fiscal e da auditoria preventiva nos condomínios. A seguir, o organizador de eventos Vagner Lessa fará uma amostra do Resenha Síndico para o Hotel H e explica como os condomínios têm se tornado um nicho para o mercado. Outro tópico a ser explorado é o marketing pessoal, discutido pelo também organizador de eventos Daniel Lascani. No Aprimora Talks, Daniel Lima entra novamente como mediador, agora, dos advogados André Luiz Junqueira, Ramon Perez Luiz e Roberto Bigler. No fim do dia, a professora e atriz Henriette Porciuncula entretém o público com o painel "Síndica à beira de um ataque de nervos".

Muitos presentes no Aprimora Síndico de 2021

A abertura será realizada pelo CEO da REVISTA DOS CONDOMÍNIOS e diretor-geral do curso Aprimora, Francisco Egito, e pela coordenadora pedagógica, Cecília Egito. No encerramento, Francisco se une a Carlos Dantas, sócio do curso desde 2020. Organizado pelo Aprimora, a primeira edição do evento 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 Francisco Egito, e 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 em outubro e oferece disciplinas de Direito, Administração, Gestão de Pessoas e Comunicação para síndicos, gerentes e donos de administradoras. O corpo docente é formado por advogados, síndicos, contadores, administradores, engenheiro e delegado de polícia. Em setembro, o Aprimora comemorou cinco anos com um evento na CDL Niterói.

Contatos e Inscrições

cursoaprimora.com.br/aprimorasindico

(21) 98576-5645

contato@cursoaprimora.com.br

Condomínios e Cidades

por Francisco Machado Egito

A redução do quórum para mudança na destinação do condomínio edilício

O mercado imobiliário promove a organização espacial, com novas formas de ocupação da propriedade e melhor aproveitamento econômico das áreas disponíveis. Requer equipamentos urbanos, estrutura para deslocamento de pessoas, capitais, produtos e serviços. A urbanização é um processo de ampla significação, atendendo a necessidades decorrentes de trabalho, lazer, moradia, produção e circulação de pessoas.

O condomínio edilício é uma decorrência do processo de urbanização, intenso e acelerado, impulsionado no primeiro quartil do século passado. A verticalização das cidades tem suas causas na industrialização, novas tecnologias construtivas, crises de urbanização, êxodo rural, encarecimento dos terrenos disponíveis para edificação e a necessidade de fixar as pessoas nas regiões centrais, próximas dos seus locais de trabalho. O condomínio em edificações por unidades autônomas é um modo de exercício do direito de propriedade, em comunhão com diversos titulares.

A legislação anterior exigia o quórum de unanimidade dos condôminos para modificar a destinação do condomínio edilício, transformando de comercial para residencial, por exemplo. Também exigia a unanimidade dos condôminos para alterar as áreas comuns em áreas privadas (fazer da antiga "casa do zelador" um apartamento, para ser vendido a terceiros). Esse quórum especial exigido em lei praticamente inviabilizava qualquer alteração na estrutura do condomínio, inviabilizando uma nova instituição.

É importante que a legislação acompanhe as modificações sociais, urbanísticas e econômicas. Nesse sentido, profundas modificações nas relações de trabalho, residência, deslocamento, consumo e lazer impuseram reestruturação espacial. O mercado imobiliário de grandes cidades requer renovação em seus centros. É fato que muitas edificações comerciais se encontram desocupadas, gerando perda do valor de uso da propriedade. Motivada por todo esse estado de coisas, atendendo a propositura legislativa de iniciativa de setores do mercado imobiliário, é aprovada a Lei 14.405/2022.

A lei reduziu o quórum para alteração da destinação do condomínio ou da unidade, bem como o de alteração nas áreas comuns, para dois terços dos condôminos, objetivando facilitar adequações que oportunizem melhor utilização da propriedade, motivadas pelo interesse coletivo, evitando a ruína econômica e arquitetônica de edificações comerciais, que se tornaram edifícios fantasmas nos centros de grandes cidades.

A questão merece uma análise mais complexa, pois envolve aspectos urbanísticos, sociais, econômicos e jurídicos. Em síntese, a constituição brasileira garante o direito de propriedade em seu artigo 5º, mas exige concomitante observância à sua função social (art. 5º, XXIII). No mesmo sentido, o Código Civil nos traz o direito à propriedade, porém estabelecendo uma série de condicionantes e ressalvas ao exercício desse direito (art. 1.228, §§ 1º a 5º).

O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais (Código Civil, Art. 1.228. § 1º). A propriedade que perde sua função de uso não atende às finalidades econômicas e sociais. A ineficiência é uma forma de injustiça, devendo ser privilegiado o interesse coletivo.

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

Por que investir na melhoria da gestão?

Nesta edição, trazemos diversas reportagens e matérias que têm um elo em comum: a melhora no processo de gestão dos condomínios, por isso ouvimos diversos especialistas de vários estados para colher um panorama geral e análises bem plurais. O principal tema gira em torno da terceirização das muitas funções e tarefas que a vida condominial exige. Desde a própria administração, com síndicos e gestores, passando zeladoria, limpeza, conservação, manutenção e segurança, contratar mão de obra é fundamental para garantir o perfeito funcionamento do condomínio, mas em que casos é mais indicado terceirizar do que internalizar o funcionário? Quais os benefícios dessa prática, os cuidados que devem ser tomados, e quando terceirizar pode se tornar um problema? Tudo isso você poderá conferir numa ampla matéria.

Falamos também sobre o processo de auditoria, afinal a cada dia mais condomínios adotam esse serviço, que deve ser realizado por contadores. Dentre os benefícios mais percebidos estão a transparência à gestão do síndico, permitindo esclarecer dúvidas e identificar problemas a tempo de serem previamente corrigidos. Trazemos ainda uma pauta bastante esclarecedora acerca da Medicina do Trabalho no ambiente condominial, uma vez que as condições de saúde e segurança dos funcionários devem ser preservadas, respeitando as Normas Regulamentadoras a fim de prevenir acidentes e cenários precários.

Em relação ao Dia do Síndico, trazemos uma reflexão. Afinal, o que há de ser comemorado, e quais os grandes desafios que se impõem à função? Quais as principais reivindicações, carências e necessidades na atualidade? O que há em termos de formação, capacitação, ferramentas de apoio e reconhecimento? Além disso, abordamos também como ficam os síndicos orgânicos diante da regulamentação da profissão.

Outra pauta grande faz uma análise das adaptações do mercado imobiliário e condominial frente às tendências, tecnologias e novos hábitos que a pandemia trouxe para o ambiente residencial. Novos estilos forçam uma mudança na planta e no regramento da vida dentro desses grandes complexos.

Esses e outros assuntos. Informação e qualidade para você. 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).

ÍNDICE

3 Evento Aprimora Síndico
5 Auditoria em condomínios
8 Dia do Síndico
12 Projeto de Lei do despejo de inquilino
14 Terceirização de serviços condominiais
19 Papel do advogado no perfil do cotidiano condominial
20 Síndicos orgânicos diante da regulamentação
21 Como montar o enxoval dos condomínios
22 Fim de ano chegando: cuidados e recomendações
26 Homem-Aranha do crime assusta condomínios no Rio
28 Como criar áreas para circulação de pets
32 Medicina do Trabalho nos condomínios
34 Projetos imobiliários adotam novo estilo de vida condominial
40 Expansão do mercado imobiliário de SP
43 Férias à vista: hora de ficar de olho nas crianças
44 Quadrilha de síndico cometia fraudes
46 Abuso infantil: como lidar e denunciar
48 Garagem não é depósito!
50 Evento: Feira de Condomínios e Encontro de Síndicos (RJ)
53 Evento: 3º Workshop de Síndicos (PI)
54 Evento: Seminário Direito Imobiliário e Condominial na OAB (RJ)
56 Evento: Fórum Nacional de Gestão Condominial (RS)
57 Evento: Congresso de Direito Condominial da Feconse (SE)
58 Lançamento do livro *Os Segredos do Síndico de Sucesso*

Auditoria em condomínios traz certezas para sanar dúvidas

Aposta no serviço, que deve ser realizado por contadores, traz transparência à gestão do síndico, esclarece dúvidas e permite a identificação de problemas, que podem ser corrigidos

Arnaldo Dias

Sempre que surgem indícios ou suspeitas de que há algo errado na administração, pode ser solicitada uma auditoria condominial. Seu objetivo consiste em descobrir eventuais desvios dos recursos disponíveis para fins escusos que são alheios à real gestão. Mas, afinal, o que é uma auditoria condominial, e quem deve realizá-la? Quais tarefas fazem parte da auditoria? Quais seus benefícios? Custo? Como contratar um parceiro confiável?

Arnaldo Dias é contador, advogado, perito judicial, CEO da Manager Auditoria e Contabilidade e integrante da Comissão de Contabilidade Condominial do CRC-RJ, e conversou com a REVISTA DOS CONDOMÍNIOS sobre o tema. "O objetivo da auditoria é aumentar o grau de confiança nas demonstrações financeiras e contábeis por parte dos usuários. Isso é alcançado mediante a expressão de uma opinião pelo auditor sobre se as demonstrações financeiras e contábeis foram elaboradas de forma a expressar a realidade patrimonial e econômica do condomínio", define.

O entrevistado lembra que, desde a regulamentação da profissão contábil, por meio do Decreto-Lei 9.295/1946, a auditoria contábil e de haveres é atribuição

privativa de contadores diplomados. Para atuar em condomínios, o auditor deve ter experiência comprovada no segmento, além de ser altamente recomendável que o profissional tenha inscrição no Cadastro Nacional dos Auditores Independentes (CNAI), mantido pelo Conselho Federal de Contabilidade, obtida mediante a realização de uma prova de suficiência, além de inscrição no Instituto dos Auditores Independentes do Brasil (Ibracon), que aufere a experiência do contador em auditoria.

A legislação sobre o tema é clara, e veta a participação de outros profissionais, como economistas, no exercício dessa atividade. O artigo 25, alínea C, do Decreto Lei nº 9295/46, citado por nosso especialista, diz que "são considerados trabalhos técnicos de Contabilidade: c) perícias judiciais ou extrajudiciais, revisão de balanços e de contas em geral, verificação de haveres, revisão permanente ou periódica de escritas, regulações judiciais ou extrajudiciais de avarias grossas ou comuns, assistência aos Conselhos Fiscais das sociedades anônimas e quaisquer outras atribuições de natureza técnica conferidas por lei aos profissionais de contabilidade". E o artigo 26 complementa com "as atribuições definidas na alínea C do artigo anterior são privativas dos contadores diplomados".

Também a Resolução do Conselho Federal de Contabilidade nº 560/83, que dispõe sobre as prerrogativas profissionais do contador de que trata o artigo 25 do Decreto Lei 9295/46, no seu artigo 3º, item 34, diz: "São atribuições privativas dos profissionais da contabilidade: 34) a auditoria externa independente." O parágrafo 1º do mesmo artigo, por sua vez, reforça que a auditoria externa independente só pode ser realizada por contadores. Por fim, vale o lembrete de que, segundo o Ibracon, para atuar como auditor independente, o profissional precisa ser bacharel em Ciências Contábeis e devidamente registrado no CRC de sua região na categoria contador.

Custo da auditoria é irrisório diante dos prejuízos que podem ser evitados

Além da correta elaboração das demonstrações, o trabalho de auditoria condominial também verifica a correta arrecadação da contribuição condominial; a idoneidade dos comprovantes das despesas; se o síndico não extrapolou os poderes de gestão, realizando despesas dentro do orçamento ou, quando neste não previstas, com as autorizações pertinentes; o cumprimento das normas da Convenção e das determinações das Assembleias Gerais; a regularidade fiscal (declarações obrigatórias e retenções dos fornecedores); além de outros testes combinados com a administração ou Conselho Fiscal, dentro da especificidade de cada empreendimento.

"Como regra, o relatório de auditoria é destinado ao Conselho Fiscal, mandatário dos demais condôminos para fiscalizar a gestão e expressar opinião sobre a aprovação das contas. E sua contratação deve ser precedida de autorização da Assembleia Geral. A auditoria beneficia todos os interessados na administração condominial. Auxilia o Conselho na fiscalização dos trabalhos do gestor, para emissão de uma opinião adequada. Para o síndico, ajuda a demonstrar a transparência na gestão e assegurar que a administradora está elaborando corretamente os demonstrativos e cumprindo as obrigações fiscais. E os condôminos ficam seguros de que seu patrimônio está sendo administrado dentro das normas aplicáveis, e que o Conselho está exprimindo uma opinião isenta sobre a atuação do síndico", explica Arnaldo Dias.

O custo de uma auditoria pode variar bastante, em decorrência do valor do orçamento e da organização administrativa/financeira dos empreendimentos. Mas, em geral, é irrisório frente aos prejuízos que podem ser evitados com a sua realização. Vale lembrar que existe também a modalidade de Auditoria Preventiva, com emissão de relatórios mensais ou trimestrais, que detecta inconsistências prematuramente, evitando grandes prejuízos e batalhas judiciais prolongadas. Ao contratar uma empresa de auditoria, é necessário verificar se a mesma tem o registro da pessoa jurídica no Conselho Regional de Contabilidade; tem como atividade econômica na Receita Federal "Atividades de consultoria e auditoria contábil e tributária"; e se o profissional que emitirá o Relatório de Auditoria é contador com o Registro no Conselho Regional de Contabilidade.

Contato

Arnaldo Dias

linkedin.com/in/arnaldo-dias-5b478060

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

por Gilcimar Conceição

Riscos de se contratar um MEI

O Microempreendedor Individual (MEI) foi uma solução encontrada pelo Governo Federal em 2008, para dar amparo legal e segurança jurídica para os envolvidos, além de diminuir o "tal rombo da Previdência".

O projeto possibilitou que trabalhadores informais pudessem aparecer no mercado.

O empreendedor passou a ter direito a CNPJ, poder abrir contas correntes, participar de licitações, buscar crédito diferenciado, recolher para a Previdência Social de forma diferenciada, além de outros fatores.

Nesses 14 anos de programa, pude acompanhar a evolução e o aperfeiçoamento do MEI, mas também pude encontrar muitas deturpações.

Uma delas é o assunto desse artigo: contratação equivocada do MEI.

Antes, o leitor precisa saber que o Microempreendedor Individual é um benefício que tem regras que precisam ser cumpridas. E a primeira regra é referente às atividades.

A Receita Federal estabelece uma lista de atividades permitidas que geralmente não são ligadas a profissões regulamentadas como advogados, contadores, médicos, entre outras.

Também existe a regra do faturamento anual. O MEI não pode ultrapassar de R$ 81.000,00 no ano ou proporcional a sua abertura.

Um microempreendedor também só pode contratar um empregado respeitando o piso estadual ou da categoria, se houver.

Nota-se que, no mundo condominial, essas informações não estão claras para grande parte das pessoas.

É muito comum encontrar um MEI no condomínio fazendo um trabalho pontual com ajudante(s), ou que o MEI esteja cobrindo as férias de um empregado.

Não é muito difundido, mas é regra que em algumas atividades do MEI o condomínio tem um custo adicional com a Previdência Social ao pagar pelos serviços dessas atividades. (Nota: esse assunto já vale um artigo próprio).

Temos ainda outros pontos para chamar atenção, mas por ora vou finalizar com os síndicos profissionais que insistem em se apresentar como MEI.

Nesses casos, ou por desconhecimento do próprio profissional, ou ainda por aproveitar que os gestores condominiais não possuem o conhecimento necessário para contestar.

O Microempreendedor Individual é uma solução excelente para alguns casos, mas se um contador condominial não for consultado, "o tiro pode sair pela culatra", com custos adicionais ou brigas judiciais.

Atenção!!!

Gilcimar Conceição é especialista em condomínios; contador; professor e membro da Comissão de Contabilidade Condominial do CRC-RJ; coordenador da Comissão de Contabilidade para Negócios Digitais e membro de outras Comissões de Trabalho no CRC-RJ; professor de pós-graduação e cursos livres; CEO da Leve Contabilidade Digital; e pós-graduado em Gestão de Negócios, Finanças e Controladoria.

@gilcimarconceicao.contador

Professor Gilcimar Conceição

Dia do Síndico: o que há para comemorar?

Maior profissionalização, deficiência na formação, grandes desafios, inclusive nas relações humanas. Tudo faz parte da vida de quem atua na gestão condominial, área em crescimento

Em 30 de novembro se comemora o Dia do Síndico. Sem dúvidas, essa é uma profissão em alta, caminhando cada vez mais para a profissionalização, mas que enfrenta uma enorme quantidade de desafios e problemas, inclusive agressões. Afinal, o que há para se comemorar nessa data? E para reivindicar? Quais os desafios desses profissionais, as carências e principais necessidades na atualidade? Do que dispõem, hoje, em termos de formação, capacitação, ferramentas de apoio e reconhecimento? Quais histórias e experiências ilustram a rica vivência dos síndicos não somente como gestores, mas em sua relação direta com os indivíduos?

Psicóloga e coach, Ana Rosa Tarsitano atua da área de gestão há 23 anos. Professora da Abadi e proprietária da empresa Tarsitano's Consultoria e Gestão, ela conversou com a REVISTA DOS CONDOMÍNIOS sobre o significado desta data, e se ela realmente merece ser festiva. "Fato é que essa não é uma profissão fácil. Mas, com Inteligência emocional, empreendedorismo e, principalmente, perseverança, conseguimos evoluir a nível profissional e, consequentemente, financeiro. No entanto, algo que realmente nos motiva a continuar nos empenhando cada vez mais é o feedback dos nossos clientes, que não apenas confiam em nosso profissionalismo, como nos incentivam a melhorar cada dia mais. Temos problemas? Com certeza! Mas podemos utilizá-los como aprendizado e evolução", pontua.

Ela lembra do início de sua trajetória profissional. "Tive muita sorte por iniciar profissionalmente no meio condominial em uma administradora de São Paulo com perfil Facilities. Minha primeira função foi como Assistente de Concierge em um Condomínio Clube, na Barra da Tijuca. Os condomínios com perfil Facilities podem proporcionar serviços cotidianos como portaria, limpeza e segurança até serviços mais complexos com amplas grades de aulas de academia, spa, restaurantes, salão de beleza, aulas de tênis,

Ana Rosa Tarsitano

eventos sociais internos e externos, conciergeria, courrier, entre outros", inicia, para prosseguir.

"Minha imensa sorte ocorreu no primeiro dia de trabalho, quando estava fazendo vistoria nas áreas comuns, especificamente na academia do bloco pelo qual era responsável, e me deparei com uma condômina caminhando em minha direção com roupa de ginástica e cabelos vermelhos esvoaçantes. Ao chegar próxima, começou a falar de forma exaltada, me chamando de incompetente, entre outros adjetivos dispensáveis em serem compartilhados. No meio de seu discurso, entendi que ela estava se referindo ao fato de uma esteira estar com defeito há bastante tempo e eu, supostamente, seria a pessoa que não providenciara o reparo - lembrando que estava no meu primeiro dia ali. Respirei fundo e pensei: tenho aqui duas oportunidades. Gritar com essa 'louca' de volta, esclarecendo que eu não poderia ser julgada como incompetente logo em meu primeiro dia, e em seguida virar as costas e nunca mais pensar em trabalhar em um condomínio... Ou ficar e provar a ela o quanto eu era competente. Optei pela segunda alternativa, e passei a 'respirar' aquele condomínio. Eu me aprofundava em todos os assuntos, desde operacionais, acompanhando o funcionamento dos sistemas, até financeiros, administrativos, legais e de relacionamento", recorda.

Ana Rosa Tarsitano conta que, em pouco tempo, conseguiu mudar diversas questões que causavam insatisfação aos condôminos, tinha uma equipe composta por recepção, portaria, segurança, jardinagem, limpeza, manutenção, guardião de piscina e professores de atividades físicas, totalmente treinados e informados sobre absolutamente tudo o que acontecia no cotidiano. "Nosso cuidado era tão extremo que ligávamos para os moradores nos dias de seus aniversários e, em nome de toda a equipe, desejávamos felicitações. A consequência de minha dedicação, de ter hora para assumir o trabalho, mas não ter hora para sair, foi ser convocada para uma reunião de conselho seis meses depois de contratada e ser promovida, passando a minha remuneração

ao dobro do que recebia anteriormente. Detalhe: um dos conselheiros era esposo da senhora que me abordou na academia em meu primeiro dia de trabalho", diverte-se ao lembrar.

"No decorrer de minha carreira, já passei por diversos empreendimentos, cada vez mais complexos, até que fui contratada para implantar um setor de Gestão Condominial em uma administradora do Rio de Janeiro, na qual presto serviços até hoje, além de desenvolver minha empresa Tarsitano´s Consultoria e Gestão Condominial. Com relação à minha sorte inicialmente relatada, refere-se ao fato de que todo o aprendizado e rotina de estudos que desenvolvi naquela época contribuíram para que implantasse e ministrasse até hoje, ao lado de grandes profissionais reconhecidos da área, o curso de capacitação de gestores condominiais na Abadi. Nesse curso, já formamos algumas dezenas de profissionais que foram munidos de amplos conhecimentos, necessários para enfrentar os desafios dessa área. Tenho contato com a maioria dos meus alunos e sinto muito orgulho em acompanhar seus desenvolvimentos", emociona-se.

Especialização é importante para síndicos

Para Ana Rosa, a especialização é importante pela ampliação de Condomínios Clube, devido à necessidade de estudo e conhecimento de aspectos legais que envolvem todas as atividades desenvolvidas nos condomínios, além das obrigatoriedades comuns a esse tipo de moradia. Há muitos anos eram cumpridos basicamente a Convenção e Código Civil, o que garantia aos síndicos condôminos a possibilidade de gerir os condomínios sem maiores problemas. Com o desenvolvimento de condomínios com perfil Clube, as legislações foram sendo alteradas, com o objetivo de garantir a integridade e segurança dos condôminos, o que exige conhecimento dos atuais síndicos, para que os próprios estejam resguardados contra possíveis questionamentos legais e sanções.

"Portanto, um dos desafios para aqueles que estão ingressando no meio condominial como síndicos ou gestores condominiais é ter uma rotina de estudo, se atualizando constantemente sobre as mudanças no âmbito legal no que tange aos condomínios. Além disso, tendo em vista que o contrato de síndico tem vigência de um a dois anos, de acordo com a convenção, é importante que o profissional tenha estruturado um processo organizacional visando às melhores práticas de gestão, com foco em resultados eficazes que, como consequência natural, garantirão a sua reeleição", pondera.

Outra questão importante, destaca Ana Rosa Tarsitano, é o primeiro contato com o 'cliente'. Isso porque nenhum condomínio desenvolve o interesse em alterar o síndico ou gestor condominial quando os resultados apresentados por eles são eficazes. Portanto, é essencial escutar as expectativas dos 'clientes' e desenvolver um modelo de gestão de acordo com aquelas vontades. Caso contrário, os condôminos permanecerão frustrados e desejarão nova mudança de gestor. "Uma abordagem pessoal, dando atenção aos condôminos, propicia o início de um relacionamento que pode se firmar ao longo do tempo. Já fechei contratos com condomínios após participar de 13 reuniões, dentre elas duas assembleias. Estamos nesse condomínio desde 2018, com satisfação da maioria dos condôminos", comemora.

Nossa especialista conclui afirmando que é importante, no decorrer do tempo de dedicação aos condomínios, manter-se sempre com uma postura ética e profissional, com o máximo de transparência possível. Isso é o que garante um vínculo de confiança, aberto ao diálogo, contribuição e apoio. A consequência é não somente a renovação do contrato, mas a indicação de seus serviços a outros condomínios. E, nessa área, assim como nas demais, o networking é fundamental para garantir o seu progresso enquanto profissional. "Feliz Dia do Síndico a todos que se dedicam incansavelmente para que essa profissão seja reconhecida e respeitada, em especial para aqueles que precisaram aprender a manter o equilíbrio emocional e a lidar com as adversidades e, apesar de todos os problemas, perseveram a cada dia", parabeniza Ana Rosa Tarsitano.

Necessidade de ajustes na formação

Adenilton Silva Moreno é sócio-administrador da empresa Universal Sindicância, com sede em Salvador/BA e dedicada à gestão e administração da propriedade imobiliária. "A profissão de sindicância apresenta grandes desafios. E o pior de todos é ter que administrar problemas pessoais e de 'politicagem'. Eles ocorrem pela ausência de conhecimento das normas, leis e procedimentos que condôminos sobre o Regimento e a Convenção. Mesmo quando têm interesse em conhecer as regras, alguns deles as desconsideram, pois buscam apenas obter favorecimento pessoal dentro de suas solicitações. Esses conflitos, em geral, têm início a partir de uma negativa administrativa pois, infelizmente, muitos condôminos não aceitam ser contrariados, mesmo em respeito às determinações legais"

Nosso segundo entrevistado relata que, em muitos casos, quando o

Adenilton Silva Moreno

condômino antissocial entende que suas solicitações em descumprimento às normas e procedimentos do condomínio não serão atendidas, têm início os assédios, verbalizados por e-mails, ameaças, publicações fakes e até mesmo agressões físicas. "Esses são fatos que, infelizmente, como síndico, venho enfrentando em minha gestão"

Adenilton lamenta que, nos últimos anos, muitas instituições sem preparo vêm ofertando cursos de sindicatura. Passam ilusões de ganhos financeiros e não apresentam os desafios e a extrema necessidade de capacitação que o profissional precisa obter antes de iniciar o exercício da função. "Essas instituições deixam de ratificar os problemas que a profissão traz consigo e que impactam até mesmo na saúde física e, principalmente, mental dos gestores. Costumam ainda ficar de fora questões relevantes, como as responsabilidades civil e criminal, a necessidade de domínio próprio e autocontrole para administrar conflitos em todos os cenários, problemas estruturais, judiciais, criminais", enumera, para continuar sua análise.

"Farei aqui uma pequena analogia. Muitos alunos participam de cursos de formação para segurança de carro-forte, onde são apresentados os ganhos acima de outras categorias, Isso, é claro, chama a atenção de muitos. Contudo, quando o instrutor apresenta os vídeos e fotos dos agentes de carro-forte mortos e com seus corpos irreconhecíveis, cerca de 50% dos candidatos desistem da profissão. Essa realidade, também feita de dificuldades e desafios, é que as escolas preparatórias da sindicância também deveriam passar para seus alunos."

Quanto ao setor, Adenilton diz ter certeza de que será uma área em expansão nos próximos anos. "Ela crescerá absurdamente. Porém, sem a capacitação adequada e com profissionais que não vendem o valor da profissão da forma correta, gerando assim a fragilidade na escolha de excelentes profissionais. Infelizmente, como já destaquei, o mercado em geral não oferta a capacitação adequada para a função. Ainda bem que existem poucas instituições boas. Mas, mesmo essas, ainda retêm parte das informações dentro dos problemas que o síndico enfrenta em seu cotidiano profissional. Apenas vendem a ideia da beleza do retorno financeiro", lamenta.

Reconhecidamente, não é nada fácil ser síndico, estando pronto a receber e atender às demandas diversas dos moradores, com seus perfis singulares. Indispensável para o bom funcionamento das atividades inerentes ao cotidiano do condomínio, ele encara constantemente inúmeros desafios, como coordenar o setor administrativo, financeiro e de RH, além de fiscalizar os serviços de segurança e de manutenção prestados por terceiros - isso só para citar alguns. Felizmente, o mercado digital já apresentou diversos aplicativos e ferramentas capazes de auxiliar os síndicos na execução de suas tarefas. Bendita tecnologia. Bem, mas isso já é assunto para uma outra matéria...

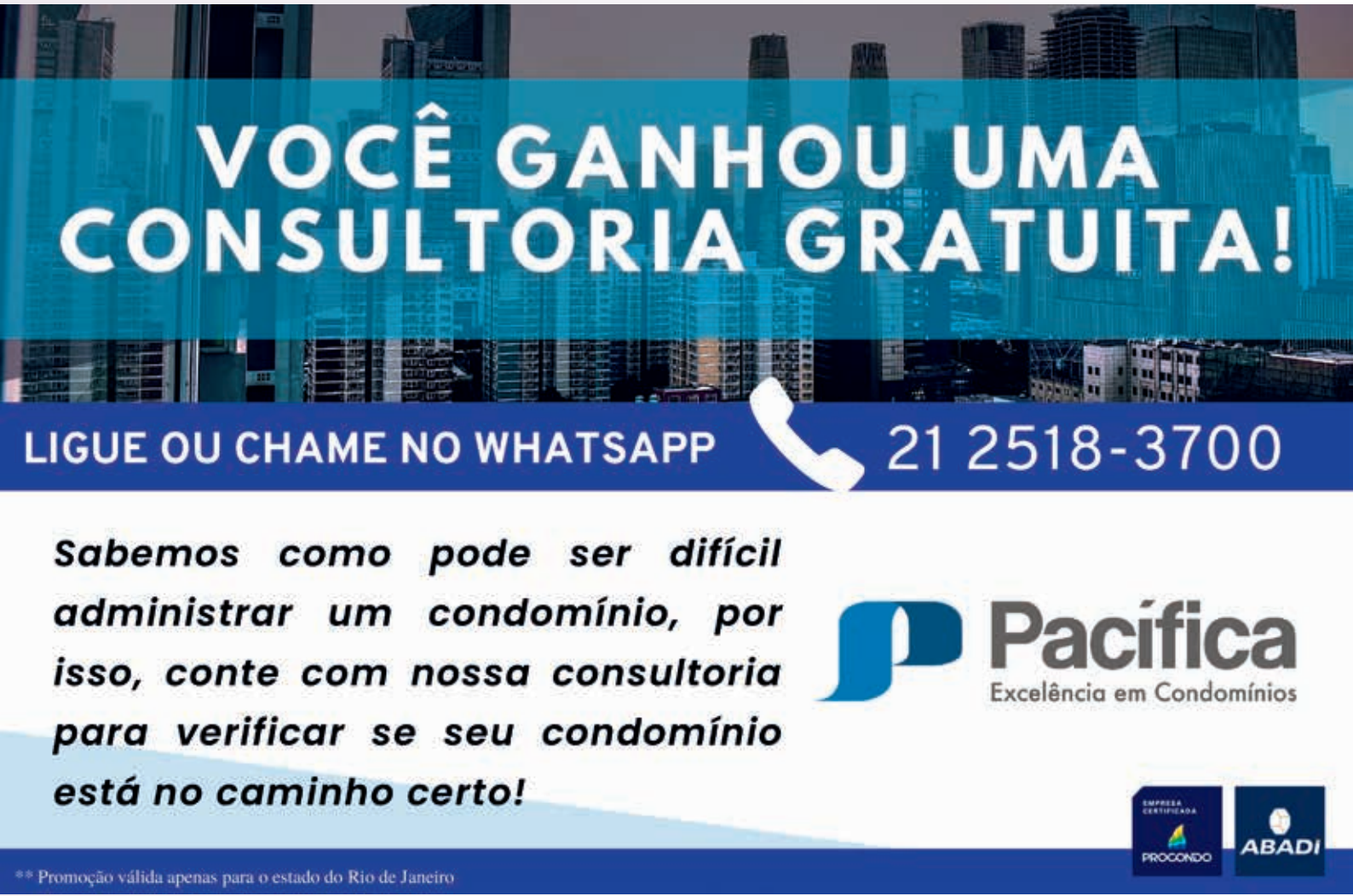
Contatos

Ana Rosa Tarsitano

@arosatarsitano

Adenilton Silva Moreno

sindico_adm@outlook.com



por Christiane Romão

Das janelas do açougue, para inspiração na sindicatura!

Hoje vou contar a história de um menino que descobriu a essência da vida entregando carne pelas ruas da Zona Norte de São Paulo e hoje é reconhecido como a pessoa que abriu as portas do mercado da sindicatura. Esse gigante se chama Aldo Antônio Busuletti **(foto)**. Filho de Aldo e Neli Busuletti, o primogênito de três irmãos, ele começou a trabalhar muito cedo aos 10 anos, entregando carne de bicicleta. Detalhe: a bicicleta era maior que ele.

Aldo lembra muito saudoso que seu pai tinha açougue e se orgulha muito de ter sido essa a sua primeira profissão. Mas o desejo de seu pai era que ele pudesse ser engenheiro, e a caminhada não foi fácil! Você sabia que até aula de Matemática nosso mestre já deu? Aos 15 anos ele já tomava conta do comércio sozinho e, com 18 anos, a sua entrada no Exército marcaria a melhor época da sua vida, pois lá aprimorou a disciplina de comandar e saber ser comandado.

Aos 19 anos, o sonho de seu pai estava prestes a se tornar realidade quando começou a fazer Faculdade de Engenharia. E você deve estar se perguntando: como entrou a sindicatura na vida do Aldo? Em 1996, para dar segurança e qualidade de vida à sua família, ele comprou o seu primeiro imóvel, e com ele um novo desafio: a descoberta de um novo mundo, o dos síndicos! E o que era para durar apenas três meses se transformou em 26 anos de sucesso!

Aldo, como conhecemos, é dedicado em tudo o que faz, e na época se destacou tanto na implantação que novas oportunidades surgiram. Em 1999, ele abriu a primeira empresa de sindicatura, um pioneiro! Já em 2010, foi criada a Busuletti Síndicos & Associados, que hoje faz escola para os demais profissionais da área. O caminho que trilhou foi de muita dificuldade e sem nenhum apoio, mas muitos ensinamentos. Ele lembra carinhosamente de duas pessoas que ajudaram muito com conhecimento e incentivo: Pedro, um zelador muito inteligente, e Alessandra Berti, a quem tem uma enorme gratidão.

Aldo acreditou no seu sonho de vencer, ter sucesso e apreciar de longe. Soube ver o crescimento de muitos através da janela do tempo e saber, no seu íntimo, que estava caminhando para um futuro único. Porém, ele reconhece o valor de cada passo dado.

Ele se tornou inspiração e começou tudo isso para que hoje pudéssemos ter uma referência digna de respeito e admiração! Tenho certeza de que hoje, junto do seu hobby preferido com cavalos, ele olha para trás e se orgulha de toda a sua trajetória! O sonho dele se transformou em realidade, e seu coração gigante tem muito ainda para ensinar!

E você? Já sabe como ser um síndico de sucesso? Inspire-se na história desse gigante! Não tem erro!

Aldo nos deu de presente a sua experiência na área condominial, e fomos nós que ganhamos!

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

@gestoracond.christiane_romao

Novas regras para o despejo de inquilinos

Projeto de lei que busca agilizar essa questão ganha nova versão do relator. Especialistas avaliam as mudanças feitas no texto e antecipam os impactos dessa possível futura legislação

É acompanhada com grande expectativa a tramitação, no Congresso Nacional, do Projeto de Lei nº 3.999/2020, de autoria do deputado Hugo Leal (PSD/RJ), com substitutivo do relator Celso Russomano (Republicanos/SP). O PL dispõe sobre o despejo extrajudicial e a consignação extrajudicial de chaves. Para tanto, altera a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que trata sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. O projeto está pronto para entrar na pauta de avaliação da Comissão de Defesa do Consumidor (CDC) da Câmara dos Deputados. Como será que especialistas o avaliam, em linhas gerais? O texto traz avanços? Para quem? Riscos? O que mais chama a atenção?

Arnon Velmovitsky é advogado, presidente da Comissão de Direito Imobiliário do IAB e conselheiro efetivo da OAB/RJ, além de sócio da Velmovitsky Advogados Associados. "O deputado Celso Russomano, presidente da CDC, da Câmara dos Deputados, e relator do Projeto de Lei nº 3.999/2020, se manifestou pela aprovação do projeto e apresentou o substitutivo. Preliminarmente, é importante ressaltar que o relator entendeu que o PL é importante e, portanto, deve seguir o seu curso, com o seu substitutivo", inicia o especialista.

Segundo ele, é possível verificar que o substitutivo transferiu as funções destinadas ao Cartório de Notas para os cartórios de Registro de Títulos e Documentos, o que acelera ainda mais a tramitação extrajudicial, que não deixa de ser o anseio da comunidade jurídica. No entanto, alerta, ao transferir para o Poder Judiciário a possiblidade de contestação, ressuscita a discussão que deveria estar encerrada na fase extrajudicial, na medida em que a ausência da purgação do débito acarreta a rescisão do contrato, em sintonia com o disposto no artigo 62, II,

Arnon Velmovitsky

da Lei nº 8245/91, afigurando-se desnecessária a perpetuação do processo. O projeto ainda condiciona a liminar à juntada de ata notarial, na qual conste que o imóvel se encontra ocupado.

"O substitutivo, em linhas gerais, promove alterações também na Lei nº 6015, de 1973, com a criação do artigo 160-A, ao prever que 'as notificações extrajudiciais poderão ser efetivadas pessoalmente, por via postal, por meio eletrônico e por edital, sempre pelo Oficial de Registro do local do domicílio do destinatário, certificando-se o resultado positivo ou negativo', segundo uma série de regras. Podemos afirmar que o relator buscou simplificar o PL original, mas trouxe, no seu bojo, a eventual continuidade do processo judicial, o que não traria o almejado alívio de demandas em curso na nossa justiça. De qualquer forma, não há obstáculo do Poder Legislativo, mas sim uma discussão de forma, que é salutar, na busca da solução que atenda a todos os envolvidos", considera Arnon.

Texto do substitutivo é um pouco mais tímido que o original

Carlos Gabriel Feijó, da Bragança & Feijó - Sociedade de Advogados, e especialista em Direito Empresarial e Imobiliário, também conversou com a REVISTA DOS CONDOMÍNIOS sobre o PL. "O substitutivo manteve a ideia geral do projeto original. Mantém viva a ideia de 'desjudicialização' e da facilitação, tanto na desocupação compulsória quanto na voluntária. Se aprovado nesses moldes, o que será levada para apreciação do juiz competente será a presença de requisitos formais - notificação mais ata notarial - para concessão de ordem de desocupação. Papel este que, na atual cena constitucional, não pode ser retirado do judiciário", avalia o entrevistado.

Carlos Gabriel Feijó

O especialista, no entanto, faz uma ressalva: "O substitutivo foi um pouco mais tímido que o texto original, na medida em que não permitiu que superássemos extrajudicialmente a etapa do processo de conhecimento, ou seja, ainda teremos contestação e demais atos. Por consequência, ainda caberá ao locador promover uma ação judicial, o que onera a 'esteira' do procedimento e cria possibilidade de criação de imbróglios por parte de inquilinos que estejam agindo de má-fé. Mas essas questões poderão ser superadas com uma boa atuação do judiciário sobre essas demandas", conclui.

Contatos

Arnon Velmovitsky

@arnonvelmo

velmo.com.br

Carlos Gabriel Feijó

carlosgabrielfeijo

bragancafeijo.adv.br

A atenção que se deve dar aos condomínios durante a Copa

A Copa do Mundo 2022 começou oficialmente. Durante pouco mais de 30 dias, milhões de brasileiros se somarão a tantos outros torcedores por todo o mundo, cada um apostando suas fichas em sua respectiva seleção nacional de futebol.

Tratando-se de um evento de tamanha envergadura, não há como os condomínios não serem impactados por esse grande acontecimento, de forma que os gestores condominiais devem seguir atentos, no sentido de salvaguardar o quanto possível o sossego, a segurança e a convivência harmônica de moradores, durante estas semanas em que os jogos, acompanhados de suas vitórias e derrotas, certamente haverão de importar em festas e comemorações, além das tradicionais e efusivas manifestações que costumam acompanhar esse esporte tão apaixonante, especialmente para nós, brasileiros.

No âmbito dos condomínios, algumas medidas deverão ser implementadas, visando a garantir o menor impacto possível à rotina do coletivo de moradores. Assim é que a segurança deve ser reforçada com ações de controle, como aquelas que se referem à entrada e saída de visitantes, assim como os colaboradores, próprios ou terceirizados, devem redobrar sua atenção, vez que, não raro, criminosos costumam se aproveitar desses momentos de festividade coletiva para cometer delitos de todas as ordens.

No que se referem às decorações, estas poderão ser admitidas dentro dos preceitos da razoabilidade, preferindo-se a concentração de adornos em locais específicos como o salão de festas ou a quadra de esportes. O uso de bandeiras em janelas convém ser tolerado, conquanto seu emprego deva estar restrito ao período relativo à competição mundial.

Objetivando criar laços de amizade e de convivência saudável, própria de eventos comemorativos, alguns ambientes das áreas comuns poderão ser utilizados para permitir aos condôminos assistir aos jogos. Havendo manifestação de interesse da maioria dos condôminos, poderá se tornar conveniente a suspensão da locação das áreas comuns para uso exclusivo de um ou outro interessado, somente nos dias de jogos da seleção brasileira.

Já no que se refere à dispensa de funcionários para assistir aos jogos, deverá haver uma análise casuística de cada situação concreta. Isso porque pode se tornar possível permitir ao pessoal de manutenção e limpeza acompanhar as transmissões televisivas da seleção brasileira. No caso dos porteiros, já não se afigura pertinente tal ajuste, conquanto se possa avaliar a possibilidade de rodízio ou revezamento de funcionários, caso o efetivo de colaboradores permita tal alinhamento.

Como um ente vivo e orgânico, o condomínio haverá de mostrar sua vitalidade e seu dinamismo durante os dias de realização da Copa do Mundo. Cuidados e atenção da gestão para com esse período tão especial não se apresentam somente adequados, como imprescindíveis para a regularidade da vida condominial, a despeito deste momento de efusão dos sentimentos de paixão e amor pelo esporte mais querido de todos os brasileiros.

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

Terceirizar: sim ou não?

Vantagens, riscos e precauções

Cada caso requer uma análise específica sobre sua viabilidade. O que nunca varia é o cuidado máximo na análise das empresas prestadoras de serviço antes da contratação

Há uma série de serviços necessários em um condomínio, como administração, zeladoria, limpeza, conservação, manutenção e segurança. Aí vem o questionamento: contratar pessoas para fazer tudo isso ou terceirizar o serviço? Para ficar claro, é preciso entender que terceirizar é passar a responsabilidade de uma atividade, como limpeza, por exemplo, para uma empresa especializada. Nesse caso, o condomínio contrata uma prestadora de serviço. Quais são as vantagens e desvantagens de apostar numa terceirização? E os riscos? O que vale a pena terceirizar, e o que não, pois deve ficar sempre sob a responsabilidade do próprio condomínio? Quais cuidados e como escolher a empresa parceira, prestadora do serviço?

Administrador, graduando em Contabilidade e sócio fundador e gestor administrativo do Grupo Poder e Poder Imobiliária, Fernando Miranda conversou com a REVISTA DOS CONDOMÍNIOS a respeito. “Apesar de muitas pessoas acreditarem que a redução de custos é a maior vantagem da terceirização, o fato é que há muitos outros benefícios e desafios a serem analisados antes de optar por essa modalidade. Além dos salários, encargos, benefícios, provisões, ou seja, o que é comum a ambos os casos, podemos citar três itens que fazem parte da formação de preço de uma empresa, mas não dos custos de um condomínio. São eles: os impostos pagos sobre as notas fiscais emitidas; a margem de contribuição ou operacional e o lucro”, inicia.

Mas, segundo nosso entrevistado, isso não significa que a contratação de uma empresa terceirizada obrigatoriamente será mais cara do que a contratação direta. “Uma situação que vemos com frequência é aquela na qual o síndico, com o aval dos demais condôminos, generosamente busca uma forma de gratificar seus funcionários, através do aumento dos salários a um patamar acima do preestabelecido pelo sindicato, ou simplesmente criando algum adicional de função. O resultado é uma folha de pagamento mais cara e que, por sua vez, acaba gerando um gasto maior com encargos, assim como a necessidade de um provisionamento mensal maior. A maior armadilha dessa situação é que, diferente de uma empresa, que pode vir a passar anos com o mesmo quadro de gestores, os condomínios costumam mudar de síndico com alguma frequência, E muitos deles não atuam profissionalmente em área ligada à gestão, o que faz com que tomadas de decisões, como a de fazer uso do capital reservado para uma rescisão futura de funcionário, sejam feitas para uma obra ou reparo emergencial, que acaba não sendo reposta através de taxas extras.”

Como consequência, explica Fernando, cria-se a situação de um condomínio sem caixa suficiente para proceder com a rescisão daquele colaborador que já está há muitos anos em atividade, que sabe da situação do mesmo e, tendo certeza de que não será mandado embora, não rende mais da maneira que deveria. "Quando você contrata uma empresa especializada, não estará nunca sozinho nas tomadas de decisões. A empresa precisa manter de forma transparente todas as questões relacionadas ao provisionamento e pagamento de férias, décimo terceiro salário, verbas rescisórias, encargos e benefícios, provando que estão devidamente em dia, através do envio de documentos e comprovantes mensalmente."

Outra vantagem, aponta Fernando Miranda, é que o síndico não precisará usar parte do tempo para questões relacionadas à gestão dos funcionários e muito menos se preocupar com eventuais coberturas de faltas inesperadas ou com a contratação de mão de obra urgente para substituir colaboradores que tenham sido afastados por doenças, licenças, férias ou até mesmo um acidente de trabalho. As empresas do ramo contam com funcionários disponíveis para essas

Fernando Miranda

coberturas, o que torna o processo mais rápido.

"Um dos principais cuidados que o condomínio deve ter ao optar pela terceirização de serviços passa pela escolha de uma empresa séria, que honre com suas obrigações. Importante lembrar que a responsabilidade do condomínio frente às obrigações trabalhistas dos funcionários alocados em suas dependências é subsidiária em relação à empresa. Isso significa que, caso a empresa não honre com suas obrigações, pode ser o condomínio demandado também. Por isso, é sempre bom reforçar a necessidade de buscar empresas sólidas, que atestem seu tempo e experiência de mercado, sua idoneidade financeira e situação trabalhista, sempre através de declarações de clientes e certidões negativas", alerta.

Ainda segundo nosso especialista, os tomadores de serviços de empresas terceirizadas devem ficar atentos também à regularidade fiscal das empresas alocadas no condomínio. Uma prática comum adotada por algumas empresas de terceirização é o não recolhimento do chamado INSS patronal, que corresponde a um montante de 20% sobre o valor total da folha de pagamento e de responsabilidade do empregador. Algumas empresas costumam alegar que não é obrigação dos optantes pelo Simples Nacional tal pagamento. Porém, o segmento de terceirização de mão de obra de asseio e conservação é tratado exatamente como exceção à regra, conforme previsto na Lei Complementar 123/2006, sendo obrigatório tal recolhimento. Assim, é importante ficar atento a empresas que oferecem preços muito abaixo dos valores praticados no mercado.

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

Profissão: Síndico

por Maria José de Moura Lilla

Profissão Síndico: atribuições e desafios

A função e obrigação do síndico é cumprir e fazer cumprir o que estiver escrito na convenção e no regimento interno. O síndico segue normas e deliberações, sempre com observância legal, representando ativa e pacificamente o condomínio, praticando em juízo ou fora dele os atos necessários à defesa dos interesses comuns: dar conhecimento imediato à assembleia da assistência, dos procedimentos judiciais ou administrativos de interesse do condomínio.

Pela função administrativa e mandatária que tem, o síndico cumpre normas e deliberações, sendo um guardião, que, de forma clara, a ela compete zelar por todos que vivem no condomínio (donatários e locatários) e zelar pela conservação dos serviços atribuídos que interessam a todos: cuidar da conservação das partes comuns e manter organizadas as documentações do condomínio.

Em minha opinião, o maior desafio como síndica é lidar com pessoas. Ser síndica é uma atividade realizada por um ser humano com seres humanos, com o objetivo de acertar, realizar um bom trabalho e transformar. No dia a dia, sempre surgem situações diferentes: surpresas, problemas a serem solucionados, pessoas e pensamentos diferentes.

Como síndica, aprendemos que precisamos envolver pessoas pensando juntas, entendemos que, ao compartilhar e dividir tarefas, construímos, mostramos a utilidade do outro, a importância da participação, da responsabilidade em solucionar algum problema. Lidar com pessoas não é fácil: cada um com suas formações diferentes, trazendo suas bagagens.

Para exercer a função de síndico, precisamos trazer a solução antes que o problema se instale. Temos que entender, enfrentar os desafios, subir um degrau de cada vez, superando os obstáculos que sempre vão existir. Todas as vezes que surgir um problema, devemos procurar ver como lição de vida e fazer uma programação em nossa mente que aquilo vai passar, pois ao olhar para trás veremos que, por vezes, o desespero chegou e encontramos a solução. Então, mais um desafio será superado. É possível, sim!

Maria José de Moura Lilla nasceu no interior de Minas Gerais, mora no Rio de Janeiro, trabalhou na área da saúde por 30 anos e atua na função de síndica desde junho de 2019.

mj.lilla@gmail.com

@mariajosemouralilla

Uma opção que deve fazer sentido

Carlos Matheus Gutierrez é gerente jurídico e DPO da Crédito Real Imóveis e Condomínios S/A, advogado e especialista em Contratos, Responsabilidade Civil e Direito Imobiliário. "A recomendação sempre é avaliar a oportunidade e conveniência de terceirizar uma prestação de serviço. Se isso impactar em uma redução de custo, mas a prestação de serviço não se adequa, a oportunidade não foi bem aproveitada. Se isso propiciar um fôlego financeiro no condomínio, e a prestação de serviço for recebida de forma satisfatória, houve aproveitamento da oportunidade e foi conveniente", conceitua.

Dentre as vantagens mais sensíveis dessa opção, estariam a liberação da responsabilidade de gestão de funcionários, sem preocupação com substituições, faltas ou ausências. Essa gestão ficaria sob responsabilidade da empresa prestadora de serviço, cabendo ao síndico, sim, a averiguação da qualidade da prestação de serviços ou outras condições que normalmente ficam previstas no contrato. "Isso também se estende às obrigações de pagamentos. A opção pela terceirização propicia que condomínio e empresa prestadora ajustem um valor, normalmente mensal, que formalizará o preço pago pelo serviço. Pelo valor acertado, pagamento de salários e benefícios aos colaboradores serão de responsabilidade do prestador de serviço, e não do condomínio."

Para Carlos Matheus, os principais riscos estão relaciona-

Cuidados antes de contratar

Advogada, pós-graduada em Direito do Trabalho e pós-graduanda em Direito Condominial e Direito Imobiliário, Barbara Motta da Costa Marques é sócia diretora do escritório Costa Marques & Motta Advogados Associados. "Há muitos detalhes na contratação de uma prestadora de serviços que devem ser observados pelo condomínio, haja vista que uma má escolha pode acarretar, além de dores de cabeça para o síndico, sérios prejuízos financeiros com um passivo-trabalhista", afirma.

Barbara Motta

Segundo nossa entrevistada, o primeiro ponto é o cuidado na seleção da empresa contratada. É imprescindível verificar a idoneidade e a capacidade financeira da prestadora de serviços. Portanto, antes de firmar um contrato de terceirização, se faz necessário verificar tanto o Caged como o contrato social da empresa, a fim de apurar se o capital social da terceirizada está compatível com o número de empregados, observando os parâmetros estipulados no artigo 4-B, da Lei 13.429/17, que altera dispositivos da Lei 6.019, de 1974. Caso descumprido o requisito acima, a terceirização será considerada ilícita e, em uma futura ação trabalhista, será declarado vínculo empregatício diretamente com o condomínio, que arcará com todos os encargos trabalhistas inadimplidos pela contratada, que responderá de forma solidária.

"Além desses cuidados, deverá constar expressamente no

Carlos Matheus Gutierrez

dos à perda da qualidade dos serviços, gestão de recursos pela empresa contratada e reclamações trabalhistas. No primeiro item, nem sempre a relação de prestação de serviço supre as necessidades que o condomínio imagina, e será necessário reavaliar se é um problema relacionado aos serviços contratados ou se, de fato, o condomínio avaliou precipitadamente deixar de ter funcionário orgânico. Com isso, nasce o questionamento sobre rescisão antecipada de contratos de prestação de serviço, sejam elas motivadas ou sem motivo, com aplicação de multa rescisória. Para casos assim, o acordo com a empresa prestadora de serviço (distrato) é a melhor opção.

"Não são raras as vezes em que a empresa prestadora de serviço passa por dificuldades, e isso se reflete na relação com o condomínio. Funcionários insatisfeitos com a empresa, seja por atraso em pagamentos, seja por divergência de condutas, ingressam com ações trabalhistas e incluem o condomínio no polo passivo da demanda. Nessa hora, é prudente rever o contrato de prestação de serviço, identificar se houve algum tipo de obrigação do prestador em custear a defesa pelo condomínio, ressarcir despesa ou arcar com eventual condenação", aconselha.

contrato de terceirização a especificação do serviço a ser prestado, sendo vedada ao condomínio a utilização dos trabalhadores em atividades distintas daquelas que foram objeto do contrato com a empresa prestadora de serviços. Com a Reforma Trabalhista e a nova redação da Lei 6019/74, a terceirização das atividades-fim passou a ser possível em todos os ramos de atividade do condomínio - como limpeza, conservação, manutenção, administração, portaria - desde que não haja subordinação e nem pessoalidade, devendo o síndico deixar todo e qualquer controle e gestão dos funcionários terceirizados para a empresa contratada.

Não pode, portanto, o condomínio exigir que seja sempre o mesmo prestador, ficando a critério da contratada enviar qualquer um de seus funcionários. Também é da contratada a responsabilidade por aplicar advertências, punições, bem como controlar a jornada de trabalho. E, por último e não menos importante, cabe ao síndico fiscalizar se todas as verbas trabalhistas dos terceirizados estão sendo pagas em dia, devendo condicionar o pagamento mensal da contratada à apresentação dos comprovantes de pagamento dos encargos trabalhistas dos meses anteriores, podendo, ainda, exigir que conste do contrato uma cláusula que contenha tal condição, haja vista que o condomínio responde subsidiariamente, em caso de inadimplência da tomadora.

"Para finalizar, podemos relacionar algumas vantagens com a terceirização: Mais tempo e maior atenção no cuidado da administração com relação às questões do condomínio; melhoria e otimização nos serviços de atendimento aos condôminos; e menor custo nas despesas do condomínio com contratações. Porém, para evitar desvantagens temos de tomar cuidado para não haver dependência do condomínio com relação à contratada e não perder o controle pelos gestores. Registre-se que o cumprimento dos requisitos da lei no ato da contratação é de suma importância para o futuro econômico e financeiro do condomínio", conclui Barbara Motta.

Responsabilidade subsidiária

"Desde 2017, com a Reforma Trabalhista, houve importantes alterações na Lei 6.019/74, na qual a terceirização tem se tornado um referencial na contratação de serviços nos mais diversos setores da nossa economia, e vem sempre associada à busca de redução de custos, agilidade e flexibilidade, sendo uma opção e forma de descentralizar certas obrigações e, com isso, também escapar de uma condenação na esfera trabalhista", descreve Ramon Perez Luiz, advogado e professor, mestre em Filosofia e Teoria da Justiça (Unisinos), além de especialista em Direito Imobiliário, membro da Comissão Especial de Direito Imobiliário da OAB/RS e diretor da Associação Nacional da Advocacia Condominial (Anacon).

Nosso entrevistado lembra que a terceirização, na definição de Alexandre Agra Belmonte, encontra a seguinte redação: "Terceirização é a intermediação por pessoa física ou pessoa jurídica contratada pelo final tomador de serviços para desenvolver uma parte secundária da atividade empresarial. O trabalhador não mantém laços trabalhistas com o tomador final e sim com a entidade interveniente, pelo que não se configura relação de emprego entre o tomador final e o trabalhador."

Ramon Perez Luiz

"Quando trazemos a discussão para o âmbito de um condomínio, o universo se transporta para o espaço geográfico limitado com muros e cercas, mas acompanhado dos mesmos dilemas e preocupações que se encontram no mundo corporativo:

Gestão de Conflitos em Condomínios

por Wania Baeta

Pacificar os desentendimentos relacionados à vaga de garagem

A REVISTA DOS CONDOMÍNIOS vem há um ano proporcionando conteúdo de qualidade aos seus leitores, como o informe sobre utilizar-se dos métodos extrajudiciais para facilitação da solução dos conflitos no dia a dia do síndico.

Nas edições anteriores, foram abordados os temas: Mediação, Negociação, Arbitragem, Comunicação, dentre outros, pormenorizando técnicas aplicáveis aos conflitos condominiais.

Pontuarei neste artigo um dos temas palpitantes em nosso meio que é relacionado à ocupação da vaga de garagem.

Destaco a relevância da busca pela pacificação quanto à utilização das vagas, sendo a forma equivocada de se comunicar uma das maiores causas do conflito, sendo necessária concentração tanto nas questões pontuadas quanto nos interesses dos usuários.

Problemas como utilização da vaga como depósito, motos, bicicletas e a criação de vagas para quem tem dificuldade de acessibilidade e idosos.

Podemos tratar esses e outros temas relacionados às vagas, buscando mediar os conflitos tanto quanto possível, sendo também essencial que os condôminos conheçam e respeitem as regras estabelecidas, evitando atritos.

Relembrando que ouvimos com a intenção de responder, interrompendo o locutor e ainda contando nossas histórias. Quem fala deseja ter atenção, não objetivando ouvir as histórias alheias. Portanto, a dica é: ouça sem interromper, sem julgar, sem exemplificar seus êxitos, mas sim dando importância ao que está sendo dito, atentando à relevância do caso a ser solucionado.

Quanto ao armazenamento de qualquer objeto no interior da garagem, torna-se necessário buscar leitura atenta da convenção.

Em relação à criação de vagas diferenciadas para a acessibilidade a pessoas com mobilidade reduzida ou portadoras de deficiência e idosos, apesar de não haver imposição legal, é relevante utilizar do bom senso e do respeito pelos moradores, sendo ideal que tais condôminos fiquem com as vagas que tenham mais fácil acesso, além de ficarem também com as mais espaçosas.

Quanto à possibilidade de utilização de diversos veículos em uma mesma vaga, incluindo motos e bicicletas, é importante avaliar a instalação de um espaço próprio para motos e de um bicicletário.

Qualquer regra criada deve ser respeitada. Lembrando sempre de não medir esforços para tentar solucionar os conflitos entre os vizinhos, da forma mais harmoniosa possível, assim evitando utilizar o judiciário.

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

@wania.baeta

Terceirizar: sim ou não?

quais os riscos e desvantagens em uma terceirização? A pergunta é pertinente e merece uma análise mais aprofundada, afinal um condomínio roga por serviços de manutenção diários, como limpeza, jardinagem, portaria, zeladoria e segurança. E ao terceirizar, o síndico diminui a sua atuação em supervisionar a rotina diária de empregados, contratações, treinamentos e substituições em caso de faltas, controle de concessão de férias, folhas de pagamento."

Para Ramon, em um primeiro momento, só se avistam vantagens. "Mas iremos fazer alguns apontamentos que nos fazem questionar se, ao optar pela terceirização, um condomínio está fazendo a melhor escolha. E a nossa indagação nos remete a 1993, quando o Tribunal Superior do Trabalho editou a súmula 331, que até hoje é usada nos casos que tratam da terceirização: dela consta que 'o inadimplemento das obrigações trabalhistas, por parte do empregador, implica a responsabilidade subsidiária do tomador dos serviços, quanto àquelas obrigações, inclusive quanto aos órgãos da administração direta, das autarquias, das fundações públicas, das empresas públicas e das sociedades de economia mista, desde que tenham participado da relação processual e constem também do título executivo judicial'."

O especialista indica que aí está o alicerce central do debate sobre a questão. A responsabilidade. Que pode recair sobre o condomínio edilício se o síndico não tomar as devidas cautelas no momento de contratar. A terceirização surgiu para especializar os serviços empresariais, possibilitando maior qualidade aliado com redução de custos, mas, se mal fiscalizada, pode acarretar mais prejuízos do que economia. "De que forma? Em uma reclamatória trabalhista, de forma subsidiária. Diferentemente da responsabilidade solidária, na responsabilidade subsidiária a obrigação não é compartilhada entre dois ou mais devedores. Há apenas um devedor principal. Contudo, na hipótese do não cumprimento da obrigação por parte deste, a empresa tomadora dos serviços – leia-se, o condomínio – responderá subsidiariamente pela obrigação, mas somente ao período correspondente à prestação de serviços."

Dessa forma, o síndico, se for zeloso com o condomínio, deverá promover uma 'investigação' maior sobre a empresa que está contratando, pesquisar sua reputação perante o mercado; verificar se a mesma responde a demandas judiciais; exigir certidões negativas; verificar se os impostos, tributos e demais obrigações fiscais, tributárias, previdenciárias e trabalhistas estão em dia, dentre tantos outros cuidados. "A terceirização vale muito a pena, mas o síndico deve ser um vigia permanente e assegurar-se de que a empresa contratada está em dia com suas obrigações legais. Assim, trabalhará pelo melhor interesse do condomínio e evitando o risco de uma dor de cabeça futura."

Contatos

Fernando Miranda

@grupopoderservicos

Barbara Motta

barbara@costamarquesemotta.adv.br

@barbaraadvogada

Carlos Matheus

carlos-matheus-ferreira-gutierrez-27083133

@carlosmatheusgutierrez

Ramon Perez

ramonpluiz@gmail.com

“Falar só sobre lei não é suficiente”: advogado dá dicas para sair do modo automático

Presença de um advogado nas assembleias condominiais pode gerar certo desconforto, mas ter orientação profissional é essencial à gestão

Não é raro ouvir dizer que ninguém gosta de advogado. Os próprios profissionais do Direito reconhecem isso. No mundo dos condomínios, tomado por assembleias e reuniões de rotina, é especialmente difícil que o advogado seja bem-vindo — ao menos, num primeiro momento. Mas, se há um certo período entre uma assembleia e outra, não se pode dizer o mesmo das brigas de condomínio. Não por acaso, a necessidade de algum tipo de mediação parece ser um consenso entre os condôminos. Uma pena que fórmulas prontas nem sempre funcionam. Na verdade, tão trabalhoso quanto cursar uma faculdade de Direito é não se deixar levar pelos automatismos e estar aberto ao aprendizado que somente o contato “olho no olho” pode oferecer. Quem detalha a questão à REVISTA DOS CONDOMÍNIOS é Rodrigo Vianna, especialista em Direito Condominial e Imobiliário e estudioso da Linguagem e da Comunicação, que também avalia os fatores necessários para traçar um perfil de cada condomínio. “Falar só sobre lei não é suficiente”, adianta.

Rodrigo Vianna

Para ele, a assembleia deve ser entendida como o palco dos acontecimentos. É nela que costuma haver o primeiro encontro entre condômino e advogado, aquele que determina a relação entre as partes. Mas o profissional precisa estar munido de informação. Para isso, é útil uma conversa prévia com o síndico, uma listagem dos principais problemas que o condomínio enfrenta e, principalmente, estar despido de preconceitos e certezas não necessariamente fundamentadas. Outro ponto é estar atento à linguagem que vai usar. Se for um condomínio mais jovem, por exemplo, tudo bem uma gíria ou outra. O mesmo pode já não ser tão útil para ambientes mais tradicionais. Mas evitar o “juridiquês” parece ser um bom conselho para toda e qualquer situação. Falar bonito até funciona em congressos e palestras, mas “simplicidade” é a palavra-chave para conquistar a confiança de quem não é do meio. Para ter resultado, é preciso gerar conexão. Para gerar conexão, é preciso que o cliente entenda que o advogado pode sanar ou minimizar alguma dor dele, reforça Rodrigo.

E, nessas horas, lembra: até mesmo a roupa importa! Cabe ao profissional avaliar se terno e gravata realmente são uma opção invariável. Na diversidade de condomínios e condôminos, o advogado lida com diferentes classes e interesses, o que o obriga a reformular frequentemente sua imagem e tentativas de aproximação. Longe de revelar descrédito, a tática indica um serviço cuidadoso e personalizado, atento às maiores peculiaridades. Esse tato apurado, sugere Rodrigo, deve ser entendido justamente como um método em constante aperfeiçoamento, até porque o espontâneo é intrínseco à comunicação. Seguro de suas palavras, ele reforça que o ser humano é resistente a mudanças drásticas, que costumam gerar um gasto energético excessivo. Por isso, ainda que o trabalho exija certo improviso e jogo de cintura, não se pode abrir mão do estudo, da paciência e do planejamento.

Rodrigo Vianna aproveita para fazer uma avaliação do Direito e do próprio meio acadêmico. Ele acredita que a confiança cega no pragmatismo limita o aprimoramento humano, o que, por sua vez, restringe o trabalho do advogado. Sem sensibilidade, você não conquista cliente. “Sem cliente, você não executa processo”, afirma, indicando que o sucesso pessoal é também econômico e comercial. Vice-presidente da Comissão de Direito Condominial da OAB Pavuna e membro das Comissões de Direito Condominial da ABA RJ e de Imobiliário e Urbanístico da OAB RJ, ele reflete sobre a importância de associações do tipo justamente como um espaço de autocrítica do mundo jurídico no geral e da atuação de cada advogado mais especificamente. Antes de expor seus argumentos ao mundo, é preciso que os próprios profissionais do Direito entendam que não foram feitos somente “para combater”. É preciso criar.

Contato

rodrigovianna.adv@gmail.com

O futuro da regulamentação da profissão do síndico

Profissionais contam seus pontos de vista diante das possíveis medidas do projeto de lei

Ricardo Karpat

Ariane Padilha

O novo Projeto de Lei nº 348/2018, que altera a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, Código Civil, para dispor sobre a habilitação profissional do síndico não condômino, sobre competências, renúncia, dever de prestação de prestação de contas e destituição do síndico e sobre o uso de procurações nas assembleias condominiais, visa a regulamentar a habilitação profissional do síndico, e vem gerando grande repercussão nos grupos condominiais, palestras e encontros profissionais.

A lei exige a documentação certificada pelo Conselho Regional de Administração apenas para os síndicos que não residam nos condomínios administrados. Apesar de ser um tema constante, abordado em palestras e debates, a regulamentação ainda está sob análise, visto que é um divisor de águas, colocando em jogo questões que podem prejudicar o desempenho condominial.

Diante da possível aprovação, muitos profissionais enxergam o projeto de forma negativa. O empresário e diretor da Gábor RH, Ricardo Karpat, interpreta a lei como uma forma de colocar o poder, "nas mãos erradas", de pessoas que não possuem uma qualificação. No caso da atuação do Conselho Regional Administrativo, Ricardo não aprova a ligação, sendo algo "que não acrescentaria", explica. A coordenadora e professora de pós-graduação em Gestão Condominial e síndica, Ariane Padilha, também não vê o projeto de lei como uma forma de melhorar o sistema condominial. "Não está de acordo com a nossa expectativa", responde.

Além de enfatizar a imaturidade do mercado diante da regulamentação, a professora demonstra preocupação com o futuro do projeto. "Qualquer um pode fazer, tudo depende de quem vai conduzir", aponta. Síndica há dez anos, ela diz que a vinculação do CRA está dentro da lei, mas discorda da obrigatoriedade de contratação de uma administradora que, em alguns casos, não realiza uma gestão adequada. "Poderia existir um conselho específico para a criação de síndicos profissionais, como uma terceira via", explica. Ricardo Karpat destaca o risco que os síndicos poderão sofrer com a implantação da lei, com a entrada de empresas que podem pôr em risco o sistema condominial, envolvendo-se até mesmo em esquemas de corrupção.

Entre todos os aspectos negativos abordados pelos especialistas, existem pontos que são favoráveis dentro da possível norma, entre elas a proteção dos condôminos, tanto os contratantes quanto os profissionais atuantes na área e o equilíbrio nos honorários, como destaca Ariane Padilha. O diretor Ricardo Karpat acredita e entende a teoria exposta pela síndica, porém não consegue ver o plano e suas funções na prática.

Ao serem questionados sobre a possibilidade de alterarem e criarem novos critérios que poderiam ser avaliados para a construção da regulamentação analisada, os dois profissionais mencionam a especialização tecnológica, capaz de aprimorar e auxiliar na área administrativa. A síndica também propõe a busca de nichos dentro da área, vislumbrando um mercado promissor. Ricardo, por sua vez, orienta a obrigatoriedade na profissão e promove uma reflexão, defendendo a questão cultural das regiões, e que depende mais das pessoas do que das próprias organizações. "Podemos fazer a diferença, acredito nas pessoas.", completa.

Contatos

Ariane Padilha

@arianepad

Ricardo Karpat

@ricardokarpat

4003-3218 (Telefone Nacional)

Enxoval do condomínio, um custo a mais

Compra de material e utensílios básicos para o funcionamento dos condomínios deve obedecer às regras previstas em legislação específica

Rogério Camello

Todos os condomínios precisam montar, manter ou, de tempos em tempos, refazer o seu 'enxoval', isto é, equipamentos básicos e utensílios de limpeza, como vassouras, pás, baldes, rodos, panos, capachos, lixeiras... Ufa! Afinal, de quem é a responsabilidade pelo pagamento da chamada 'taxa de enxoval' nos condomínios novos? E nos já existentes, quando precisam repor esses utensílios? Vale cobrar taxa extra? Como o síndico deve lidar com reclamações e contestações dos condôminos?

Quase sempre, condomínios novos são entregues quase zerados em termos de acessórios, e mesmo que haja uma ou outra lixeira, o número é sempre insuficiente. Portanto, uma lista básica do kit enxoval deve conter itens como acolchoado para proteger a cabine do elevador de serviço, para transportes de mudanças e reformas; tapetes personalizados para as áreas comuns. carrinhos de supermercado com mecanismo de travas para a liberação ao uso, entre outros.

"Normalmente, a taxa de enxoval é cobrada quando da entrega do empreendimento e é utilizada exatamente para a compra de itens como cadeira para portaria, tapetes, cestos de lixo, carrinho de compras, trava car, rádios, coletores de lixo, mangueira para jardim, placas de orientação aos condôminos, enfim, todos aqueles utensílios fundamentais para o funcionamento de um condomínio em condições normais", inicia Rogério Camello, advogado, graduado em Informática pelo Centro Universitário AESO - Barros Melo, pós-graduado em Finanças pela Universidade de PErnambuco (UPE); e especialista em Direito Imobiliário.

Segundo o entrevistado, é comum haver confusão na atribuição da responsabilidade pelo pagamento dessa taxa, pois, num primeiro momento, quando esses equipamentos não existem no condomínio, a taxa extra a ser criada é de responsabilidade do proprietário, nos termos do parágrafo único do art. 22 da Lei nº 8.245, a chamada 'Lei do Inquilinato', que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Mas, depois de adquiridos, o síndico precisa provisionar, quando da elaboração da previsão orçamentária, uma verba para repor esses materiais que se danificaram ou pereceram pelo tempo. Nesta nova realidade, para manutenção ou reposição, o valor precisa ser retirado da taxa ordinária, que é de responsabilidade do inquilino, nos termos do § 1º do art. 23, também da Lei nº 8.245.

"Nos prédios já existentes sem fatia do orçamento para repor ou adquirir novos equipamentos, fica claro que a taxa ordinária está deficitária, havendo necessidade de sua adequação e, se for o caso, da adoção de uma taxa extra para repor esse déficit. Ainda nesse último caso, em que pese a necessidade de instituição de uma taxa extra, esta ainda será de responsabilidade do inquilino, nos termos da alínea 'h' do § 1º do art. 23 da legislação citada anteriormente", afirma Campello.

Palestrante, professor e membro da Comissão de Direito Imobiliário da OAB/PE, da Comissão de Direito Condominial e da Comissão de Direito Notarial e Registral do Instituto Brasileiro de Direito Imobiliário, além de autor do livro 'Direito Condominial – Manual prático de perguntas e respostas', ele finaliza: "A adoção de taxas extras para repor déficits nunca é bem-vinda. Logo, para evitar problemas dessa natureza, o síndico precisa estar atento à evolução das receitas e despesas do condomínio, bem como ao monitoramento constante da inadimplência, para ser capaz de tomar as atitudes necessárias antes de a situação se tornar mais grave". O ponto final do descontrole nessa questão, risco que deve ser evitado ao máximo, é o colapso financeiro e das condições mínimas de funcionamento do condomínio.

Contato

@rogeriocamelloadv

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)

Direito Sistêmico em Condomínios

por Gracília Portela

Condôminos com dificuldades de cumprir ordens e regras

No mundo condominial conhecemos bem os dramas dos três "C", ou seja, coincidentemente, os grandes problemas em condomínio, começam com a letra "C": carro, criança e cachorro. Poderíamos ficar aqui discorrendo enormemente sobre os três itens, mas gostaria de trazer aqui um item destes que, na verdade, praticamente englobam os demais.

CRIANÇA – e não falo somente da criança pequena de um metro e vinte centímetros, falo de toda criança existente dentro de nós que não foi curada e nem amada adequadamente, e que, por isso, reverbera características ruins para a sociedade, e portanto para a massa condominial.

Comumente vemos condôminos problemáticos, que têm dificuldades de cumprirem ordens, que têm dificuldades de organizar sua vida, que ouvem som alto, que não põem lixo no lugar adequado, que estacionam na vaga alheia, que leva seus cães sem coleira ao play, e por ai vai! Como tentar minimizar relações desse tipo que invariavelmente transtornam os demais moradores?

Em primeiro lugar, devemos saber que todo condômino com dificuldade de receber ordens teve na verdade, em sua vida toda, dificuldade com autoridades. E não se trata da autoridade de um juiz, policial ou síndico, e sim da autoridade de seus pais, na maioria das vezes da própria mãe. Quando nos deparamos com insubordinação de moradores, estamos na verdade lidando com crianças malformadas, internamente ou, aliás, deformadas no seu íntimo, com características minimamente não ajustadas na ordem familiar deles quando tinham tenra idade, e isso transpassa para sua vida condominial, assim como para todas suas relações.

Crianças que por fora são adultos fisicamente são os moradores que mais dão trabalho na massa condominial. Adultos-crianças que tiveram dificuldades com a mãe, por exemplo, na maioria das vezes têm muita dificuldade de relacionamento social e utilizam-se do modelo escravagista de tratar as pessoas, e querem a todo custo fazer valer a sociedade em que vivem, sua necessidade infantil não resolvida anteriormente com sua mãe, transformando sua comunidade em sofredora de seus anseios. E como solucionar esse drama? Diriam muitos: "não sou psicólogo de condômino", "ele que faça terapia e se cuide", por óbvio isso até que ajudaria, mas em tese a vida em comunidade melhoraria sobremaneira se os condôminos, além de se conhecerem internamente, pudessem ter um olhar menos julgador para o dito "problemático" e assim, de certa forma, o conduzisse a outro lugar que fosse o de saúde mental interna.

Estatisticamente, temos que, a penalização ou julgamento, contribui muito pouco para a solução desse tipo de condômino. A solução talvez esteja na condução humana do problema, numa reunião sistêmica condominial, onde se olhasse para as razões desse morador e, uma vez vista a real razão disso e isso ficasse claro para o condômino insubordinado, ele tivesse a oportunidade de rever seu comportamento e assim aquietar seu coração rebelde. Dar consciência ao ser humano de suas habilidades, bem como de suas mazelas, dá oportunidade ao mesmo de rever assim sua forma de agir, e assim, aquilo que parecia sem solução, magicamente se soluciona. Tomar consciência de seu próprio comportamento numa massa condominial faz toda diferença para a solução do problema.

Um bom gestor condominial deve possuir características que transpassem a mera economia de valores ou organização do prédio. Administrar bem de terceiros requer conhecimento pedagógico e cooperativo que levem ao condomínio a paz de convivência. Fica a dica!

Gracilia Portela é advogada condominialista Sistêmica é presidente da Academia Brasileira de Justiça Filosófica Sistêmica (ABJFSIS)

gracilia.portela@amoportela.com.br

@graciliaportela

Fim do ano: época de balanço e planejamento

Muitos detalhes exigem a atenção dos síndicos na hora de elaborar o orçamento e traçar o plano de voo para a sua gestão no próximo ano. Veja dicas de especialistas

A proximidade da virada do ano costuma deixar latente a fragilidade financeira de muitos condomínios, bem como a angústia de muitos síndicos. É hora de fechar as contas com as despesas extras que marcam o final do período, bem como refazer as contas para calcular ou prever um orçamento factível e suficiente para cobrir os gastos em 2023. Quais são os caminhos para fechar bem o ano e programar a contento o próximo, ainda mais num contexto de crise? Negociar inadimplências? Revisar contratos? Abrir mão de serviços? Dispensar funcionários? A REVISTA DOS CONDOMÍNIOS foi atrás de especialistas capazes de responder a todas essas questões.

Engenheira mecânica com 35 anos de experiência em Planejamento Estratégico e Controle de Projetos, Edméa Guimarães presta consultorias e, no passado, foi executiva de empresa offshore multinacional que atuava junto à Petrobras. "Sabemos que ainda estamos passando por consequências financeiras relativas ao período de pandemia. Dessa forma, é necessário estarmos atentos ao atual momento, seja como condomínio ou como condômino. Antes de iniciar a montagem do orçamento para sua próxima gestão ou ano, é necessário levantar todas as premissas que serão levadas em consideração", pondera.

O primeiro ponto destacado por nossa entrevistada é a inadimplência. "Ela é algo sempre negociável, afinal sou adepta de que 'é melhor um mau acordo do que uma boa demanda', pois um acordo leva muito menos tempo e, normalmente, sobre este não incorrem despesas, além de preservar a saúde financeira do devedor, o que diminui os riscos de reincidência. Dito isso, o síndico deverá sempre procurar o responsável financeiro e dialogar a fim de entender os motivos e negociar a dívida. Entretanto, juros e multas não poderão ser perdoados. Porém, poderá parcelar a dívida, assim todos ganharão. Acredito que entrar com ação judicial deve ser a última opção, pois esta é muito lenta e todos perdem."

Em relação aos funcionários, alerta Edméa, devem ser observados fatores como número de colaboradores; descrição de cargo, atividade exercida e análise de desempenho; previsão de dissídio, férias e 13° salário, seguro de vida, encargos e benefícios. No quesito tarifas e taxas, os cálculos com telefone fixo (é realmente útil ter uma linha fixa na portaria para comunicação de todos?),

Edméa Guimarães

celular (avaliar a necessidade).

"Quando o assunto é o consumo de água, o síndico deverá verificar na Convenção e Regimento qual a metodologia de cobrança das unidades. Exemplo: se o seu condomínio tem hidrômetro individual, nessa rubrica deverá ser lançada tão somente o valor que o condomínio assume (áreas comuns, se for o caso) pois a medição e cobrança individual virá no boleto condominial. Já na energia elétrica, o síndico deverá fazer uma análise do consumo dos equipamentos, para que seja feita a estimativa de consumo no orçamento", indica Edméa, que relaciona as medidas a serem tomadas pelo síndico na esfera dos contratos. "É preciso listar todos os contratos vigentes e suas considerações."

Sobre o grupo manutenção de equipamentos, há aqueles sujeitos a regras legais, tais como extintores e mangueiras de incêndio, manutenção de para-raios, portas corta-fogo, pressurizadores de escada, limpeza de ar-condicionado, limpeza de reservatórios de água, desratização e dedetização. "Neste grupo, por ter claramente definida uma periodicidade para as intervenções e também dispor de um bom número de prestadores de serviço, devidamente credenciados e de boa qualidade, é preferível fazer contratações por intermédio de uma tomada de preço no mínimo 15 dias antes da data-limite. Mesmo no caso de um problema localizado, esses prestadores têm atendido em intervalos muito curtos, de menos de 12 horas, mais de uma vez, devido ao grande número de empresas que podem prestar esses serviços."

Há ainda equipamentos essenciais, tais como geradores, bombas de água, compactadores de lixo, elevadores (geral e cadeirante), rampas hidráulicas de acesso a garagens, interfone, sistemas de controle de acesso, sistema de câmeras, sistema de alarmes e portões. "Esse é o grupo onde os contratos de manutenção são, em minha opinião, essenciais. Precisam de prontidão imediata, que só pode ser garantida por meio de contratos que amarrem prazos de atendimento curtos", diz Edméa. Por fim, os equipamentos de lazer, tais como piscina, hidromassagem, sauna, equipamentos de academia, geladeiras, freezer, fogões, churrasqueiras, aparelhagem de som e brinquedos. Segundo nossa entrevistada, esse grupo pode ou não ter contrato de manutenção. Vai depender da disponibilidade financeira e se o condomínio dispõe ou não de pessoal com capacidade técnica e ferramentas suficientes para enfrentar parte dos problemas que podem apresentar.

Análise crítica da prestação de serviços

Na prestação de serviços administrativos essenciais, Edméa Guimarães também faz algumas diferenciações. "No serviço de portaria, o mais importante para o dia a dia do condomínio, deve, a meu entender, ser terceirizado. O motivo principal é que, sendo funcionário próprio, uma eventual substituição por falta ou férias trará despesas adicionais altas, ou mesmo será impossível, como no caso de falta de última hora. Como vantagens adicionais da terceirização, temos as questões trabalhistas, por vezes custosas e demoradas. Já o serviço de limpeza pode ou não ser terceirizado. Creio que deve ser enfrentado organicamente por um grupo de funcionários próprios, em que pese a dificuldade de se substituir um dos funcionários por falta, férias ou doença. A dificuldade aqui é a seleção e o treinamento desses profissionais, algo que deve envolver o síndico de maneira direta. Mas, uma vez atingido esse objetivo, se obtém um grau de comprometimento destes muito superior ao que de melhor se pode obter em caso de terceirização", defende.

Nos serviços de vigilância, Edméa defende que terceirizar é, em 99% dos casos, a solução. "Esses profissionais têm treinamento específico, ainda mais se a opção armada for a escolhida", explica. Já no caso de salva-vidas ou guardião, a dica é verificar a metragem de sua piscina, se está enquadrada nas regras do Corpo de Bombeiros (com exigência ou não de guardião). Como nesse item se trata de um serviço prestado por profissional com treinamento específico devidamente licenciado, a opção por terceirizar é praticamente mandatória. Para uma possível isenção de guardião, é necessário levar para votação em assembleia com o projeto de viabilização de redução do tamanho da piscina, para no pós-obra solicitar registro junto ao órgão responsável no Corpo de Bombeiros sobre a isenção.

Outras dicas para levantar e planejar os custos são: montar uma dotação dos materiais de escritório de uso habitual a fim de obter um melhor controle físico e financeiro; verificar a real necessidade do uso do serviço dos Correios, já que existem opções mais eficientes e baratas, como e-mail e protocolo na portaria; montar uma dotação dos materiais de limpeza e copa de uso habitual, a fim de obter um melhor controle físico e financeiro; e fazer a licitação do seguro obrigatório com corretoras especializadas em condomínio, apontando as particularidades do seu.

"Todo custo ou despesa aprovado em assembleia que não faça parte do seu orçamento ordinário deverá ser tratado à parte, como se fosse um projeto, solicitando à administradora a abertura de uma conta específica, facilitando o controle físico e financeiro. Após obter os dados listados acima, o síndico deve partir para a montagem efetiva do orçamento. Aconselho o acompanhamento dos conselheiros fiscais nessa fase, que pode ser dividida em quatro etapas", explica Edméa Guimarães que, a seguir, resume cada uma delas.

"Na primeira fase, o síndico deve obter a média de gastos praticada um ano antes da pandemia e durante a pandemia. Qual objetivo? Analisar o comportamento de seu condomínio nesses dois momentos distintos. Num segundo passo, deve confrontar com os valores obtidos em sua montagem de premissas. Observem que o passo mais lento é justamente esse: a montagem das premissas, pois não se faz orçamento se não souber seu objetivo. A discussão em cima das premissas é lenta, mas imprescindível. E deverá partir do síndico. Está inseguro? Procure ajuda, lembrando sempre que deve estar com o 'pé no chão', pois uma coisa é querer, outra é o que é necessário."

Edméa parte, então, para a terceira fase. "Resultado do confronto (comparação). Deu acima do previsto? Retorne às premissas. Essa é a pior parte, mas vamos lá... Tente aumentar sua receita. Seu condomínio tem salão de festas? É possível pensar numa redução do va-

por Cecília Egito

Quem conta um conto aumenta um ponto

Nas últimas eleições para a Presidência do Brasil pudemos perceber de forma contundente o perigo das mensagens passadas e repassadas de boca a boca, de celular a celular... Mensagens sem fonte segura, sem informação alguma sobre a autoria ou a origem... tendo como única referência o já famoso "vozes da minha mente".

Quanto risco corremos ao disseminar pseudoconhecimentos sobre o que quer que seja! De campanhas políticas a fatos corriqueiros no ambiente profissional ou familiar, qualquer mensagem comunicada sem base na verdade representa um imenso dano coletivo. Nas campanhas eleitorais deste 2022 recebemos uma quantidade absurda de "fake news" travestidas em vídeos muito bem-produzidos, em linguagem formal, parecendo coisa muito séria e real! A mentira chegando com cara de verdade.

Precisamos ter muita atenção e cuidado para não cairmos na armadilha de confundir opiniões e fatos. As primeiras têm por base o "achismo", a impressão subjetiva sobre algo. Já os fatos são unânimes, objetivos, e não dão margem à dúvida. No que você prefere basear seus julgamentos? Nos fatos ou nas opiniões? Eu fico com os fatos! Opiniões não me servem, a não ser para conhecer o caráter daquele que opina. Lembremos que "quando Pedro fala de Paulo, sei mais de Pedro do que de Paulo".

Condomínios são espaços muito propícios à disseminação dos mais diversos tipos de mensagem. Portanto, nos corredores, elevadores, piscinas, garagens... nos grupos de WhatsApp, nos e-mails etc tenhamos nossas antenas bem sintonizadas para captar apenas o conhecimento que venha de fonte segura, para reter somente o que é fato e descartar o que é mera opinião, fofoca ou intriga.

Já diziam nossas avós: "quem conta um conto aumenta um ponto." E lá se vai a "rádio corredor" disparando falsas informações de toda sorte: desde as mais sérias até as mais triviais, de "remédios" sem comprovação científica até mentirinhas sobre um colega de trabalho.

Façamos a diferença nesse mundo de "fake news", de fofocas e intrigas! Desconfie de tudo o que você ouve ou lê. Verifique de onde ou de quem vêm as palavras antes de repeti-las por aí. Não esqueça que "o homem é escravo do que fala e dono do que cala".

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

lor do aluguel a fim de captar mais usuários? Simule o custo x benefício. Seus contratos de manutenção são antigos? Faça uma nova licitação, convidando o atual prestador a participar, a fim de obter o valor praticado no mercado para uma possível negociação. Funcionários são um tema muito delicado. Na maioria das vezes que o síndico passa a analisar seus custos com pessoal orgânico, pratica de forma inconsciente alguma discriminação: veja quanto custa cada função. Anuênio? Vale transporte? Inicia-se uma difícil decisão, sempre tomada à luz do custo x benefício. Mas essa é uma análise necessária. Uma vez esgotado o assunto, leva-se ao Conselho Fiscal, que poderá trazer novas ideias." A parte final é justamente a apresentação do orçamento, finalizado com os conselheiros fiscais.

Ela ainda deixa dicas finais para os síndicos. "Atentem que sempre é necessário compartilhar o risco com o Conselho Fiscal e, se tiver, com o Conselho Consultivo. Mantenha o foco. Em momentos difíceis, cada destinação de recurso deverá ter nome pois, assim, não haverá desvio sem identificação, pois a cobrança por parte dos condôminos será enorme! Transmita segurança em suas ações, mostrando transparência em suas contas. Cotações para aquisição? Sim! Sempre! No mínimo três. Documente e arquive tudo. Reparos emergenciais? Procure seu Conselho e leve o assunto imediatamente. Ninguém apareceu e nem se pronunciou? Mas você fez seu papel de consciência limpa e tome a ação necessária para sanar o problema. O valor do reparo é significativo? Não esqueça de trocar uma ideia com seu corretor, pois ele é a peça-chave para a tomada de decisão."

Atenção aos contratos e seus respectivos índices

Márcia Mendonça é síndica, contadora, CEO do Confiança Contábil e membro da Comissão de Contabilidade Condominial do CRC/RJ. "Condomínios são guiados - ou assim deveriam ser - por um bom orçamento, que fosse elaborado no sentido de contemplar suas necessidades reais. Parece óbvio, não é mesmo? Mas, muitas das vezes, não é o que acontece", inicia nossa segunda entrevistada, que prossegue. "Algumas medidas importantes precisam ser observadas mais de perto, pois não se trata apenas de aprovar um orçamento e aguardar o próximo ano para mudar de cenário, fazendo com que esse lapso de tempo possa ser tarde demais para a recuperação financeira do condomínio. Então, qual seria a melhor medida? O ideal seria criar um orçamento com despesas pontuais e, em seguida, acompanhar mensalmente o orçamento previsto em paralelo com o realizado. E como se daria isso? Inicialmente, seria apresentando, em relatórios mensais, a demonstração das contas orçadas com o que de fato foi dispendido no fluxo de caixa do condomínio. Uma espécie de checagem entre teoria e prática", explica.

Segundo Márcia Mendonça, essa medida é relevante, pois de imediato traz transparência, tanto ao gestor como aos condôminos, no entendimento de que as despesas estejam ou não sob controle, ou seja, se o gasto foi orçado ou menor do que foi aprovado e, nesse caso, há uma sobra em caixa mensal. Ou, no outro extremo, se foi extrapolado, situação na qual é aceso o "sinal vermelho" e algo precisa ser verificado ou ajustado. De forma a colaborar ainda mais, as administradoras poderiam já se utilizar desse tipo de relatório e enviá-lo ao síndico periodicamente, a fim de que pudesse não só acompanhar a saúde financeira do condomínio, mas fazer uma espécie de comparativo, se tornando mais assertivo na tomada de decisões de curto e longo prazo, sempre de forma planejada.

"Na área de pessoal, seria prudente o condomínio verificar se o seu quadro de funcionários está compatível com o porte do empreendimento, principalmente em condomínios recém-instalados. Em uma rápida análise, podem ser reduzidos grandes gastos com folha de pagamentos, onde, em muitos casos, esse tipo de despesa representa uma das maiores do orçamento. Percebemos também que algumas medidas não favorecem o equilíbrio financeiro como, por exemplo, a não previsão de gastos com a folha do 13º salário, o que pode sobrecarregar a

unidade condominial com pagamentos extras, acarretando a possibilidade de inadimplência. Em outros casos ocorre um desajuste orçamentário por conta de férias acumuladas de colaboradores e possíveis rescisões de contrato de trabalho. Tudo isso pode ser evitado se estiver prevista no orçamento a projeção de 1/12 dessas despesas e, consequentemente, reserva desses valores em um fundo."

Márcia Mendonça

Outro ponto importante é a revisão de todos os contratos de serviços, sem exceção. Inclusive os contratos de administradoras que, muitas das vezes, são contratados no início do condomínio diretamente com o incorporador ou construtora e, assim, passam despercebidas algumas cláusulas importantes, tais como prazo e aviso prévio, sendo razoável contratos que tragam em seu instrumento cláusula de serviços por tempo indeterminado e prazo de aviso prévio de 30 dias. Assim, em possíveis rescisões o condomínio não será pego de surpresa com multas contratuais que se tornam pesadas.

"É de suma importância a análise dos índices de reajuste em contratos pois, em alguns casos, podem trazer aumento acima do índice de categorias sindicais que revisam aumentos da folha de pagamento, por exemplo. O condomínio possui, em alguns casos, diversos contratos de serviços diferentes e uma pluralidade de índices de reajustes, demonstrando que não deve fixar um único índice para reajustar todas as contas em seu orçamento, pois elas não se comportam de maneira igual. É primordial conhecer cada um e adotar, no orçamento, aquilo que for compatível para cada conta/despesa. Em paralelo, fazer cotações de preços perante os concorrentes pode ajudar em possíveis negociações e redução de orçamento para o próximo ano", aconselha Márcia Mendonça.

Vale destacar que a revisão orçamentária do condomínio ,nos casos onde é planejada a mudança de quadro de funcionários para terceirizados, pode até gerar economia na alternância para a terceirização, pois os pisos salariais das duas categorias profissionais podem trazer diferenças relevantes, além da gestão de funcionários próprios sobrecarregar o condomínio com despesas extras por substituição de pessoal, colaboradores afastados e ainda redução de outros gastos, tais como: uniformes, exames médicos, programas de saúde, benefícios, e vale transporte. Ressalte-se que, pelos pontos destacados, a terceirização dá maior previsibilidade anual para o orçamento do que um quadro próprio.

"Não podemos esquecer de uma parte importante para o fluxo de caixa, que é a negociação com os inadimplentes, fruto de um trabalho mensal, ou seja, constante. E que, se bem elaborado, ajuda o condomínio a trazer, de forma mais célere, recursos que poderiam estar perdidos, melhorando ainda mais a liquidez. Por último, reforçamos que a previsão orçamentária não prevê receita, mas aponta despesas com o intuito de se obter a arrecadação necessária, estimada, a fim de honrar compromissos muitas das vezes já contratados. Apontar despesas requer um trabalho de análise e planejamento, o que deve ser feito com consciência e responsabilidade, pois imputa expectativa de recursos e obrigação de longo prazo para as unidades condominiais."

Contatos

Edméa Guimarães ***edmea-guimarães-88bb5320***

Márcia Mendonça ***marcia@confiancacontabil.cnt.br***

Com grandes poderes vêm grandes crimes?

Homem que invade condomínios no meio da noite ganha apelido inusitado, segue dando trabalho às autoridades e levanta debate sobre segurança condominial

Nem mesmo Stan Lee poderia imaginar que seu amado e carismático personagem, inspiração para tantos jovens ao redor do mundo, poderia estar sendo usado para descrever aquilo que tanto combateu durante centenas de edições de quadrinhos, séries animadas e filmes: o Homem-Aranha, mas nesse caso às avessas.

Recentemente, na Zona Norte do Rio de Janeiro, mais especificamente nos bairros de Vila Isabel, Andaraí e Grajaú, a polícia luta para tentar identificar o homem que está causando apreensão em moradores da região. Mostrando uma habilidade inusitada, ele escala prédios, invade apartamentos entrando pelas janelas ou entradas das varandas e, como dizem as vítimas, "faz a limpa". Diversos condomínios já relataram perdas de bens valiosos como joias e eletrônicos, e de acordo com a 20º DP (Vila Isabel), esse prejuízo passou dos R$ 20 mil.

O trabalho não está fácil, e a polícia ainda também averigua se o suspeito opera sozinho ou faz parte de uma quadrilha. Afinal, mais de 20 residências já foram invadidas no espaço de um mês e meio, e o que chama mais atenção é que criminosos com atitudes parecidas podem ser identificados em todo o país. Assim, "Homem-Aranha" virou a definição padrão para

Samuel Pereira

aqueles que mostram grande capacidade de escalada. Lembramos que, cerca de quatro anos atrás, também na Zona Norte do Rio, a polícia conseguiu prender o "Homem-Aranha do Méier" e, no Itaim Bibi, em São Paulo, quatro prédios foram escalados e nove apartamentos foram furtados.

Por isso, a REVISTA DOS CONDOMÍNIOS buscou respostas e uma perspectiva especializada. Conversamos com três especialistas renomados no meio da segurança para que, ao menos, as chances de alguém repetir os atos desse homem sejam menores. Nosso painel de entrevistados contou com Samuel Pereira, administrador de empresas de segurança privada, diretor da Haganá e membro durante cinco anos da PM-SP protegendo o Palácio do Governo, André Luiz Junqueira, professor e advogado com mais de 17 anos de experiência no mercado, do Coelho, Junqueira e Roque Advogados Associados, e com o delegado da Divisão de Capturas e Polícia Interestadual, José Paulo Pires.

Samuel nos informa, primeiramente, que é preciso ter noção das áreas que dividem o condomínio. Elas são quatro:

1. **Área de invasão: perímetro que separa o condomínio da rua ou da outra propriedade;**
2. **Área de controle: são os pátios, ou espaços internos do condomínio os quais estão entre os muros e a própria edificação;**
3. **Área de perigo: acesso direto a edificação que permite ao invasor ter acesso aos andares dos apartamentos (são as portas e janelas dos halls);**
4. **Área crítica: acesso a pedestres e veículos.**

Em relação ao invasor que vem causando muitas dores de cabeça, o especialista faz sua análise. "No caso em questão, recomendamos que o síndico reavalie o sistema de proteção perimetral, sendo que a primeira proteção precisa possuir barreiras físicas e sistemas de proteção eletrônicos eficazes, ou seja, além dos muros ou grades, ter sensores de presença, cercas monitoradas, câmeras e a integração

desses sistemas, de forma que, ao haver uma tentativa de intrusão, o sistema gere a informação ao porteiro (se possível concomitantemente para uma central de monitoramento externa), onde mostrará em tempo real o que, de fato, está ocorrendo. Assim, o sistema alertará o porteiro, independentemente de estar executando outras atividades, para olhar o que está ocorrendo e adotar as medidas cabíveis", informa.

José Paulo Pires

André Junqueira

Planejamento de segurança

Por sua vez, José Paulo Pires, usando toda sua experiência, vai além. O entrevistado falou de algo que muitos inseridos na esfera condominial podem nem saber do que se trata. Estamos falando do "plano de segurança" elaborado por uma comissão de segurança. Para o especialista em segurança, esse planejamento deve conter seis itens e ser acompanhado por um profissional capacitado para que os fatores de risco possam ser avaliados e as ideias saiam do papel.

1. **Análise de risco (perímetro, comunidades, vias com incidências criminais etc);**
2. **Segurança física (portões, cercas etc);**
3. **Segurança eletrônica (câmeras, cercas eletrônicas etc);**
4. **Procedimentos (normas que devem ser seguidas por funcionários, moradores, empresas etc);**
5. **Qualificação/Treinamento (cursos, palestras etc);**
6. **Custos (avaliação da receita e despesa com os sistemas).**

Essas são algumas das medidas que síndicos e gestores podem tomar para que seus condomínios fiquem, de fato, mais seguros. Contudo, é possível que o representante máximo do edifício esteja indo um pouco além do que é visto como "normal"? Teria um limite para todo o investimento?

Samuel e Paulo, todavia, apontam pontos diferentes. O diretor da empresa Haganá comenta que, sim, existe um fim para todos os recursos que podem ser investidos, porque, segundo ele, gastos exagerados que não se traduzem em segurança concreta acabam piorando a qualidade de vida dos condôminos, e que é preciso contar com parceiros (empresas de consultoria) que sejam capazes de oferecer aquilo que realmente é almejado de acordo com as melhores práticas mercadológicas.

Já o delegado José Paulo Pires, que foi responsável por anos pela segurança do município de Niterói, comenta que não pode haver "paranoias", afinal, o estado em que se encontra o Rio de Janeiro não permite que os condomínios renunciem a todo item que poderá aumentar a segurança dos moradores.

Quem também precisa entender sua parte nesse esforço coletiva é o condômino. O advogado André Luiz Junqueira, figura renomada no cenário condominial, opinou a respeito de como os moradores podem auxiliar nesse processo. "Os condôminos devem agir em harmonia com o síndico. Algumas medidas de segurança competem ao condomínio, como instalação de câmeras de segurança em área comum, mas é o próprio condômino que evita falhas de segurança, não deixando portas abertas, seja da sua unidade ou do condomínio, toma cuidado ao autorizar pessoas estranhas ao condomínio etc", comenta.

O advogado aborda ainda outras formas de se lidar com possíveis invasores. Segundo ele, o fato de contar com uma portaria 24h pode ser um bom inibidor de atividades criminosas, pois apenas a presença de alguém naquele local pode ajudar. Além disso, Junqueira comenta como os moradores podem ajudar na tomada de decisões das políticas públicas a partir do momento em que vão até as delegacias relatar os ocorridos.

"Cada registro de ocorrência contribui para que os órgãos de segurança pública possam direcionar melhor seus esforços para determinadas localidades e, em outra esfera, permite que os governantes coordenem melhor políticas públicas de combate à criminalidade", finaliza.

Como deve ser a circulação dos pets nas áreas condominiais?

Animais de estimação ganham cada vez mais direitos e regalias na esfera condominial, e este novo cenário exige cuidado das pessoas ao redor

Atualmente é difícil você encontrar uma pessoa que não tenha algum animal doméstico. Partindo dos mais comuns, como cães e gatos até outros mais exóticos, como pássaros raros, tartarugas, entre outros. Afinal, o Brasil é uma verdadeira potência no assunto pet. O país está apenas atrás dos Estados Unidos e de todo o Reino Unido, com um número imponente.

De acordo com dados levantados pelo Instituto Pet Brasil, juntamente com informações apresentadas pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), o número de animais em território nacional chega quase à marca dos 140 milhões. E seguindo essa crescente, inclusive do ponto de vista mercadológico, as leis precisam se adequar aos nossos amigos de estimação. Em edições anteriores, já tratamos do que síndicos e gestores precisam fazer em relação aos animais que causam problemas dentro dos apartamentos e de como alguns edifícios já possuem espaços específicos para que os animais possam brincar supervisionados.

Agora, a REVISTA DOS CONDOMÍNIOS buscou dois especialistas para falar a respeito da circulação dos pets nas áreas comuns. Podem transitar livremente? Existem áreas que não podem entrar? Essas foram algumas das perguntas que fizemos para Hugo Costa, secretário-geral da Comissão de Direito Ambiental e de Defesa dos Animais da OAB.

Para ele, a lei deve ser respeitada, afinal, quando os pets estão circulando pelas áreas comuns, a segurança, não apenas para os condôminos, como também para os próprios animais, é fator importantíssimo. "Os pets estão cada dia mais presentes nos condomínios. Sendo assim, é inevitável o trânsito dos mesmos por algumas áreas comuns dos condomínios. Contudo, eles precisam estar acompanhados pelo seu tutor, uma vez que essa figura é o responsável pelo animal, cabendo a esse o dever de garantir a segurança de todos e até dos próprios pets, de acordo com o artigo 936 do Código Civil e a Lei nº 9.605/98, bem como o trânsito do pet não pode embaraçar o uso das áreas comuns conforme o artigo 10 da Lei nº 4.591/64, e artigos 1.277, 1.335 e 1.336, IV da Lei nº 10.406/02", orienta.

Hugo Costa

Mas, não apenas a segurança precisa ser levada em conta. O especialista também faz alusão a questões de saúde. Animais, especialmente cães e gatos, soltam pelos, por isso é preciso ter um bom senso em relação à presença deles em locais específicos. De acordo com Hugo, não existe na legislação um hall taxativo das áreas comuns que devam estar fora do alcance dos pets, mas ele faz uma lembrança importante. "Com base no Código Civil, na citada 'Regra dos 3S', prevista no Artigo 1.277 do Código Civil, devemos analisar se a presença do pet no local vai trazer algum prejuízo ou risco à saúde dos condôminos e até mesmo do animal. Como, por exemplo, não é salubre ou recomendado deixar os animais entrarem em ambientes como brinquedotecas, piscinas, saunas, salões gourmet e qualquer outro que possa incomodar ou limitar o uso da área comum pelos moradores, especialmente pelo risco de os pets ocasionarem alergias e contaminações, especialmente quando não é feita a higienização adequada no local ou se o tutor não limpa as necessidades fisiológicas do seu bichinho", informa.

Direitos e deveres dos tutores de pets

Direitos

• A Constituição Federal assegura o cidadão ao direito de propriedade (Art. 5º, XXII e Art. 170, II), ou seja, o condômino pode manter animais em casa ou apartamento, contanto que a permanência deles não atrapalhe ou coloque em risco a vida de outros moradores.

• Nenhum síndico ou proprietário pode proibir a permanência de cachorros em apartamento ou casa. Mesmo que as regras do condomínio proíbam de alguma maneira a presença de cães, elas não podem ir contra e não são maiores que a Constituição Federal, código maior do país, ou o Código Civil.

• Cães dóceis e que não representam perigo a terceiros não precisam usar focinheira. Ela desrespeita a dignidade do animal e é configurado crueldade e crime de maus-tratos (Art. 32 da Lei Nº 9.605/98 e art. 3º, I do Decreto Nº 24.645/34);

• Proibir visitantes de entrarem com seus cães é configurado constrangimento ilegal (Art. 146 do Decreto lei Nº 2.848/40). Os animais visitantes devem seguir as mesmas regras dos pets que vivem no local;

• Segundo o Art. 5º da Constituição Federal, o direito de "ir e vir" garante que o condômino ou visitante possa utilizar o elevador com seu animal;

• O condomínio não pode obrigar o tutor a levar o animal no colo. Isso impossibilitaria no caso de cães de grande porte e no caso de tutores que não podem, por motivos físicos, carregar o cão. Essa situação também se aplica no tópico de constrangimento ilegal (Art. 146 do Decreto-lei Nº 2.848/40);

• Também é considerado constrangimento ilegal obrigar qualquer pessoa a utilizar escadas com o animal (Art. 146 do Decreto-lei Nº 2.848/40) e maus-tratos (Art. 32 da Lei Nº 9.605/98 e art. 3º, I do Decreto Nº 24.645/34). Deve-se lembrar das pessoas que não podem, por motivos físicos, utilizar as escadas. O indicado é que o mantenha o cão em uma guia curta, para não ocorrer aproximação com outras pessoas dentro do elevador;

• Contanto que o animal não represente um risco à saúde, sossego e segurança dos demais, o animal poderá transitar nas áreas comuns do prédio. Impedir o acesso fere o tópico do direito de "ir e vir" (Art. 5º da Constituição);

• Casos de ameaças (como envenenamento) ou proibições ilegais (como não dar acesso ao elevador), devem motivar boletins de ocorrência contra o autor por configurar constrangimento ilegal (Art. 146 do Decreto-lei Nº 2.848/40) e ameaça (Art. 147 do Decreto-lei Nº 2.848/40).

Deveres

• O tutor deve manter o cão próximo ao corpo, utilizando uma guia curta, nas áreas comuns do prédio. É responsabilidade do tutor garantir a segurança de todos (Art. 10 da Lei Nº 4.591/64 e Art. 1.277, Art. 1.335 e Art. 1.336, IV da Lei Nº 10.406/02);

• Crianças pequenas não devem ser deixadas com cães e sozinhas nas áreas comuns do prédio;

• Cães de porte grande ou que apresentem comportamento agressivo devem utilizar focinheira sempre que estiverem nas áreas comuns do prédio (Art. 10 da Lei Nº 4.591/64 e Art. 1.277, Art. 1.335 e Art. 1.336, IV da Lei Nº 10.406/02);

• Mantenha sempre o seu cão em guia curta, enquanto ele estiver nas áreas comuns do prédio, e não deixe que ele se aproxime de terceiros, a não ser que tenha autorização. (Art. 10 da Lei Nº 4.591/64 e Art. 1.277, Art. 1.335 e Art. 1.336, IV da Lei Nº 10.406/02);

• É responsabilidade do tutor limpar todos os dejetos de seu cão nas áreas comuns. Dejetos que não apenas sujam as áreas comuns, como também incomodam outros condôminos e são potencialmente perigosos em transmissão de doenças (Art. 10 da Lei Nº 4.591/64 e Art. 1.336, IV da Lei Nº 10.406/02);

• O tutor deve manter também as áreas privadas de sua casa limpa, impedindo o mau cheiro e garantindo a saúde do animal. Não fazer isso pode ser considerado crime de maus-tratos (Art. 32 da Lei Nº 9.605/98 e art. 3º, II do Decreto Nº 24.645/34);

• Atenção aos latidos! É de responsabilidade do tutor que a presença do cachorro não prejudique a vida dos demais e o bom funcionamento do local. (Art. 42, IV do Decreto-Lei Nº 3.688/41);

• Ainda sobre os barulhos e ruídos que incomodam: as unhas do cão entram nessa lista de repetições insuportáveis. O sossego deve ser respeitado, caso contrário o tutor pode chegar a ser preso. (Art. 42, IV do Decreto-Lei Nº 3.688/41).

Restrições e regras aos animais devem passar por assembleia

Williane Guimarães, diretora adjunta da Associação Nacional de Advogados Condominiais e Consultora Jurídica e Empresarial especializada em negócios e gestão patrimonial imobiliária, esclarece um caso recente no qual pedimos sua opinião e análise. Neste ano, no Distrito Federal, um condomínio proibiu os pets de circularem em sua área verde. Ela nos informa que a definição de restrições e regras que são relacionadas aos animais precisa passar por análise e deliberação dos condôminos em assembleia de forma obrigatória, ou seja, o condômino que passou por situação parecida pode usar essa informação para reivindicar os direitos do seu bichinho.

Ela acrescenta um ponto relevante. "A jurisprudência dominante é no sentido de que o condomínio não pode proibir a circulação dos animais nas áreas comuns, mas pode criar restrições estipulando regras em prol do bem-estar da coletividade. Importante frisar que tais regras não podem ser abusivas como, por exemplo, criar a obrigatoriedade de o tutor andar com o animal no colo ou usar escadas. É importante também conscientizar os tutores para que tenham a sensibilidade de compreender que nenhum direito é absoluto, e que determinadas restrições individuais visam a salvaguardar direitos da coletividade na qual estes também estão inseridos", disse.

Retornando à questão da segurança, o tutor precisa ficar ciente do que pode acontecer caso seu animal de estimação esteja envolvido numa situação em que um terceiro acabe se ferindo. Williane conta que lei e regimento interno andam de mãos dadas. "O regimento e a lei se complementam, o regimento servirá para aplicação da penalidade cabível dentro do âmbito interno do condomínio. Porém, o síndico deve se atentar também em relação à sua responsabilidade legal no sentido de, a depender da situação, requerer à autoridade policial a lavratura de um Termo Circunstanciado de Ocorrência – TCO em caso de lesão corporal a terceiros, causada pelo animal por negligência do tutor. Inclusive, o art. 31 da Lei de Contravenções Penais prevê uma pena no caso de omissão de cautela na guarda ou condução de animais", explica.

A entrevistada ilustrou o assunto com um episódio que viveu em 2019 quando perguntamos sobre a proibição dos pets dentro dos próprios apartamentos. Na ocasião, ao apresentar um programa de televisão no Rio Grande do Norte (Conselho Pet RN), foi abordada a tese de que os condomínios não poderiam proibir que os animais de estimação circulassem pelas áreas comuns caso fosse comprovado que a sua presença não oferecesse nenhum risco comprovado à saúde, segurança e sossego dos moradores. Contudo, esse debate acabou funcionando como uma fagulha para uma mudança maior.

"No mês seguinte, no mesmo sentido do meu posicionamento, a Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) decidiu que a convenção de condomínio residencial não pode proibir de forma genérica a criação e a guarda de animais de qualquer espécie nas unidades autônomas quando o animal não apresentar risco à segurança, à higiene, à saúde e ao sossego dos demais moradores. O Senado aprovou um projeto de lei classificando os animais como sujeitos de direitos e não mais como coisas, o animal deixa de ser tratado como coisa e passa a ser tratado como ser senciente dotado de emoções, e, portanto, ligado às relações de afeto, carinho, cuidado", completa.

Saúde geral deve vir em primeiro lugar

Hugo finaliza o tema abordando novamente o aspecto da saúde. Afinal, os pets não estão acima dos "3S". É imprescindível que o bem-estar dos condôminos seja preservado, por isso, o tutor e toda comunidade condominial precisam fiscalizar se o bichinho apresenta algum sinal de doença, porque as zoonoses (doenças transmitidas para nós por meio dos animais) podem gerar situações gravíssimas e, caso necessário, o Centro de Controle de Zoonoses deverá ser ativado.

"O profissional realizará uma vistoria na unidade na qual o pet está localizado para averiguar as condições de higiene e de vacinação dos animais. Sendo que normalmente é concedido um prazo para a solução de eventuais problemas e irregularidades, por isso sempre recomendamos adoção de um "Cadastro Pet", no qual cada unidade do condomínio que possua algum animal deva apresentar os dados de identificação do mesmo, bem como seu cartão de vacina atualizado, sob pena de multa, a qual deve ser inserida na convenção do condomínio", conclui.

Williane Guimarães

Vale lembrar que essa discussão é a respeito apenas dos animais que estão sob tutela de uma única pessoa, porque existe um outro debate quando o assunto muda para os "animais comunitários". Williane lembra desse assunto ainda pouco discutido, mas também já abordado em outra edição da REVISTA DOS CONDOMÍNIOS.

"Atualmente, é muito comum nos condomínios a presença de gatos que são alimentados pelos moradores e vão se reproduzindo de maneira desenfreada, causando enorme conflitos internos. Nesses casos, é importante que os condôminos que têm o hábito de alimentar esses animais compreendam que ao fazê-lo estão criando um vínculo afetivo do animal com o condomínio, e que esse vínculo traz consigo inúmeras responsabilidades, uma vez que o condomínio está assumindo a tutela jurídica daquele animal, e deve, portanto, zelar por sua integridade física, inclusive podendo o síndico responder criminalmente conforme a legislação penal ambiental", finaliza.

Contatos

Hugo Costa

@sabercondominial

Williane Guimarães

@meninadoscondominios

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

Normas regulamentadoras para os condomínios (parte 2)

Dando continuidade ao tema iniciado na edição anterior, apresentamos aos síndicos mais normas regulamentadoras importantes para o setor condominial.

Confira:

NR 5: CIPA – Comissão Interna de Prevenção de Acidentes

Esta norma regulamentadora estabelece os parâmetros e os requisitos da Comissão Interna de Prevenção de Acidentes, tendo por objetivo a prevenção de acidentes e doenças relacionadas ao trabalho, de modo a tornar compatível permanentemente o trabalho com a preservação da vida e promoção da saúde do trabalhador.

Entre outros pontos, ressalta-se a necessidade de registrar a percepção dos riscos dos trabalhadores, em conformidade com o subitem 1.5.3.3 da NR-01, por meio do mapa de risco ou outra técnica ou ferramenta apropriada à sua escolha.

Para condomínios com 51 funcionários ou mais, a Cipa será constituída e composta de representantes da organização e dos empregados. É vedada a dispensa arbitrária ou sem justa causa do empregado eleito para cargo de direção da Cipa desde o registro de sua candidatura até um ano após o final de seu mandato

Quando o condomínio tiver 50 funcionários ou menos, este nomeará um representante dentre seus empregados para auxiliar na execução das ações de prevenção em segurança e saúde no trabalho, sendo obrigatório seu treinamento.

NR 6: EPI – Equipamentos de Proteção Individual

O condomínio é obrigado a fornecer aos empregados, gratuitamente, EPI adequado ao risco, em perfeito estado de conservação e funcionamento. Cabe ao empregador selecionar o EPI adequado ao risco, mediante orientação de profissional tecnicamente habilitado, ouvida a Cipa ou, na falta desta, o designado e trabalhadores usuários.

O condomínio deve exigir o uso do EPI, além de orientar e treinar o trabalhador sobre o uso adequado, guarda e conservação. Quando danificado ou extraviado, o empregador deve substituir o equipamento imediatamente, além de responsabilizar-se pela higienização e manutenção periódica.

NR 23: Proteção Contra Incêndio

Todos os empregadores devem adotar medidas de prevenção de incêndios, em conformidade com a legislação estadual e as normas técnicas aplicáveis

O empregador deve providenciar para todos os trabalhadores informações sobre: a) utilização dos equipamentos de combate ao incêndio; b) procedimentos para evacuação dos locais de trabalho com segurança; c) dispositivos de alarme existentes.

As aberturas, saídas e vias de passagem devem ser claramente assinaladas por meio de placas ou sinais luminosos, indicando a direção da saída.

Em São Paulo, o Corpo de Bombeiros determina a obrigatoriedade de anualmente ser realizada reciclagem para os brigadistas já formados, com a emissão de atestado de brigada de incêndio. Os treinamentos devem ter a presença de 80% dos funcionários da edificação e 1 (um) brigadista para cada pavimento

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

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.

Medicina do Trabalho no condomínio

Prática precisa estar no plano de ação dos gestores condominiais

Já passou o tempo em que o colaborador trabalhava em situações precárias e apenas precisava "aguentar" tudo que acontecia sem poder receber qualquer tipo amparo. Para isso existe a Medicina do Trabalho. Ela está presente em diversos segmentos comerciais e, cada vez mais, ganhando seu espaço no meio condominial. Afinal, zeladores, porteiros e outros membros da "força-tarefa" dos condomínios também precisam de atenção especial caso sejam acometidos por algum problema.

A REVISTA DOS CONDOMÍNIOS conversou com Rafaella Rosa, a CEO da Play Cipa Gestão Ocupacional, empresa com mais de 1.600 clientes, 14 mil trabalhadores treinados e com 25 anos de mercado a respeito da importância e pontos importantes dessa matéria.

Rafaella Rosa

Mas, afinal, o que é essa prática? Rafaella conta que a Medicina do Trabalho é uma área da Medicina que tem como foco de atuação zelar pela saúde do trabalhador exatamente em seu ambiente de trabalho. "O maior objetivo da Saúde Ocupacional, como é popularmente conhecida, é prevenir o desenvolvimento de doenças provenientes de exposição a riscos, que o trabalhador possa estar exposto no ambiente de trabalho", disse.

E, como tudo no Brasil, existe um conjunto de leis, ou melhor, de normas, que regulamentam as condições de saúde e segurança dos funcionários. Estamos falando das Normas Regulamentadoras, ou "NRs". A entrevistada comenta que toda empresa que contrata trabalhadores é obrigada a seguir essas regulamentações, afinal, prevenir acidentes e cenários precários é uma atitude imprescindível, e ela completa.

"Existem normas específicas para cada tipo de atividade, e podemos citar algumas genéricas que são obrigatórias em quase todas as atividades, como por exemplo: Elaboração de Programa de Gerenciamento de Riscos – PGR (NR 1); Elaboração do Programa de Controle de Saúde Ocupacional - PCMSO

(NR 7); e Exame Médico Ocupacional, que deve ser realizado para todos os trabalhadores na admissão, demissão e periodicamente conforme o risco e a atividade", completou.

O trabalho dos profissionais que atuam nessa área não é fácil e pode ser feito de diferentes formas, estas que acabaram sendo ajudadas pelos diversos avanços tecnológicos dos anos recentes. Atualmente, a telemedicina, assunto já tratado em edições anteriores, é vista com bons olhos, especialmente pelo serviço prestado durante a pandemia, e, por isso, também está inserida nesse contexto. Empresas estão disponibilizando laudos médicos a distância, o que confere agilidade e eficiência tanto para médico quanto para paciente. Além disso, a Medicina do Trabalho também é responsável por realizar exames admissionais ou de desligamento, e sua função é muito importante, afinal, é preciso ter a comprovação de que o funcionário entrou e saiu saudável (ou não) daquele local de trabalho.

Quais os problemas mais graves?

Rafaella Rosa avalia que, com base em sua experiência, os problemas mais graves são aqueles em que a pessoa adoeceu por sequelas de acidentes. Ela, inclusive, destaca que quedas, contato com eletricidade ou casos em que máquinas ou ferramentas de manutenção estão envolvidos também estão entre os mais problemáticos. Contudo, essa é apenas uma parcela, de certa forma pequena, e que outros episódios são mais comuns.

"Doenças muito comuns relacionadas ao trabalho que causam afastamentos em trabalhadores são, por exemplo: doenças osteomusculares como tendinites (ombro, cotovelo e punho), as lombalgias (dores na região lombar) e mialgias (dores musculares em diversos locais do corpo). Muitas vezes causadas por esforço físico intenso e/ou repetitivo e carregamento de peso e carga, sem orientação adequada", informa.

Essa prática também age como uma forma de o síndico não se encontrar em "maus lençóis". A CEO comenta que ele/ela responde civil e até criminalmente caso o funcionário adoeça e a condição precária seja comprovada. Por isso, é importante que o representante do edifício busque uma empresa que preste um serviço especializado em gestão ocupacional, mas alerta para um item importante a respeito dos cuidados que ambos os lados precisam ter mesmo que uma parceria seja formada e problemas continuarem a aparecer.

"Se, após a investigação do sinistro, for comprovada negligência por parte do condomínio como contratante e do síndico como gestor, ambos poderão ser penalizados. No caso de constatação de ato inseguro cometido pelo trabalhador por imprudência ou imperícia, ele também poderá ser advertido e penalizado. Todo sinistro precisa ser investigado, não apenas para definição do 'culpado', mas principalmente para evitar novos casos, ou seja, para promoção da saúde e da vida!", completa.

A entrevistada ainda nos conta sobre a parte de treinamento. Delegar pode ser uma tarefa difícil e, novamente, é preciso ter atenção redobrada. Segundo ela, criar evidências dos treinamentos, fichas de entrega dos EPI`s (Equipamentos de Proteção Individual) e checklist de manutenção de máquinas e ferramentas não pode faltar, mas ressalta.

"A responsabilidade de oferecer os treinamentos é da empresa à qual o funcionário está vinculado. No caso de um funcionário terceirizado no condomínio, o síndico deve cobrar da empresa contratada, que esse colaborador esteja com os exames ocupacionais em dia e que apresente evidências de que recebeu treinamentos específicos, conforme a atividade que executa, com objetivo de prevenir acidentes e doenças do trabalho, em consonância com as NR´s. Os treinamentos devem ser ministrados por profissionais da área de SST, com proficiência no assunto, portanto técnicos de segurança, engenheiros de segurança, enfermeiros ou médicos do trabalho, conforme o tema do treinamento", finaliza.

Contato

@rafaellanrosa

linkedin.com/in/rafaella-rosa-085195b8

por Ariane Padilha

Tenha Visão – As visões do síndico

Na última coluna (edição outubro), me propus a abordar, aqui, as habilidades necessárias na construção da competência do síndico/gestor condominial. Já que falamos tanto em conhecimentos, indispensáveis na construção da competência, precisamos falar de habilidades e buscar desenvolvê-las.

Vamos começar pela habilidade cognitiva, que considero fundamental e primordial o exercício da sindicatura. Refere-se a como você enxerga o condomínio, e é a partir dela que você constrói sua gestão e colhe os resultados. É a Visão Sistêmica. Vamos lá!

A Visão Sistêmica é o primeiro passo para uma boa gestão. Condomínios são um sistema. Isso quer dizer que, assim como nosso corpo humano, um condomínio é feito de partes interligadas, que interferem e influenciam o funcionamento do corpo, e cada uma dessas partes tem um objetivo em comum, nos manter vivos. E ainda "O todo é maior que a soma de suas partes". "Condomínio" é o nome dado a esse sistema que gerenciamos, onde todas as partes possuem interligação e influenciam as outras e é a soma dessas partes e ainda sofre interferências externas (é um sistema aberto), como por exemplo: o barulho do vizinho que incomoda o outro, a obra realizada no condomínio, que interfere na rotina do morador, a infiltração no telhado, que prejudica uma unidade, a falta de um colaborador, que prejudica a rotina do condomínio, a inadimplência que interfere nas ações, o ciclone, que destalha e alaga, e assim por diante. Em condomínio, tudo está interligado e precisa funcionar bem para cumprir seu objetivo, que é proporcionar segurança, sossego e salubridade. E ainda contamos com a imprevisibilidade, por ser um sistema aberto e complexo, não controlamos tudo dentro do condomínio, não controlamos o comportamento dos condôminos e de todos que circulam ali, não controlamos condições climáticas, o que torna tudo mais desafiador. O único controle que temos é sobre como vamos agir e reagir diante das situações e do cenário. Comece vendo o TODO!

É preciso entender cada uma destas partes e analisar o cenário. Ao analisar um problema e tomar uma decisão, é preciso avaliar não apenas a necessidade imediata, mas o impacto e as consequências que a ação/atitude/decisão vai gerar em outras áreas. Ao fazer isso, a probabilidade de acerto é muito maior.

Na prática: exercite seu olhar para o todo e para as partes, das partes para o todo e suas ligações e interferências. Em cada ação, pense como isso está impactando a rotina dos condôminos, dos colaboradores e do condomínio como um todo. O que é preciso fazer (planejar as próximas ações) para minimizar os impactos negativos e como proporcionar impactos positivos nesse todo. Por exemplo: ao executar uma obra é preciso olhar todas as partes afetadas, organizar, planejar, comunicar e executar, pensando nos impactos gerados.

Quanto mais exercitamos, mais desenvolvemos uma habilidade, e com o passar do tempo isso passa a ser automático no nosso funcionamento cognitivo. Aprendemos a pensar assim, sempre.

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

Novos projetos imobiliários contemplam as mudanças no estilo e hábitos da vida condominial

Transformações de prédios antigos em condomínios modernos e criação de novas áreas que atendam às demandas e tendências estão em alta

Na última edição, a REVISTA DOS CONDOMÍNIOS fez ampla reportagem sobre os icônicos hotéis na cidade do Rio de Janeiro que estão sendo transformados em condomínios residenciais. Essa é uma tendência que tende também a se expandir para outros mercados, como o de São Paulo. Esse movimento é apenas um reflexo dentre todo o conjunto das mudanças de hábitos forçadas pelo confinamento que a pandemia da Covid-19 provocou, criando demandas e serviços dentro das moradias. Assim, aos poucos, os imóveis vão contemplando home office, coworking, arena de games, área de recebimento de delivery por drone, minimercados, dentre várias outras novidades. Porém, tudo isso gera um impacto nos projetos, na gestão condominial e nas relações humanas. Afinal, quais são os desafios desse novo modelo de moradia, tanto para gestores e síndicos como para os próprios moradores?

Para encontrar respostas para essa questão, ouvimos dois especialistas, o advogado Antonio Artêncio Filho, especializado em Direito Processual Civil e Direito Civil, sendo membro efetivo da Comissão de Direito Condominial da OAB/SP e OAB/Federal e diretor da Associação dos Advogados Condominialistas (Anacon), e o também advogado especialista em Direito Imobiliário Orlando Segatti, presidente da Comissão de Direito Imobiliário da 40ª Subseção da OAB/SP; membro efetivo da Comissão de Direito Condominial da OAB Seccional São Paulo; membro do CNA do Instituto dos Advogados de São Paulo (IASP); e membro da Comissão de Direito Condominial do Instituto Brasileiro de Direito Imobiliário (Ibradim).

Para Antonio Artêncio, a transformação nas grandes cidades de antigos e tradicionais hotéis em residenciais é uma questão de investimento e de que essas mudanças vieram para ficar. "O Hotel Glória, belíssimo exemplo arquitetônico, por demais conhecido, já teve época de muita notoriedade, e hoje, infelizmente, está degradado, bem como a área do redor. Em São Paulo, e apesar de ter sido noticiado anteriormente, e não cumprido, o recém-eleito governador Tarcísio de Freitas anunciou o retorno do Governo do Estado para a área central da capital, que está arquitetonicamente desfigurada, prometendo revitalizar e trazer nova vida a essa área, importando destacar que o Governo de São Paulo já fun-

Antonio Artêncio

cionou durante muito tempo no bairro central dos Campos Elíseos. Então, tanto no Rio de Janeiro como em São Paulo a intenção é a mesma, demonstrando que, pelo menos nessas metrópoles a mudança veio para ficar com grande potencial de revitalização urbanística, bem necessária", avalia.

No entanto, ele percebe como entrave a cultura e o hábito da população, tendo em vista que essa revitalização deve acontecer também no entorno desses prédios. "Do ponto de vista social, é sensacional que se proporcione vida nova a essas antigas construções e locais. Agora, se é tendência a permanência, dependerá e muito dos investimentos financeiros, frisando que o estado tem que fomentar a possibilidade de as entidades privadas participarem desse projeto, gerando emprego e participando da revitalização dos locais", analisa

Sobre as mudanças de hábitos forçadas pelo confinamento da pandemia, ele entende que isso foi um ponto positivo, pois forçou o ser humano a hábitos saudáveis esquecidos, mas trouxe consigo outros desafios, como o acirramento da convivência nos condomínios, trazendo uma dificuldade conhecida, a do confronto interno. "Muitos condomínios comportam tranquilamente as mudanças, enquanto outros permitem parte delas, e outros ainda não agasalham nenhuma. Hoje, condomínios mais antigos, se contam com espaços físicos tratam com muito custo cultural e de entendimento dos próprios moradores de se adequarem à nova realidade, procurando propiciar cada vez mais conforto, tranquilidade e serviços ao usuário, acarretando problemas que seriam mais facilmente resolvidos se o ser humano seguisse a regra básica e simples de respeitar o próximo como a si mesmo, com menos individualidade, menos egoísmo e mais participação e entrega. Essa máxima, diga-se, segue uma linha já exposta no célebre discurso de John Fitzgerald Kennedy quando tomou posse (20 de janeiro de 1961) como o 35° presidente dos Estados Unidos da América: 'não pergunte o que seu país pode fazer por você, pergunte o que você pode fazer por seu país'", exemplifica.

Para Artêncio, a principal mudança sempre será a do ser humano. "Essa linha de raciocínio, de fazer pelo condomínio e não só receber dele, deve ser adotada doravante, para que os serviços implementados funcionem adequadamente para todos, comportando as diferenças e observando-se as regras. Causa-me certa preocupação em relação à adoção dos drones, porquanto deva ser sua implantação mais estudada de modo a não se permitirem abusos ou tentativas de invasão. Mas é inevitável dizer que a tecnologia, em todas as suas frentes, veio para ficar", prevê.

Outra questão que procuramos saber é como as construtoras estão enxergando esses residenciais do futuro. Para o especialista, a visão é de otimismo, pois os novos empreendimentos estão seguindo uma nova tendência de modelo de consumo e investindo em novos espaços como coworking e lavanderia compartilhada. "A escolha sempre será pela colaboração, indo além e buscando propiciar o serviço de profissionais autônomos. A pandemia trouxe várias mudanças que transformaram a vida humana, nisso incluindo-se a relação com nossa vida privada residencial. As regras e tendências surgem não só para evitar a propagação e o contágio do vírus, mas também para garantir uma convivência harmônica na massa condominial, pois que se antes os moradores passavam mais tempo fora das respectivas unidades, agora ficam mais tempo dentro de casa, gerando novas demandas. O morador condominial começa a perceber e sentir falta de serviços, exigindo que estes façam parte do cardápio ofertado nos condomínios. Parte das atividades que antes eram praticadas fora de casa, como trabalho e academia, por exemplo, passaram a ganhar cada vez mais espaço nos lares desde o início do isolamento. Ademais, a presença mais humana, da natureza, uma busca até pelo espiritual e atividades antes desprezadas e até voltadas ao relaxamento, são atreladas às vendas e se constituem como um prato do menu de opções. Temos que ter em mente que as transformações são constantes, e a pandemia acelera este processo", avalia ele.

Como consequência de tudo isso, os condomínios também sofrem a necessidade de mudança e precisam se adaptar ao novo momento, ofertando estruturas físicas polivalentes que permitam variadas atividades ao condômino. "Daí que essa gama de ofertas resulta diretamente em valorização do patrimônio condominial. O físico e mental, como saúde, mudou de compreensão. Espaços como coworking, lavanderia compartilhada, mercadinhos, adoção de energia solar e portaria remota, aplicativos de gestão, economia colaborativa, estão sendo mais queridos", enumera ele.

A transformação de prédios antigos em condomínios modernos é uma tendência

Imóveis-estúdio proliferam em São Paulo

Outra tendência são os imóveis-estúdio, mais compactos, adaptados à vida moderna e próximos de áreas comerciais e universitárias, que visam a atender uma parcela específica de pessoas. Para Artêncio, essa tendência também tende a se consolidar. "Localização estratégica e conexão com a cidade. Metragens flexíveis, mobilidade urbana e investimento descomplicado, contando com espaços e projetos modernos, compactos, funcionais e com bom custo-benefício, os estúdios proliferam em São Paulo principalmente nas regiões próximas ao transporte público. A quantidade de anúncios de apartamentos do tipo estúdio chama a atenção de quem anda pelas ruas da capital. Em uma caminhada pelos bairros paulistanos da Santa Cecília e República, na badalada Vila Madalena ou na residencial Perdizes (em frente à PUC), é fácil perceber que a solução arquitetônica domina a paisagem urbana e o mercado imobiliário, especialmente em áreas próximas de estações de metrô. Um estudo recente realizado por engenheiros e arquitetos da Universidade de São Paulo confirma que houve um boom de apartamentos pequenos (45m²), nos últimos anos, sobretudo em 2019: 25 empreendimentos foram construídos e entregues na capital paulista. Em 2018 tinham sido apenas sete. Em 2020, foram construídos mais 30 edifícios com essas características. No total, de 2016 a 2020, foram 64 edifícios com estúdios, dentro da característica 'mistos', ou seja, que integram unidades residenciais e não residenciais como escritórios, consultórios e outros. Em São Paulo, as construções foram impulsionadas por um decreto de 2.016 relacionado à Lei de Zoneamento, que permitiu classificar esses empreendimentos como não residenciais, mesmo quando funcionam como serviço de hospedagem ou moradia. Essa mudança deu às construtoras direito aos estímulos do Plano Diretor de 2014 que diminuem as taxas cobradas para construções de uso misto. Esses apartamentos são compactos, em torno de 30 m², costumam ter planta de fácil adaptação e localização privilegiada", explica.

Antonio Artêncio complementa a informação esclarecendo que o termo

e o conceito surgiram nos Estados Unidos e na Europa entre os anos 1960 e 1970, transformando-se em uma grande tendência nas metrópoles, principalmente por causa de mudanças no zoneamento urbano. "Os prédios com apartamentos nesse conceito costumam oferecer comodidades com espaços de lazer e de convivência; costumam abrigar apenas um dormitório devido à metragem e têm como principal conceito tirar da área privativa cômodos pouco utilizados no dia a dia, como área de serviço e escritório, ofertando esses espaços de forma compartilhada nas áreas comuns dos condomínios, levando-se em conta a localização, pois estão presentes em regiões centrais e estratégicas da cidade, onde existe uma boa infraestrutura de lazer, serviços e transporte público."

Ele cita levantamento do Secovi/SP (Sindicato da Habitação) sobre o mercado imobiliário, que apontou que imóveis na faixa de 30m² a 45m² de área útil lideraram em todos os indicadores no mês de março de 2022, com 3.568 unidades vendidas no mês, e valor de vendas atingindo um total de R$ 891,4 milhões.

Impacto das tendências na gestão condominial

Diante de tantas novidades, como fica então a gestão condominial? Em termos dos processos internos da vida condominial, quais adaptações serão necessárias em relação a convenções e assembleias, entre outros aspectos, visando à adaptação às tendências de mercado?

Antonio Artêncio começa lembrando que a convenção é o conjunto de leis que regula o funcionamento do condomínio e serve, dentre outras competências, para garantir direitos e reforçar os deveres dos condôminos e demais frequentadores, de modo transparente, justo e organizado, e qualquer mudança que se pretenda fazer terá que passar pelo crivo da assembleia. "Por ser construído com a maioria dos moradores, e, de preferência, contando com um especialista em Direito Imobiliário, a convenção permite uma eficaz administração e reflete no convívio entre os moradores; porém, suas atribuições não param por aí, já que a previsão de multas e sanções são estipuladas nesse documento, dentre outras questões. Trata-se, assim, do documento mais importante de um condomínio. É exatamente o fato de cada conjunto residencial ter sua convenção elaborada de acordo com a respectiva realidade local que torna sua aplicabilidade tão efetiva. Assim, os 'atos-normas' nela contidos passam a fazer parte da rotina dos moradores, devendo estar expostos com a maior clareza possível, e abrangem, além dos condôminos, as condutas de todos que estiverem no condomínio", reitera ele.

Dito isso, para o especialista, dependendo da vida condominial de cada empreendimento, temas sensíveis como locação por temporada, incluindo-se aí o aluguel via app Airbnb, pets, empresa de gerenciamento de estacionamen-

to, a figura do condômino antissocial, coworking, lavanderias compartilhadas, espaços multiuso, permissão de uso de drones para entregas, armários lock e portaria remota serão temas que merecem um estudo mais aprofundado. “Quando moramos pela primeira vez em um prédio de apartamentos, tudo parece diferente, a começar pelo tipo de convivência que temos com os vizinhos, pessoas com quem dividimos os espaços comuns e com as quais tomamos decisões sobre as questões que nos afetam e, nessa situação, é necessário assumirmos a responsabilidade e dividirmos as despesas para a manutenção e conservação dos equipamentos e das instalações. Encontrar soluções para todos esses aspectos tende a ser mais fácil quando temos organização e pessoas responsáveis para nos ajudar a cuidar dos assuntos de interesse comum, auxiliando na criação dos acordos coletivos e zelando para que eles sejam cumpridos. Esse conjunto de regras define como deve funcionar, como as decisões devem ser tomadas para que acolham a vontade da maioria; como deve ser a definição dos valores das taxas condominiais; como administrar os recursos que são de todos; como programar as manutenções para garantir o bom funcionamento dos equipamentos e das instalações etc”, explica.

Artêncio reforça que o mundo atual é muito mais prático e rápido, exigindo inclusive nas construções e condomínios uma facilidade para atender ao morador que antes não se via. “Assim, cabe estabelecer que não só o estudante procura uma moradia como o chamado estúdio, mas muitos profissionais que residem em outras cidades e passam poucos dias na capital, um sem-número de pessoas solteiras e descasadas sem filhos, aqueles que optam por uma vida mais prática. Nessa ótica, além do que já citamos, devemos lembrar que tudo o que é relacionado à tecnologia impera, como assembleia virtual, sites responsivos etc. Nunca podemos subestimar qualquer pandemia, exigindo processos que objetivem o resguardo dos moradores. Questões sempre presentes, como o percentual de juros incidente sobre atrasos; normas para rateio de despesas; formas de gestão; regras de conduta; punições e obrigações dos condôminos, sempre farão parte da atualização, e caso a convenção de um condomínio contenha cláusulas que contradigam o Novo Código, elas perderão sua validade automaticamente. Outras exigências foram criadas com a vigência do novo CCB, como a destituição do síndico; a multa para descumprimento das normas; a multa por conduta antissocial; a multa por inadimplência”, informa.

Alves & Bigler

ADVOGADOS ASSOCIADOS

Cuidados com a mão de obra terceirizada em condomínio

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

Salutar mencionar que, como qualquer relação negocial, há vantagens e desvantagens para a contratação de serviços terceirizados. Como vantagem da contratação, podemos elencar funcionários treinados (mão de obra especializada), gestão profissional de DP e RH, menor risco de demanda judicial trabalhista, substituição mais rápida em caso de rescisão contratual, férias ou faltas etc. Dentre todos esses benefícios já elencados, talvez o de maior destaque seja aquele relacionado à relação empregado-empregador.

Percebemos que, na prática, muitos condomínios preferem a contratação de empresa especializada em serviços terceirizados à contratação orgânica, justamente pelo fato de a natureza daquela ser uma relação civil, onde são partes o tomador e o prestador. Isto é, trata-se de uma obrigação regida pela legislação civil e consumerista, conforme o caso.

Já no que se refere à relação empregatícia orgânica, temos figuras completamente diferentes, onde de um lado temos o empregador, e do outro o empregado, cuja relação sofre inexoravelmente o influxo de normas previstas na CLT, as quais, como é do connhecimento de todos, demandam um cuidado muito maior por parte daquele que faz a gestão do pessoal. No caso dos condomínios, o síndico.

Obviamente não se quer dizer com isso que na hipótese de um determinado condomínio aodtar a modalidade de contratação de prestação de serviços por empresa terceirizada não deve o síndico ter cuidados como os colaboradores. Muito pelo contrário, a depender de sua atitude ele pode gerar mais prejuízos para o condomínio do que se fosse uma relação empregatícia orgânica. O que se quer dizer com a afirmação acima é que, diante de problemas concretos com a prestação do serviços de um determinado colaborador, por exemplo, poderá o síndico dirigir-se à pessoa responsável pela empresa e exigir soluções para os eventuais conflitos existentes, sem que tenha que se indispor e/ou adotar medidas equivocadas.

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

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

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

- Fiscalização da empresa contratada e do condomínio contrante a respeito de questões como segurança do trabalho, por exemplo, toda a equipe de limpeza deve ter EPI’s (equiamentos de proteção individual), como luvas e botas, para não entrar em contato com produtos químicos e lixo.
- Comunicação com o supervisor da empresa terceirizada para controlar, orientar e advertir funcionários, uma vez que o sindico não é superior hierárquico do terceirizado,. Orientações como advertências dadas diretamente ao profissional alocado pode caracterizar vinculo empregatício.
- Exigir nota fiscal da prestação de serviços, bem como comprovantes de pagamentos dos salários, cópias das guias de recolhimentos do INSS, FGTS e demais encargos trabalhihstas.

Além das sugestões acima, o síndico pode fazer o levantamento das CNDs por conta própria a fim de assegurar que os profissionais alocados estão com suas obrigações em dia.

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

@alvesebigler

Crônicas Condominiais

por Rodrigo Vianna

"O espertinho"

Advogar em condomínios residenciais ou comerciais é sempre um aprendizado e uma história nova à parte. Trago a história de um condômino que chamarei de "o espertinho", pois ele sempre debochava dos síndicos em assembleia por invadir uma das áreas comuns do condomínio sem se importar se aquilo era certo ou não.

Nosso escritório tinha acabado de ser contratado pelo condomínio, e uma das queixas da administração era de um senhor que se valia de amizades para fugir das várias infrações que cometia no local.

Um dos problemas que causava prejuízo era que "o espertinho" tinha tomado para si a área do telhado do edifício, transformando numa belíssima cobertura "5 estrelas", com todo conforto necessário ao seu exigente gosto.

Alguns dos itens que ele colocou na sua mais nova aquisição contavam com uma linda piscina, churrasqueira, salão de jogos e, acreditem se quiser, uma elegante estátua de um leão de dois metros de altura.

Meu primeiro encontro com o peculiar condômino se deu numa assembleia extraordinária para aprovação de cota extra para determinada benfeitoria no condomínio, e o mesmo (muito vaidoso) sempre falava sobre seus feitos no condomínio. Inclusive, mencionando sobre a área comum que ele havia proclamado como sua.

O mais interessante é que todos os condôminos contestavam "o espertinho" sobre possuir aquela área, e o mesmo debochava daqueles moradores. Por conta disso, sempre aconteciam acaloradas discussões, e as reuniões ficavam próximas de uma luta de "UFC".

Com esse estresse e o clamor daquela coletividade para obter quaisquer sopros de justiça, nosso escritório era como a última esperança para derrubar aquele morador.

Porém, aquele senhor não era qualquer condômino, ele era bastante influente e sabia de tudo que acontecia no condomínio de forma antecipada.

Diante disso, fizemos uma reunião interna somente com o síndico e conselheiros a fim de organizar a demanda judicial para buscar uma tutela de urgência a fim de recuperar o direito do condomínio e a moral de seus moradores.

Só que o nosso planejamento e a apreciação daquela tutela não poderiam levar tanto tempo, fazendo com que nosso escritório quase que diariamente estivesse de plantão no fórum para obter aquela antecipação de tutela a fim de que o dito condômino fosse impedido de usar aquela área comum até o desfecho da ação judicial.

Como a vida do advogado não é fácil, o juiz negou nosso pedido de tutela antecipada e tivemos que recorrer da decisão. Nosso efeito surpresa tinha ido por água abaixo, e "o espertinho" não perdeu tempo, tirando sarro em suas redes sociais da nossa derrota na primeira batalha.

Fizemos os mesmos trabalhos para inverter a situação, e coincidentemente, o síndico teve que convocar uma assembléia para deliberação de um assunto do condomínio no mesmo dia que haveria a sessão de julgamento do nosso recurso.

Iniciada a assembleia, o nosso amigo condômino não perdeu tempo em ressaltar que ele era o maioral e que nosso escritório tinha feito um monte de coisa errada no processo (colocando a nossa credibilidade em jogo).

Entretanto, para a infelicidade dele e felicidade nossa, eu tinha acabado de receber no meu celular o resultado do nosso recurso e, enquanto ele falava que "não vai dar em nada", "você é um doutorzinho feijão com arroz" ... eu chamei "o espertinho" para se aproximar da mesa de assembleia para falar no microfone e disse a ele que realmente ele era muito bom e tinha bons advogados.

E, neste exato momento, quando ele debochava e caçoava de todos ali, eu apresentei o resultado do recurso para ele, falando para todos da assembleia que aquela área que ele havia tomado, tinha sido impedida de ser utilizada até o desfecho do processo.

A assembleia foi ao delírio, como se fosse um gol de final de Copa do Mundo!

Cadeiras para o alto, muitos abraços e xingamentos na orelha do morador, que suava frio e estava vermelho igual um tomate.

Foi uma das sensações mais memoráveis que tive dentro de uma assembleia de condomínio, que levo como um sopro de inspiração quando me deparo com situações complicadas.

Rodrigo Vianna é advogado, sócio fundador R. Vianna Advocacia e Consultoria de Negócios, pós-graduado em Direito Imobiliário pela Escola Paulista de Direito, especialista na área condominial. É membro de várias comissões de subseções da OAB/RJ.

Para ele, a convenção deve estabelecer as necessidades do condomínio, não num confronto, mas em harmonia, onde o perfil de cada empreendimento e o modo de vida em condomínio daquela massa condominial sejam perfeitamente atendidos pelos instrumentos de instituição, especificação e convenção de condomínio. O modo pelo qual a administração e a aplicação da disciplina quanto ao uso das áreas e serviços comuns devem constar desse estatuto, obrigando a todos. "Lembremos que as leis são promulgadas pelo poder público, e a respectiva obediência se impõe (ordem pública) sobre o quanto privado e, nesse andar, a convenção não deve ser aplicada isoladamente, mas deve se regrar pelo parâmetro da CRFB e com outras leis ordinárias. Muitos não dão a devida importância, mas as normas da emanadas da ABNT são necessárias também (ABNT NBR 5674, ABNT NBR 14037, ABNT NBR 15575, e ABNT NBR 16280)".

Antonio Artêncio finaliza com uma frase que expressa bem a sua contribuição nessa matéria: "O respeito ao próximo como se estivéssemos nos respeitando deve ser a tônica do convívio em copropriedade", conclui.

Transformação de edifícios obsoletos ou subutilizados em condomínios gera muitos benefícios

Para o especialista em Direito Imobiliário, Orlando Segatti, o movimento de rejuvenescimento de edifícios obsoletos veio para ficar. "Com a crescente verticalização das moradias em todo o país, observo que esse movimento, de transformar edifícios obsoletos ou subutilizados em condomínios, é uma excelente ideia para dar a eles a função social da propriedade que a própria Carta Magna dispõe. Essa transformação desses edifícios é um expoente que veio sim para ficar, e cada vez mais firmar o entendimento de que o condomínio é uma excelente solução para todos os envolvidos. Os benefícios desse tipo de empreitada são os mais diversos, como fomentar o crescimento da economia local, pois, juntamente com um empreendimento condominial, a região cresce em termos de transporte, comércio, prestadores de serviços e infraestrutura. Vejo como ponto mais frágil a legislação, que é um tanto quanto burocrática para a regularização documental desse tipo de empreendimento, demanda um dispêndio de trabalho técnico e custo grande, nada que não possa ser superado com um bom time de profissionais", analisa.

Nessa esteira das tendências de mercado, pedimos que Orlando Segatti também analisasse as mudanças de hábitos forçadas pelo confinamento da pandemia que criaram novos serviços no ambiente residencial e os desafios que isso impõe para gestores, síndicos e moradores. Para ele, isso é fato, e fez com que os condomínios, que antes somente serviam para a moradia pura

Nova tendência de apartamento também vai alcançar o público da primeira moradia

Orlando Segatti, que atua na Comissão de Direito Condominial da OAB/SP, concorda que a outra tendência que destacamos nesta reportagem, a dos imóveis-estúdio, também é algo que já está se consolidando no mercado. "Em São Paulo, a grande maioria dos bairros já possui apartamentos especificados como estúdios que vão de 20 a 35m², que em sua maioria comportam quarto, sala e cozinha, todos integrados. Vejo que esse tipo de empreendimento tende a se consolidar em locais e para públicos específicos, como por exemplo na região da Av. Paulista ou na Vila Olímpia, que são bairros com a densidade populacional voltada para escritórios em empresas, onde esses empreendimentos são ideais para o público jovem, em início de carreira, pois, tem um dinamismo maior. Acredito, no entanto, que esse mercado se consolide não só para esse público mais corporativo, como também para o público que busca o primeiro imóvel, vez que são apartamentos menores, e consequentemente com preços mais acessíveis", avalia.

Para ele, em termos dos processos internos da vida condominial, algumas adaptações se fazem necessárias em relação a convenções e assembleias, entre outros aspectos, visando à adaptação às tendências de mercado. "O tema mais pujante nesse sentido são as atualizações das convenções coletivas e regulamentos internos dos condomínios, pois esses são os principais documentos que regem a vida condominial. São por estes documentos que o condomínio exerce seu poder de autorregulação, dentro do que estabelece a lei. A atualização destes documentos ainda é um tabu entre o meio interno da gestão dos condomínios, vez que a grande maioria possui convenções que datam de mais de 20, 30, 40 anos, fazendo com que a tomada de decisões tanto no dia a dia quanto nas assembleias se torne algo penoso. Além disso, as convenções e regulamentos desatualizados não permitem que o condomínio regule eventuais novas implantações, como os espaços de coworking, minimercados, espaços delivery, e outros", explica.

Para concluir, o especialista destaca que os condôminos agora estão mais presentes e participam mais das decisões do condomínio e reforça a importância da realização da assembleia de forma híbrida. "Em 35 anos, o número de condomínios cresceu 321% no Brasil, e, com a pandemia, onde as pessoas ficaram pouco mais de dois anos confinadas em casa, isso fez com que os moradores voltassem seus olhos para o dia a dia do condomínio. O convívio aumentou, assim como os problemas interpessoais. Mas, em contrapartida, os moradores de condomínios, puderam viver o dia a dia condominial, convivendo com obras, manutenções, e vendo como é importante a participação de cada um dentro do condomínio, para uma tomada de decisões de forma assertiva. Daí verificamos que um dos maiores benefícios da pandemia para os condomínios, foi a realização das assembleias virtuais, hoje previstas no Código Civil, que podem aumentar o quórum e possibilitar com que muito mais moradores pudesse participar, de modo que o condomínio pode até mesmo promover as assembleias de forma híbrida. Além das locações por 'curtíssima temporada', hoje muito utilizadas em alguns condomínios, que se disseminaram no Brasil como um todo. Por fim, a vida condominial deu um salto de 50 anos em cinco", conclui.

Orlando Segatti

e simples, agora estejam se tornando grandes empreendimentos multiformes. "Hoje temos os espaços múltiplos assim como home office, coworking, arena de games, minimercados e vários outros ganhando espaço, como áreas de beach tennis, fazendas solares, espaço delivery, lavanderias autônomas, entre outros. Com o crescimento desses espaços, os maiores desafios para a gestão ou síndico é a implantação dessas áreas que não foram concebidas originariamente. Os entraves vão desde o quórum para implantação à infraestrutura. Considerando que muitas dessas benesses valorizam o imóvel como um todo, acredita-se que não haja pontos negativos para os moradores, até mesmo porque ou o condomínio já é entregue com todas as áreas equipadas ou para sua implantação tais benefícios serão aprovados pela assembleia de moradores", explica.

Na sua opinião, as construtoras já estão se preparando para oferecer as novas configurações. "Nas tipologias das novas construções, especialmente em São Paulo, as construtoras estão se preparando para condomínios cada vez mais completos, que ofereçam aos moradores experiências de moradia, tecnologia, trabalho e eficiência no mesmo empreendimento. Com a concepção dos condomínios mistos, as construtoras estão visando à venda de unidades residenciais e comerciais ao mesmo público, oferecendo empreendimentos comerciais e residenciais em um só complexo, unindo a tecnologia de pontos de carros elétricos, fazendas solares, geração autônoma de energia que dá eficiência energética para o condomínio, reduzindo despesas, além de investir mais em áreas de lazer mais diversificadas", informa.

Contatos

Antonio Artênio

(11) 97680-1504

(11) 94339-8848

aafjur01@gmail.com

Orlando Segatti

segattiadvogados.com.br

contato@segattiadvogados.com.br

@orlandosegatti

por Daiana Arruda

A vida em condomínio

É cada vez mais comum nos dias atuais que as pessoas residam em condomínios edilícios. Nesse sentido, é preciso intensificar o sentimento de comunidade em cada um de nós, pois os condomínios são pequenos espectros da vida em sociedade, com regras, normas, punições. Muitas vezes é necessário termos bom senso para casos corriqueiros, evitando assim conflitos desnecessários com vizinhos.

Como advogada atuante na área imobiliária/condominial, uma dica que sempre costumo dar aos meus clientes é que se inteirem das reuniões/assembleias, bem como tomem conhecimento do regimento interno do condomínio. Isso evita muito desgaste, uma vez que, conhecendo as normas do local onde se vive, a tendência é que a sigamos.

Trago como exemplo da importância de conhecer as regras e leis referentes à vida em condomínio o Artigo 938 do Código Civil, que estabelece a responsabilidade do condômino nos casos: "aquele que habitar prédio, ou parte dele, responde pelo dano proveniente das coisas que dele caírem ou forem lançadas em lugar indevido."

Nesse sentido, recebo muitas dúvidas de clientes e internautas querendo saber como identificar de quem é a responsabilidade pelo dano causado a outrem. Respondendo a essa dúvida, é importante frisar que nosso ordenamento dispõe que se a unidade autônoma for identificada, é ela quem responderá pelos prejuízos causados. O condomínio só será responsável caso não seja possível identificar a unidade.

No entanto, há várias decisões judiciais condenando o condomínio a indenizar a vítima, mesmo em casos em que a unidade autônoma é identificada. Nessas ocasiões, verificou-se tratar de habitação esporádica e, nesses casos, o dever de vigilância do condomínio sobre a segurança da fachada do prédio deve ser reforçado.

Esse é apenas um exemplo dos diversos assuntos relacionados ao dia a dia em condomínio. Por isso, reforço que o mais importante é que sejamos sempre vigilantes para não causarmos dano a ninguém. Precisamos entender que viver em condomínio requer atitudes probas, civilidade, cordialidade para que aquela sociedade inserida dentro do condomínio seja não apenas de vizinhos indiferentes, mas verdadeiros cúmplices e companheiros, vivendo assim de forma harmoniosa.

Daiana Arruda é advogada civilista, pós-graduada, membro da Academia Brasileira de Direito Civil. Participa do programa Direitos & Deveres da Rádio Band e é colunista da revista DNEWS.

contato@daianaarrudaadvogada.com.br

@daianaarrudaadvogada

daianaarrudaadvogada.com.br

Daiana Arruda Advogada

(21) 99666-7423

Condomínios vivem momento de expansão na cidade de São Paulo

Fenômeno se repete em outras praças e pode ser considerado como tendência nacional. Traz benefícios como novos postos de trabalho, ampliação de serviços e renda

A cidade de São Paulo ganhou 746 novos condomínios verticais só no primeiro semestre deste ano, segundo o Mapa dos Condomínios, levantamento feito pela administradora Lello. O número é 23,7% superior aos 603 prédios registrados em todo o ano de 2021 e 109,5% superior aos 356 condomínios lançados em 2020. Segundo o estudo, entre 2023 e 2025, 1.700 novos prédios devem ser entregues na cidade, e vão se somar aos atuais 28 mil condomínios existentes, dos quais 90% são residenciais. A expansão vertical em São Paulo parece mesmo viver um ciclo de aceleração. Mas qual o impacto financeiro desse movimento? O que está motivando esse crescimento? Ele se repete em outras praças e em nível nacional? Qual deverá ser o impacto na geração de empregos? Quais os itens de maiores despesas nos condomínios? E quais as tendências desse mercado para 2023?

"O crescimento dos condomínios, com certeza, é um caminho natural pois, no ordenamento jurídico brasileiro, o instituto do condomínio edilício é o mais apropriado para o crescimento dos grandes centros. Primeiro, porque a população cresce de forma quantitativa, e no espaço de um terreno de uma casa constroem-se prédios. Não apena condomínios, mas condomínios constituídos sob a égide da Lei do Instituto do Condomínio Edilício, que dá propriedade comum a todos e a propriedade exclusiva. Se fosse apenas um condomínio ou edifícios, essas unidades, por mais aparentemente autônomas, poderiam se comunicar umas entre as outras do ponto de vista legal, uma vez que uma ação jurídica contra o edifício poderia implicar sobre seus condôminos", pontua Rodrigo Karpat, advogado militante na área cível há mais de 15 anos, sócio no escritório Karpat Sociedade de Advogados e referência em Direito Imobiliário e questões condominiais.

Rodrigo Karpat

Mas, segundo ele, há pontos a serem observados. “Passamos por um momento de eleição, estamos na transição entre governos, de certa instabilidade econômica e política, e saindo de uma pandemia. O planeta vive um período de guerra, ainda que distante. Tudo isso impacta nos alimentos, por exemplo. E, no Brasil, temos uma sociedade cada vez mais empobrecida. Todo esse contexto se reflete dentro dos condomínios, é claro. Por mais que tenhamos um cenário positivo de crescimento de edificações, temos, cada vez mais, a necessidade de um síndico profissional, capaz de lidar com esses números, em função das exigências de seus condôminos dentro desse contexto político, econômico e social”, pondera.

De acordo com nosso entrevistado, o ciclo virtuoso desse processo é realmente potente. “A geração de trabalho é muito grande. Começa na construção civil, que emprega milhares de pessoas, sendo um dos setores mais expressivos do país. E gera postos desde a fabricação e manipulação de insumos para o condomínio até a própria construção física. Depois, temos os empregados diretos, como porteiros e zeladores. E, por fim, os prestadores de serviços correlatos, como aqueles voltados para a manutenção de piscina, jardins e elevadores”, aponta.

Um dos gargalos para quem aposta na vida nesses residenciais é o custo desse tipo de moradia. E, segundo o levantamento da Lello, as taxas condominiais andam também em alta. O Mapa da Lello aponta que os prédios na capital paulista movimentam R$ 19 bilhões em taxas condominiais ao ano, e que o valor mensal médio pago por moradores de condomínios é de R$ 832. Em 2018, quando a empresa fez a última edição do estudo, esse valor, na capital paulista, era de R$ 778. Voltando aos R$ 19 bilhões movimentados ao ano, 46% desse montante vão para o pagamento de pessoal, com salários e encargos. Do restante, 21% são alocados em contratos de manutenção e conservação, 19% são pagos às concessionárias de água, energia elétrica e gás, e 11% aos seguros e outras despesas administrativas. Fundos de reserva consomem 3% dos recursos.

“O maior impacto dentro do condomínio ocorre com pessoal, com a mão de obra. Muitos têm optado por serviços terceirizados, e alguns buscam alternativas como as portarias virtuais, que vêm ganhando espaço. Mas todas elas têm algum custo. Mesmo a opção virtual não exclui a necessidade de zeladores, faxineiro, o que continua impactando no orçamento. O gasto com pessoal responde, aproximadamente, por 50% das despesas de custo operacional dos condomínios”, confirma.

Com gastos médios com as cotas de condomínio beirando os R$ 10 mil por ano por unidade, muitos síndicos apostam justamente na revisão das despesas com pessoal, contratos de manutenção e contas com concessionárias de luz e água, tentando evitar que o custo mensal para os condôminos tenha um aumento expressivo. Essa postura, dizem especialistas, é fundamental para manter as contas em dia e evitar alta da inadimplência com a cota condominial, o que ajuda a tornar o setor ainda mais atraente e aquecido.

Um fenômeno em nível nacional?

Solimar Miranda é administradora de empresa e gestão de negócios, especialista em Gestão de Pessoas e Consultoria Organizacional, além de CEO do Grupo 5 RH, com sede na capital baiana. Ela também conversou com a REVISTA DOS CONDOMÍNIOS. “De acordo com a Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias, mais de 60% dos empresários do ramo imobiliário se preparam para aumentar, ainda mais, as vendas dos imóveis de alto padrão em 2023. Acredito que, em especial, por momentos pandêmicos que vivenciamos, houve muita mudança de comportamentos pessoais e empresariais. E a cada momento os níveis de exigência dos consumidores estão mais elevados. Então, os imóveis que possuem variadas configurações de plantas e atributos de automação e sustentabilidade, atrelados à comodidade com praticidade, tudo em um mesmo lugar, tendem a ganhar espaço.”

A especialista diz acreditar que os apontamentos do Mapa dos Condomínios de 2022, realizado pela Lello Condomínios, será uma realidade comum às diversas regiões brasileiras. “Fato é que as pessoas já buscavam por moradias com segurança patrimonial efetiva e, após a pandemia, estão atrelando a segurança afetiva, além de mais conforto por conta do home office, visto que a forma híbrida de tra-

Solimar Miranda

Importância das vistorias técnicas nas edificações

Durante muitos anos os cidadãos convivem com tragédias decorrentes da má conservação das edificações, sejam casas, prédios, viadutos, pontes, estradas e também obras de reformas, modernização, ampliação, revitalização e outras alterações executadas sem a coordenação de responsáveis técnicos habilitados e, principalmente, capacitados para esses trabalhos tão técnicos e importantes, levando a acidentes até na própria obra com os operários.

Desde 2001 que os contratantes, administradoras e proprietários de imóveis na cidade de Salvador deverão realizar vistorias técnicas periódicas, com intervalos máximos definidos, variando entre dois e cinco anos, onde profissionais verificam e atestam as condições de conservação, de estabilidade, de segurança, de habitabilidade e garantindo, quando necessário, a execução das medidas reparadoras. O Decreto Nº 13.251/2001 regulamentou a aplicação da Lei nº 5.907/2001, que obriga a realização dessas inspeções, denominadas de Vistoria das Edificações, ou Vistoria Técnica Predial, e que indicam as ações sobre a manutenção corretiva, preditiva, preventiva e periódica das edificações e dos equipamentos públicos ou privados. Essas vistorias técnicas deverão ser efetuadas por engenheiros ou arquitetos com experiência técnica comprovada em manutenção, patologia estrutural e infraestrutura através de cursos do Ibape e de seu acervo técnico dos respectivos conselhos profissionais, Crea e CAU, elaborando laudos técnicos que atestam as condições da edificação.

Entretanto, as pessoas que vivem e trabalham em edifícios também podem e devem colaborar com a segurança do seu prédio, exigindo o cumprimento da legislação com a realização de vistorias técnicas periódicas e denunciando condições insalubres e de riscos. A conservação dos prédios evita desperdícios, traz economia, valoriza o bem e contribui para uma cidade mais sustentável e segura. Os proprietários devem exigir sempre a apresentação da ART - Anotação de Responsabilidade Técnica dos profissionais, referente aos serviços prestados, e que não se inicie qualquer obra sem o acompanhamento de um profissional habilitado.

Inálvaro Soares é engenheiro civil, especialista em inspeção predial, perícias técnicas, consultoria para o mercado imobiliário.

@ inspecaopredialepericias

inalvaro@gmail.com

eng.paulo.campos@gmail.com

balho já é uma tendência irreversível. Outro fator que acredito ser relevante é a busca por comodidade pelos diversos serviços e equipamentos que o condomínio oferece: tipo recarga veicular nos estacionamentos, lavanderia coletiva e vários outros benefícios, além de poder desfrutar de todos os espaços em áreas comuns, desembolsando apenas uma parte de todo o investimento, que é a questão do próprio rateio. Ou seja, você manter uma estrutura com a manutenção predial em um local fechado é totalmente diferente do que manter a estrutura desejada em uma unidade privativa", avalia Solimar.

Ela ressalta que, segundo matéria vinculada em março pela Imóvel de Valor, o mercado de alto padrão em Salvador vive, desde o início do ano, momento de grande efervescência, com os sucessivos lançamentos de projetos cada vez mais audaciosos nos quesitos luxo e conforto. Segundo a publicação, a capital baiana registrou no ano passado um crescimento de 117% no número de unidades lançadas e de 44% no volume de vendas de imóveis nas áreas nobres da cidade. A geração de emprego e renda parece ser mesmo uma realidade geral para qualquer capital.

"A maioria dos condomínios residenciais já é planejada para oferecer toda a estrutura que as pessoas e suas famílias precisam em um só local ou entorno, fazendo com que venham a gerar um crescimento exponencial na relação de trabalho e, consequentemente, na economia, haja vista que, com mais empreendimentos sendo entregues, mais contratação de mão de obra será necessária, seja por uma empresa terceirizada ou empregados de forma orgânica. Com o crescimento, há também impacto para outros segmentos, como escolas privadas, farmácias, padarias, bares, restaurantes tradicionais ou tipo fast food, mercados e salões, entre outros. Além disso, sempre surgem novos negócios autônomos no entorno do empreendimento imobiliário", conta Solimar.

Portanto, com um aumento efetivo de mão de obra para os negócios na região ou no próprio empreendimento, visto o quantitativo considerável de usuários em um condomínio, haverá sempre a necessidade de crescer ou ter uma equipe. Assim, mais que novos empregos, os lançamentos vão promover o crescimento dos impostos vinculados à prestação de serviço da mão de obra, compra de insumos e serviços vinculados à manutenção residencial, ampliando o impacto financeiro e as oportunidades de emprego. Em síntese, o boom de novos condomínios gera, além de conforto e comodidade para seus moradores, um verdadeiro ciclo virtuoso de geração de trabalho e renda nas cidades brasileiras.

Acesse o estudo da Lello

contacomigo.lellocondominios.com.br/e-book-mapa-dos-condominios/

Contatos

Rodrigo Karpat

karpat.adv.br

Solimar Miranda

grupo5rh.abler.com.br

Férias escolares:
trabalho extra para os síndicos e funcionários

Período tem aumento da procura por áreas comuns como piscina, salão de festas e playground. Checagem das condições das instalações e equipamentos é fundamental

As férias escolares de janeiro se aproximam e, com elas, a preocupação extra da administração dos condomínios com as áreas de lazer, em função do maior número de crianças nos espaços comuns e nas piscinas. Para os síndicos, é o momento de fazer a vistoria de todos os brinquedos, cuidar das instalações, instruir a equipe de funcionários e reforçar entre os moradores as regras da boa convivência. Quais medidas prévias devem ser tomadas? Revisão das condições gerais de estruturas e equipamentos, com devidas reformas que se fizerem necessárias? Circular pedindo a atenção dos responsáveis para não deixarem seus pequenos 'soltos'? E na época das férias, mesmo? Reforço de funcionários nas áreas comuns de lazer? Como se precaver e diminuir o risco de possíveis acidentes?

Larissa Lacerda é administradora de empresas e fundadora da Lares Síndicos. Trabalha com condomínios há 12 anos, tendo iniciado sua carreira como gerente em Administradora de Condomínios à frente de grandes carteiras de clientes residenciais, comerciais e mistos. "Além da avaliação de todos os locais comuns, verificando se estão com as devidas proteções - como nas quinas de cantos e canteiros, por exemplo -, o síndico deve conferir a parte elétrica aparente, brinquedos quebrados ou lascando, como ocorre com frequência com os de madeira. Estruturas metálicas, se estão enferrujadas, precisam ser reparadas, assim como cordas de balanços e pisos antiderrapantes".

Essas medidas são fundamentais para garantir a segurança. Se uma criança sofrer um acidente num ambiente ou brinquedo que não esteja com sua manutenção em dia, o condomínio poderá ser responsabilizado. Nossa entrevistada defende que a recomendação e a orientação dadas aos pais são muito importantes, não só para não deixarem as crianças sozinhas em áreas de lazer, mas como também para o controle de barulhos excessivos, além de observar se as crianças maiores não estão usando os brinquedos dos menores, podendo danificá-los, ou circulando com bike, skate ou patins pelas garagens, ou mesmo pisando nos jardins.

"Entendo que os funcionários do condomínio não são responsáveis por ficar de olho nas crianças. Eles já têm suas próprias atribuições, e isso cabe aos responsáveis. As crianças devem estar sempre sob a supervisão de um adulto durante as brincadeiras, para evitar acidentes e situações desagradáveis. A prevenção deve ocorrer através das orientações e regras bem claras disponíveis e visíveis a todos", ressalta.

As áreas comuns são espaços muito utilizados pelas crianças, que precisam gastar energia e gostam de sair do apartamento. Para evitar acidentes e responsabilizações, o condomínio precisa contar com algumas medidas de limpeza e de proteção. Algumas medidas, apontam especialistas, ajudam a melhorar a experiência das famílias e facilitar a gestão do síndico. Valem como dicas: restringir a visita das crianças à academia e à sauna, especialmente perigosas para os pequenos, certificar-se de que o playground tem equipamentos adequados e em perfeitas condições, e reforçar o controle de acesso ao condomínio.

Especialmente nas férias, é muito comum que as crianças chamem amiguinhos para participarem das brincadeiras. Apesar de ser uma prática inocente, ela esconde um perigo: o acesso de pessoas não autorizadas. Quando o filho de um condômino chama os amigos da escola, o condomínio receberá visitantes eventuais. Muitas vezes, os convidados aparecem apenas alguns dias e não devem estar na lista fixa de acesso ou ser reconhecidos com facilidade. Para contornar a situação, vale adotar uma relação com todos os visitantes desse período específico.

A piscina é um capítulo à parte. Ela deve estar sempre limpa e segura. A limpeza deve ser feita de modo regular, por meio do tratamento de água e retirada de sujeira do entorno. Estabelecer regras como tomar uma ducha antes de mergulhar e não levar comida para a área são medidas que ajudam a preservar o ambiente. É imprescindível verificar o estado do piso antiderrapante e da grade que restringe o acesso. Assim, crianças só poderão entrar na piscina se estiverem acompanhadas. Para evitar aglomerações, vale limitar o número possível de visitantes por unidade ou mesmo criar uma escala com rodízio de acesso aos espaços mais disputados, como a churrasqueira ou o salão de festas.

Larissa Lacerda

Não raramente, os condôminos acham que é dever da gestão do empreendimento dar conta das crianças que ali residem. Contudo, a verdade é que são os pais ou guardiões que devem assumir o papel. Não custa lembrar aqui, mais uma vez, que cabe a eles a missão de manter a segurança e a integridade dos pequenos, bem como evitar que os mesmos promovam excesso de barulho, com muitos gritos e correria, ou mesmo a depredação de algum equipamento ou ambiente de vizinhos ou de áreas comuns. Férias liberadas, em condomínios, devem ter como sinônimo a atenção redobrada.

Contatos

@larylacerda

@laressindicos

laressindicos.com.br

Fala, Síndico!

por Fred Ally

Condômino x Condomínio, a convivência harmoniosa

A convivência em um mundo condominial é sempre desafiadora para qualquer síndico. Posso dizer que é uma sociedade que coloca em prática todas as formas de educação familiar para que possamos conviver harmoniosamente.

Virei síndico ao acaso, onde comprei meu apartamento, e em um grupo de WhatsApp dos moradores comecei a opinar sobre as questões condominiais, e desde então fui mencionado a virar síndico, concretizando na minha atual empresa, a Assembleia Geral de Instalação (AGI).

Minha área profissional era em gestão e trabalhei durante muitos anos no Comando da Aeronáutica e na Secretaria Estadual de Saúde. E, ao virar sindico, me deparei com uma realidade totalmente diferente daquela vivida em minhas atividades profissionais antes executadas. Então parei e pensei: é hora de organizar e entender o que é ser síndico e como comandar um empreendimento de 500 apartamentos.

Nesse processo de aprendizado, procurei criar um modelo de gestão em que todos ficassem cientes do que acontece no condomínio, pois fazia leitura na internet, onde via muita reclamação em relação à comunicação do que acontece dentro dos condomínios. Utilizei ferramentas da atualidade como o Telegram e WhatsApp, além da comunicação mais formal, que é o e-mail, onde no decorrer do tempo me especializei como corretor perito judicial e outros cursos dentro da área de corretagem. Minha intenção foi quebrar esse paradigma de que o síndico é inacessível, onde disponibilizei meu telefone pessoal, liguei e sempre instruí aos moradores no momento tão complicado que é uma implantação de condomínio. Procurei trazer sempre o condômino para perto, explicando e dando atenção às suas sugestões e reclamações. Afinal, o síndico também é para isso.

Apesar deste mundo tão complicado que reúne diversos tipos de pessoas, sempre conversei com os moradores para reeducá-los para uma vida condominial, enfatizando que eles não eram mal-educados, mas que o que eles pensam que não incomoda, incomodava seu vizinho abaixo. E ao meu ponto de vista, as construtoras deveriam criar uma cartilha explicando a convivência em condomínio, para que os futuros condôminos pudessem, pelo menos, ter um embasamento do que é um mundo condominial.

E toda essa transformação profissional e o caminho percorrido pela experiência e pelo aprendizado durante cinco anos, reeleito por unanimidade em quatro assembleias, fizeram com que eu abrisse a empresa e virasse, além de síndico, um corretor de imóveis.

Fred Ally atua na área de gestão do Comando da Aeronáutica e na Secretaria Estadual de Saúde do Rio de Janeiro. Dono da empresa Em Familia Imobiliária, que atua com sindicatura profissional.

@emfamiliaimoveis

atendimento@emfamiliaimobiliaria.com.br

Como se proteger e evitar as fraudes nos condomínios?

Alguns cuidados podem ajudar o síndico a garantir a lisura na contratação de serviços e no processo de compra de material e equipamentos. Fique de olho!

As fraudes em condomínios são verificadas com grande frequência. Alguns síndicos, administradoras e até mesmo funcionários aproveitam-se da falta de controle para praticar irregularidades. É preciso estar atento aos primeiros sinais. Como, por exemplo, evitar o superfaturamento de notas fiscais? E as propinas? E a falsificação de documentos como procurações e comprovantes do INSS, FGTS e outros. O risco está em toda parte, e escapar ileso exige atenção redobrada dos gestores.

"Para evitar fraudes financeiras em condomínios, é importante ter processos bem definidos para contratação de serviços e compras, tais como: estabelecer um número mínimo de propostas para serem recebidas na concorrência, definir claramente o escopo dos serviços que serão executados, solicitar que as propostas venham sempre em envelopes fechados para serem abertos em conjunto com pessoas da administração ou em assembleia. Tais medidas dão transparência ao processo de compras e contratações em geral, auxiliando tanto a gestão,como também tranquilizando os moradores", esclarece Anna Carolina Chazan, advogada especialista em Direito Imobiliário, gerente geral de uma grande administradora do Rio de Janeiro e professora do Secovi-RIO.

Segundo nossa entrevistada, a concorrência de preço impõe limites, ajudando a identificar possível superfaturamento e, consequentemente, limitando e criando obstáculos para o recebimento de propinas. Lembrando que, para que seja feita essa comparação de preços, é fundamental que os escopos dos serviços, bem como a descrição dos materiais, sejam exatamente os mesmos.

"A falsificação de documentos é outro tema com grande incidência de fraudes, principalmente em relação ao não recolhimento de FGTS e INSS por empresas que prestam serviços de terceirização de mão de obra. As guias apresentadas, muitas vezes, não correspondem ao pagamento integral dos funcionários da empresa e podem acumular dívidas aos condomínios que respondem solidariamente nessa relação contratual. Além de solicitar, mensalmente, as guias pagas às empresas prestadoras de

serviços, é importante requerer as certidões negativas de regularidade fiscal da empresa e do condomínio. Tais certidões apontam se as empresas possuem ou não pendências ajudando a identificar possíveis fraudes fiscais e tributárias", recomenda.

Anna Carolina Chazan lembra que procurações são documentos muito utilizados no ramo imobiliário, seja para representação de condôminos

Anna Carolina Chazan

em assembleia, advogados ou representantes em geral em atos jurídicos. Para adquirir maior segurança jurídica, principalmente em assembleias, ela aposta na criação de regras internas, exigindo que os documentos tenham o reconhecimento de firma e data de validade, evitando que as procurações se perpetuem. Ainda é recomendado que se avalie quem é o outorgante, e se o mesmo tem legitimidade para transferir poderes, bem como a análise dos documentos RGI do imóvel, por exemplo, do contrato social da empresa, no caso de pessoa jurídica, e documentos pessoais com foto. "O tema é muito complexo e requer conhecimento técnico. No caso de dúvidas, consulte especialistas para que possam ser avaliados os documentos e as notas recebidos pelo condomínio", resume.

Administração condominial precisa de programas de *compliance*

Graduado em Ciências Contábeis, pós-graduado em Auditoria e Controladoria, membro da Comissão de Contabilidade Condominial do CRC-RJ, e atuante no segmento condominial há quase uma década, Thiago da Silva é sócio da Indep Auditores Independentes. "Como auditor, entendo que as boas práticas empresariais têm muito a contribuir para a prevenção desse problema e que, notadamente, o compliance deve ser considerado e implantado na administração condominial, mitigando o cometimento de alguma irregularidade, por parte dos gestores e colaboradores", pontua.

Para Thiago, uma importante ferramenta de defesa contra o superfaturamento no pagamento de notas fiscais consiste na adoção da cotação de preços com, no mínimo, três empresas, para a contratação de serviços e compra de materiais e equipamentos. Nos casos de contratação de serviços especializados, recomenda-se a solicitação prévia de documentos comprobatórios no que tange à prestação feita em outros condomínios, isto é, um atestado de capacidade técnica, além de registro da empresa no respectivo órgão profissional (CRC/OAB/CRA), certidões negativas de débitos e de regularidade, com o estabelecimento claro do escopo dos serviços pretendidos. Recomenda-se ainda que as propostas e documentações obtidas no processo de escolha, bem como a justificativa dessa escolha, sejam anexadas junto aos futuros pagamentos, nas respectivas pastas de prestações de contas ou até disponibilizadas aos moradores através de aplicativos.

"Um dos principais pontos de atenção para combater o pagamento de propinas consiste na adoção de um rigoroso controle na execução dos contratos, tanto na parte operacional, isto é, se a empresa está cumprindo o prometido, bem como na parte financeira - se tudo está de acordo com o contrato firmado. Outro ponto de atenção deve ser o monitoramento constante da reputação das empresas perante a sociedade, em sites de reclamações e na consulta de processos judiciais", pontua Thiago, que prossegue em seus alertas.

"Falando de falsificações, recomendo especial atenção na análise da documentação anexada, sobretudo às rasuras, informações desencontradas e, nos ca-

Thiago da Silva

sos de recolhimento de impostos, se o layout do documento está de acordo com o padrão governamental. Nos casos em que o condomínio possua conta bancária própria, é possível a conciliação dos pagamentos com as saídas constantes no extrato. Hoje em dia, mediante utilização do certificado digital ou até mesmo procuração, conseguimos obter a confirmação do recolhimento de impostos no ambiente eletrônico da Receita Federal. A recomendação geral é no sentido de buscar sempre a confirmação de forma externa, nos casos em que identificar qualquer informação duvidosa."

Contatos

Anna Carolina Chazan

@annacarolinachazan

Thiago da Silva

@thiagodasilva87

linkedin.com/in/thiago-da-silva-9abb3490

Coluna do Prestador de Serviços

por José Júlio Pereira

Desmistificando a portaria remota versus a tradicional presencial

A substituição dos porteiros presenciais pelos serviços de portaria remota tem sido uma prática cada vez mais comum nos condomínios brasileiros graças à: (1) confiabilidade das tecnologias atuais; (2) crescente eficiência das centrais de atendimento; e, claro, (3) pela infraestrutura e processos, remotos e locais, cada vez mais robustos e voltados à excelência de atendimento.

Esse jeito de operar portaria é hoje bem mais seguro do que os porteiros presenciais, pois esses: (1) trabalham praticamente sem supervisão; (2) são expostos localmente às pressões de moradores e visitantes; e (3) ficam vulneráveis às abordagens no trajeto ao condomínio.

Por mais treinados que estejam, os seus porteiros representam uma fragilidade no acesso (físico e informações) dos condomínios, e também pelas eventuais faltas e desvios nas funções de trabalho dos mesmos.

O serviço de portaria remota é hoje uma opção mais inteligente à medida que substituiu as percepções pessoais pelos fatos, e dados extraídos de registros automáticos de vídeo, audio e controle de acesso.

Quando bem implantada, a Portaria Remota se torna uma "plataforma de engajamento com as questões de segurança do condomínio", e pode inclusive ser usada para incentivar melhorias contínuas e soluções para os eventuais riscos e vulnerabilidades, começando pelas questões básicas de convivência e qualidade de vida, e ao final alcançando a valorização dos imóveis do condomínio.

Além das vantagens acima, a portaria remota é comprovadamente mais econômica (de 50% a 60% de redução) em função do amadurecimento do mercado com ganhos de escala e produtividade, enquanto que os porteiros presenciais tendem a ficar cada vez mais caros em função dos dissídios da categoria, de custos de saúde e processos trabalhistas.

Em relação aos aspectos de desenvolvimento humano, a portaria remota defende a "ressignificação do trabalho dos porteiros" para que estes possam adquirir novas habilidades e conquistar perspectivas profissionais de maior valor agregado.

Sempre que nos pedem exemplos de onde isso aconteceu, lembramos dos antigos ascensoristas de elevador e hoje até da função de caixa, que vem diminuindo em função da evolução da tecnologia bancária e comercial.

Em reforço ao amadurecimento do mercado de serviços de portaria remota (em torno de 15 mil condomínios operando hoje no Brasil), cada vez mais as construtoras, corretores e administradores de imóveis têm se informado melhor e reconhecido as inúmeras vantagens desse modelo. Obviamente que essa é uma escolha individual de cada condomínio, e nos cabe aqui reforçar que existe a possibilidade de se manter uma portaria híbrida, parcialmente remota e presencial, pelas questões de comodidade e até de adaptabilidade cultural.

José Júlio Pereira é engenheiro pela Escola Politécnica da USP, pós-graduado no Advanced Management Program da Harvard Business School. Executivo por mais de 30 anos no Brasil e exterior. Investidor serial desde 2015, em várias startups. Sócio-gestor da Atende Portaria.

josejulio@atendeportaria.com.br

linkedin.com/in/josé-julio-pereira-773ba9170

atendeportaria.com.br

Abuso infantil: tolerância zero nos condomínios

É de responsabilidade de todos, incluindo síndicos e condôminos, zelar pelo bem-estar e segurança de crianças e adolescentes. Omitir-se constitui crime. E pode levar à detenção

A legislação federal e dos estados é farta no que diz respeito à obrigatoriedade de os síndicos denunciarem à polícia casos de maus-tratos a animais e de violência doméstica. Mas, e em relação ao abuso infantil? Como síndicos e condôminos devem se comportar diante da suspeita ou constatação de casos de agressão, assédio ou mesmo violência sexual contra crianças e adolescentes? O que diz o Estatuto da Criança e do Adolescente a respeito? Quais medidas efetivas podem e devem ser tomadas, em casos de flagrantes como o que, recentemente, levou o ator José Dumont à prisão? Nos casos de omissão ou acobertamento, quais penalidades podem ser aplicadas ao síndico ou ao próprio condomínio?

Advogada no estado da Bahia, focada na prevenção e solução de conflitos, Verônica Lins é taxativa. "A obrigatoriedade de os síndicos e condôminos denunciarem à polícia casos de violência doméstica e maus-tratos de animais deve ser aplicada também em casos de abuso infantil. Assim, havendo suspeita ou constatação de casos de agressão, assédio ou mesmo violência sexual contra crianças e adolescentes, o síndico ou administrador deve se reportar à autoridade policial. O Art. 70 do ECA determina que é dever de todos prevenir a ocorrência de ameaça ou violação dos direitos da criança e do adolescente. E, entre as medidas efetivas que podem e devem ser tomadas, está justamente a comunicação imediata à polícia."

Ela própria passou por uma experiência traumática. "Num condomínio onde eu era síndica orgânica, o porteiro foi preso em flagrante com imagens de crianças no celular. Ele havia esquecido o aparelho na guarita ao terminar o turno, e o colega que o substituiu acessou o celular e viu umas imagens. Logo interfonou para mim, e fui até a portaria ver do que se tratava. Diante dos fatos, levei o aparelho para a Delegacia Especializada na Repressão ao Crime contra Criança e Adolescente e relatei o ocorrido à delegada. A criança em questão era enteada dele que, quando voltou ao condomínio para pegar o celular, foi preso pelos agentes policiais. Uma situação terrível. Ele foi demitido, houve um processo criminal, que seguiu seu curso normal. Soube depois que ele foi condenado, teve acompanhamento psiquiátrico... E que a vítima e a família também tiveram atendimento e seguiram a vida."

Verônica Lins

Gracilia Portela

Uma obrigação legal de toda a sociedade

"A Constituição Federal expressa, em seu artigo 227, parágrafo 4º, que a lei irá punir de maneira severa o abuso, a violência e a exploração sexual de crianças e adolescentes. Nesse sentido, o ECA possui uma série de dispositivos de combate a esse tipo de crime. Aponta que é dever da família, da comunidade, da sociedade em geral e do poder público assegurar, com absoluta prioridade, a efetivação dos direitos referentes à vida, à saúde, à alimentação, à educação, ao esporte, ao lazer, à profissionalização, à cultura, à dignidade, ao respeito, à liberdade e à convivência familiar e comunitária. E, ao mesmo tempo, que é dever de todos velar pela dignidade da criança e do adolescente, bem como prevenir a ocorrência de ameaça ou violação dos seus direitos", afirma Gracilia Herminia Amorim Portela, graduada em Direito pela Faculdade Candido Mendes e doutora em Ciências Sociais e Jurídicas pela UMSA, Buenos Aires, além de presidente da Academia Brasileira de Justiça Filosófico Sistêmica.

A entrevistada lembra que a Organização Mundial de Saúde (OMS) registra como importante fator de mortalidade e morbidade de crianças e adolescentes a violência em suas várias interfaces. São alguns exemplos de violências praticadas contra crianças e adolescentes as agressões físicas; o abuso psicológico; a negligência e o abandono, além da violência sexual. Segundo Gracilia, os síndicos são cidadãos civis como outros quaisquer, e cabe a eles, nesta condição, e não porque são meramente síndicos, obedecerem ao que preceitua a Constituição Federal e o ECA, e zelarem pela dignidade de menores, sejam eles moradores de uma massa condominial que possam estar sendo submetidos a riscos desta espécie, ou não.

"É dever de todos da comunidade e sociedade zelar pelos menores de idade, e evitarem riscos de toda espécie que possam estar comprometendo a saúde, moral, sobrevivência, dignidade e respeito de crianças e adolescentes. Sendo assim, uma vez observado numa comunidade condominial riscos desta ordem em relação a menores, devem os gestores, assim como também cabe aos moradores, comunicarem o fato à delegacia, obviamente com indícios mínimos do que tenha acontecido, inclusive eventuais testemunhas, para que a polícia, em conjunto com o Ministério Público, possa tomar as medidas necessárias no caso, que poderá ser tratado nos Conselhos Tutelares ou Juizados de Menores."

O abuso sexual abrange qualquer toque ou carícia imprópria, incluindo comportamentos como incesto, molestamento, estupro, contato oral-genital e carícia nos seios e genitais. Além do contato sexual, a violência pode incluir outros comportamentos abusivos como estimular verbalmente de modo impróprio uma criança ou adolescente, fotografar uma criança ou adolescente de modo pornográfico ou mostrar-lhe esse tipo de fotos, expor uma criança ou adolescente à pornografia ou atividade sexual de adultos. Alguns possíveis indicadores de abuso podem não constituir necessariamente prova de que uma criança esteja sendo abusada ou negligenciada. Devem servir, entretanto, como sinais de alerta no sentido de se observar a situação, e procurar ajuda, para saber se a criança precisa ou não de auxílio. Confiar nos instintos pessoais é um fator primordial para identificar se uma família ou criança está em apuros e, assim, proceder a comunicação dos fatos aos Conselhos Tutelares, Juizados de Menores e ou Delegacias Especializadas.

"Por fim, é bom que se alerte que poderá estar incurso nos crimes de omissão capitulado no art. 135 do Código Penal, qualquer cidadão, inclusive síndicos e moradores de condomínios, que se omitam no socorro e na não assistência ou auxílio de alguma autoridade pública (polícia ou bombeiros, por exemplo) ao se deparar com uma situação em que uma criança ou adolescente se encontra em circunstância de iminente perigo. Além de multa, pode ser aplicada a detenção, inicialmente, de um a seis meses. O abuso sexual já envolve contato sexual entre uma criança ou adolescente e um adulto ou pessoa significativamente mais velha e poderosa. As crianças, pelo seu estágio de desenvolvimento, não são capazes de entender o contato sexual ou resistir a ele, e podem ser psicológicas ou socialmente dependentes do ofensor", conclui Gracilia Portela.

Contatos

Gracilia Portela

gracilia.portela@amoportela.com.br

@graciliaportela

Verônica Lins

veronicalinsdealbuquerque@gmail.com

@veronicalinsdealbuquerqueadv

por Márcio Spimpolo

Quais são os seus métodos e fontes de estudo?

Neste artigo eu quero trabalhar com você um conceito da Bíblia sobre estudar corretamente para ter bons resultados na área condominial.

O trecho está na carta de Paulo aos Hebreus (cap 5 vs 13,14) e diz assim:

"13 Pois todo aquele que continua a tomar leite desconhece a palavra da justiça, porque é criancinha. 14 Mas o alimento sólido é para as pessoas maduras, para aqueles que pelo uso têm sua capacidade de discernimento treinada para saber distinguir tanto o certo como o errado."

Embora o texto seja autoexplicativo, a pergunta de análise para o nosso caso é:

Qual o tipo de leitura e estudo eu tenho feito?

As fontes de consulta são muito importantes para que você tenha a percepção correta dos assuntos condominiais.

Muita gente tem falado e escrito sobre condomínios, porém, é preciso selecionar e estudar por aqueles que já deixaram algum legado para o segmento.

Numa geração que prioriza fotos e vídeos curtos, é cada vez mais desafiador encontrar textos que atinjam o objetivo da leitura.

Tik Toks, Reels e outras plataformas instantâneas não tendem a contribuir para uma boa compreensão de assuntos importantes da área.

A leitura de qualidade estimula a criatividade, exercita a memória, aumenta o vocabulário e a melhora na escrita, ampliando horizontes e gerando boas oportunidades.

Ainda, o bom leitor aprimora a sua empatia e pensamento crítico, sem falar nos inúmeros benefícios para a saúde mental e física, prevenindo, inclusive, doenças degenerativas.

Então, aqui vão 3 dicas essenciais para você: 1 - Concentre-se apenas na leitura (sem distrações); 2 - Cuide da sua postura (use uma mesa e coluna ereta); 3 - Leia o que for importante para você naquele momento.

Todos os que atuam na área condominial – advogados, administradores, engenheiros, síndicos etc., têm uma diversidade de bons livros para ler e estudar.

Por isso, siga o conselho do Apóstolo Paulo e prefira o velho e bom livro, gastando tempo suficiente e de qualidade para obter o alimento sólido, pois quem vive de leitinho não consegue ir longe em nenhuma profissão.

Márcio Spimpolo é professor e coordenador da pós-graduação em Direito e Gestão Condominial na FAAP/SP.

Garagem não é depósito, tampouco lava-jato

Regras de uso do espaço precisam ser definidas em assembleias e constar das convenções, prevendo, inclusive, penalidades aos infratores

Restrições de uso da garagem costumam ser um fator de conflitos em condomínios. Afinal, por que deve ser proibido lavar o carro nesses espaços? Especialistas falam, sobretudo, em questão de segurança, pois podem acontecer acidentes. Há ainda o custo do consumo da água. E as regras sobre o que pode ou não ser guardado ali. Algumas garagens, por vezes, viram verdadeiros depósitos de produtos, caixas, geladeiras velhas, móveis usados, cadeiras e barracas de praia... Como essas questões devem ser definidas? O que diz a legislação? Onde regras devem ser estabelecidas? E quais penalidades podem ser aplicadas nos casos de flagrante desrespeito?

Caio César Mota é sócio-fundador do escritório de Advocacia que leva seu nome, além de coordenador da Especialização em Direito Imobiliário da PUC-GO, estado onde atua. Ele inicia sua participação nesta matéria esclarecendo que os abrigos de veículos, ou simplesmente garagens, podem ser divididas nos condomínios em três diferentes tipos. "Há vagas autônomas, aquelas que possuem matrícula própria no Cartório de Registro de Imóveis; vagas vinculadas, casos em que a matrícula da garagem é a mesma que a da unidade imobiliária, estando, portanto, a garagem vinculada à sua respectiva unidade; e vagas de área comum. que são aquelas que não possuem matrícula própria, sendo de livre uso dos moradores e integrando as áreas comuns", afirma ele, que segue em sua análise.

"No que diz respeito à lavagem de veículos nas garagens, vale dizer que a lei de regência, como era de se esperar – por se tratar de norma de direito privado de natureza aberta –, deixou a cargo da massa condominial, através de decisão colegiada, dispor a respeito. Agora, é bem verdade que, ao longo dos mais de 16 anos atuando junto a condomínios, raras vezes me deparei com normas internas que cuidassem com o necessário rigor e amplitude a respeito do tema garagens."

Mas, então, diante do silêncio da lei e dos normativos internos, como devem se posicionar o condômino e o síndico? É evidente que o método convencional de lavagem de veículos libera grandes resíduos de sujeira pelo local de higienização, podendo, em alguns casos, espalhar pelos espaços do condomínio combustíveis e óleos vazados de equipamentos dos veículos. "Além disso, as lavagens de veículos implicam em alto volume de consumo de água – média de 300 litros por cerca de meia hora. E, como se não bastasse, a prática corriqueira de lavadores de veículos é pela utilização de produtos altamente químicos, o que se torna extremamente nocivo à saúde daquela comunidade", explica Caio.

Não por acaso, aponta nosso especialista, órgãos e se-

Caio César Mota

cretarias de Meio Ambiente têm criado cada vez mais políticas proibitivas de liberação da prática convencional de lavagem de veículos, vedando a emissão de alvarás para essa modalidade de negócio. Desse modo, seja pelos resíduos deixados no solo ou poluentes depositados no ar, a prática pode causar sérios problemas aos moradores de condomínio. "Vale dizer, ainda, que as garagens devem estar discriminadas no regimento interno de condomínio como espaço exclusivo destinado à guarda de veículos, não podendo ser utilizada para finalidades outras, o que inclui depósito de objetos e lavagem de veículos, sob pena de multa."

Se os moradores, de forma colegiada, decidirem por permitir a lavagem de veículos, o mais sensato é a adoção de um espaço próprio, por meio da utilização da ecolavagem. "Essa modalidade, também conhecida como lavagem a seco, é a prática de limpar os veículos com o uso de produtos naturais, como a cera de carnaúba e silicone, utilizando apenas algo em torno de 200ml de água por veículo. Assim, se o morador fica responsável por utilizar produtos naturais e preservar a área de lavagem dos veículos, evitando o procedimento caso o veículo automotor possua vazamentos, nada implicará em prejuízo de ordem financeira ou que atente contra a salubridade de moradores e prestadores de serviços."

Por fim, considerando que tais medidas devem estar previstas no regimento interno, Caio César Mota afirma que compete aos moradores, de acordo com sua manifestação de vontade em assembleia, e observando o quórum previsto em convenção, decidirem sobre a possibilidade de procederem com a lavagem de veículos no condomínio e, em caso positivo, sob qual modalidade, em quais locais e com utilização de que tipo de produtos. "Recomendo estabelecer em regimento interno as penalidades pela inobservância do previsto na norma, em especial da utilização inadequada do espaço destinado à guarda de veículos, podendo o condomínio, nos casos de depósito de objetos inapropriados, promover a remoção e guarda em outro local, aos custos do morador infrator. E ainda lhe impor uma multa, caso não atendida a advertência prévia", conclui.

Contato

caiocesarmota.com.br

REGRAS DE OURO PARA USO DAS GARAGENS

1. Ter uma convenção clara e detalhada, definida em assembleia e apontando permissões e proibições. Tudo deve ser redigido de forma clara, sem deixar margem para dúvidas.

2. Eleger um mediador. É esperado que o síndico morador exerça o papel de mediador de conflitos entre condôminos pelo uso do espaço. Caso o condomínio tenha uma empresa gestora (ou síndico profissional), pode ser destacado um morador como mediador.

3. Ter vagas que contemplem moradores idosos e/ou com deficiência. Facilidade de acesso, proximidade dos elevadores, maior área de manobra para o automóvel. Regras básicas que devem ser respeitadas, em nome da civilidade.

4. Utilização como depósito. Poucos condomínios contam com espaços próprios para que moradores guardem alguns pertences na sua vaga de garagem. Em outros, é permitido, por exemplo, pendurar bicicletas por apartamento na parede da vaga. Onde não há regras, abre-se espaço para que outros acabem ultrapassando os limites do bom senso, empilhando equipamentos e móveis velhos, e até invadindo a vaga alheia. Por isso, é fundamental que as regras sejam definidas e do conhecimento de todos.

Feira de Condomínios e Encontro de Síndicos foca na gestão eficiente

O encontro marca a celebração de 80 anos do Secovi Rio, realizador do evento ao lado da Abadi, e os 25 anos da Feira de Condomínios

O Hotel Prodigy, junto ao Aeroporto Santos Dumont, no Centro do Rio de Janeiro, recebeu uma comemoração dupla, a Feira de Condomínios e o Encontro de Síndicos 2022 nos dias 27 e 28 de outubro. O evento é uma realização do Sindicato da Habitação do município (Secovi Rio) e da Associação Brasileira de Administradoras de Imóveis (Abadi). Ao longo da programação, os visitantes puderam conhecer os produtos e serviços próprios do meio, além de acompanhar as discussões mais relevantes com os nomes mais renomados do setor de condomínios. Com o foco na gestão condominial eficiente, a edição celebrou os 80 anos do Secovi e os 25 anos da Feira de Síndicos, que ocorreu pela primeira vez em 1997.

A sala Corcovado I, que abriga o auditório do hotel, recebeu desde os temas mais abstratos do Direito Condominial até técnicas de jardinagem, o que contribuiu para criar um espaço didático e dinâmico. Do lado de fora, a feira abrigava os expositores e aguardava o Encontro de Síndicos. Assim, a organização garantiu que o público pudesse aprender tanto com referências do meio jurídico quanto com colegas de profissão, que conhecem o dia a dia dos condomínios na prática. A síndica Monica Radicett contou à REVISTA DOS CONDOMÍNIOS que o evento concentrou tudo de melhor que o mercado oferece, com destaque para as opções de financiamento e de produtos de academia. Ela recordou-se de um projeto para reduzir o déficit fiscal do condomínio que administrava, o qual só pôde ser implantado após conhecer as opções de negócio em uma palestra anterior.

O casal de síndicos Carmem Fidelis e Luís Carlos Antunes que esteve pela primeira vez no evento, concorda com Monica. Ela carregou a responsabilidade de gerir condomínios por cerca de cinco anos, até que chegou a vez do marido. Encantada com os expositores e ansiosa para outras edições, a ex-síndica elogia a lucidez e a atualidade das discussões trazidas pelo Secovi e pela Abadi. O diretor jurídico da Abadi, Roberto Bigler, enfatiza que essa é justamente uma das principais preocupações da organização, trazer uma "comunicação mais clara, limpa e fácil", para que os aspectos da gestão que ressoam no mundo jurídico não fiquem restritos a quem efetivamente cursou uma faculdade de Direito.

Após três anos de hiato, a Feira de Condomínios e o Encontro de Síndicos 2022 recebeu em seu palco, durante a abertura do dia 27, o presidente do Secovi Rio, Pedro Wähmann; o presidente da Abadi, Rafael Thomé; e o diretor de condomínios e locação da Abadi, Marcelo Borges. Esse último recebeu uma homenagem no lugar de Manoel da Silveira Maia, que fundou a Feira em 1997 e não pôde comparecer à edição de 2022. Manuel já ocupou a presidência da Abadi entre 1996 e 1998 e, atualmente, é parte da Comissão de Ética da Associação.

No dia 27, o consultor e mestre em sistema de gestão Hermes Simões, levou o público aos risos ao abordar a "Gestão de Pessoas e Conflitos no Relacionamento Condominial" de maneira lúdica e — por que não? — assertiva. O diferencial da palestra de Hermes, além da dinamicidade, foi orientar os presentes a darem nome aos problemas típicos do meio, independentemente do tamanho do desconforto. Ao longo da tarde, tantas outras referências na área compartilharam seu saber. Outros temas como locação por temporada, contratos de terceirização e assembleias eletrônicas também foram objeto de análise de André Luiz Junqueira, Juliana Bracks e Marcelo Borges, respectivamente.

No segundo dia de feira, a sala Corcovado I foi novamente o palco principal para os especialistas. Odirley Rocha, com seu bom humor costumeiro, conquistou o auditório lotado ao falar dos aspectos tecnológicos que estão chegando ou já chegaram ao meio condominial. O palestrante, em sua fala, chamou a atenção dos convidados para o conceito de Metaverso, espaço virtual onde as pessoas poderão viver algo parecido com uma segunda vida, e detalhou como deve ser a rotina do síndico nesse novo universo.

Mais tarde, Pedro Wähmann, presidente do Secovi Rio, e Rafael Thomé, presidente da Abadi, comentaram a respeito da capacidade de algumas proposições legislativas de aumentar o custo condominial e de afetar determinadas profissões. "Houve grande queda no número de porteiros dos edifícios ao longo dos anos, segundo dados do Ministério do Trabalho e Emprego. É o que está acontecendo no Rio de Janeiro, onde a média de empregados caiu de 1,8 para 1,3 em dez anos, sendo o custo a principal motivação para o novo cenário, além das novas tecnologias, como as portarias virtuais", comentou Wähmann.

Ao final, Roberto Bigler e Alex Velmovitsky se juntaram para um momento de interação com a plateia e encerraram o evento com chave de ouro.

Público presente ao evento

Francisco Egito e Roberto Bigler

Expositores

Corredores da feira

Marcelo Borges e Francisco Egito

Monica Radicett

Marcelo Borges e Marisa Machado Braga, diretora social da Abadi

Alessandra Lobato, da Abadi, e Francisco Egito

Luís Carlos Antunes e Carmem Fidelis

Pedro Wähmann e Francisco Egito

Comunicação e Marketing para sua empresa

MMA MARKETING

mma-marketing-comm · mmacomunicacacaoemarketing · mmamarketing.com.br

3º Workshop de Síndicos apresenta temas atuais da área condominial

A programação do evento inova ao inserir como temas os stalkers e o Direito Animal

Patrícia Pinheiro

O 3º Workshop de Síndicos de Condomínios aconteceu na noite do dia 4 e ao longo do dia 5 de novembro, no Gran Hotel Arrey, em Teresina, Piauí. A edição foi a primeira após a pandemia e recebeu público de síndicos, subsíndicos, administradores, advogados e demais profissionais do segmento condominial. A presença de stalkers nos condomínios e as limitações do Direito Animal foram temas de destaque do evento, abordados respectivamente por Fábio Barletta e Patrícia Pinheiro, sócia da Integração Consultoria, que realizou o evento. A diversão do público foi garantida pelo show de humor com o comediante Mateus Cidrão e pelo sorteio de brindes ao final da programação.

A Integração Consultoria presta serviços de assessoria aos condomínios e aos síndicos, em especial, na área de Gestão Condominial. Patrícia conta à REVISTA DOS CONDOMÍNIOS que o intuito da edição foi levar o "juridiquês" até os síndicos de forma leve e descontraída, para que os aspectos técnicos da gestão pudessem ser mais facilmente absorvidos. Satisfeita com a recepção do público, ela atribui o sucesso do workshop à credibilidade dos parceiros comerciais e expositores e à qualidade das palestras, entre outros fatores.

A próxima edição do evento deve ocorrer em novembro de 2023, em comemoração ao Dia do Síndico, que ocorre no dia 30.

Contato

juridico@patriciapinheiroadv.com.br

Público presente ao evento

Marcio Rachkorsky no painel "Administrar Condomínios Fazendo a Diferença"

2º Seminário de Direito da OAB/RJ discute temas centrais do mercado

O evento ocorrido na sede da OAB seccional do bairro do Méier (RJ) aborda a questão dos atos notariais como tema central

Nos dias 22 e 23 de novembro, a sede da OAB seccional Méier (RJ) recebeu o II Seminário de Direito Imobiliário, Condominial, Notarial e Registral da Comissão de Direito Imobiliário da OAB do Rio de Janeiro. A primeira parte do evento reuniu os advogados Daniel Fairbairn, que falou das ações locatícias, despejos e execução, liminar e caução; Paula Rodrigues, Vaneli Falcão e Raphael Thomé, que abordaram os atos notariais eletrônicos; Grazielle Daumas e Raíza Gomes, que explicaram a mudança na base de cálculo do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) no STJ; e Raphael Thomé, que encerrou a programação ao abordar a interferência do corretor de imóveis nos atos notariais.

Já no dia 23, Raphael Gama abriu com o tema Bloqueio das Contas em Instituições Bancárias. Depois, Wania Baeta discutiu a ata notarial como meio eficaz de prova. No encerramento, André Luiz Junqueira, Arnon Velmovitsky e Hamilton Quirino se juntaram a Francisco Egito para debater o novo anteprojeto de lei dos condomínios. O evento teve apoio do Instituto dos Advogados Brasileiros (IAB), da Associação Brasileira de Advogados (ABA) do Rio de Janeiro e do Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Rio de Janeiro.

André Junqueira e Francisco Egito

Raphael Gama, Wania Baeta, Anamaria Mallet, Marisa Dreys, André Mesquita e Francisco Egito

Seminário OAB Méier conta com bom público

Wania Baeta e Francisco Egito

Marisa Dreys, Arnon Velmovitsky, Francisco Egito e Hamilton Quirino

1° Fórum Nacional de Gestão Condominial aborda papel das mulheres

Fórum leva conhecimento para profissionais no Rio Grande do Sul

Mauren Gonçalves, Sérgio Craveiro Daniel Lima e equipe

Sérgio Craveiro

Vander de Andrade

O 1° Fórum Nacional de Gestão Condominial foi realizado no dia 22 de outubro, no Plaza São Rafael Hotel, em Porto Alegre, Rio Grande do Sul. Voltado à capacitação e integração de síndicos e gestores condominiais a nível nacional, contou com diversos assuntos inovadores. "Mulheres na gestão condominial" foi um dos temas abordados, argumentado pela advogada Taula Armentano, explicando sobre os preconceitos que as mulheres sofrem na gestão de um condomínio. Outro assunto debatido durante o dia foi "Aspectos controversos na gestão", com o professor Sérgio Craveiro, que tratou de assuntos que precisam ser analisados, debatidos de forma não literal, "ao pé da letra", e a importância da comunicação nessas questões. A programação do evento contou com palestrantes de vários estados.

Mauren Gonçalves foi uma das organizadoras do evento e explica como foi a ideia de fazer um evento que juntasse as administradoras, os síndicos, e toda a dificuldade de fazer essa união, mas que ela busca promover esses encontros que são importantes para gestão de um condomínio. "O Fórum tem o propósito de levar conhecimento para os síndicos, moradores e até mesmo conselheiros, já que a maior parte da população vive em condomínios.", conta a fundadora da Associação de Síndicos do Rio Grande do Sul. A proposta do evento foi conscientizar os síndicos a não só buscarem conhecimento, mas também ajuda emocional, para saber lidar com situações que surgem no cotidiano. Mauren cita a pandemia como exemplo e diz que foi um período conturbado, já que houve muitos decretos, como fechar a academia em período pandêmico.

Francisco Egito

A organizadora mencionou a satisfação em ver a recepção do público que passou pelo evento - foram em média 220 pessoas que estiveram presentes no local. A segunda edição do evento já tem data marcada para o dia 7 de novembro de 2023.

Miguel Zaim

Público presente ao evento

Congresso de Direito Condominial da Feconse reúne síndicos em Sergipe

5ª edição da Feira de Condomínio de Sergipe conta com 80 expositores

O I Congresso de Direito Condominial da Feira de Condomínios de Sergipe (Feconse) ocorreu nos dias 28 e 29 de outubro, no Centro de Convenções AM Malls, em Aracaju. Abordando temas voltados para o Direito, como as tarifas das concessionárias, as medidas legais para a destituição do síndico e a obrigação propter rem — que responsabiliza o ocupante do ambiente físico pelas taxas —, o público majoritário foi composto por síndicos.

A quinta edição da Feconse reuniu 80 expositores de produtos e serviços condominiais, e seus organizadores são o advogado e empresário Alexandre Sobral Almeida e a também empresária Lorena Ormundo.

Síndica Christiane Romão com os advogados Alexandre Sobral, Francisco Egito e Caio César Mota

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

Advogados lançam livro voltado para os síndicos

Fábio e Daniela Barletta dão dicas e orientações de como se tornar um síndico de sucesso

O síndico é uma profissão de extrema importância no mundo condominial. Sua responsabilidade é representar os interesses dos moradores em processos judiciais e principalmente administrar e cuidar do patrimônio, e com toda essa responsabilidade, surgem diversas questões que podem ser uma "dor de cabeça" para o síndico e trazem dúvidas sobre como agir, se comportar e solucionar as questões de forma eficiente. E foi exatamente o que fez Fábio Barletta, autor do livro "Os segredos do síndico de sucesso", que escreveu ao lado de sua esposa, Daniela Barletta, com o objetivo de guiar de forma simples o síndico a lidar com todas as situações que ocorrem diariamente. O casal viu como uma oportunidade de ajudar o mundo condominial após criar a empresa 'Sinergia Group Gestão em Condomínios', voltada para síndicos profissionais, e notar a dificuldade que tinha em desenvolver liderança, proatividade e comunicação.

Fábio, que já lançou um livro em 2018, com o tema 'Gestão Condominial Eficiente', conta que, apesar de advogado, seu objetivo é escrever para os síndicos, trazendo uma linguagem jurídica e simplificando de forma clara e objetiva, apresentando técnicas como soft skills (habilidades interpessoais), que ajudam a lidar com as situações e desafios do mundo condominial e fazer do síndico um profissional eficiente, enfatizando a necessidade de qualificação e boa comunicação entre o síndico e o condômino.

Em pergunta sobre como surgiu a inspiração para fazer o livro, Fábio conta o seguinte: "Foi por causa de um artigo que eu estava fazendo, aí eu tive um insight, notei o quanto esse artigo estava bom e vi que é um tema pouco explorado no mercado e que era uma 'dor' do síndico. Nós levamos seis meses para concluir esse livro." Durante esse tempo, o autor conta que também fez um curso de coaching para complementar o desenvolvimento do livro ao lado da Daniela, que foi crucial no processo. Em um dos seus capítulos, 'Síndico do futuro', o casal aborda as questões de inteligência emocional, como lidar com conflitos, e considera um dos melhores temas. E ao ser perguntado se pensa lançar uma segunda edição do livro, Fábio diz que o foco agora é a segunda edição do primeiro.

Na pré-venda, o livro chegou a quatro mil vendas, e seu lançamento ocorreu no dia 7 de novembro. O livro custa em média de R$ 65 a R$ 55 no site Bonijuris.

Contato

@fabiobarlettagomes

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: 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

dezembro e janeiro

zoom TURMAS TELEPRESENCIAIS

ATENDIMENTO AO CLIENTE E COMUNICAÇÃO ASSERTIVA EM CONDOMÍNIOS

06, 08, 13 e 15 de dezembro
18h às 21h

Investimento: R$ 250,00
Desconto de 10% para ex-aluno!

Anna Carolina Chazan
Marllon Furtado
PROFESSORES

ASSEMBLEIA CONDOMINIAL E AS FUNÇÕES DE PRESIDENTE E SECRETÁRIO

09, 11 e 16 de janeiro
18h às 21h

Investimento: R$ 190,00

Francisco Nazareth
Sérgio Itagiba
PROFESSORES

21 98476-5645 www cursoaprimora.com.br

Quer falar com o Mercado Condominial? Venha para a

REVISTA DOS CONDOMÍNIOS

Condições especiais para novos anunciantes

revistadoscondominios.com.br

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