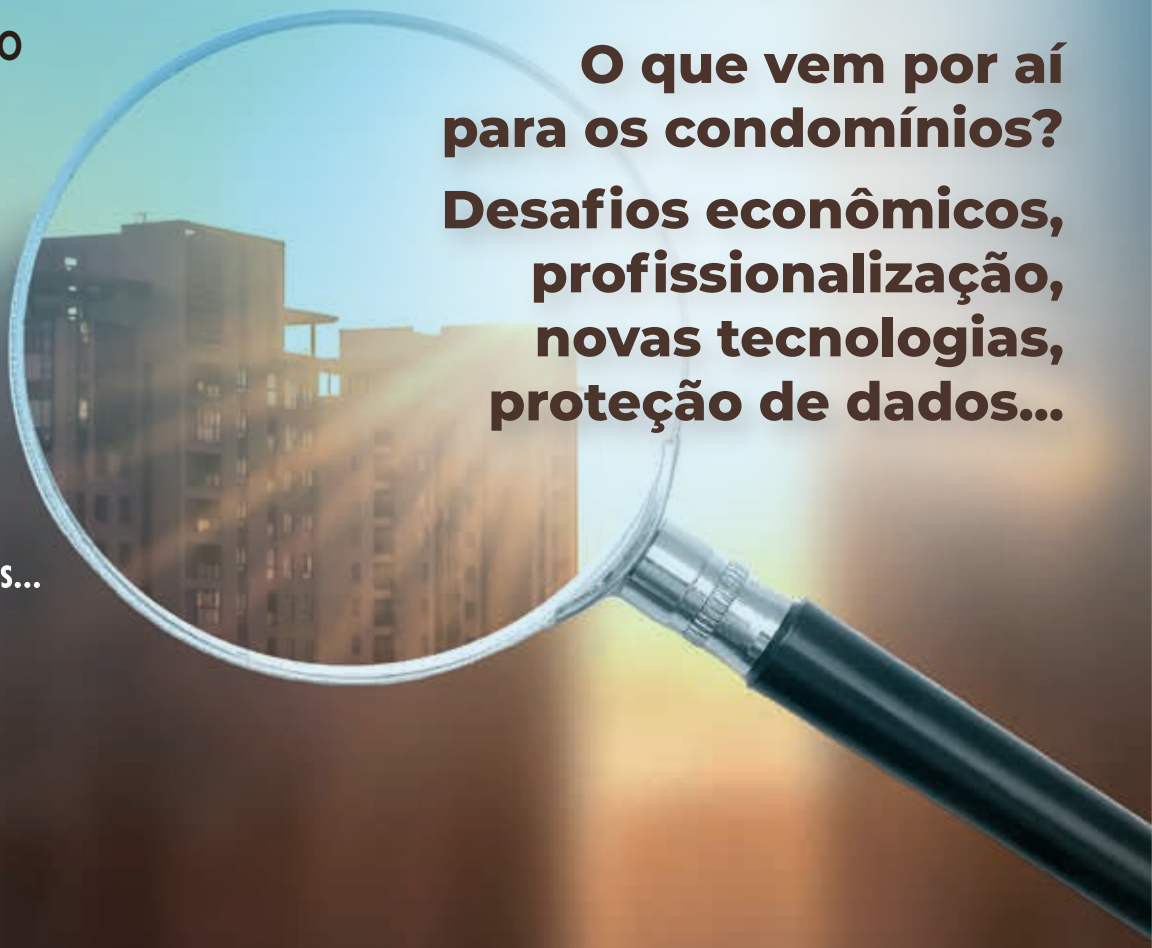
REVISTA DOS CONDOMÍNIOS

Ano 2 – Edição 15 - Dezembro de 2022 / Janeiro de 2023

PERSPECTIVAS 2023

O que vem por aí para os condomínios?

Desafios econômicos, profissionalização, novas tecnologias, proteção de dados...



DESPEJOS
Novo Projeto de Lei prevê a desjudicialização dos processos de despejos

APRIMORA SÍNDICO
Confira a cobertura completa do evento e a galeria de fotos

CUIDADOS E MANUTENÇÃO
Ar-condicionado, para-raios, rede elétrica, proteção contra incêndios...

COMPORTAMENTO
Como lidar com complicados casos de stalkers e homofobia

EVENTOS
Veja as coberturas de vários eventos condominiais

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

Marque na sua agenda: vem aí um grande evento para o segmento condominial

Idealizadora do evento conta como será o encontro nacional de experts em condomínios que será realizado em fevereiro, em Salvador (BA)

O mundo dos condomínios é conhecido pelos diversos eventos realizados durante o ano. Alguns com um approach mais generalizado, enquanto outros são mais voltados para um estilo de colaboradores e profissionais. Contudo, o que todos os empreendedores por trás desses eventos buscam alcançar é uma melhor capacitação para quem atua na área, juntamente com a possibilidade de um networking de qualidade.

O caminho não é fácil, especialmente quando se trata de uma primeira edição, mas a advogada Andréa Resque, idealizadora do Comunidade Experts em Condomínios (Primeiro Encontro Nacional), está animada e espera que o encontro seja um sucesso.

Com o evento marcado para fevereiro do ano que vem, a REVISTA DOS CONDOMÍNIOS entrou em contato com a idealizadora e separou um "sneak peek", ou seja, uma conferida naquilo que está por vir dos dias 9 e 12 de fevereiro, em Salvador, na Bahia.

O evento é focado numa das fatias mais importantes de profissionais que atuam no segmento condominial: os advogados. E, segundo Andréa, é uma oportunidade para aprimorar conhecimento.

"O evento visa a desenvolver ainda mais os experts por meio da abordagem de temas não somente ligados ao Direito Condominial, mas da Advocacia Condominial como

Andréa Resque

um negócio. O ambiente de *mastermind* para não mais que 50 advogados contará com a presença de advogados, empresas e agentes do Mercado Condominial a nível nacional", disse.

Entre essa lista de nomes, o CEO da REVISTA DOS CONDOMÍNIOS, Francisco Egito, estará presente, assim como outros profissionais que já tiveram destaque em nossas várias edições, como Daniel Lima (Papo Condominial) e Jamile Mascarenhas, além da própria anfitriã. Será um espaço para que advogados de todo o Brasil também possam palestrar e dividir suas experiências, erros e sucessos para fortalecimento da "Nova Advocacia Condominial", como chama Andréa.

A criação desse evento vem da percepção de uma oportunidade de mercado que ainda não está sendo aproveitada totalmente pelos advogados. O mercado condominial cresce, e não cresce devagar, e com cada vez mais edifícios sendo levantados, novos espaços para profissionais autônomos aparecem junto.

"Existe um oceano de oportunidades para os advogados, que muitas vezes desconhecem como criar o desenvolvimento da sua advocacia autônoma, além do que o ambiente da CEX fortalece, acolhe e alavanca negócios num ambiente de networking extremamente qualificado", completou.

E para ingressar num ambiente tão competitivo e qualificado quanto o da advocacia condominial, qualquer profissional precisa, primeiramente, conhecer o meio como a palma da própria mão. Por isso, André é uma das pessoas mais preparadas para lançar, possivelmente, uma nova sequência de encontros. Ela já se dedica há 16 anos ao mercado condominial, atuando como consultora de incorporadoras e investidores da área. Além disso, a advogada também é síndica profissional e, nos últimos três anos, tem contribuído como mentora na jornada profissional de mais de 500 advogados, fossem experientes ou incitantes, espalhados por todo o território nacional por meio da Formação Condomínio na Prática e do CEX (Comunidade Expert em Condomínios).

Contato

@andrearesque.adv

Condomínios e Cidades

por Francisco Machado Egito

Natureza organizacional e administrativa do condomínio (Parte 1)

O condomínio edilício é uma realidade em nosso país, proliferando em nossas cidades como modo de viabilizar a ocupação do solo urbano. Diversas são as causas que incentivaram sua utilização em larga escala, dentre as quais podemos citar a urbanização acelerada no início do século passado, o encarecimento dos terrenos, o êxodo rural promovendo o inchaço das cidades, o melhor aproveitamento econômico do solo, a possibilidade de fixação de pessoas próximas das regiões centrais, novas tecnologias construtivas que permitiram edificações de maior aporte, e, nas últimas décadas, a busca pela segurança e áreas de lazer nos grandes condomínios.

O condomínio é uma instituição que se desenvolve no mundo jurídico, com suas raízes no direito de propriedade exercido em comunhão com diversos titulares. Já o condomínio dito edilício é um condomínio especial que foi desenvolvido e instituído nas legislações privadas ao redor do mundo no século passado, sendo um novo modo de exercício do direito de propriedade, tendo a combinação única e indissociável de áreas privativas com áreas forçosamente comuns.

Ocorre que o condomínio edilício desafiou o direito de propriedade, alçando voos que só podem ser compreendidos com o auxílio de outras ciências. Tem seu surgimento quase sempre na incorporação imobiliária. Após sua instalação, com a entrega das chaves aos adquirentes das unidades, com escolha do corpo diretivo (síndico, subsíndico e conselho) e contratação da primeira administradora auxiliar do condomínio, ele é colocado "em ação". É neste momento que começa a ser administrado. O condomínio edilício, composto por pessoas, recursos (financeiros, espaciais, temporais, tecnológicos, materiais e humanos), é uma organização sociotécnica, demandando uma análise da Teoria das Organizações para melhor compreender sua natureza.

É neste sentido que podemos apontar algumas de suas características:

- Ausência de finalidade lucrativa;
- Relação horizontal entre seus pares, diferente das demais organizações cujas relações são lineares e hierárquicas;
- Aspecto predominantemente doméstico;
- Gestão exercida de forma amadora, baseada no empirismo e no improviso;
- Completo desconhecimento de administração e processos gerenciais. Realizados de forma rudimentar, incompleta ou intuitiva;
- Constitui-se em um microssistema sociopolítico, com autonomia normativa relativa.

Existem outras características organizacionais que serão apresentadas na próxima coluna desta Revista.

Francisco Machado Egito é advogado, administrador e contador É CEO do Grupo Francisco Egito, empresa que atua na área. condominial e imobiliária. É coordenador da Comissão de Contabilidade Condominial do CRC, coordenador da UNICRECI, diretor da REVISTA DOS CONDOMÍNIOS, do curso Aprimora e do CBEPJUR. Tem atuação como presidente e membro de conselhos profissionais na área condominial e imobiliária (OAB, CRC, ABA e outros)

francisco.egito@revistadoscondominios.com.br

@franciscoegito

Editorial

O que vem aí para os condomínios em 2023?

Amigos leitores,

Na última edição deste ano, trazemos matéria com especialistas que analisam o cenário de 2023 para os condomínios. Mas, antes de destacar isso, vale lembrar que, ao longo dos últimos meses, fizemos várias matérias que já apontam para as tendências do mercado, como a revitalização dos centros das grandes cidades a partir da mudança na votação para escolha da destinação do condomínio. Falamos sobre despejos de inquilinos (e voltamos ao assunto neste número). Falamos sobre LGPD, novas tecnologias e muito mais. Um ano que começa com novo governo do qual se esperam austeridade e investimentos para fazer girar a economia e gerar mais oportunidades.

Sobre as perspectivas, a profissionalização dos síndicos, a proteção dos dados sensíveis dos condôminos, os avanços com segurança e as condotechs, com uma diversificação dos serviços e dos modelos de trabalho home office que devem se consolidar.

Trazemos ainda um mix de várias matérias abordando pontos relativos à segurança, e não apenas falamos do controle dos acessos (isso também), mas os cuidados com rede elétrica e ar-condicionado, especialmente com a chegada do verão. Nessa linha, o cuidado para que nada despenque das janelas que possa provocar vítimas e danos, além das novas recomendações relativas à Covid-19, o controle de pragas e a prevenção contra incêndios.

Falamos ainda sobre o papel dos concierges nos condomínios, apps para síndicos, as lavanderias e fechamento de varandas com cortina de vidro, e como lidar com casos de stalkers, homofobia e furtos em mercadinhos.

Trazemos a cobertura de vários e grandes eventos do mercado, como Aprimora Síndico, Resenha Síndico e Expo Síndico e Congresso APSA, entre outros.

E não percam os artigos, dicas e análises dos nossos 16 colunistas, com muita informação valiosa e debates atuais sobre questões do mercado condominial.

Muita informação de 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 Marque em sua agenda: CEX em Salvador (BA)
5 Atenção redobrada na chegada e na saída
8 Previsões para 2023
12 Desjudicialização do despejo
14 Concierge em condomínios
16 Chegada do verão pede revisão
18 Ar-condicionado e rede elétrica: atenção redobrada no verão
20 Onde há fumaça, há fogo
22 Apps ajudam na boa gestão condominial
24 Stalkers: perseguição também é crime
28 Homofobia é crime também nos condomínios!
30 Segurança condominial ajuda na hora de comprar um imóvel
32 Pragas urbanas, uma ameaça à saúde dos condôminos
35 Academia do condomínio: dicas essenciais
36 Cuidado com o que vem (ou cai) lá do alto...
39 O futuro das lavanderias compartilhadas em condomínio
40 Covid-19 ainda exige medidas protetivas nos condomínios
43 Instalação das cortinas de vidro em varandas
44 Evento: Expo Síndico
46 Evento: CEX (RJ)
48 Evento: Resenha Síndico
50 Evento: 2ª edição do Aprimora Síndico
54 Mercadinhos de condomínio se tornam alvos

Atenção redobrada na chegada e na saída

Esse é o momento em que os condomínios, seus moradores e empregados ficam mais expostos aos bandidos. Alguns cuidados e equipamentos ajudam a minimizar os riscos

Entrar e sair dos condomínios costuma ser um dos momentos mais perigosos, com maior possibilidade de abordagem por criminosos. Quase sempre, o foco é o carro. Mas eles podem se aproveitar para invadir o prédio. Quais cuidados o síndico deve implementar para garantir maior segurança aos condôminos? Tags de livre acesso, câmeras de vigilância, diminuição do tempo de abertura e fechamento dos portões, guaritas próximas ao local de acesso, com boa visibilidade...

Marcy José de Campos Verde

E os moradores: quais precauções devem tomar nesses momentos, de forma a não exporem a si mesmo e os outros a riscos?

"De uma forma geral, um condomínio tem uma barreira perimetral, que pode ser um muro de vidro ou de alvenaria, ou mesmo placa metálica ou outro material. Até mesmo a parede da edificação pode fazer esse papel. Nos condomínios costumam ser desenvolvidas diversas atividades em nome da segurança, algumas simultaneamente. E, talvez, a principal e mais importante seja o controle de acesso, pois as pessoas, os veículos e os materiais têm que entrar ou sair das unidades", inicia Marcy José de Campos Verde, consultor sênior em Segurança Empresarial.

Nosso especialista prossegue em sua avaliação. "Durante a entrada ou saída de um veículo (carro, motocicleta, bicicleta), o condutor pode ser abordado por um ou mais criminosos, que estejam a pé ou de bicicleta ou motorizados, e cujo objetivo seja o telefone celular dos ocupantes do veículo, dinheiro, carteira com cartões ou até o próprio veículo. Com o avanço da digitalização e convergência, só o telefone celular já tem grande impacto, pois, além do valor do aparelho, há aplicativos de bancos (que permitem transferências indevidas), de redes de fast food (cartão cadastrado), de lojas diversas (cartão cadastrado), com documentos digitais (como RG, CNH, CTPS e carteira digital de profissões), sem falar na lista de contatos - até mesmo lista de clientes -, redes sociais e inúmeras fotos e vídeos. Outro objetivo de um criminoso pode ser utilizar esse condutor ou pedestre, invadir o condomínio para ir a uma unidade específica ou render o porteiro e roubar mais de uma unidade."

A pedido da REVISTA DOS CONDOMÍNIOS, Marcy indica procedimentos que podem ser adotados pelos síndicos. "Manter eclusa de pedestres com dois portões e sistema de intertravamento, no qual somente um abre por vez; iluminação adequada nos acessos de pedestres (projeto luminotécnico); implantar sistema de comunicação ou interfonia nos acessos de pedestres; sistema no portão de pedestres com leitor de acesso (alinhado à Lei Geral de Proteção de Dados) que identifique o morador ou outro pedestre (previamente cadastrado/autorizado), com porta externa que já se abre e a informação chega na portaria ou recepção para que, após a confirmação pelo posto de serviço, este libere a segunda porta; e sistema de câmeras de CFTV com visão noturna", lista.

Outras medidas recomendadas são manter vistoria diária dos sensores antiesmagamento; avaliação do tempo de abertura e o fechamento dos portões; verificar se quem opera a abertura e fechamento dos portões tem visão direta ou por CFTV; implementar sistema de controle de acesso no portão externo para veículo pré-cadastrado e autorizado (TAG veicular individual como, por exemplo, adesivo autodestrutível) ou controle com frequência digital (anticlonagem) individual. Além disso, alguns condomínios utilizam um posto de vigilante na triagem de veículos ou pedestres, dia e noite ou, ao menos, em horários de pico. Vale ainda checar o funcionamento da iluminação pública e, no caso de pane, acionar de imediato o órgão competente para reparo; treinar a equipe que, no caso de necessidade, deve acionar o 190 da Polícia Militar; e participar de reuniões com outros condomínios, para trocar experiências e informações.

"Ao se aproximar da entrada do condomínio, ou dele sair, o morador deve sempre observar se há pessoas próximas do portão e, caso existam, dar uma volta no quarteirão ou, se for sair, aguarde; avaliar os horários de pico do seu condomínio e, se possível, tentar sair mais cedo ou mais tarde; avisar ao síndico sempre que constatar que algum equipamento de acesso e/ou segurança estiver em pane; e, no caso de ser vítima de alguma ocorrência, não reagir, para não agravar a situação", finaliza o consultor sênior em Segurança Empresarial, há mais de 28 anos no mercado, com mais de 1.800 projetos realizados, e auditor especialista do Inmetro desde 2014.

Contatos

www.marcy.com.br

falecom@marcy.com.br

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 Renato de Camargo Santos

O futuro da contabilidade condominial no Brasil

Vejo um futuro promissor para contabilidade de condomínios. Essa expectativa não é uma visão otimista, mas realista, pautada pela minha história profissional, que se confunde com os passos atuais da gestão condominial no Brasil.

Há mais de 20 anos atuando, observo hoje um movimento nunca visto na valorização deste segmento. Muito se deve às exigências observadas no dia a dia, mas também aos passos dados por profissionais que, juntamente com as entidades de classe, trabalham buscando melhorias para os condomínios edilícios.

A palavra profissionalização nunca foi tão divulgada, ou seja, prestar serviço para condomínios deixou de ser para amadores.

Quando iniciei em fevereiro de 2001, tive o cuidado de me inteirar sobre as particularidades do setor, porém com muita dificuldade de obter informação e formação neste assunto. Não havia conteúdo como agora. O que me ajudou muito, além de excelentes profissionais à minha volta, foi a pós-graduação em auditoria, que me fez olhar fora da caixa, tendo uma visão empreendedora do mercado, buscando inovar, mesmo com as dificuldades e barreiras encontradas.

O Conselho Regional de Contabilidade de Goiás, de forma pioneira, criou a Comissão de Contabilidade Condominial, que protocolou no CFC a primeira minuta de ITG (Interpretação Técnica Geral) voltada à regulamentação da escrituração contábil para condomínio edilício no Brasil. Esse movimento gerou de forma positiva a criação de novas comissões em outros conselhos reginais, enriquecendo o debate e impulsionando o CFC a criar, neste ano, sua própria comissão.

Vejo hoje profissionais de várias áreas de atuação defendendo, por todo o país, a importância da escrituração contábil para transparência da gestão.

Reafirmo meu otimismo em um futuro esplêndido para a contabilidade condominial. Fico feliz em fazer parte desta história de evolução.

Renato de Camargo Santos é contador, auditor, professor, palestrante, conselheiro no CRC-GO, coordenador da Comissão de Contabilidade Condominial do CRC-GO, membro da Câmera de Desenvolvimento Social do CRC-GO, sócio proprietário da Airé Condomínio e Airé Cursos e Negócios, atuando há mais de 20 anos no mercado condominial.

renato@airenet.com.br

(62) 3995-6400

@aire_condominios

Previsões para 2023: o que vem por aí para o setor?

Desafios econômicos, exigência de profissionalização, aplicação de tecnologias na administração, atenção à proteção de dados. Quais as tendências para o ano que começa?

Fim de ano é de hora de balanço e de planejamento, de olho nas perspectivas do que está por vir. Quais as principais demandas e previsões para o próximo ano na área condominial? As tendências? O mercado ainda seguirá em expansão? A quais fatores os síndicos devem estar de olho em 2023, em relação a diversos aspectos, tais como gastos, reajustes, questões trabalhistas, mudança de governos, mudanças de leis pautadas para votação... A REVISTA DOS CONDOMÍNIOS conversou com relevantes profissionais da área e preparou um roteiro para que os síndicos possam se programar e não serem pegos de surpresa no ano que começa em breve.

"É forte a tendência de maior uso de soluções tecnológicas que já chegaram ao mercado, como sistemas de sensores para bombas e motores, controle de acesso por leitura facial, software de gestão de manutenções preventivas, sistemas de produção de energia com selo verde, entre outras, cabendo ao síndico estar aberto a conhecer melhor essas soluções e, quem sabe, aplicar algumas delas em seu condomínio. Dessa forma, poderá fazer uma gestão mais eficiente dos recursos do condomínio e obter maior controle através de dados gerados, auxiliando na tomada de decisões", pontua Fábio Quintanilha, graduado em Publicidade e Marketing, com MBA em Gestão Empresarial, síndico profissional pelo Secovi-SC, além de síndico, empresário do ramo de tecnologia para condomínios e idealizador do canal no Instagram Síndicos de Valor.

Nosso primeiro entrevistado diz perceber o mercado condominial buscando cada vez mais por síndicos qualificados e que atuam profissionalmente. Nos novos empreendimentos, essa demanda é quase que uma regra já, tanto por parte dos moradores quanto pelas construtoras. A sociedade que mora em con-

domínios aprendeu que é muito mais barato contratar um bom gestor, com boa experiência e formação, do que gastar com problemas como falta de manutenções e passivos trabalhistas de funcionários. É claro que isso faz aumentar a concorrência, mas quem realmente já está investindo em cursos, participando de eventos e se atualizando, acaba tendo diferenciais e se destacam mais no mercado.

"Em minhas viagens pelo Brasil, vejo que o mercado voltou a se expandir. São muitos condomínios verticais e horizontais sendo construídos por toda parte, principalmente nas cidades onde o índice de criminalidade assusta ou em lugares turísticos, onde a gestão de empreendimentos compartilhados está crescendo. Isso é muito bom para síndicos e prestadores de serviços", descreve.

Para Quintanilha, as tendências para 2023 são o aumento da inflação e a volta da cobrança de taxas sindicais, o que torna um pouco mais cara a contratação de profissionais para o condomínio, seja de forma direta ou terceirizada. E isso fará o síndico precisar de criatividade e muita desenvoltura para não repassar esses custos aos moradores ou, pelo menos, tentar amortizar parte deles, através da redução ou economia em outro serviço. É importante ficar atento aos passivos trabalhistas.

"O síndico deve obter conhecimento o tempo todo, para estar sempre atualizado com as novidades e poder identificar as oportunidades de soluções que poderá aplicar na sua gestão. Hoje, o acesso à informação está muito democratizado. Ele pode fazer cursos online e até de forma gratuita. Mas também sugiro se planejar para participar de eventos importantes em outras regiões, para ter uma visão e conhecimento mais amplo. Desenvolver habilidades de boa comunicação e controle emocional será um diferencial para conquistar novos contratos e se destacar no mercado. E estar próximo de profissionais tão bons ou melhores que você, para continuar evoluindo e não gastar tempo com pessoas que não querem chegar ao mesmo objetivo", aconselha.

Fábio Quintanilha

Ainda há dúvidas quanto à LGPD nos condomínios

Há mais questões a serem levadas em conta. "No próximo ano, o desafio que nos aguarda será gigante. Não sabemos o que esperar para 2023, e qualquer estudioso que arriscar uma previsão provavelmente vai cometer algum equívoco. Analisando os fatos e levando em consideração a recuperação econômica crescente em velocidade de cruzeiro do atual governo, mesmo após uma pandemia devastadora, e diante de um cenário internacional incerto, mais os conflitos entre os poderes da República, o próximo presidente terá que usar esses ventos a favor para navegar com prudência para alcançar o crescimento prometido de forma vaga e superficial em sua campanha", aponta Alessandro Di Giuseppe, advogado especializado em Direito Condominial e empresarial. com pós em Processo Penal, em Processo Civil e Direito Civil.

Diretor de Ensino na ASDESC (Associação de Síndicos do Estado de SC), vice-presidente da Secovi (Florianópolis/Tubarão) e membro da Comissão de Direito Condominial de Santa Catarina, Alessandro se fixa numa questão que dominou os debates neste ano. Ele lembra que, após quatro anos da publicação da Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD), ainda surgem diversas dúvidas acerca da sua aplicabilidade em condomínios. "É importante trazer a informação de que ainda não se sabe como a Autoridade Nacional de Proteção de Dados (ANPD) irá calcular e aplicar as sanções administrativas por violação da norma. Fato é que, inegavelmente, uma enorme quantidade de dados sensíveis e pessoais são tratados diariamente nesses ambientes, seja dos condôminos, de visitantes ou de prestadores de serviços. Se vazados, podem gerar grandes transtornos, prejuízos financeiros, danos à imagem e reputação", alerta.

Os condomínios tratam inúmeros dados pessoais de moradores, visitantes, prestadores e colaboradores. Informações que podem ser número do RG ou CPF, impressão digital, assinatura, imagens do circuito de segurança, informações sobre os veículos... A Lei nº 13.709/18 veio para estabelecer regras e limites sobre os processos de coleta, armazenamento, utilização e compartilhamento de dados pessoais. Contudo, isso pode variar de acordo com o tamanho do condomínio, a natureza dos dados coletados e até mesmo a tecnologia utilizada para isso. Por esse motivo, mesmo não sendo obrigatório manter um DPO (encarregado de dados), é interessante ter uma consultoria especializada em LGPD.

Uma grande preocupação que existe é quanto à regulamentação da aplicação das multas, que podem chegar até R$ 50 milhões. E mais: se haverá efeito retroativo dessa aplicação e como será a classificação de risco. O que será risco leve, médio ou grave? Como será a punição por quem não tratar ou vazar esses dados? Será levada em conta a reputação do ofendido? Teremos a aplicação semelhante ao caráter pedagógico do dano moral? Um dos principais motivos para a valoração da condenação de indenização é o caráter pedagógico que se busca, ou seja, para que a pessoa não volte a cometer o erro do passado, evitando assim problemas no futuro, novas ações judiciais e possíveis condenações.

"Estamos em um momento de incertezas, mas é fato que os condomínios devem se adequar à LGPD. Apesar de a Lei não trazer essa obrigatoriedade expressamente, a Resolução nº 02 CD/ANPD, publicada em 2022, complementou a norma e regulamentou essa questão. Vale ressaltar que, ainda que não tenham personalidade jurídica, condomínios têm direitos e deveres. Sendo assim, eles são classificados como entes despersonalizados. E a Resolução de 2022 determinou que essa categoria seja tratada como um agente de tratamento de pequeno porte. Dessa forma, a LGPD em condomínios passou a ser cobrada, mesmo que de forma simplificada", explica Alessandro Di Giuseppe, que segue em sua avaliação.

"A lei nos orienta como a proteção desses dados pessoais deve ser feita pelos controladores e operadores, considerados como agentes de tratamento, os quais possuem responsabilidades em razão do exercício da atividade de tratamento de dados pessoais. Importante mencionar que a ANPD publicou a Resolução 2 em 27 de janeiro de 2022, aprovando o regulamento de aplicação da LGPD para agentes de tratamento de pequeno porte, onde, em seu artigo 2º, inciso I2, considera os entes privados despersonalizados como beneficiários deste regulamento. Os condomínios são considerados entes privados despersonalizados, e, portanto, não há mais dúvida de que a LGPD a eles se aplica, sendo imprescindível que estejam agora em conformidade com a lei."

Outra informação relevante é que recentemente houve a transformação da ANPD em uma autarquia (Medida Provisória nº 1.124/22), sendo que esse acontecimento pode trazer impacto positivo para a atuação do órgão, que logo terá braços mais longos para implementar a política e os critérios de fisca-

Alessandro Di Giuseppe

lização em âmbito nacional. "Portanto, certos de que estamos num momento de incertezas políticas e econômicas, o síndico, como representante legal de um condomínio e sendo o responsável civil e criminalmente pela função que exerce, é o responsável pela implementação e manutenção do programa de privacidade e proteção de dados pessoais, devendo adotar as medidas necessárias para a adequação do condomínio à LGPD, sendo que ressaltamos a importância de contratar uma consultoria especializada, pois existem muitos procedimentos a serem realizados. E, no final, todos queremos estar seguros, sabendo que nossos dados pessoais e sensíveis são tratados, armazenados e respeitados conforme prevê a legislação", conclui.

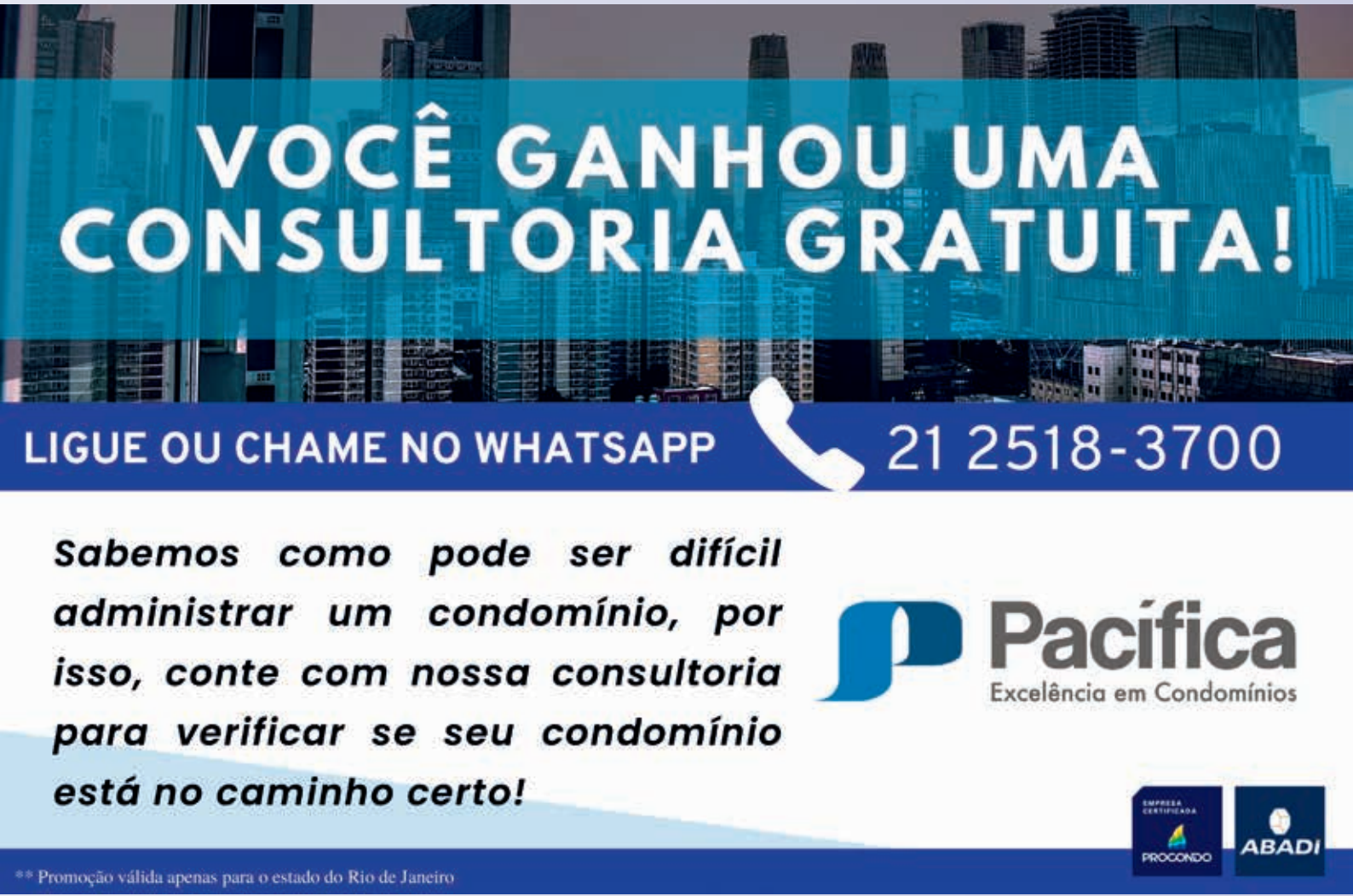
Contatos

Fábio Quintanilha

@sindicosdevalor

Alessandro Di Giuseppe

@digiuseppeadvogados



por Christiane Romão

Um pouco de perfume sempre fica nas mãos de quem oferece flores

Chegando ao final de 2022, trago uma história de esperança, solidariedade, fé e humanização! A solidariedade é uma resposta para o outro e também para Deus. Ser solidário significa exercer o amor do Pai com nossos irmãos, retribuir toda sua bondade conosco e seguir as lições que Jesus nos deixou. Quem me inspira muito nesse sentido é o nosso personagem. Um dos profissionais mais humanos que conheço na área condominial e que consegue, pelo seu olhar, transformar vidas, fazendo isso também com a área condominial.

Odirley Rocha **(foto)**, nasceu em 1977, em Itajaí (SC), onde morou por 12 anos e depois foi para Joinville onde abriu a janela do conhecimento iniciando um curso técnico, seu primeiro passo para uma era conhecimento que viria, com o passar dos anos, a transformá-lo em um "mega power".

Esse super-humano tem um ponto muito forte na sua trajetória: a família. Na mesma época do início do seu curso técnico, ele conheceu Ana, que era sua vizinha e se tornou sua eterna namorada. Outra característica marcante é a fé! Junto com sua esposa, sempre assíduo na Igreja Católica, foi coordenador do grupo de jovens e, sabendo da importância de se praticar a solidariedade, realizavam ações em orfanatos e asilos. No Dia das Mães, ia a hospitais levar rosas e um sorriso caloroso num momento de solidão das pacientes.

Mas as ações de amor não paravam por aí. Eles distribuíam quentinhas em Joinville para a população de rua, junto com um olhar acolhedor.

Você deve estar se perguntando como ele foi parar na área da tecnologia. Em 2001, com 24 anos, quando casou com Ana, já trabalhava com automação, alarmes. Em 2005, nasceu o seu primeiro filho, Pedro Henrique, e sua empresa foi crescendo, até que um encontro que marcaria sua vida aconteceu: ele conheceu o Fabio Beal, que ampliou sua conexão com a tecnologia, e sua jornada foi para Florianópolis, a terra da magia, onde, de fato, ela aconteceu. Ele e Ana venderam tudo para investir nesse sonho com num propósito. Na mesma época nasceu o Davi Lucas, seu segundo filho.

Ninguém acreditava em portaria remota, e o desafio era grande em transformar a maneira com que as pessoas iriam ver o meio condominial brasileiro a partir daquele momento, e foi com a sua persistência, sua fé e propósito, junto a uma equipe extraordinária, que chegou ao sucesso.

O dia 1º de dezembro de 2015 nunca será esquecido, foi quando tudo começou. Há sete anos que sua empresa vem transformando o meio condominial. Hoje, mais de 1.500 condomínios como clientes podem vivenciar a experiência da transformação das portarias.

Para a família ficar completa, veio a Yasmin, que fez com que eles entendessem sua missão de vida. Acha que ele parou aí? Com o evento Conexão Sou Síndico, realizado em 2022, houve o maior evento condominial do país: Sou Síndico Campeão.

Para 2023, a meta só faz aumentar. Porém, sabe qual é o sentido disso tudo? Que a fé e a solidariedade são os únicos caminhos para sairmos da crise melhor do que entramos. Estamos ligados uns aos outros, essa conexão pode nos proporcionar caminhos frutíferos ou não. Dessa forma, cabe a nós escrever a história. Quando optamos pelo caminho da solidariedade, tudo floresce, e o resultado é positivo para todos.

Obrigado, Odirley Rocha, por nos ensinar todos os dias a sermos mais humanos e nos ajudar a construir pontes e não muros.

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

@gestoracond.christiane_romao

Desjudicialização do despejo e entrega de chaves trazem agilidade ao processo

Casos de inquilinos inadimplentes com crianças ou idosos em casa não barram procedimento. Único senão diz respeito a estabelecimentos de ensino

Está em tramitação no Congresso Nacional, o Projeto de Lei nº 3.999/2020, que dispõe sobre o despejo extrajudicial e a consignação extrajudicial de chaves, alterando 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. Esse é um tema delicado e que envolve duas partes sensíveis, o proprietário, que aluga seu imóvel, e o locatário, que precisa do mesmo para morar. O que está por trás do novo projeto é a desjudicialização dos procedimentos de despejo e entrega de chaves, quando há recusa, quer do locador em receber a devolução do imóvel pelo locatário, quer do locatário quando não paga os valores devidos ao locador pela locação e uso do imóvel. Para entender melhor como se dará isso, a REVISTA DOS CONDOMÍNIOS foi ouvir um especialista na matéria: Carlos Samuel de Oliveira Freitas, que é advogado especialista em Direito Imobiliário, professor em cursos de locação predial urbana, ex-presidente da Associação Brasileira Advogados Mercado Imobiliário (Abami), ex-presidente da Associação Brasileira das Administradoras de Imóveis (Abadi), membro do Instituto dos Advogados do Brasil (IAB) e da Comissão de Direito Imobiliário da OAB-RJ, além de membro consultor do Conselho Federal da Ordem dos Advogados do Brasil.

De acordo com ele, os principais benefícios do projeto, de parte a parte, é dar agilidade para solucionar uma situação, que se, judicializada, certamente teria uma grande demora para a solução. "Outro grande benefício será o de desafogar o Judiciário, com ações que podem ser resolvidas pelas vias extrajudiciais, como é o caso dos inventários, do usucapião e modernamente das adjudicações compulsórias que começam a ganhar novas formas, mais rápidas e céleres sem a necessidade do acionamento judi-

Carlos Samuel

cial", avalia. Para o professor, as funções destinadas ao Cartório de Notas e de Registro de Títulos e Documentos, de modo geral, continuam as mesmas, mas agora com acréscimo de novas atividades.

Alguns analistas preveem que a aprovação do PL pode desencadear insegurança jurídica, dúvidas sobre conflitos de competência e até mesmo quanto à sua efetividade. Perguntamos ao advogado se essa preocupação procede. Para ele, o PL traz em seu bojo, assim como o foi a Lei do Inquilinato a seu tempo, modernismos que em nada usurparão ou trarão conflitos de competência e efetividade, "uma vez que, não resolvida a situação da esfera extrajudicial, o cumprimento da decisão será levado à esfera judicial, o que a meu ver em nada usurpará a efetividade", esclarece. Quanto à situação do locatário inadimplente, para Carlos Samuel a solução é e será sempre o pagamento ou a composição do que é devido. "Não é factível que use o que não é seu sem o devido pagamento, o que causa prejuízos por vezes incalculáveis e insanáveis, haja vista que a grande maioria dos locadores tem o aluguel como complemento de renda de subsistência. Cabe ressaltar ainda que, quando o locatário se torna inadimplente, além do aluguel deixa de arcar com os encargos da locação, como condomínio, IPTU etc. por vezes até taxas de consumo, o que, além do não recebimento do aluguel, causa prejuízo ao locador por ter que arcar com os encargos, sob pena de, em não o fazendo, vir a perder o imóvel por dívidas deste junto ao município ou ao condomínio", analisa.

Estado não ajuda em nada na questão da moradia

A pandemia da Covid-19 agravou a economia, e muitas pessoas passaram a ter problemas financeiros, dificultando honrar com seus compromissos. Uma das áreas afetadas foi justamente o aluguel de imóveis. De acordo com dados da Campanha Despejo Zero, houve um aumento de 453% no número de famílias despejadas entre março de 2020, quando havia 6.373 atingidas por ações de despejo, em setembro de 2022, quando o registro é de mais de 35 mil famílias despejadas. Pedimos ao especialista Carlos Samuel uma análise de quais motivos seriam responsáveis por esse quadro e como conjugar a necessidade das pessoas de morar, mas ao mesmo tempo preservar o direito dos proprietários. "A meu ver, não cabe à pessoa física detentora de um patrimônio, que na maioria esmagadora, foi adquirido com sacrifícios pessoais e familiares, cumprir com a função social da moradia dos menos favorecidos, essa função perante a constituição é do Estado. Cabe ainda, como acima mencionado, que na esmagadora maioria a renda de aluguéis é complemento de subsistência de sobrevivência, esse papel pertence ao Estado e não ao cidadão comum."

Segundo o Censo de 2019, 18,34% dos imóveis residenciais do país são objetos de locação. Assim, a aprovação do projeto poderia gerar grande impacto não só no mercado imobiliário, mas em toda a economia do país. Perguntamos ao advogado qual sua avaliação sobre o impacto econômico da medida. "Muito embora a participação da locação residencial seja no percentual acima mencionado, menos de 20% dos imóveis residenciais, e que vem diminuindo gradativamente graças aos planos habitacionais estatais, como Minha Casa Minha Vida e outros, o índice de inadimplência se situa em torno de 7% a 8%, desse total. À medida que se dificulta o desalijo do inadimplente, se desestimulam os locadores em locar os imóveis disponíveis, o que acaba por gerar uma situação social muito mais séria para a grande maioria dos que necessitam morar, e que cumprem com as obrigações, menos imóveis disponíveis, preços mais elevados, exigências maiores de garantias e maior dificuldade para alugar."

Para Carlos Samuel, a necessidade de moradia é secular, sempre há a necessidade de acesso, a moradia digna a preço justo. Quanto mais se dificulta o acesso maior se torna a dificuldade dos que necessitam, maior o desestimulo aos que detêm imóveis para locação. "O Estado em nada colabora com a locação para moradia, não há qualquer subsídio tributário ao locador em função dessa atividade que acaba por suprir uma lacuna que é dever do Estado. A continuar desta forma, certamente ao longo dos anos será muito difícil para quem não possui imóvel próprio a locação nos moldes atuais, o que certamente aumentará a crise da moradia."

Outra preocupação que surgiu na aplicabilidade do projeto é de o despejo do inquilino ser barrado caso ele tenha crianças pequenas em casa. Carlos Samuel explica que não há qualquer vedação legal ao despejo de inquilino em função de crianças, sejam elas pequenas ou adolescentes, bem como em caso de idosos. "Entretanto, em se tratando de estabelecimentos de ensino, o despejo somente poderá ser levado a termo entre seis meses e um ano após a sentença, durante o período de férias. Nas demais modalidades de locações, é o rito normal com as devidas cautelas em casos de asilos e unidades de saúde de garantir a remoção dos pacientes para locais adequados ao estado de saúde de cada um", finaliza.

Contatos

carlossamuel@csofadvogados.com.br

(21) 98762-6489

Ilegitimidade passiva *ad causam* do condomínio

Aprioristicamente, a legitimidade ad causam envolve a indagação fundamental de quem é o titular para movimentar a pretensão. Legitimidade ad causam é uma condição da ação, valendo dizer que a sua ausência acarreta na extinção do processo sem resolução de mérito e consiste na titularidade ativa ou passiva de um direito subjetivo que pode ser buscado em juízo. Ou seja, é a detenção do direito material conferido pela lei ou do dever material conferido pela lei.

Assim, antes de se ingressar com uma ação postulando a reparação de determinado prejuízo, torna-se imperativo, mesmo peremptório, observar se realmente existe legitimidade ativa daquele que deduz em juízo uma pretensão (autor) e passiva daquele em face de quem aquela pretensão é deduzida (réu), sob pena de se configurar a ilegitimidade de parte.

Pode ser demandado apenas aquele que seja titular da obrigação correspondente, aquele que causou o dano, e/ou aquele que tem a obrigação legal de repará-lo. São, portanto, legitimados para agir, ativa e passivamente, os titulares dos interesses em conflito, sendo que a legitimação ativa terá o titular do interesse afirmado na pretensão; por seu turno, a legitimidade passiva terá o titular do interesse que se opõe ao afirmado na pretensão. Nesse sentido, o posicionamento da jurisprudência:

> *"Os titulares dos interesses em conflito são os sujeitos da lide, portanto, legitimados ao processo. Cabe ao titular do interesse afirmado na pretensão a legitimação ativa e ao titular do interesse daquele que resiste à pretensão a legitimação passiva." (TJDF - AGI 20010020053666 - DF - 1a T.Cív. - Rel. Des. Hermenegildo Gonçalves - DJU 02.05.2002 - p. 99).*

Pode haver, em demandas judiciais, ilegitimidade passiva ad causam do condomínio em relação aos pedidos formulados em determinada ação judicial, cuja consequência, uma vez verificada, é a extinção do feito, sem julgamento de mérito, por não ser o condomínio titular das obrigações pretendidas.

Tal ocorre, por exemplo, quando obras ocorrem em áreas exclusivamente privativas, de inteira responsabilidade do titular da unidade autônoma, sem nenhuma relação jurídica com o condomínio, construção privativa, cuja relação pode encontrar embasamento no direito de vizinhança, hipótese em que não se perfaz uma relação jurídica condominial, ou aquela que posiciona, em um dos polos da relação jurídica, um ou mais condôminos e, no outro polo, o condomínio edilício.

Nessa hipótese, o condomínio não possui qualquer insurgência quanto aos direitos reais das unidades de seus condôminos, sendo parte ilegítima ad causam para responder a pedido que verse sobre pretensão associada exclusivamente a pedido de obras realizadas na unidade autônoma.

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

Concierge em condomínios: um aliado essencial

Muitas podem ser as tarefas desempenhadas por esse profissional. E diversos devem ser seus atributos e aptidões para exercer seu ofício de forma plena

Conhecido por atuar em hotelaria, o concierge agora tem a alternativa de trabalhar dentro de condomínios residenciais, prestando assistência aos moradores. Este é um profissional capacitado em organizar tarefas, atender a demandas diversas e até mesmo coordenar outros funcionários. Mas, na prática, como funciona a atividade? Existe necessidade de capacitação? Como contratar um bom profissional? Quais os requisitos exigidos e as tarefas a serem desempenhadas?

"O concierge, um termo francês, é o profissional que migrou do ramo hoteleiro e que se tornou responsável por um condomínio residencial ou comercial. Ele está sempre atento a quem entra e sai desses edifícios, abrindo portas para os moradores e seus visitantes, chamando o elevador, enfim, atendendo os moradores dos prédios ou os hóspedes dos hotéis 24 horas por dia. Pode-se traduzir essa expressão, que teve sua origem no termo 'Comte Des Cierges', ou seja, o 'contador de velas', para zelador, caseiro ou porteiro. Só que, em nosso país, com um alto grau de sofisticação", inicia Christiane Romão, psicóloga e gestora condominial, que soma 13 anos de atuação na área.

Nossa entrevistada explica que esse profissional assume várias funções, tais como gerenciar o corpo de segurança do local, as recepcionistas, os empregados. Mas sua tarefa vai além, pois o concierge tem que estar sempre pronto para ouvir os desabafos dos moradores, e disposto a atender seus mínimos desejos. O concierge de condomínio esclarece as dúvidas dos moradores, coordena os funcionários do empreendimento, cuida de toda a parte operacional e de manutenção do local. Mas, além disso, deve oferecer um atendimento personalizado. Logo, precisa ser alguém solícito e atento às necessidades

Christiane Romão

dos moradores. Precisa estar sempre disponível para providenciar serviços, organizar eventos, recepcionar convidados e até mesmo atuar em conjunto com o síndico. Através do trabalho do concierge, os moradores de um condomínio podem ter serviços de recepcionista 24h. Além de manutenção e limpeza básica de seus apartamentos.

Mas qual deve ser o perfil desse profissional? "O recomendável para atuar como concierge é ter algum curso superior ligado à área de Hotelaria ou Turismo, para que tenha bagagem para atuar nessa função tão específica e importante. No turismo, são desenvolvidos os fundamentos da Administração, Contabilidade e Marketing. Entre as disciplinas específicas, está o planejamento turístico e, entre as aulas práticas, está a de organização de eventos, que será de fundamental importância no desenvolvimento das atividades dentro dos empreendimentos condominiais", reforça Chris Romão.

Na hotelaria, ponto importante a ser desenvolvido pelo futuro concierge é a avaliação de qualidade, governança, eventos, marketing, que, desenvolvido no ambiente condominial, dará o contexto exato ao sentido do serviço facilites, que é baseado em um gerenciamento complexo e assertivo das atividades realizadas. O principal requisito é gostar de trabalhar com pessoas, sendo, portanto, comunicativo e expansivo. Muitos moradores de condomínios não vivem mais sem o concierge apelando a ele para cada providência mínima do dia a dia.

"Uma boa estratégia de recrutamento e seleção faz toda a diferença para atrair profissionais alinhados com as expectativas e valores de uma empresa. Durante a seleção baseada no RH estratégico, as dinâmicas se tornam uma ótima oportunidade para analisar o perfil de um candidato mais de perto. Evidenciando habilidades desses candidatos relacionadas com a interação com outros indivíduos, principalmente quando se trata do comportamento em equipe. Alguns exemplos das soft skills mais buscadas por nós no recrutamento e seleção em principal de um concierge, é a inteligência emocional, a capacidade para liderar e resolver conflitos, autoconhecimento e boa comunicação, que são pontos essenciais na função", afirma.

Dessa forma, o concierge deve ter boa comunicação, saber trabalhar com pessoas, ter empatia, ser educado, prestativo, atento, pontual e assíduo. "Nos condomínios, ele toma as devidas providências para que os condôminos não tenham que se preocupar com a preservação e a limpeza de seus apartamentos; oferece cursos de ginástica e o serviço de recepcionistas 24 horas por dia. Como muitos dos moradores também podem ser provenientes de outras localidades, o concierge também procura mantê-los atualizados com relação à programação cultural local, enviando até mesmo e-mails para facilitar o acesso a estas informações."

Quanto ao trabalho do concierge junto à equipe, Christiane Romão destaca que, baseado num trabalho focado na gestão estratégica de pessoas, esse profissional precisa manter a comunicação clara, objetiva e assertiva. Ou seja, é preciso que transmita junto à equipe as suas metas e objetivos de maneira clara, e que não deixe dúvidas. Bem como é preciso que, na condição de líder, sempre se mantenha aberto ao diálogo com seus colaboradores. Uma forte característica dos concierges que trabalham efetivamente esse pilar é o incentivo da cultura de feedback. A comunicação é necessária em qualquer gestão e em qualquer empresa que busca resultados extraordinários", conclui ela, que possui MBA em Gestão de Pessoas e expertise em treinamento e desenvolvimento de equipe e líderes.

Contato

@gestoracond.christiane_romao

por Pamela Brusco

Profissionalização dos síndicos

A profissionalização do síndico está em alta, acredito que devido ao tempo da pandemia, onde as pessoas foram cerceadas de ir e vir de suas casas. O livre arbítrio regrado pelos síndicos, com base nas decisões governamentais, ampliou a visão dessa área, que está em expansão, ou seja, nunca se ouviu e viu falar de tantos cursos de formação para essa área, bem como eventos para atrair mais pessoas para esse mercado.

As boas práticas são diferenciais para uma gestão de excelência, e investir nesses cursos aumenta e enobrece as competências para quem trabalha de forma eletiva. O mercado remunera relativamente bem os que têm qualificações comprobatórias, como ATAS de prestação de contas e relatórios de execução de atividades desafiadoras. Afinal, um síndico precisa ter conhecimento de várias áreas, como por exemplo civil, ambiental, criminal, penal, elétrica, hidráulica, automação e principalmente segurança, que exige muito do síndico, sendo que 50% do sucesso na segurança dependem da coletividade, ou seja, condôminos e moradores.

Recentemente, participei de um curso prático para síndicos em São Paulo. Neste curso, síndicos com mais de duas décadas de experiência ensinaram e explicaram tudo referente ao dia a dia dentro de condomínios reais, com problemas reais. A vida como ela é! Como todo trabalho tem ônus e bônus, a sindicatura não é diferente.

Este curso trouxe uma semana de labuta, cultura e principalmente desenvolvimento real, desvirtualizando o real trabalho desse cargo, fundamental para uma comunidade conviver e viver com bem-estar e valorização patrimonial. O aprimoramento e a valorização da função são essenciais para entregar aos "condoclientes" um trabalho com qualidade, assertivo, e compartilhado com o corpo diretivo, para mostrar a transparência e lisura do mandato. Essa prestação de serviços está crescendo muito. Os bons profissionais dessa área precisam evoluir para se destacar no mercado, trazendo inovações, sempre se atualizando para atender a demanda de cada cliente/condomínio.

E dessa forma, com tantas informações, os "condoclientes" (leiam-se condôminos e moradores), não são mais inertes as decisões de uma única pessoa, hoje é comum criar comissões para auxiliar nas tarefas dos síndicos. Atingindo uma massa maior dentro do condomínio e trazendo uma aprovação ainda maior para o síndico eleito.

Pamela Brusco é síndica há três anos, e atua há um ano como síndica profissional. Possui formação em Administração, cursos de síndicos presencial e virtual.

pamela@pbgestaocondominial.com

@pamela_sindica

Chegada do verão pede revisão nos para-raios e instalações elétricas

Altas temperaturas, tempestades e descargas atmosféricas. Um cenário perigoso, que pode colocar em risco a estrutura dos condomínios, além de centenas de equipamentos

Com o início do verão, aumentam as condições de tempestades típicas desta estação, sempre marcada também por grande incidência de raios. Como os condomínios podem se certificar se está tudo em dia com esse equipamento? Como o síndico deve agir e cotar/pesquisar empresas que prestam o serviço? Vale dar uma checada em outros aspectos da instalação elétrica? Quais os riscos de uma eventual falha para o condomínio, unidades e moradores? Quais os problemas mais recorrentes nesses equipamentos? E os custos de reparo? Eles também são capazes de provocar choques, pelo alto valor?

"A certificação do condomínio, se o sistema está ou não em dia, é feita com base no relatório de manutenção apresentado por empresa credenciada e registrada no Crea. Nesse relatório, estão as orientações sobre as providências a serem tomadas e as recomendações de adequação com a nova norma, como a descrição dos serviços realizados na manutenção. Por exemplo, a substituição de peças, cabos e outros", explica Peterson Terra, especialista em Proteção contra Descargas Elétrica e membro da Clara Elétrica Projetos e Instalações Ltda, empresa com vasta experiência e mais de 13 anos de atuação no mercado.

Segundo ele, atualmente muitos condomínios estão implantando sistema de placas fotovoltaicas. E as empresas que executam esses serviços, na maioria das vezes, não conhecem nem sabem como proceder em relação ao para-raios. "Esta ocorrência é bem vivenciada por nossa empresa, que também realiza sistemas fotovoltaicos, e somos contratados para adequar ou realizar novo projeto, de forma que todas as placas fi-

Peterson Terra

quem devidamente protegidas, conforme orientação da norma NBR 5419. Em caso de o sistema não estar atualizado com a nova norma, os síndicos devem cotar orçamentos com empresas especializadas. Na proposta, a empresa deve apresentar inicialmente um projeto completo."

Dessa proposta, devem constar os seguintes itens: elaboração de gerenciamento de risco, onde o resultado deste gerenciamento vai orientar se o prédio necessita ou não de SPDA e, se for o caso, indicará o nível de proteção a ser realizado; elaboração de projeto, onde deverão constar todos os equipamentos de proteção (mastros, cabos, terminais), como também as curvas com os respectivos ângulos, e devem ser apresentadas as plantas baixas, cortes e os detalhes construtivos; memorial descritivo, com apontamento sucinto dos métodos referentes à elaboração do projeto e orientação do sistema executivo, apresentando todas as dificuldades, tendo em vista o prédio ser existente - o que, muitas vezes, dificulta atender de forma integral todas as recomendações da norma. Nesse memorial também deve constar a lista de material, cálculos e demais informações.

Também devem ser contemplados na proposta aspectos como a execução de testes na estrutura do prédio para possibilitar as descidas naturais (pelos pilares), que são infinitamente mais eficientes e melhor recomendados pela norma técnica; e o projeto de proteção da rede elétrica com uso de proteções contra surtos, com uso de dispositivos dentro da subestação ou PC de medição do prédio. Vale ainda dar uma checada em outros aspectos da instalação elétrica, recomenda nosso entrevistado. "Nesse ponto, a nova norma, dependendo do resultado do gerenciamento de risco, exige que seja feita proteção na entrada de energia principal do prédio. Essa proteção deve ser dimensionada tendo em vista a quantidade de descidas e características do projeto."

Riscos - Em seguida, Peterson fala sobre os riscos de uma eventual falha para o condomínio, unidades e moradores. "Os riscos de eventual falha em caso de ocorrência de descargas atmosféricas, na parte física do prédio, são danos em pontos fixos na cobertura, por exemplo quinas de fachada, telhas e parte metálica não aterrada e outros. Na questão elétrica, os danos são comuns em equipamentos mais sensíveis, como central de televisão, CFTV, interfone, placas eletrônicas de elevadores e equipamentos mais próximos aos apartamentos mais altos. A proteção destes se faz com a utilização de supressores. Obrigatoriamente é necessário ter essa proteção na entrada de energia. Outros dispositivos de proteção são orientados a serem instalados nos quadros elétricos, tanto do condomínio quanto nos apartamentos. Uma terceira opção é a proteção do equipamento diretamente na tomada, como uso de supressor específico. Todos esses dispositivos são bem eficientes, e o uso deles é orientado no memorial descritivo e também no projeto completo do SPDA."

O custo de manutenção simples em prédio residencial, com relatório e informações sobre o sistema, dependendo da edificação e localização, não chega a causar um choque, como questionamos no início desta reportagem - fica entre R$ 1.500 e R$ 5 mil. Já um projeto completo, com teste estrutural, custa a partir de R$ 6 mil. Já para construir um sistema novo estrutural, depende muito da altura, outras dimensões, projeto e do sistema de proteção a ser adotado. Mas, em geral, prevenir sai bem mais barato que consertar o que, eventualmente, for danificado por falhas nos sistemas de proteção.

"Os contratos de reposição ou reparo dos equipamentos atingidos por efeitos colaterais de uma descarga atmosférica dependem do tipo de dano e do equipamento, como, por exemplo, uma placa de elevador , quepode custar bem caro, assim como de CFTV. Reparos em aparelhos de televisão ou computadores podem ser mais simples dependendo do grau de avaria", conclui Peterson.

Contato

21-3619-5844

21-96424-9762

Gestão de Conflitos em Condomínios

por Wania Baeta

Como evitar conflitos nas festas de fim de ano

Lembremos que o conflito é uma parte normal da vida. Ele nem sempre poderá ser evitado, mas devemos tentar lidar com ele de forma eficaz e assertiva, prevenindo problemas mais sérios no futuro.

Dezembro é um mês festivo. O Natal e o Ano-Novo são momentos de especial confraternização, seja com a família, com amigos, com os funcionários, e por que não, com nossos vizinhos?

Destaca-se que este momento é propício para inúmeras discordâncias, já que nestas datas as emoções estão afloradas.

Cabe aqui uma reflexão: a administração interna deverá enfatizar o compartilhamento de união no condomínio, aproveitando estarem envoltos da sensação de renascimento e de esperanças num futuro melhor.

Para possibilitar um maior aproveitamento nas festas de Natal e Ano-Novo, será mais saudável ao síndico abordar a resolução de conflitos de forma assertiva na medida em que estes surgirem.

As dicas abaixo ajudarão a alcançar melhores resultados.

Recomenda-se ao gestor atenção na escolha da decoração festiva do condomínio, criando uma comissão de moradores interessados. Inclusive, a participação das crianças será muito bem-vinda, assim promovendo maior integração na edificação.

Os funcionários também deverão ser incluídos neste momento da ornamentação do prédio, o que estimulará o sentimento de pertencimento, como exemplo, na colocação das lâmpadas "pisca-pisca", seja no portal do prédio, seja nos arbustos do jardim, como na organização dos enfeites da portaria.

Outra maneira de integrar a coletividade condominial e manter o espírito de união é colaborarem com alguma ação social, fazendo campanha junto aos moradores para que contribuam com roupas e brinquedos que serão direcionados a alguma instituição de caridade.

Prudente ainda relembrar através de uma "circular" para atentarem aos possíveis incômodos, em destaque, os barulhos excessivos.

Aqui destaco algumas dicas que discorremos no ano para a solução das divergências, como buscar o diálogo e ouvir todos com atenção, possibilitando aos envolvidos que contribuam para a resolução daquele conflito.

É sempre bom recordar que quando o síndico estiver diante de diferentes opiniões quanto a ornamentações desses festejos, Natal e Réveillon, deve procurar entender cada lado da situação, respeitando as diferenças, evitando as resistências e tendo autocontrole e empatia para que seja mantida a convivência em harmonia.

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

@wania.baeta

Ar-condicionado e rede elétrica: atenção redobrada no verão

"Prevenção" é a palavra-chave para que síndicos não sejam pegos de surpresa por incêndios durante o verão

Nesta época do ano, aumenta muito o consumo de energia elétrica por conta de aparelhos de ar refrigerado que ficam ligados durante muito tempo. Por isso, é importante ter um controle rigoroso daquilo que precisa passar por manutenção, como fios, tomadas, entre outras coisas.

A REVISTA DOS CONDOMÍNIOS entrou em contato com dois profissionais gabaritados desse meio para que o síndico não se encontre no meio de um incêndio por conta de um cuidado que poderia ter sido tomado anteriormente. Conversamos com Marcelo Braga, responsável técnico da Bahia Ar Refrigeração e Climatização, e com Ednaldo de Abreu e Lima, professor e técnico de refrigeração pela Fundação de Apoio à Escola Técnica (Faetec).

Primeiramente, sabia que existem dois tipos de manutenção? Ednaldo informa que, para evitar a corretiva, é necessário realizar a preventiva. Segundo ele, isso pode evitar com que não apenas áreas comuns e espaços sejam prejudicados, mas, também, durante qualquer tipo de visita técnica ou também em relação aos moradores. A manutenção preventiva acaba zelando não apenas pelo espaço, mas pelas pessoas que ali estão inseridas.

Por sua vez, Marcelo realizou uma comparação cômica, se não fosse trágica, chamando atenção para os cuidados necessários com os edifícios mais antigos. "Instalações elétricas antigas sem manutenção ou mal planejada e executada e como um campo minado em um prédio, pois há o risco iminente de curto-circuito, incêndio. Além de problemas mais sérios, a falta de manutenção pode gerar fuga de energia ou apagões, causando prejuízos a todos os condomínios", disse.

Marcelo Braga

Contudo, o gestor precisa ficar atento ao que a lei permite e, especialmente, ao que ela não permite e, assim como em outros itens de atenção do meio condominial, as NBR's (Normas Técnicas) também estão presentes. Marcelo continuou sua fala destacando as seguintes: NBR 5410, NBR 16819 e NBR 14039. Mas, ele não parou por aí. Ele também citou a NR 10, uma norma regulamentadora que estabelece as definições para segurança em instalações s serviços em eletricidade.

Em edições anteriores, citamos como é imprescindível a utilização dos EPI's, os equipamentos de proteção individual, e nesse caso não é diferente, como nos falou Ednaldo a respeito daquilo que não pode faltar numa operação que envolva a rede elétrica.

"Equipamento para a segurança, ferramentas de qualidade e materiais de qualidade, além de profissionais qualificados", completou.

FATORES ELÉTRICOS QUE PODEM AFETAR OS EQUIPAMENTOS ELETRÔNICOS

- **Oscilação de energia**
- **Falha de Energia**
- **Pico de Tensão**
- **Surto de Energia**
- **Subtensão**
- **Tensão Excessiva ou Sobretensão**
- **Ruído**
- **Variação de Frequência**

Ar-condicionado precisa de limpeza periódica

Já em elação ao ar-condicionado, especificamente, o cuidado não pode esperar. A alta demanda dos aparelhos também exige manutenção e, além disso, limpeza periódica. O cuidado que você teve durante todo o ano acaba refletindo nesse momento mais crítico. Marcelo também lembra um ponto muito importante, inserido nos três cuidados principais que as pessoas (não apenas moradores de condomínios) precisam ter.

Juntamente com a manutenção e limpeza já citadas acima, ajustar o aparelho numa temperatura ideal pode ser o diferencial para o bom funcionamento por mais tempo e para a saúde de quem está entrando e saindo.

"Segundo a Agência Nacional de Saúde (Anvisa), a temperatura ideal para ambientes fechados no verão é de 23ºC a 26ºC, uma temperatura mediana que refresca e evita incidentes como o choque térmico ao entrar ou sair de um local muito quente", completou.

Por fim, é preciso também chamar atenção para quem será responsabilizado caso algum acidente como esse aconteça. Caso um ar-condicionado de uso comum do condomínio seja o foco do problema, não há debate: o síndico será o responsável. Contudo, o gestor não está excluído de culpa mesmo que o aparelho de uma unidade autônoma apresente falhas.

"Se o equipamento apresentar defeito grave e aparente por muito tempo, não tendo o síndico adotado nenhuma medida visando à correção do equipamento", completou Marcelo.

Contato

Marcelo Braga

@Bahiaroficial

Onde há fumaça, há fogo

Casos recentes no Distrito Federal chamam atenção para debate a respeito de cuidados para evitar incêndios

Recentemente, o Distrito Federal tem registrado vários incêndios, e não estamos falando dos também tristes casos florestais, mas, sim dos casos que causam terror em condôminos, com alguns incidentes tendo chamas saindo pelas janelas.

Diante dos fatos, a REVISTA DOS CONDOMÍNIOS buscou um especialista para que todos, especialmente síndicos, saibam o que precisa ser feito para que o edifício não se encontre nessa situação. Conversamos com Adolpho Boerger, engenheiro civil e pós-graduado em Engenharia de Segurança do Trabalho.

Muitas vezes, quando falamos a respeito de segurança no meio condominial, como acontece na parte elétrica, que também pode ser responsável por causar incêndios, por exemplo, uma palavra que sempre é utilizada pelos especialistas é "prevenção". E, nesse caso, não é diferente.

O entrevistado comenta, primeiramente, o papel do síndico antes de algum problema acontecer e, caso já esteja no meio de um incêndio, o que deve fazer. "O sindico pode espalhar comunicados pelo condomínio alertando sobre o assunto, oferecer treinamentos para os funcionários para atender o MTE e Cipa do condomínio caso tenha, abranger os moradores, nesse treinamento utilizar os extintores que serão trocados na aula prática em seu próprio condomínio. Durante um incêndio, o sindico precisa saber indicar aos moradores quais são as rotas de fuga do condomínio, onde pode ser treinado também, onde ficam localizados os equipamentos de combate a incêndio, entre outras coisas, principalmente em agilizar e ligar para o Corpo de Bombeiros."

Adolpho Boerger

Ou seja, o trabalho precisa ser feito de forma rápida, porém eficiente, afinal, tempo é algo que as pessoas não têm durante um incêndio. Mas já que estamos falando de incêndios, claro, o Corpo de Bombeiros precisa ter alguma participação. Contudo, o especialista revelou que a entidade não realiza vistorias fora as que são necessárias caso o projeto de incêndios seja complexo. Fora isso, as visitas são realizadas apenas com chamados de emergência ou por meio de denúncias. Porém, Adolpho mostrou o que os bombeiros vão conferir caso façam a vistoria.

"Na vistoria, são observadas a documentação e as condições de equipamentos (extintores, mangueiras, SPDA – para-raio, portas corta-fogo, CMI – casa de máquina de incêndio, sinalização e sistema de alarme), assim como os projetos com certificado de aprovação se

estão de acordos (edificação e piscina, que também precisa ser aprovada no bombeiro)", disse.

As pessoas já conhecem, normalmente, extintores de incêndios e portas corta-fogo, mas além desses dois itens existe uma série de adaptações que o condomínio pode aderir para ajudar as pessoas contra as chamas. Por exemplo, existe um material (tecido) antichamas que pode ser aplicado nas partes com revestimentos de carpetes com aplicação de ignifugação, como explica a fonte, e ele também falou a respeito da manutenção que precisa ser feita em relação aos extintores, provavelmente o item que muitos condôminos correriam para procurar num primeiro momento.

"Detectores de fumaça, alarmes, hidrantes e sprinklers são muito utilizados para o combate a incêndio, as portas corta-fogo nos cinemas e em locais de concentração de público têm as dimensões de saída maiores, como a barra antipânico para facilitar a abertura, sinalização especial no chão e escadas, e, sobre os extintores, a manutenção preventiva dos equipamentos de acordo com a norma é de uma vez ao ano, e o custo médio das manutenções é de R$ 50,00", informou.

Por fim, Adolpho mencionou em sua fala a importância ou, basicamente, necessidade de pelo menos um dos funcionários, de cada plantão, ter conhecimento com as práticas da BVI (Brigada Voluntária de Incêndio), porque ter um colaborador que saiba onde direcionar os condôminos pode fazer a diferença. Mas termina seu discurso reforçando algo que falou no começo da entrevista. Para que o Corpo de Bombeiros possa fazer um bom trabalho, tudo precisa estar onde deveria. Os objetos usados para combater o sinistro precisam estar com a manutenção em dia, sem falar no treinamento de funcionários, moradores e a desobstrução das rotas que também precisam ficar identificadas corretamente.

Contato

Adolpho Boerger

boergerjunior@gmail.com

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

Direito Sistêmico em Condomínios

por Gracília Portela

A nova face da solução da violência condominial

Muito se tem falado sobre os atos de violência ocorridos diuturnamente dentro de condomínios, bem como as soluções na seara criminal e cível que levam a supostas e falsas soluções mágicas. Vocês ainda realmente acreditam que a pacificação condominial pode ser feita por meio de ações judiciais criminais e cíveis que coloquem o infrator no lugar dele? A prestação jurisdicional realmente é célere e hábil o suficiente para inibir ou coibir atos de violência e trazer a verdadeira paz e segurança no âmbito condominial?

Perguntas como essas são frequentes, e na maioria dos casos a resposta é "NÃO". Cada vez mais vemos que soluções desse tipo não resolvem e às vezes sequer chegam a tempo de evitar um mal ainda maior, como assassinatos ou vandalizações! Há que se ter um olhar sistêmico e terapêutico cada vez maior dentro de um condomínio, até porque a massa condominial é uma pequena reprodução da sociedade, e se a sociedade está carregada de mazelas e dramas psicológicos graves, por óbvio que o condomínio reproduzirá cada vez mais, e em maior escala, as loucuras e desestruturações sociais.

Infelizmente o Poder Judiciário tem sido alvo de observações cada dia mais fora do contexto jurídico, e hoje, sinceramente, se eu quisesse me ater somente ao que aprendi na faculdade, não estaria mais exercendo meu ofício, já que as leis frias não concedem mais soluções aos problemas existentes, quiçá no mundo condominial. Deste modo, penso que a solução caminha por se olhar o drama condominial de forma geral, filosófica, sistêmica e terapêutica, observando o que gera aquele conflito dentro daquela massa condominial, quem são os atores envolvidos, e o que de fato eles querem. Qual será a dor que carrega um condômino quando tem problema em atender às ordens impostas? Será que um movimento de uma síndica pode causar num vizinho uma ira tal que o tire do sério a ponto de querer espancá-la? Já pararam para pensar que talvez esse movimento de uma síndica possa remeter aquele condômino a uma situação com sua própria mãe na infância? Obviamente que não estamos aqui sugerindo terapia condominial em grupo, mas em determinados casos reuniões condominiais sistêmicas, nas quais se possibilitasse aos envolvidos serem ouvidos e assim tratarem das possíveis diminuições de zonas de atrito, possam ajudar na solução de dramas que muitas vezes são tidos como insolúveis.

O mundo com certeza seria melhor se o trabalho em sociedade acolhesse os problemas sociais, com a observação da autorresponsabilidade de cada um como pano de fundo. Com toda certeza, as soluções para a violência condominial não estão na judicialização de casos que abarrotam o Judiciário, mas sim na pacificação do conflito com técnicas humanizadas que assim diminuam efetivamente os atritos sociais. Conhecimento nessa área será o diferencial ao advogado que queira realmente solucionar sem judicialização.

A dica de hoje é: nem sempre o melhor advogado será aquele que busca o Judiciário para dirimir o tema. Às vezes o melhor advogado é aquele que leva o cliente à consciência da solução sem a necessidade de terceirizar seu drama!

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

gracilia.portela@amoportela.com.br

@graciliaportela

Apps ajudam na boa gestão condominial

Como parte das condotechs, os aplicativos para celular vêm para facilitar a vida do síndico e dos condôminos

O mercado de inovação não para, e um dos fatores mais marcantes é a constante criação de aplicativos e softwares para que profissionais das mais diversas áreas possam ter suas funções facilitadas por esses dispositivos eletrônicos. E esse cenário não é diferente dentro dos condomínios. Engana-se quem pensa que os síndicos vão utilizar para sempre caneta e papel para tudo no dia a dia. Atualmente, ter uma rede completa de informação e possibilidade de ação diretamente na palma da sua mão é um diferencial, e nadar contra essa corrente de tecnologia é praticar autossabotagem.

Por essa razão, a REVISTA DOS CONDOMÍNIOS entrou em contato com algumas referências no mercado de aplicativos para esse meio a fim de que pudessem mostrar aos colegas que atuam no meio condominial como adotar essas inovações, o que pode ser a diferença entre uma gestão mais tranquila ou uma mais caótica.

Vagner Lessa, CEO do Villa Fácil e figura central do grande evento recém-terminado "Resenha Síndico", encontro de alcance nacional realizado na Zona Sul do Rio de Janeiro e que contou com muitos participantes, falou como a utilização dos aplicativos ajuda no cotidiano.

"Eu acredito que as principais atividades do meio condominial ajudadas foram as de reserva de espaços comuns, como área da churrasqueira e salão de festa, e a integração desses aplicativos de gestão com a parte financeira das administradoras", disse. Além disso, segundo ele, durante a pandemia, os aplicativos fizeram a diferença em relação aos agendamentos e entregas de correspondências porque aceleradores de processos facilitam a interação entre síndico e condômino.

Ele informa que, atualmente, o próprio Villa Fácil já está enviando informações para moradores

Vagner Lessa

Carlos Dantas

diretamente pelo WhatsApp pelo protocolo de correspondência. Dessa forma, após ser feita a leitura do código de barras pela administração, o condômino receberá a informação por três meios: celular, e-mail e aplicativo.

Contudo, claro que existem desafios. O empresário relata que condomínios menores, por exemplo, de 50 unidades, não buscam os aplicativos por uma questão de necessidade, especialmente caso o síndico também seja um morador, diferentemente dos edifícios com centenas de apartamentos e que contam com um síndico profissional, mas, caso seja feita a escolha, os gestores precisam ficar atentos a um item imprescindível.

Em sua fala, Vagner também explica que os síndicos podem e devem usar os aplicativos, mas lembra que eles vieram para agregar, não excluir. "O aplicativo, condotechs ou sites que oferecem essa facilidade são mais um canal de comunicação, não podem se tornar o único, a gente sabe que não pode ser extremista, pois precisam existir outros canais como telas de elevadores, e papéis para alguns comunicados. O morador necessita de um atendimento mais humanizado, e o síndico precisa disso, é um termômetro para mostrar aquilo que está acontecendo, o contato humano e a gestão de pessoas são fundamentais, sendo a base de tudo", disse.

Quem também conversou com a nossa reportagem foi Carlos Dantas, administrador e especialista em Direito Imobiliário. Ele cita um termo interessante, o "SuperApp". Quando perguntado se os aplicativos já estariam em seu ápice ou se ainda teriam espaço para mais inovações, ele menciona esse termo e o que poderá conter.

"Acredito que, com o aumento do uso pelos condomínios, os app podem se tornar um SuperAPP com diversos serviços agregados a ele que possam ajudar os condôminos, tais como contratação de diaristas, eletricistas, bombeiros hidráulicos, entre outros", disse.

Além disso, outro ponto importante, especialmente por essa ser a última edição do ano, foi perguntar ao especialista o que ele enxerga como tendências não apenas para 2023, mas para o futuro como um todo. De acordo com Dantas, a valorização da experiência será tudo, e as empresas de tecnologia já começaram a prestar atenção.

"Vejo como uma tendência oferecida pelas empresas de software, que atendem as administradoras e consequentemente oferecem as inovações aos condomínios, a valorização da experiência de convívio entre os condôminos. Com os apps surge uma oportunidade de melhorar a comunicação dentro do condomínio em uma ferramenta formal com históricos para ajudar o síndico na gestão. Cabe às administradoras e aos síndicos pensarem em formas criativas de uso, regulamentação e incentivo/divulgação para que os condôminos utilizem essas plataformas", completa.

Contatos

Vagner Lessa

@vagnerlessaoficial

Carlos Dantas

@carlosdantas.br

por Cecília Egito

Inteligência emocional e comunicação

Já parou para pensar no quanto nossas emoções interferem na forma como nos comunicamos? Muitos dos problemas que enfrentamos no cotidiano profissional resultam dessa comunicação emocional, que toma o lugar da comunicação assertiva. Esta última é uma habilidade premente, sem a qual nenhum profissional conseguirá ter sucesso.

Expressar-se de modo assertivo significa informar com objetividade qualquer conteúdo relevante ao contexto. Portanto, antes de falar ou escrever, pare, respire e pense: isto que quero comunicar é de fato importante? Vai contribuir positivamente para o ambiente de trabalho? Permitirá solucionar algum conflito? Ou é simplesmente um desabafo emocional resultante de alguma insatisfação ou frustração? Ou, ainda, é um comentário inócuo que servirá tão somente para dispersar a atenção e atrapalhar a concentração dos colegas? O que vou dizer vale a pena ser dito?

Essas perguntas nos levam a uma reflexão sobre o poder de tudo o que falamos ou escrevemos. Em Provérbios 13:3, lemos que "o que guarda a sua boca conserva a sua alma, mas o que muito abre os lábios tem perturbações". A mesma recomendação pode ser encontrada em Tiago 1:19: "Seja pronto para ouvir, tardio para falar." Inúmeras são as passagens bíblicas sobre a grande importância do cuidado ao se expressar. Aliás, não apenas a Bíblia, a maioria das vertentes religiosas aponta para o mesmo caminho: o silêncio é ouro e a palavra é prata.

Para se comunicar assertivamente, você precisa, em primeiro lugar, ouvir. Isso significa despir-se de defesas e procurar realmente compreender o ponto de vista do outro. Compreender, aliás, não quer dizer concordar, mas sim acolher. Somente dessa forma você será ouvido e terá sua comunicação aceita e respeitada.

Portanto, procuremos refletir acerca de tudo o que expressamos, da maneira como expressamos e estejamos abertos a ouvir antes de falar. Certamente isso nos tornará profissionais mais respeitados e ouvidos.

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

Stalkers: perseguição também é crime

Fenômeno dos stalkers se multiplica na sociedade e se faz presente também nos condomínios. Especialistas orientam como tratar de um tema tão delicado

Quando a curiosidade ou afeição pode se tornar perigosa? Com qual incidência esse problema vem ocorrendo nos condomínios? Afinal, o que é stalkear? Como se defender disso? Quais providências tomar? O que diz a legislação a respeito? Quando e como os síndicos devem intervir? Primeiro de nossos entrevistados, Fábio Barletta descreve uma situação: "Você já se sentiu depreciado ou desvalorizado no exercício de sua sindicatura, sendo perseguido e estigmatizado por um ou um pequeno grupo de moradores cujo objetivo é, literalmente, lhe causar uma tortura psicológica, mediante acusações reiteradas, contumazes e desproporcionais, minimizando, assim, sua capacidade de ação, e anulando seu poder de autodeterminação? Então, chegou o momento de conversarmos sobre o crime de stalking", dispara ele, advogado com mais de 20 anos de experiência na área condominial e sócio da Barletta&Oliveira Advogados Associados.

Autor dos livros 'Gestão Condominial Eficiente' e 'Os segredos do Síndico de Sucesso', ele explica a origem do termo. "Traduzido para o português, 'to stalk' significa perseguir, uma palavra constituída pelo verbo seguir antecedida do prefixo per, um prefixo de origem latina, que traduz a ideia de excesso. Verificamos aqui aquelas situações em que o agressor, chamado de stalker, passa a circundar o ambiente físico e psicológico da vítima, perpetrando uma série de atos que ultrapassam a esfera do desconforto, do incômodo, do inconveniente, adentrando no âmbito do perturbador, do assustador, fazendo com que a vítima se sinta acuada, vigiada, perseguida, sufo-

Fábio Barletta

cada, limitada em sua atividade pela reiterada importunação do stalker."

Do ponto de vista legal, é através da repetição que aquilo que poderia inicialmente ser considerado um mero incômodo se transforma em um ato ilícito. E tais práticas podem se mostrar presentes em todos os âmbitos de nossas vidas. Em nosso trabalho (stalking funcional), em nossos relacionamentos amorosos (stalking afetivo), em nossa relação com pessoas que admiramos (stalking de idolatria), e claro, também se encontra presente nas relações condominiais.

"Acontece que, até março de 2021, essa figura era 'desconhecida' pelo nosso Direito Penal, e nós precisávamos buscar em outras legislações mecanismos para estancar tais práticas. Foi então que entrou em vigor a Lei nº 14.132, que introduziu no Código Penal o 147-A, sancionado com pena de reclusão, de seis meses a dois anos, e multa àquele que persegue alguém, reiteradamente e por qualquer meio, ameaçando-lhe a integridade física ou psicológica, restringindo-lhe a capacidade de locomoção ou, de qualquer forma, invadindo ou perturbando sua esfera de liberdade ou privacidade", revela Fábio, que segue em sua explanação.

"E aqui estamos diante de uma ação penal pública condicionada à representação. O que isso significa? Que o legitimado a agir é o Ministério Público. Porém, diferentemente de outros crimes como o homicídio, o roubo, o furto ou estelionato, ele só poderá atuar se houver uma prévia representação da vítima, ou seja, uma manifestação de vontade, autorizando a atuação estatal, que deverá ocorrer no prazo máximo de seis meses, sob pena de extinção da punibilidade. E o direito de representação não exige maiores formalidades, podendo ser exercido, pessoalmente ou por procurador com poderes especiais, mediante declaração, escrita ou oral, feita ao juiz, ao órgão do MP ou à autoridade policial", explica

Nosso especialista alerta: vale ainda ressaltar que, em três situações, a pena ao agressor poderá ser aumentada pela metade, quais sejam: quando o crime for cometido contra criança, adolescente ou idoso; quando cometido mediante o concurso de dois ou mais pessoas ou contra mulher, por razões da condição de sexo feminino, ou seja, quando comprovado um viés misógino e preconceituoso caracterizado pelo menosprezo ou discriminação à condição da mulher, fundamentada em uma cultura patriarcal e machista, centrada na figura masculina e em sua superioridade de gênero. São situações, portanto, que alimentam a ideia da desvalorização e preconceito contra as mulheres.

Pandemia acelerou o stalking em 50%

CEO da Admix Services e formada em Comunicação Social, Karina Nappi também conversou com a REVISTA DOS CONDOMÍNIOS a respeito do tema. "Após a pandemia de Covid-19, a incidência de casos de stalkers aumentou em 50%, pois as pessoas passaram a ficar mais tempo em suas unidades com o home office. A situação é caracterizada quando passam do limite entre as partes, ou seja, quando um condômino interfere nas áreas técnicas prejudicando os demais. Com relação à afeição ou ao oposto, o perigo é quando extrapola o profissional e inicia a perseguição pessoal. As vítimas devem juntar provas e acionar a Justiça", afirma ela, síndica profissional desde 2011 e pós-graduada em Administração de Empresas. Ela, porém, faz um alerta. "A legislação hoje existe. Porém, não é de fácil aplicação, sendo mais viável o acionamento por difamação, injúria ou assédio."

Tania Goldkorn é síndica profissional e CEO da Goldk Síndicos, empresa que nasceu há mais de uma década, com o intuito de promover a valorização patrimonial do condomínio e potencializar o bem-estar e conforto dos condôminos e de suas famílias. "O uso de redes sociais e WhatsApp, os grupos de moradores, as fofocas que se multiplicam e se espalham como pólvora podem causar problemas graves. E sempre há o perigo de a situação fugir ao controle. Aquela expressão do 'ouvi dizer', o boato infundado, a desconfiança sem provas na hora da prestação de contas... São fatos que poderiam simplesmente ser apurados numa auditoria, sem que isso causasse prejuízo à integridade e à imagem de uma pessoa. Essa postura traria mais calma e tranquilidade aos condomínios", defende.

Karina Nappi

Tania Goldkorn

Ela aponta que a nova Lei nº 14.132 acrescenta ao Código Penal o crime de perseguição, ou stalking, cuja definição é "perseguir alguém, reiteradamente e por qualquer meio, ameaçando-lhe a integridade física ou psicológica, restringindo-lhe a capacidade de locomoção ou, de qualquer forma, invadindo ou perturbando sua esfera de liberdade ou privacidade". De forma complementar, Tania reproduz uma excelente definição de um famoso advogado, que diz: "Este condômino não difamou, não injuriou, não caluniou, mas está sempre atrás do síndico. Essa prática reiterada, ou seja, diversas vezes, constantemente, por diferentes meios, perturbando, importunando, cerceando a locomoção, a esfera de liberdade e privacidade de uma pessoa, é qualificada como perseguição ou stalking."

"Mas, na prática, o entendimento dessa lei depende do juiz, e nem sempre isso será favorável a quem está realmente sendo constrangido ou caluniado repetidamente! Como se defender? Difícil diferenciar uma agressão verbal de uma discussão em assembleia, uma acusação repetida sempre na frente de moradores e fazendo subir a temperatura do ambiente... O ideal é ter sempre o aconselhamento de um advogado que tenha expertise em casos semelhantes. Porém, nada garante que haja sucesso para conseguir eliminar o problema", lamenta nossa entrevistada, que se recorda de, ao menos, um caso concreto.

"Aconteceu num condomínio no qual, por cinco anos, uma conselheira foi capaz de colocar cartas debaixo das portas, sugerir desfalques, provocar nas assembleias, ligar para moradores contando histórias mirabolantes, e escrever nos livros textos intermináveis... Quando a lei entrou em vigor, a síndica que era alvo contratou um escritório para defendê-la das acusações e resgatar definitivamente a honra perante um pequeno grupo que apoiou a perseguição. Acreditem se quiser, mas a juíza deu ganho de causa a quem a perseguia, não viu problema algum e ignorou as provas", descreve, para finalizar. "Num condomínio onde não há respeito pelo ser humano, todos são vítimas e, nessa hora, é fácil identificar quem perde e quem ganha. O patrimônio se deteriora porque o valor humano sempre faz a diferença na harmonia condominial. Paz nos condomínios! É o que deveria vir em primeiro lugar, sempre."

Contatos

Fábio Barletta

grupobeo.com.br

Karina Nappi

admixservices.com.br

Tania Goldkorn

goldksindicos.com.br

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)

Homofobia é crime também nos condomínios!

Casos devem ser combatidos e denunciados pelos síndicos, uma vez que configuram crime e podem expor moradores ao constrangimento, humilhação e até risco à integridade física

Casos de homofobia em condomínios, com ofensas a moradores assumidamente gays ou representantes da comunidade LGBTQIA+, como travestis e transexuais. O que vítimas devem fazer diante de ofensas e agressões preconceituosas? E mais: qual deve ser a postura dos síndicos nesses episódios? Tentar a pacificação do conflito? Obrigatoriamente proceder com uma denúncia? Marcela Volpato é uma síndica transexual profissional da cidade de São Paulo. Começou na função após ajudar em problemas no prédio onde morava. Atualmente, é síndica de vários condomínios. Ela conversou com a REVISTA DOS CONDOMÍNIOS.

Marcela Volpato

"Para começar, vou contar uma experiência com homofobia que tive em um condomínio. Um colaborador nosso foi basicamente desrespeitado, achincalhado e quase agredido por uma moradora. Eu, na verdade, tenho uma política de tolerância zero para qualquer tipo de violência - seja ela contra pessoa de qualquer orientação sexual, ou mesmo animais. Nesse caso, o condômino foi multado - a unidade, não a pessoa. Havia confirmação visual por vídeos e testemunhas das agressões. Mas o marido da mulher que quase bateu no colaborador disse que não ia pagar essa multa e mandou um e-mail para a administradora. Foi identificado que o homem usava apenas o pronome masculino 'esse tal síndico' ao se referir a mim. Sempre me tratava pelo pronome masculino."

O desdobramento do caso em questão não poderia ser mais pedagógico e desconcertante para o casal de moradores agressores. A administradora logo respondeu ao e-mail, lembrando que, de acordo com a Lei nº 7.716/89, era crime a discriminação por conta de raça, cor, sexo ou orientação sexual. E afirmando que, se a postura continuasse, eles seriam multados e até mesmo processados. O e-mail recomendava, inclusive, que o condômino passasse a utilizar o pronome feminino ao se referir a Marcela. Pouco tempo depois, a família se mudou do condomínio.

Mas nem sempre o preconceito dá as caras assim, de forma tão explícita. "As pessoas são sempre muito discretas, elas sabem que podem ser punidas", diz Marcela, que conta um caso ocorrido em Joinville (SC), no qual moradores colocaram um bilhete embaixo da porta de outros condôminos. No bilhete, pediam que o casal homoafetivo não andasse mais de mãos dadas pelo condomínio. "Nesse caso, o síndico local agiu de forma correta e divulgou um comunicado esclarecendo que o 'Condomínio é de todos', com direitos iguais. Importante ter essa postura", comemora ela, que desenvolve um trabalho de 'Disque-Denúncia' nos condomínios em que atua, para comunicação de qualquer tipo de violência. "O síndico é obrigado a observar e a se manifestar caso cheguem ao seu conhecimento casos de agressão. Já denunciei, juntamente com outra moradora, um caso de violência doméstica contra uma moradora."

Em novembro último, veio à tona mais um episódio polêmico envolvendo a atriz Cássia Kis, que recentemente deu declarações homofóbicas. A artista foi expulsa do grupo de WhatsApp de moradores do condomínio onde tem uma casa, o Ecovila Clareando, localizado entre os municípios de Piracaia e Joanópolis, no interior de São Paulo. Houve uma votação, e a decisão foi tomada por maioria por conta de declarações homofóbicas da veterana. Mas isso pode ser feito? Há amparo legal? Quais tipos de penalidades podem ser impostas aos condôminos?

"Essa postura não é recente. A atriz já havia falado as mesmas coisas nos anos 1990, no programa do Faustão. Na época, tentaram passar a imagem dela se retratando com uma aproximação com a falecida atriz Rogéria, no Video Show. Assim, não foi surpresa pra mim esse posicionamento... As pessoas não têm que gostar, mas elas precisam, sim, respeitar o modo de vida das demais. Caso se qualifique como 'caso extremo' de repetidas agressões, o condômino antissocial pode, sim, ser convidado a se retirar não apenas de grupos de comunicação, como do próprio condomínio", explica.

"O preconceito homofóbico ou transfóbico, no meu caso, pode surgir quando menos se espera. Por ser síndica profissional, sei bem que podem existir preconceituosos. Afinal, são 15 condomínios que eu administro, com uma colega, que me deu essa oportunidade de atuação. Portanto, é grande a chance de me deparar com resistências. É preciso estar preparada para lidar com a intolerância", afirma, lembrando que a primeira síndica transexual de quem se tem notícia, no país. foi Jane di Castro, no Rio de Janeiro. Atriz e cantora, com temporadas e teatros e participações em telenovelas, ela faleceu em 2020.

Omissão incentiva novas agressões

Advogada. consultora jurídica e empresarial, especializada em Negócios e Gestão Patrimonial Imobiliária, Williane Guimarães inicia assim suas ponderações sobre o tema "Onde o ódio e o preconceito falam, o síndico não se cala". Consultora e diretora adjunta da Associação Nacional de Advogados Condominiais no Rio Grande do Norte (Anacon/RN), ela segue em sua fala. "Não existem, dentro dos condomínios, moradores de primeira ou segunda categoria, independentemente do valor a ser pago a título de cota condominial previsto na convenção. Assim, todos são iguais em direitos e obrigações, tal como previsto na Constituição Federal. Todos são iguais, sem distinção por raça, cor, credo ou orientação sexual."

Assim, nossa segunda entrevistada reforça que a Constituição assegura o exercício dos direitos sociais e individuais, a liberdade, a segurança, o bem-estar, o desenvolvimento, a igualdade e a justiça como valores supremos de uma sociedade fraterna, pluralista e sem preconceitos. "Infelizmente, temos nos deparado com muitos casos envolvendo condutas discriminatórias por parte de moradores contra vizinhos, contra funcionários e até mesmo contra os síndicos em razão da orientação sexual. Posso citar inúmeros casos de homofobia, dentre eles o de uma moradora que vivia sendo perseguida por um vizinho em virtude de sua orientação sexual, e que sempre, ao chegar em casa, se deparava com inúmeras situações vexatórias que iam desde o sumiço das suas sandálias, capachos e surgimento de desenhos de genitálias masculinas na parede, até cartas anônimas deixadas por debaixo da porta com dizeres ofensivos como 'sapatão' e 'machuda', entre outras ofensas."

Outra situação descrita por Williane é a de uma síndica, na qual um morador e candidato a síndico de oposição a expôs, bem como a sua companheira, no grupo do condomínio, de maneira vexatória na tentativa de ofender sua dignidade com falas discriminatórias sobre a sua intimidade e orientação sexual. Ela cita ainda o caso de um casal de condôminos que era constantemente ameaçado e perseguido por um vizinho, também em virtude da sua relação homoafetiva, além de tantos outros episódios tenebrosos envolvendo violências do tipo moral, psicológica e física, por condutas homofóbicas. Não custa lembrar aqui que 'fobia' significa aversão e, neste caso, compreende qualquer ato ou manifestação de ódio ou rejeição a homossexuais, lésbicas, bissexuais, travestis e transexuais. O termo abarca todas as nomenclaturas relacionadas à intolerância e ao preconceito em virtude de identidade de gênero e orientação sexual.

Williane Guimarães

"Diante de inúmeros casos e sem uma lei para tutelar tais condutas, em junho de 2019 o Supremo Tribunal Federal, ao julgar uma Ação Direta de Inconstitucionalidade por omissão, decidiu incluir por analogia a homofobia na previsão do art. 20 da Lei nº 7.716/89, que originalmente criminaliza o racismo, passando a ser crime inafiançável e imprescritível com pena de um a três anos e multa o ato de 'praticar, induzir ou incitar a discriminação por preconceito', e em caso de condutas em que haja a divulgação em redes sociais como WhatsApp, a pena passa a ser dois a cinco anos, além de multa", destaca Williane, também embaixadora nacional do Projeto 'Rompendo o Silêncio' no RN, que visa ao combate à Violência Doméstica e Familiar em Condomínios.

Segundo ela, no âmbito condominial, o síndico, muito embora deva adotar postura conciliatória em relação aos conflitos, precisa agir com firmeza na adoção de medidas legais, pois, além de estar diante de situações graves que extrapolam os limites de mera violação às normas condominiais ou problemas de convivência, também está tomando conhecimento de um crime que traz inúmeras sequelas psicológicas às vítimas que passam a temer por sua integridade física dentro da sua própria residência.

"O síndico, em virtude da função social que exerce e da sua posição de garantidor, prevista no art. 13 do Código Penal, deve seguir a mesma linha de raciocínio dos casos envolvendo violência doméstica e familiar, que é o de zelar pela integridade física e psíquica dos moradores e realizar as denúncias cabíveis, o que pode ser feito inclusive anonimamente para o Disque Direitos Humanos 'Disque 100'. Além disso, deve orientar as vítimas para que realizem a denúncia, e ter o cuidado de proceder a guarda das possíveis provas que podem vir a ser requeridas pela autoridade policial ou pela Justiça."

No caso específico do WhatsApp ou redes sociais do condomínio, além do crime em si, há também a violação de regras de convivência constantes no regimento e no próprio grupo. Essas regras precisam estar claras para que o síndico possa proceder à exclusão do morador pelas falas homofóbicas e responsabilizá-lo no âmbito interno por tais condutas. Por ser um grupo oficial do condomínio, o síndico, além da punição interna no âmbito do regimento interno, tem o dever legal de denunciar tais atos. Afinal, se configura a prática de um crime, a agressão não pode ser confundida com 'mero exercício do direito de opinião'.

"A exemplo da prática de homofobia em grupos de WhatsApp de condomínio, podemos citar o caso recente da expulsão da atriz Cássia Kis, um caso atípico em que os moradores votaram pela sua expulsão do grupo em virtude de supostas falas homofóbicas. Meu posicionamento jurídico é de que a decisão em casos semelhantes deve ser tomada com bastante cautela, sob o respaldo de regras muito claras. Pois o papel de apuração da prática de eventual crime cabe à Justiça. Mas o que o síndico não pode fazer, sob hipótese alguma, é se omitir de tomar as providências que lhe cabem dentro das suas atribuições legais. Pois, nos crimes de preconceito ou crimes de ódio, a impunidade incentiva a prática", conclui Williane Guimarães, que soma pós-graduações em Advocacia Extrajudicial, Direito Imobiliário e Ciências Criminais.

Contatos

Marcela Volpato

@sindicamarcelavolpato

Williane Guimarães

@meninadoscondominios

Segurança condominial ajuda na hora de comprar um imóvel

Especialistas comentam que entre os itens que fazem a diferença na hora de efetuar uma compra de imóvel estão a segurança e a tecnologia

Já se foi o tempo em que potenciais compradores davam atenção apenas para itens voltados ao lazer. Atualmente, famílias ou pessoas que moram sozinhas possuem outros focos na hora de efetuar a compra de uma unidade privativa, ou seja, do seu apartamento. A segurança está ganhando cada vez mais destaque, afinal, apesar do condomínio, em sua estruturação, ser um espaço mais seguro por conta das câmeras, portões altos e presença de porteiros, a criminalidade, quase que como um vírus, vai evoluindo junto com as adaptações realizadas para garantir o bem-estar dos condôminos.

Odirley Rocha

Por isso, o que não pode faltar atualmente desse ponto de vista? O que as pessoas mais buscam para que seus dias possam passar sem problemas? Foi o que conversamos com Odirley Rocha, uma das referências do setor de inovação e tecnologia em condomínios do Brasil, e Armando Siqueira, diretor comercial e de marketing da Pro Security, empresa do ramo de segurança.

Odirley apresenta um dado que, de cara, pode chocar bastante: "Cerca de 90% das invasões dos nossos condomínios, segundo dados da Polícia Militar de São Paulo, são pela porta da frente ou pelo portão veicular. Esse é o ponto crítico. O ladrão não vai cavar um buraco para entrar, ele vai entrar pela porta da frente", disse.

Por isso, é importante que as construtoras tenham atenção a esse ponto. Afinal, todo segundo, dependendo da situação, pode ser crítico. O entrevistado seguiu seu discurso demonstrando insatisfação com a escolha de portões que, por exemplo, ainda contam com temporizadores para serem fechados.

"Esse é um ponto grave. Muitos condomínios ainda têm portões de baixa velocidade, e a questão da temporização, esse é um procedimento que é fardado à falha. O morador, na hora que passar pelo portão, ele já tem que levantar por um sensor, e, caso não tenha, é necessário que exista um botão, não pode ficar mais na temporização", comentou.

Um estilo de portão, por exemplo, que ganha cada vez mais destaque no meio condominial por conta de oferecer uma segurança maior, são os portões "Clausura". Numa tradução literal, ele significa "fecho", e é uma tecnologia já usada em bancos, por exemplo. O grande ponto desse modelo é, na realidade, a utilização de dois portões, mas o segundo só abre quando o pri-

Armando Siqueira

meiro estiver completamente fechado.

Por sua vez, Armando nos informou sobre a necessidade de contar com profissionais capazes de diagnosticar detalhadamente o perímetro do condomínio e a importância do "RASP".

"Com esse relatório, é possível quantificar o necessário para adequação do sistema de segurança eletrônica. Esse tipo de adequação pode ser bastante onerosa para o caixa dos condomínios e pode ser feito e ajustado para adequação em etapas dos mais para os menos prioritários", indagou.

E onde entram os aplicativos, afinal, se o assunto é inovação e praticidade, ter acesso à informação e possibilidade de resolução de problemas na palma da mão é algo que merece destaque. Odirley chama atenção para os softwares que já existem e funcionam para facilitar a gestão condominial. Ele fala que os aplicativos são de grande ajuda, porque já existem apps que mostram, juntamente com a rede de câmeras, se uma pessoa está entrando ou até mesmo um arrombamento.

"Toda vez que tiver um acesso no condomínio já vai um arquivo de imagem com aqueles dez segundos do acesso. Eu vou lá na minha timeline do meu aplicativo de segurança, no controle de acesso, e consigo ver se a minha filha entrou com a bolsa dela (..) essa é uma dor que o síndico enfrenta hoje, não pode ficar dependente de alguém para conseguir imagem, porque os moradores pedem muita, então é melhor dar esse acesso a eles logo", completou.

Por fim, Armando falou a respeito das tendências que já começam a aparecer na mente do consumidor não apenas para 2023, mas para o futuro em geral.

"A tecnologia para apoio à segurança e controle de acesso é caminho sem volta para os condomínios, primeiro, para apoiar a equipe de homens que a cada dia que passa tem que lidar com uma população interna cada vez maior e mais exigente; e segundo, porque a tecnologia começa a substituir, quando possível, parte da equipe de mão de obra que está cada vez mais cara e escassa, e se torna um grande vilão das cotas condominiais. Também vemos cada vez com mais intensidade uma população tecnológica e sedenta por recursos ainda restritos nesse meio. Com essa demanda, esperamos um avanço muito grande no reconhecimento facial e desaparecimento da biometria, apps seguros para controle de acesso que agilizam entrada de terceiros e a portaria remota que ano a ano vem ganhando mais adeptos", finalizou.

Contatos

Odirley Rocha

@odirley.rocha

Armando Siqueira

armando-siqueira-junior

LeveCont
Contabilidade Digital

CONTABILIDADE SEM PREOCUPAÇÃO.
SUA VIDA MAIS LEVE COMEÇA AQUI!

Credibilidade, conhecimento, experiência, honestidade, técnica e praticidade aliada a toda tecnologia à sua disposição na prestação de serviços de contabilidade.

Seja Leve! Fique Leve!

21 98319-5284
www.levecont.com.br

Registro CRC RJ-009263/O-1

Avenida Ernani do Amaral Peixoto, 467 – Sala 701 – Centro – Niterói – RJ.

por Ricardo Karpat

Normas regulamentadoras para os condomínios (parte 3)

Dando continuidade ao tema iniciado na edição 13, apresentamos aos síndicos mais normas regulamentadoras importantes para o setor condominial. Confira:

NR 10: Instalações e Serviços em Eletricidade / Manutenção de Para Raios

As instalações elétricas devem ser mantidas em condições seguras de funcionamento e seus sistemas de proteção devem ser inspecionados e controlados periodicamente, de acordo com as regulamentações existentes e definições de projetos.

Os estabelecimentos são obrigados a manter esquemas unifilares atualizados das instalações elétricas com as especificações do sistema de aterramento e demais equipamentos e dispositivos de proteção.

Os estabelecimentos com carga instalada superior a 75 kW devem, entre outras coisas, constituir e manter o Prontuário de Instalações Elétricas, contendo conjunto de procedimentos e instruções técnicas e administrativas de segurança e saúde; Documentação das inspeções e medições do sistema de proteção contra descargas atmosféricas e aterramentos elétricos; Especificação dos equipamentos de proteção coletiva e individual; Documentação comprobatória da qualificação, habilitação, capacitação, autorização dos trabalhadores e dos treinamentos realizados.

As inspeções visam assegurar, prioritariamente, que: a) o SPDA está conforme o projeto; b) todos os componentes do SPDA estão em bom estado, as conexões e fixações estão firmes e livres de corrosão; c) o valor da resistência de aterramento seja compatível com o arranjo e com as dimensões do subsistema de aterramento, e com a resistividade do solo.

LTCAT e PPP: documentos que se tornaram protagonistas

Mesmo não sendo Normas Regulamentadoras do Ministério do Trabalho, o LTCAT e o PPP, que são documento exigidos pelo Instituto Nacional do Seguro Social (INSS), tornam-se protagonistas para os condomínios com o advento da nova fase do eSocial.

Embora sempre existiu e ainda exista opiniões contrarias sobre a obrigatoriedade do LTCAT para condomínios, o novo cenário direciona para uma atitude mais cautelosa, não sendo indicado correr riscos ainda maiores.

O Laudo Técnico das Condições do Ambiente de Trabalho (LTCAT) visa documentar a existência ou inexistência de aposentadoria especial. Se tratando de um histórico vivo, que deve conter, entre outras, informações sobre:

- As medidas de proteção e de controle adotadas pela empresa;
- As fontes de perigo existentes no meio ambiente do trabalho;
- As circunstâncias de exposição aos agentes nocivos;
- Os meios de contato a esses agentes nocivos; e
- A eficácia dos EPC e EPI adotados pela empresa.
- A conclusão quanto as condições salubres/insalubres nos ambientes de trabalho

O Perfil Profissiográfico Previdenciário (PPP) constitui-se em um documento histórico-laboral do trabalhador que reúne, entre outras informações, dados administrativos, registros ambientais e resultados de monitoração biológica, durante todo o período em que este exerceu suas atividades na respectiva empresa. Como o PPP é um reflexo do LTCAT e do histórico de movimentação laboral junto à empresa, ele demanda a elaboração de um LTCAT detalhado, que deve ser regularmente atualizado.

Na próxima edição, concluiremos a sequência de artigos sobre as 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.

Pragas urbanas, uma ameaça à saúde dos condôminos

Além de desconforto e incômodo, elas podem trazer sérios problemas de saúde. Com a chegada do verão, cuidados devem ser redobrados

Pragas e vetores podem ser uma verdadeira tormenta para os condomínios e acabam sendo potencializados pelas altas temperaturas do verão. Como lidar com isso, no ambiente dos condomínios? Em busca de respostas objetivas, a REVISTA DOS CONDOMÍNIOS conversou com Antônio Ribeiro, sócio e diretor comercial da Astral Saúde Ambiental, de Niterói/RJ. "Podemos considerar que as pragas urbanas são uma ameaça invisível. Enquadram-se nesta categoria os animais que dependem dos seres humanos para sobreviver. Geralmente, eles se abrigam em pequenos espaços, escuros e protegidos como frestas nas paredes, partes internas dos móveis, fundos falsos de armários de cozinhas e utensílios domésticos, como motores de geladeiras e outros equipamentos elétricos da cozinha", aponta.

Nosso entrevistado explica que, na busca dos três elementos que serão necessários para a sua sobrevivência - água, alimento e abrigo -, as pragas urbanas transitam por diversos ambientes, alguns destes impróprios para a saúde humana, podendo adsorver e transportar patógenos nocivos à saúde humana, como microrganismos (vírus e bactérias), causando diversas doenças, algumas graves, e provocando algumas situações de mal-estar, como a disenteria, que ocorre através da contaminação dos alimentos.

"As pragas são consideradas um tormento para o ser humano porque, além de provocarem doenças, inutilizam nossos alimentos e comprometem nossas fontes de água através da contaminação. Além disso, causam prejuízos financeiros, com a inutilização de roupas, danos a equipamentos mecânicos, elétricos e eletrônicos. Em situações que vêm se tornando cada vez mais frequentes, pela ação dos cupins que causam danos à infraestrutura dos imóveis, destruindo portas, janelas, telhados, o sistema elétrico, vigas e pilares de madeira, incluindo também os móveis planejados e os forros de gesso", descreve.

Segundo Antônio Ribeiro, o verão é, sem dúvida, a estação do ano mais crítica em relação ao controle de pragas urbanas. Neste período do ano, ocorre maior proliferação das espécies que se enquadram como pragas, já que reúne as condições ideais com o aumento

Antônio Ribeiro

da temperatura, da incidência de chuvas e da oferta de alimentos, seja na própria natureza ou pelos seres humanos. A alternância entre dias quentes e dias chuvosos amplia ainda mais as condições favoráveis para o crescimento das lindas plantas dos jardins, mas em contrapartida também favorecem o aumento dessa população indesejada.

"O aumento das infestações de mosquito nessa época do ano é um exemplo clássico dessa situação, quando se tem maior quantidade de locais servindo de reservatório de água, que serão utilizados como berçários naturais para esses insetos. Um outro exemplo é o aumento da atividade dos cupins, com um boom expressivo de sua população e atividade em busca de alimento após as revoadas, que se iniciam na primavera. Os bichinhos de luz, como são popularmente conhecidos, são cupins em busca de parceiros para o acasalamento. Uma vez juntos, formam uma nova colônia de cupim ávida por alimentos, como a celulose encontrada em madeiras, papéis e até mesmo nas placas de gesso. Fica a dica: uma das ações que ajudam a evitar cupins é apagar as luzes do imóvel durante as revoadas, pois eles são atraídos pela energia luminosa, além de manter as portas e janelas fechadas durante esse período", indica.

Controle das pragas passa por ações preventivas cotidianas

Para o especialista, atuar na redução ou eliminação da oferta de alimentos, água, abrigo e acesso para as pragas (os 4 A's) é a melhor forma de manter as pragas longe dos ambientes do seu imóvel. Em grande parte, os problemas causados pelas pragas urbanas podem ser evitados com ações preventivas do cotidiano, que todos podem realizar com pouco esforço e nenhum custo. A Astral oferece um folheto com as '10 Regras de Ouro para controlar as Pragas', que orienta sobre essas ações simples, mas muito eficientes, como manter as lixeiras bem vedadas com tampas, principalmente nos períodos noturnos, quando as pragas se aproveitam do escuro e ausência dos seres humanos para agir.

"Contudo, a ação de profissionais é recomendada em duas situações: na execução de medidas preventivas recorrentes em ambientes com manipulação de alimentos e seus resíduos, como lixeiras e áreas de alimentação; na execução de medidas corretivas em ambientes com infestação, caracterizados pela identificação de insetos, como baratas, ratos, formigas e cupins durante o dia. Essas situações são mais complexas de resolver porque os insetos devem estar se reproduzindo dentro dos ambientes, ou seja, já estão bem abrigados e protegidos, o que requer o emprego de metodologias e produtos mais sofisticados do que aqueles ao alcance do cidadão comum", considera.

O processo de controle de pragas urbanas exige o envolvimento de todas as pessoas que frequentam o ambiente, em especial os moradores de um condomínio que, sendo em maior número, estão com mais frequência em todos os locais daquele complexo. Os moradores têm um papel fundamental em duas linhas de ação: na adoção e respeito às regras de ouro para controle de pragas, e também no repasse das informações dos locais e horários nos quais identificaram a presença de pragas, pois essas informações facilitam a determinação das causas que levaram à ocorrência do inseto, contribuindo para a seleção do melhor produto e metodologia de aplicação para eliminação do mesmo - tarefa que, dependendo do caso, pode exigir mais de uma ação.

"No caso de ocorrência de cupim, recomendamos que sejam documentadas com imagem e não seja alterado o local do crime, ou melhor, não sejam limpos os locais com vestígios do cupim até que um profissional experiente faça um exame detalhado. Essa condição permite a identificação da espécie do cupim e do local onde está instalado ou, através do qual está se deslocando. Informações essenciais para definição do melhor método e produto a serem empregados para sua eliminação."

Entre os principais critérios para a escolha de uma empresa de controle de pragas urbanas, Antônio Ribeiro cita a verificação se a mesma tem um registro ativo no Inea (o que garante que ela atende os requisitos legais e mínimos operacionais em termos de infraestrutura, responsabilidade técnica e controles dos serviços); a avaliação da condição operacional e comercial da empresa, seja através da interação durante Visita para Or-

por Ariane Padilha

Visão estratégica

Dando continuidade na nossa série, que visa a abordar as habilidades indispensáveis para um síndico/gestor condominial, vamos falar de mais uma habilidade cognitiva (as habilidades que se referem à maneira como você pensa, constrói soluções e planeja. São habilidades que têm a ver com seu cérebro). Junto com a visão sistêmica (falamos dela na coluna de novembro), a visão estratégica é a outra capacidade de visão, muito importante para que o síndico entregue os melhores resultados em sua gestão.

Visão estratégica é a habilidade de fazer o planejamento do futuro e definir as metas e o que precisar fazer para chegar lá.

Costumo dizer que o síndico é o cérebro do condomínio, ele é quem deve pensar o condomínio e propor ações e melhorias para a coletividade (eu disse propor, e não impor). Ele precisa propor/definir a direção para qual o condomínio deve ir, durante sua gestão, quais são os objetivos para o futuro (a curto, médio e longo prazos), e, a partir daí, estabelecer as metas no presente para alcançá-los.

Em tempos de Copa de Mundo, ouvi de um comentarista esportivo: "tal jogador tem uma visão estratégica do campo." Isso quer dizer que se o objetivo dele é fazer gol, ele, ao olhar o cenário em campo, já consegue prever todas as ações necessárias. Prevê todas as dificuldades, todos os dribles necessários até chegar ao gol, e planeja como fará cada passo. Ele já tem, em sua mente, o que precisa fazer para atingir seu objetivo. Essa é a visão estratégica.

Estamos nos aproximando do novo ano, qual será o seu gol no condomínio em 2023? Qual o seu grande objetivo, ou quais seus objetivos, para o próximo ano (aqui vale para a vida pessoal também). Utilize sua visão estratégica e:

- Olhe para o futuro, defina o objetivo e como isso será feito.
- Defina a direção, quais são os objetivos para o futuro do condomínio e da comunidade condominial, e, a partir daí, estabeleça as metas no presente para alcançá-los.
- Liste as prioridades e exclua desta lista qualquer coisa que não seja essencial para alcançar os objetivos. Em condomínios, ainda contamos com as emergências que ocorrem no caminho e precisamos também atendê-las. Fora isso, foque nos objetivos traçados.
- Planeje no presente para ter o resultado e sucesso no futuro.
- Olhe para o todo, sem esquecer dos detalhes (visão sistêmica).
- Coloque seu plano em ação.
- Planejar é bom e extremamente importante, mas executar e colher os resultados é extremamente gratificante.
- Desejo que você marque muitos gols em 2023!
- Feliz Natal e um lindo Ano Novo! Agradeço sua companhia durante 2022 e todos os feedbacks recebidos a respeito da coluna Desempenho e Liderança. Muito Obrigada!
- Que em 2023, possamos continuar evoluindo juntos!

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

çamento ou qualidade do conteúdo da proposta enviada, ou até mesmo a qualidade da informação prestada no contato telefônico; e as indicações ou avaliações da empresa de quem já contratou seus serviços, pois a percepção pós-serviço é sempre mais reveladora do que as promessas contidas nas propostas.

Completam a lista de cuidados uma pesquisa do site da empresa pois, além das informações obrigatórias, poderá ser avaliada a lista dos principais clientes e até mesmo o registro dos seus testemunhos. As empresas que atendem a clientes corporativos tendem a ter uma operação mais capacitada e infraestrutura de atendimento mais organizada. "Vale ainda pesquisar a reputação da empresa nos sites de reclamação como Procon e Reclame Aqui, pois neles poderá avaliar alguns aspectos que não recomendam as empresas, assim como perceber como elas lidam e se empenham para solucionar os problemas relatados", orienta.

Contato

astralsaudeambiental.com.br

Academia do condomínio: dicas essenciais para o síndico no início de 2023

Especialista lista boas práticas e recomendações que os condomínios devem ter com seus espaços fitness

O mês de janeiro marca o início do ano, assim como o auge do verão, estação que mais se fala em lazer e saúde ao ar livre. Sendo assim, Eduardo Pizarro Vianna, da UniversalFIT, empresa especializada em equipamentos para academia de ginástica, preparou esta lista com cinco dicas para os síndicos, com o objetivo de melhorar ainda mais a saúde e a qualidade de vida dos condôminos.

Nem todos os condôminos aceitam projetos de academias na primeira tentativa. Porém, quando já implementados e "rodando", o nível de exigência do morador ultrapassa todas as barreiras possíveis. É essencial que os espaços fitness e de lazer estejam em dia para ajudar a evitar a sazonalidade. Saúde é assunto urgente, sempre!

Síndico, é hora de:

1 - Trocar ou atualizar: É o momento perfeito para verificar quais equipamentos podem ser trocados ou atualizados. O primeiro dia útil de janeiro é oficial para início de projetos que envolvem saúde, boa forma e qualidade de vida. Uma academia com equipamentos renovados dá um incentivo especial aos condôminos.

2 – Onde mais pode ter movimento? Síndico, percorra seu condomínio ao lado de condôminos que gostam de se exercitar. Tenha ao seu lado membros do conselho também. Certamente haverá algum espaço mal utilizado dentro do condomínio que pode se transformar em uma área de lazer, de treinos ou de reuniões informais e saudáveis entre condôminos.

3 – Construa parcerias: Uma boa saúde não se conquista apenas com exercícios físicos. Outros fatores como o sono, alimentação e experiências prazerosas são fundamentais. Portanto, criar parcerias com médicos, nutricionistas e demais profissionais da saúde que possam ensinar como viver melhor é fundamental para a manutenção do espaço fitness. Dê motivo para o condômino se movimentar.

4 – Estimule o movimento: Estimular condôminos a se movimentarem significa utilizar todos os recursos disponíveis para que eles desçam, seja para a academia ou demais instalações de lazer. O estímulo deve ser constante, por isso é tão importante criar boas parcerias com profissionais de áreas distintas na saúde. Condôminos que se exercitam bem se desentendem menos.

5 – Novas experiências: Síndico, vá aos eventos de fitness para conhecer tendências e novidades do mercado. Todo ano surge uma nova aula coletiva que une boa parte dos condôminos em momentos de alegria. Pode ser uma aula de dança, ginástica, enfim, algo que ainda não tenha no condomínio. Pode ser uma nova modalidade esportiva, inclusive.

Lembre-se: todo projeto precisa de gente talentosa para fazer acontecer. Sendo assim, estude a possibilidade de contratar profissionais de educação física para orientar de forma segura os condôminos. De nada adiantam equipamentos de qualidade se não há "segurança técnica". O Brasil é o país com os profissionais mais competentes do mundo, além de acessíveis.

O síndico tem a chance de mudar as vidas das pessoas que moram em seu condomínio. Assim, não desperdice a oportunidade, assuma a missão e execute-a de maneira profissional. A UniversalFit existe para ajudar pessoas que desejam o melhor para todos ao redor.

Contato

(21) 3351-6440

universalfit.com.br

@universalfitrj

Cuidado com o que vem (ou cai) lá do alto...

São comuns os acidentes provocados por objetos que despencam dos apartamentos. Cuidados devem ser de todos, e a responsabilidade legal deve ser analisada caso a caso

Não raramente, condomínios são palco de acidente que podem lesionar com gravidade moradores e, em especial, crianças... Vasos que despencam das janelas, cortinas de vidro que se estilhaçam, acabamentos que se desprendem da fachada, objetos atirados... Tudo isso pode atingir e ferir quem está lá embaixo, no play, em áreas comuns como parquinhos, piscina e quadras. De quem é a responsabilidade nesses casos? Síndico pode responder? Em quais situações? No caso de uma obra ou instalação de vidros, por exemplo; ele deve obrigatoriamente determinar o isolamento da área inferior? Se não o fizer, e alguém for atingido, pode responder por omissão?

Cristiano de Souza Oliveira é advogado e consultor jurídico condominial há mais de 27 anos. "Inicialmente, em face de nossa legislação determinar, no art. 938 do Código Civil, que o condomínio passa a responder pela queda de objetos, nossa doutrina e jurisprudência dominante acabam por definir que a responsabilidade somente existe quando não identificada a unidade condominial que lançou o objeto. Assim, quando não localizada a unidade, o condomínio como um todo responde pelo dano, não só a face que teoricamente seria a originária, mas todas as unidades, inclusive lojas do térreo, se for o caso, por formarem 100% das frações que formam o todo", inicia nosso entrevistado, sócio-diretor do Grupo DS&S Consultoria e Treinamento, que segue em sua análise.

"No entanto, a jurisprudência e doutrina entendem que não cabe à vítima tal identificação, podendo o condomínio ser demandado diretamente, esclarecendo que, 'em homenagem ao princípio da reparação integral do dano, não se impõe à vítima o pesado ônus de indicar de que unidade autônoma caiu ou foi arremessado o objeto, mas, por outro lado, reconhece-se a cada condômino o direito de provar que de sua unidade não proveio o prejuízo. Assim, a análise é casuística e deve ser avaliada caso a caso, como toda a análise de responsabilidade civil, não sendo a avaliação da aplicação do art. 938 simples."

Segundo Cristiano, a questão leva a outra reflexão: poderia o condomínio fornecer os dados da unidade que originou o dano à vítima, frente a LGPD? "Vejo que nada impede de o condomínio fornecer esse dado, desde que seja questionado por uma interpelação ou notificação judicial, que informe a razão específica, qual seja, procedimento judicial indenizatório. Porém, da mesma forma, poderá haver interpretação diversa. Nesse sentido, cabe ressaltar que, inicialmente, a vigilância na qualidade e manutenção da fachada, no uso dos parapeitos das janelas, bem como na rápida adoção de providências administrativas, quando se encontrarem irregularidades, deve ser de pronto por parte do condomínio, ainda que não eximam de responsabilidade os condôminos. Esses cuidados mitigam os riscos, além, é claro, de uma política interna de conscientização dos riscos e problemas que o condomínio como um todo pode sofrer pelo descaso, desleixo ou mera desatenção", afirma ele, que conclui sua participação.

"Por fim, sem ser menos importante, em obras ou mudanças que usem içamento ou quando houver troca de janela, além das preocupações da ABNT 16280:2020, uma atenção especial do condomínio com exigências de documentos, deve haver comunicação aos andares inferiores e o isolamento de área deve ser o mínimo exigido, além de seguros, se o caso", pontua Cristiano, também mediador judicial e privado cadastrado perante o CNJ, vice-presidente da Associação dos Advogados do Grande ABC, membro do Grupo de Excelência em Administração de Condomínios - GEAC do CRA/SP, palestrante e professor de Direito Condominial, Mediação e Arbitragem, além de autor do livro "Sou Síndico, E agora? Reflexões sobre o Código Civil e a Vida Condominial em 11 lições" (editado pelo Grupo Direcional em 2012).

Cristiano de Souza Oliveira

Três esferas de responsabilidade

"De forma geral, no dia a dia condominial, três são as responsabilidades civis que mais destacadas: responsabilidade do condomínio; responsabilidade do síndico; responsabilidade do condômino. A responsabilidade civil do condomínio por dano causado a terceiro é exemplificada na queda acidental de um pedaço de reboco do edifício, provocando avarias no telhado do vizinho ou, ainda, lesionando um transeunte. Essa responsabilidade, por ser do condomínio, significa que será suportada por todos os condôminos que ratearão a indenização - reparação do dano - à vítima", exemplifica nossa segunda entrevistada, Caroline Rossetti Gruber, advogada condominialista especialista em Direito Societário e Empresarial (Cesusc) e sócia do escritório Rossetti & Gruber Sociedade de Advogados.

Segundo ela, outra coisa é a responsabilidade do síndico, que emana da lei e decorre da violação de algum dos seus deveres legais ou convencionais, causando dano a condômino ou a terceiro. Afinal, o síndico tem o poder-dever de diligenciar e fazer a guarda das áreas comuns do edifício (art. 1348, CC). Como exemplos, têm-se a falta de sinalização de "piso molhado" em que morador sofreu queda durante a limpeza e a pastilha que se desprende da fachada e atinge um passante. Por certo, a responsabilidade pelo dano à vítima é do condomínio.

"Todavia, explorando outro ângulo de forma complementar, pode-se tratar de hipótese em que caiba ao condomínio agir regressivamente contra o síndico que, ao ter referida manutenção aprovada em assembleia, não a realizou nos termos, modos e prazos em que aprovada. Ou seja, no exemplo dado, o síndico deixou de cumprir a manutenção predial que lhe fora destinada, sendo omisso, chamando a responsabilidade do evento para si. Acidentes em elevadores são outro caso comum. A responsabilidade do síndico é a de contratar empresa especializada que faça o diagnóstico e a manutenção periódica dos equipamentos. Acidente envolvendo a manutenção cabe a responsabilidade à empresa. Porém, será do condomínio a responsabilidade caso a empresa tenha recomendado a instalação/substituição de peça e o condomínio não autoriza o serviço, decorrendo o acidente de sua omissão", afirma.

Já a responsabilidade do condômino se traduz na responsabilidade de cada condômino na manutenção de sua unidade autônoma. Nesse norte, acidentes causados a terceiros devido à queda de objeto na janela ou de um aparelho de ar-condicionado, por exemplo, são responsabilidade do condômino daquela unidade que, por sua vez, provocou o dano, seja pela ação de jogar algum objeto de lá ou pela omissão na conservação que lhe competia. "Exemplo aqui é o vaso que despenca de janela ou varanda de unidade autônoma. Entretanto, quando não se conseguir identificar de qual unidade autônoma caiu um objeto que causou danos a terceiro, a responsabilidade por arcar com os prejuízos causados será do

Alves & Bigler

ADVOGADOS ASSOCIADOS

O síndico pode proibir morador de atender clientes no condomínio?

Com a transformação digital das profissões e dos modelos de negócios, ficou muito mais fácil trabalhar em casa. Tem muita gente economizando em transporte, alimentação e garantindo mais segurança e conforto trabalhando em casa. Contudo, para alguns condomínios, isso se tornou um problemão. A movimentação de pessoas estranhas ao condomínio e o uso das áreas comuns, como salas técnicas, salão de festas e até a recepção do edifício acaba incomodando muitos condôminos. E também comprometendo a segurança dos moradores. O síndico pode proibir as atividades que envolvem o atendimento de clientes?

A Lei 4.591/1964 (Lei dos condomínios) determina que é proibido que o condomínio "destine a unidade à utilização diversa da finalidade do prédio". Um condomínio pode ter 3 finalidades: comercial, residencial e mista. Assim, um condomínio residencial, em tese, não pode ter atividade comercial, de acordo com a lei. O condomínio pode até mudar a sua finalidade, para a mista, por exemplo. Mas para isso, é preciso que todos os moradores decidam nesse sentido. Veja bem! Não é a maioria dos moradores, mas a unanimidade (todos, sem exceção), o que é algo bastante difícil de se conseguir.

Assim, no condomínio residencial, o síndico pode sim proibir atividades comerciais. Mas é preciso ter bom senso. O ideal, é que a proibição conste da convenção do condomínio, do regimento ou então seja deliberado em assembleia. Em todo caso, se a atividade comercial não causa transtorno ou ocorre ocasionalmente, sem um fluxo de clientes que comprometa a segurança e não incomode os moradores, o síndico não precisa proibir. Agora, se um morador começa a gerar problemas com a atividade comercial, aí, infelizmente, é melhor proibir para todo mundo.

E os profissionais liberais? Estão incluídos na regra? E atenção: a atividade do profissional liberal não configura comércio, e não pode ser proibida. Estamos falando de profissionais que trabalham em regime de home office, como os advogados, arquitetos, médicos, engenheiros ou jornalistas. Não é possível proibir o exercício de uma profissão, mesmo que ela se dê nas dependências do condomínio.

Mas, e se um advogado, por exemplo, começa a atender clientes na sua unidade? E se esse atendimento gerar um enorme fluxo de clientes no condomínio, comprometendo a segurança, o sossego e até a salubridade do ambiente dos moradores? Nesse caso, a Lei dos condomínios também determina que não é permitido usar a unidade "de forma nociva ou perigosa ao sossego, à salubridade e à segurança dos demais condôminos". Daí, o profissional liberal pode ser proibido não por atender clientes, mas por comprometer, através da sua atividade, a segurança, o sossego ou a salubridade do condomínio. A proibição terá que ser feita caso a caso.

Arthur Siqueira Miranda é sócio do escritório Alves e Bigler Advogados Associados, Membro da Comissão de Direito Imobiliário da OAB/RJ seccional Nova Iguaçu, e especialista em Direito do Trabalho.

@alvesebigler

alvesebigler.com.br

por Amanda Accioli

Agressão verbal e física a funcionário do condomínio

Recentemente atuei como advogada consultiva em um caso em que orientei a realização de uma notificação de multa "de pronto" pela gravidade da situação, porém o nosso síndico pediu apenas uma advertência inicial, dizendo que o morador em questão nunca tinha se envolvido em qualquer confronto nos 18 anos daquele condomínio, era muito querido por todos. Ele me confidenciou que esse morador em questão enfrenta uma grave doença e talvez isso esteja mais triste e mais sensível, o que, a meu ver, inicialmente, não é desculpa para agressões verbais, muito menos físicas, mas ao mesmo tempo é uma situação que se deve, sim, ser levada em consideração em alguns aspectos.

Em resumo, que o morador em questão, em determinado momento, se dirigiu ao funcionário que prestava serviço na portaria, falando em tom ríspido e gritando, bem como o agrediu de forma física.

A abordagem violenta foi registrada pelas câmeras e por moradores que transitavam. Reiteramos que esse tipo de situação tem o agravante de colocar em risco a administração do condomínio, considerando a possibilidade de ingresso de ação trabalhista em face do residencial, com pedido de reparação por dano moral pelo colaborador, considerando a humilhação que foi experimentada.

Independentemente da situação da doença física pela qual esse morador estava passando, e até pela sensibilidade vivida pela quimioterapia, devo destacar que o respeito aos colaboradores do condomínio é dever de todos os condôminos, conforme disposto no Artigo 25, do regulamento interno daquele condomínio, que transcrevo aqui para conhecimento dos meus leitores:

> *25. São deveres do condômino:*
>
> *XLVI - Colaborar e manter boas relações com a administração, com respeito recíproco, visando à solução amigável de todos os problemas entre vizinhos ou técnicos do condomínio;*
>
> *Desta forma, saliento ainda que é necessária a observância das regras internas do condomínio, bem como a legislação vigente, sendo que a conduta reiterada de desrespeitos às normas internas por implicar na imposição ao infrator de multa de cinco a dez cotas condominiais em assembleia especialmente convocada, nos termos do artigo 1.337 do Código Civil.*

Ainda neste sentido, corroborando com o Código Civil a previsão do artigo 73 da convenção que também vou transcrever para vocês:

> *Art. 73 - A falta de cumprimento ou inobservância de qualquer das cláusulas desta Convenção e do Regimento Interno tornará o infrator passível de notificação de advertência escrita pelo síndico que, se não atendida no prazo nela especificado, será convertida em multa equivalente a, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) da taxa de custeio de condomínio vigente atribuída à sua unidade, sendo o percentual máximo limitado ao previsto em lei, <u>além da obrigação de reparar os danos causados ao condomínio, demais moradores ou terceiros</u>, abster-se da prática do ato, e, quando for o caso, a desfazer a obra irregular, <u>sem prejuízo das demais consequências civis e criminais do seu ato</u>.*
>
> *I. Na hipótese de reincidência de infrações a este Regimento Interno, a multa determinada no caput desta cláusula será acrescida de 100% (cem por cento).*

Diante do pedido do síndico, apenas ADVERTI o condômino infrator dos termos acima citados, especialmente para que se abstivesse de desarmonia junto aos colaboradores do condomínio.

Mas esta história teve um "plus". Fiz uma carta-convite para conversar com o mesmo, eu, o síndico e ele, para entendermos a sua situação atual: lágrimas, desabafos, e até soubemos que hoje ele se encontra morando sozinho, pois a companheira não aguentou a doença, os pais não são mais vivos, o único irmão mora em outro país e ele não tem filhos.

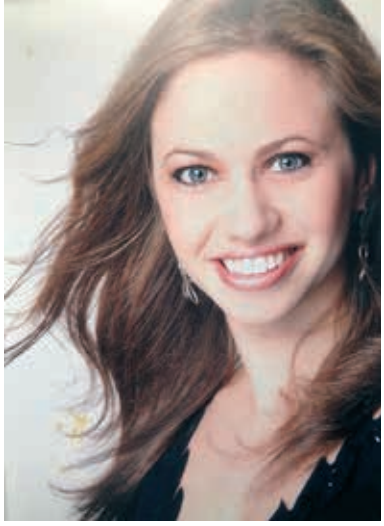
Não justifica, eu sei, mas algumas coisas se explicam por si só... talvez essa conversa e esse desabafo tenham amenizado algo dentro dele.

Gestão e humanidade em primeiro lugar.

Eu também aprendi e muito com este acontecimento!

Amanda Accioli é síndica profissional, advogada condominialista, diretora regional SP da Anacon, membro da Comissão de Direito Condominial OAB/SP, "podcaster" do Sindicolab no "Síndicas à Beira de um Ataque de Nervos", articulista e palestrante.

@draaccioli



Caroline Rossetti Gruber

condomínio, clamando pela solidariedade entre todos os condôminos", sentencia, em concordância com a afirmação feita pelo nosso primeiro entrevistado.

Esse raciocínio é o mesmo no caso de objeto lançado por criança que atinge alguém seja na área comum ou na área pública (quando lançado da fachada frontal), causando danos. Se for identificável a unidade, trata-se de responsabilidade do condômino; se não, do condomínio (de forma subsidiária). Consideração importante é a que cabe eventual seletividade na participação de condômino com apartamentos voltados para pontos diferentes do horizonte, em que não se sabe a autoria, mas se prova que o detrito/objeto só poderia ter sido lançado das unidades com face para a rua ou para os fundos, já se decidindo que somente os condôminos potencialmente danosos devem arcar com o valor da indenização, excluindo-se aqueles de cuja unidade a partir das quais seria impossível atingir a vítima.

"Citando a realização de obras que podem ocasionar acidentes a transeuntes, cautela necessária é a análise prévia do item ante o detalhamento do que será realizado pelo respectivo profissional técnico que executará o serviço, em conjunto com o síndico, determinando as medidas preventivas necessárias à segurança de todos. Exemplo é o caso da instalação de vidros na fachada interna do edifício. Pergunta-se: o síndico deve determinar o isolamento da área inferior? Se não o fizer e alguém for atingido, quem é responsável? A resposta passa pela análise dos riscos da execução dessa ação e da elaboração de seu planejamento técnico, que envolve o respectivo profissional responsável e o síndico, buscando a segurança de todos", destaca Caroline, também pós-graduanda em Direito Condominial, vice-presidente e diretora Jurídica da Associação de Síndicos de Balneário Camboriú (ASBALC) e diretora estadual na Associação Nacional da Advocacia Condominial em Santa Catarina (Anacon/SC).

Contatos

Cristiano de Souza

dses.consultoria

Caroline Rossetti Gruber

@carol_rossetti_gruber

O futuro das lavanderias compartilhadas em condomínios

Projeto pretende trazer a sustentabilidade, redução de custos e qualidade do estilo de vida dos moradores

OMO Lavanderia

Já pensou em economizar água, luz e espaço nos apartamentos? O método já utilizado em outros países começa a se firmar no Brasil. A ideia de instalar uma lavanderia compartilhada nos condomínios está se tornando realidade em algumas regiões, promovendo a facilidade e acessibilidade entre os moradores. A utilização dessas áreas, construídas em prédios modernos, até nos mais antigos, se torna um projeto com um olhar sustentável.

O projeto *OMO Lavanderia Compartilhada*, criado em junho de 2020, tem o objetivo de promover serviços para os condomínios de modo mais econômico e sustentável, de acordo com a sua adaptação. "As lavanderias compartilhadas se adaptam para cada modelo de condomínio, seja moderno ou antigo, já trabalhamos para alguns conjuntos do programa Minha Casa Minha Vida", conta o diretor do projeto, Allan Zylberstajn. Os equipamentos de última linha, voltados para o uso comunitário, funcionam de maneira ágil, barateando o custo de água e energia em até 68% em 75 minutos de lavagem e secagem.

E como funciona esse sistema? Projetado para facilitar o cotidiano e valorizar os imóveis com a praticidade e espaço nos apartamentos, o sistema das lavanderias compartilhadas possui variadas modalidades, de acordo com a adaptação dos condomínios. "A gente possui várias modalidades. Caso o condomínio não possua a máquina, a gente pode vender com contrato, existe a opção de locação, no qual o condomínio paga um valor fixo com tudo incluso, aplicativo, manutenção a cada três meses, etc. E temos o modelo mais usado hoje, que é o pay per use, que o morador paga pelo uso, é uma modalidade que o condomínio não tem despesas, nada fixo. A ideia é ratear por quem usa", explica Allan.

Após adquirir o espaço compartilhado, são instaladas, para cada 50 moradores, uma máquina de lavar e uma secadora. "As máquinas são americanas, feitas para trabalhar direto, diferente da que temos em casa. Ela faz as funções muito rápido. Lava em 30 minutos e seca em 45 minutos", explica Allan. Através do aplicativo, o morador tem a opção de verificar a disponibilidade dos equipamentos e o horário. "Essa ferramenta ajudou na época da pandemia, facilitando o agendamento do horário", ressalta o diretor da OMO Lavanderia.

Sobre a manutenção e gestão dos equipamentos disponibilizados, o diretor ressalta a ferramenta do SAC, disponível de domingo a domingo para os usuários. "Oferecemos um sistema de gestão, com um aplicativo, produtos para realizar a lavagem, e um SAC que funciona de domingo a domingo. Esse sistema só é aberto nas regiões que temos a nossa equipe técnica", afirma. As máquinas profissionais econômicas são feitas para trabalharem 24 horas, diferente das caseiras. Os produtos da OMO são colocados nos eletrodomésticos. "Além de serem econômicas, utilizamos nossos produtos. São galões de 20 litros de concentrado, voltado para o uso nas lavanderias compartilhadas, e o custo acaba sendo bem mais barato que nos mercados", conta Allan.

Inspirado no estilo de lavanderia americana, a ideia da OMO Lavanderia é trazer esses estabelecimentos que são encontrados nas ruas para dentro dos condomínios. "Criamos pensando no custo, a ideia não é terceirizar o sistema, não faz sentido. Pois a pessoa que seria contratada para fazer esse tipo de serviço seria paga, trazendo um custo, e a ideia não é essa", analisa o diretor do projeto.

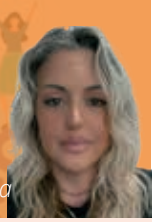
As lavanderias compartilhadas estão se popularizando e entrando cada vez mais no cotidiano do morador brasileiro. A empresa atende em quase todas as regiões, promovendo cada vez mais a sustentabilidade, praticidade e a valorização de sua marca.

Contato

OMO Lavanderia Compartilhada

omolavanderia.com.br

contato.compartilhada@omolavanderia.com.br



por Silvana Astarita

BI para síndicos profissionais

Vivemos em um mercado cada vez mais competitivo, num mundo em constante transformação. Por isso, mantemos um olhar atento às necessidades dos clientes, para oferecer soluções inovadoras, sempre buscando diferenciais.

Em junho deste ano completamos 30 anos, um marco em nossa história. Estamos comprometidos com o sucesso dos nossos clientes, contamos com um time diferenciado, e nosso objetivo é expandir cada vez mais.

Na criação de novos produtos/serviços, é necessário saber o que os clientes desejam, do que sentem falta no mercado; já na expansão da empresa no mercado, é necessário comunicar os diferenciais de forma assertiva, ao público certo, de maneira a vender mais do que já estava sendo vendido, potencializando os resultados.

Apresento aos leitores nosso lançamento!!

BI Para Síndicos Profissionais - Serviço Especializado do Banco Imobiliário!

Tem como uma Imobiliária entregar serviços exclusivos para o(a) síndico(a) profissional?

Tem, sim...

Como nasceu esse produto: Em janeiro deste ano, iniciei uma pesquisa com diversos Síndicos(as) Profissionais, atendidos por outras administradoras, para que pudéssemos aperfeiçoar ainda mais o nosso atendimento. Percebi, em todas as entrevistas, a mesma dor e as necessidades desses profissionais com relação ao serviço prestado pela administradora. Destaco aqui a principal queixa, citada por todos: "Demora e falta de retornos das demandas."

Pensando nisso, mudamos nosso formato de atendimento aos(às) síndicos(as) profissionais, pois este profissional é um prestador de serviços, é 100 % dedicado à função. Suas demandas necessitam de muita agilidade, conhecimento, suporte estratégico, entre outros itens.

Nossa estrutura atual é formada por gerentes de contas que atendem somente à carteira de condomínios com síndicos orgânicos e uma gerente de contas exclusiva no atendimento aos(às) síndicos(as) profissionais.

Como síndica profissional, recomendo esse serviço, uma vez que permitirá que o(a) síndico(a) tenha mais espaço na sua agenda para outros compromissos e para atender mais condomínios.

Funciona de forma prática, simples e profissional.

Silvana Astarita é CEO do Banco Imobiliário, e síndica profissional.

silvana@bancoimobiliario.net

(51) 99424-8118

Covid-19 ainda exige medidas protetivas nos condomínios

Ficar de olho nas políticas públicas dos estados e municípios, além da realidade de seu próprio condomínio, é a melhor alternativa, apontam nossas entrevistadas

O aumento de casos de Covid-19 já justifica medidas por parte de governos, como a exigência de volta do uso de máscaras nos transportes públicos. E nos condomínios? Quais ações restritivas os síndicos podem ou devem adotar, como precaução? Exigência de máscaras em áreas comuns? Voltar a restringir acesso a áreas como academia, salão e piscina? Ou, na verdade, ainda não há razão para esses procedimentos mais radicais? E as festas de fim de ano? Devem ser limitadas ou monitoradas? Ter números atualizados de casos entre os condôminos também deve ser uma missão do gestor, até mesmo para tomar decisões com fundamento em estatísticas?

"O condomínio edilício, diante das suas características, se organiza de forma similar à estrutura de uma cidade e, por corresponder a um vínculo espacial de pessoas, evidentemente, deve ser atingido pelas medidas de segurança e combate à propagação do coronavírus. Partindo dessa premissa, e atentos à nova realidade do contágio da Covid-19 no país, buscamos refletir sobre o papel do síndico e do condomínio no cenário atual pandêmico. Os condôminos, por força da lei, têm o dever de não utilizar as áreas condominiais e suas unidades autônomas de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes", inicia Manuelly Costa, sócia da Rafael Gonçalves Advogados & Associados, onde é responsável pela área Cível, especialmente no ramo Imobiliário e Condominial.

Ela aponta que, seguindo a essência do Direito de Vizinhança, o artigo 1.336, IV, do Código Civil brasileiro, determina que é dever do condômino não prejudicar a saúde dos demais. Fazendo uma leitura conjunta com as atribuições do síndico, previstas no artigo 1.348, também do Código Civil, chega-se à conclusão de que cabe ao condomínio fiscalizar tal dever, especialmente no que toca o uso das partes comuns e exposição aos demais condôminos e ocupantes.

Manuelly Costa

"Ocorre que, atualmente, as medidas governamentais adotadas acerca da Covid-19 são bastante tímidas e, portanto, não são capazes de justificar medidas radicais da administração do condomínio, como exigência de utilização de máscaras em áreas comuns e restrição de acesso a áreas como academia, salão e piscina, tendo em vista que tais atos de gestão se sobrepõem ao direito de propriedade dos condôminos. Portanto, somente se justificam para a tutela de direitos fundamentais da coletividade, como é o caso da saúde. Como a determinação do uso de máscaras e fechamento das áreas comuns afeta de forma direta a propriedade dos condôminos, mas a pandemia é um caso de saúde pública, o gestor do condomínio, para apurar o seu limite de atuação, deverá fazer um exercício de ponderação entre os princípios fundamentais da propriedade e da saúde coletiva", explica.

Delegada da Comissão de Direito Condominial da OAB/Niterói e com pós-graduação em Direito e Gestão Condominial, Direito Imobiliário e Direito Processual, Manuelly orienta sobre como os síndicos devem agir no atual cenário. "Entendemos, claro, que a saúde coletiva sempre prevalecerá neste caso. Por tais razões, os órgãos de gestão do condomínio deverão estar atentos às medidas de prevenção e combate ao coronavírus, atendendo às decisões emanadas pelo poder público, tomadas com base nas análises dos profissionais competentes. E jamais abandonar as medidas de prevenção básicas e educativas, que não limitam direitos e contribuem para um ambiente sadio, como o incentivo à vacinação, ao uso de máscaras por pessoas com sintomas gripais, higienização contínua das áreas e limitação de capacidade de pessoas em ambientes comuns fechados."

Com a proximidade das festividades do fim do ano, que impõem frequentes reuniões e comemorações, reforçar as medidas educativas e de higiene, relembrando os danos vivenciados no período mais acentuado da pandemia, é um dever de todos. "Lembramos que o gestor do condomínio, nesta nova concepção de administração condominial, que requer uma estrutura muito mais profissionalizada, é muito mais do que um administrador de receitas e despesas, sendo, portanto, protagonista do combate à Covid-19 e no controle da saúde coletiva, desde que sua atuação esteja fundamentada de forma técnica, neste caso, com o suporte de profissionais da área e em consonância com os atos governamentais."

Prevenção e monitoramento de casos confirmados

Liliane Silva é advogada imobiliarista, especialista em Direito Processual Civil e Direito Público, coordenadora de eventos e membro da Comissão de Direito Imobiliário de Santa Catarina, além de diretora adjunta do Ibradim/SC e presidente da comissão de Direito Condominial da Seccional OAB/SC. É com toda essa experiência que ela conversou com a REVISTA DOS CONDOMÍNIOS sobre o assunto.

"No que tange aos condomínios, acredito que a melhor opção é sempre a prevenção. Mesmo com boa parte da população vacinada, não podemos esquecer que existem variações da Covid-19 que comportam cuidado e atenção. No geral, cada condomínio possui uma realidade, por exemplo, no número e perfil de condôminos. Conside-

Importância da autovistoria

A Lei da Autovistoria objetivou proteger a sociedade.

O legislador deve ter pensado: "Uma edificação não deve causar danos aos seus usuários, uma edificação não deve causar danos aos que estão lá fora, uma edificação não deve cair, uma edificação não deve pegar fogo, mas, se pegar fogo, todos deverão poder sair com facilidade, e, quem desejar, poderá combater o fogo!"

Lamentavelmente, um número muito grande de "responsáveis" pelas edificações entende o cumprimento da lei como uma formalidade.

Não deveria ser assim.

Em uma edificação bem vistoriada, ficam muito reduzidas as hipóteses de acidentes de componentes do imóvel, com danos materiais ou com pessoas, de dentro ou de fora do imóvel.

Os componentes de um imóvel não são eternos. Têm vida útil limitada, sofrem desgastes pelo uso, pela ação climática e pelo tempo de existência, podendo causar acidentes. Os danos materiais são reparáveis, às vezes, de imediato, às vezes, com muita cota extra! Os danos nas pessoas nem sempre são reparáveis...

Uma boa autovistoria deve tentar abranger os 100% da edificação. Todas as unidades privativas, apartamentos, salas comerciais ou lojas devem ser vistoriados.

Em média, uma edificação tem 15% de partes comuns e 85% de partes privativas.

Vistoriando apenas as partes comuns, o condomínio vai pagar "barato" a vistoria. Mas terá 15% do imóvel vistoriado, tendo de torcer para que, nos 85% restantes, nenhum usuário use botijão de gás, tenha cortado viga ou reduzido um pilar

Antero Jorge Parahyba é engenheiro civil.

Liliane Silva

rando isso, o síndico gestor deve monitorar o aumento de novos casos de infectados entre os moradores, deve também estar atento e, se for o caso, para alertá-los da importância de ficar em isolamento no período que os órgãos de saúde determinam, bem como sobre o uso de máscara."

Para Liliane, é importante salientar também que, muito embora o síndico tenha poder decisório, é preciso que fique atento aos eventuais decretos municipais, estaduais e federais. Com isso, qualquer decisão que venha a tomar será muito mais eficaz, tendo como base a legislação atual referente ao assunto. "Portanto, é fundamental que o síndico tenha como orientação os números de novos casos na comunidade condominial, inclusive os novos decretos, em todas as esferas, para tomar qualquer nova medida preventiva, nos casos da Covid-19", sentencia.

Contatos

Manuelly Costa

@manuellycosta

Liliane Silva

lilianesilva.com.br

Instalação das **cortinas de vidro** em varandas é prática que cresce nos edifícios

Procedimento vem se intensificando e gerando dúvidas. É ou não permitido?

Caroline Pio

As varandas são locais para trazer mais lazer, liberdade, conforto e leveza para o morador. A área que conecta a parte exterior com o interior dos apartamentos pode se tornar sinônimo de paz, mas também de cuidado. As instalações de proteção nas sacadas são bem frequentes em todas as regiões do país. Ganchos de inox, galvanizados, entre outros tipos de redes de proteção, são utilizados para evitar acidentes domésticos. Além desses materiais, as cortinas de vidro passaram a se destacar nos condomínios.

Promovendo múltiplos benefícios, como o aumento do espaço de convivência, proteção contra chuvas e ventos, as cortinas de vidro vêm se intensificando e provocando algumas dúvidas em relação ao seu uso. "Alguns anos atrás não era permitido o uso das cortinas de vidro, era considerada alteração de fachada. No Rio de janeiro, inclusive, tinha um decreto proibindo o uso das cortinas, mas com o passar do tempo as coisas foram mudando, a qualidade do material também, e embora não tenha uma lei que expressa a permissão, existem várias julgadas em alguns estados permitindo a instalação da cortina", conta a advogada Caroline Pio.

Conhecidas também como janelas panorâmicas, as cortinas de vidro podem gerar uma certa reprovação para algumas pessoas, principalmente quando são instaladas nas fachadas dos prédios. "Existem casos mais antigos que proíbem a instalação, mas no meu entendimento e o dos meus colegas é que não tem validade essa proibição, mas a gente precisa de uma padronização. A cor é um exemplo, ela precisa ser padronizada. Em sua maioria falamos de fachadas transparentes, mas se a fachada for furta cor, e a cortina dessa unidade precisa ser furta cor, é necessário ir a uma assembleia para regulamentar o uso da cortina. Mas sabemos que essa proibição não é possível, até porque temos entendimento do STF e STJ sobre a possibilidade de aplicação", avalia.

"O Rio de Janeiro é um dos estados mais avançados nas questões de jurisprudência sobre a cortina", diz Caroline, justamente por estar numa região litorânea, os cariocas adotam as janelas panorâmicas por conta dos fatores climáticos, se tornando um motivo plausível para providência da aprovação do regulamento. "Sobre a Assembleia, embora ela não autorize ou proíba, é necessário do código simples para fazer a regulamentação do uso e de como vai ser utilizado. Não tem como proibir, o condômino que proibir vai precisar levar para o Judiciário", explica.

Com o passar dos anos, o aumento do espaço das varandas se tornou mais uma causa para a implantação das cortinas. "Com a construção e o aumento das varandas, se tornou ainda mais necessária a regulamentação", comenta Caroline. A advogada destaca a importância do cadastro no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (Crea), ou no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), para os profissionais especializados na implantação das janelas panorâmicas. "Muitas empresas contratadas não possuem um engenheiro ou um arquiteto responsável pela instalação, então é muito importante esse registro profissionalizante", conclui.

Contato

@carolinepio_

Fala, Síndico!

por Ana Lúcia Mourão

SÍNDICA PROFISSIONAL
Ana Lúcia Mourão
31-9.9970.1909
31-9.9198.6009

Boas práticas para síndicos profissionais e orgânicos (parte 1)

Fazer a coisa certa é um grande diferencial para síndicos condominiais, sejam eles profissionais ou orgânicos. Nesse sentido e com base na nossa experiência, trazemos aqui algumas dicas valiosas e boas práticas recomendadas pelo mercado. Confira:

1. Estude a convenção e o regimento interno

É essencial que um síndico, ao iniciar o trabalho em um condomínio, estude a convenção coletiva e o regimento interno do empreendimento para saber exatamente quais são regras, direitos e deveres estabelecidos. Assim, poderá cumprir e fazer cumprir rigorosamente todos eles, e o andamento do trabalho será mais assertivo.

2. Reúna o conselho periodicamente

Auxilie o conselho fiscal a fazer o seu trabalho. Periodicamente, o que pode ser uma vez por mês, reúna os participantes para apresentar o balancete mensal e esclareça possíveis dúvidas. É muito mais prático apresentar, analisar e produzir o parecer com os membros juntos do que separadamente, já que se for assim perdem-se oportunidades de integração e aprendizado.

3. Conheça a situação real do condomínio

Entre as boas práticas para síndicos estão o conhecimento real da situação em que se encontra o condomínio. Para isso, é necessário fazer um levantamento sobre possíveis inadimplências, processos judiciais e danos estruturais no empreendimento para evitar riscos e realizar o planejamento de ações para minimizar ou acabar com os problemas.

4. Conte com uma boa equipe

Por mais que o síndico seja o responsável por diversas atividades relacionadas ao condomínio, ele não deve trabalhar sozinho. Ao contrário, deve contar com uma boa administradora de condomínios e recorrer a profissionais especializados sempre que alguma questão que não domine aparecer.

E, como dissemos, é importante criar bons relacionamentos com os membros do conselho fiscal para que, juntos, tomem decisões pelo bem coletivo.

5. Tenha uma gestão transparente

A transparência certamente é uma das boas práticas essenciais para síndicos que querem se estabelecer na profissão, criar bons relacionamentos e gerar uma impressão positiva junto aos condôminos.

Portanto, faça a prestação de contas da forma mais clara possível, apresentando o saldo bancário, o demonstrativo de despesas e receitas, dados de inadimplência e tudo o mais que for importante para as finanças do condomínio.

Atualmente, algumas administradoras disponibilizam sistemas e aplicativos que permitem aos moradores acompanhar relatórios e orçamentos entre outros. Busque parceiros que ofereçam ferramentas tecnológicas que contribuam para a transparência e ajudem a estabelecer os valores da sua gestão.

(continua na próxima edição)

Ana Mourão é síndica profissional atuando em Belo Horizonte (MG).

(31) 99198-6009

sindicaprofissionalbh.com.br

anamourao.bh@gmail.com

Expo Síndico reúne profissionais e gestores de propriedades urbanas

Encontro realizado no Rio de Janeiro conta com grande público e conteúdo diversificado

Nos dias 29 e 30 de novembro, o Belmond Copacabana Palace foi palco de um grande evento do setor condominial. O Expo Síndico, em sua sétima edição, juntamente com o Congresso APSA, reuniu mais de dois mil participantes no charmoso hotel localizado na Zona Sul do Rio de Janeiro para dois dias de muita informação, opinião, networking e oportunidade de contar com serviços de qualidade para o seu condomínio. Afinal, o evento contou com vários síndicos e empresas que estavam disponibilizando seus mais diversos serviços, seja da parte de contabilidade, segurança ou até mesmo de conveniência com os mercadinhos autônomos.

O evento contou com várias atrações para todos os gostos, mas o que não faltou foi qualidade, e isso seria basicamente impossível quando um dos seus palestrantes é nada mais nada menos do que o ator Miguel Falabella, astro de programas que marcaram época na Rede Globo, como "Sai de Baixo" e "Toma lá, dá cá". Ele seguiu Daniel Lima e Fernando Schneider com uma conversa íntima com o público, falando a respeito de reinventar o presente, que tem como foco mostrar como as mudanças estão acontecendo muito rapidamente, o que demanda cada vez mais "flexibilidade" das pessoas para conseguirem se adaptar.

Além dele, quem acompanha a REVISTA DOS CONDOMÍNIOS também vai conhecer nomes como Odirley Rocha, que, mais uma vez, com toda sua irreverência e jeito mais descontraído, conseguiu manter a plateia "grudada" durante sua apresentação. Ele é o "cara da tecnologia" no segmento condominial e trouxe para os presentes, juntamente com Valnei Ribeiro, gerente de negócios da APSA, o que síndicos e condôminos podem esperar em relação ao futuro, com Odirley utilizando e contando cases nacionais de como o Metaverso está alterando o dia a dia de todos inseridos no meio.

Já na parte de advocacia, a que geralmente causa maior concentração de debates, um painel de respeito foi montado com André Luiz Junqueira, Marcelo Borges e Gabriel Feijó. Essa trinca de especialistas no assunto condomínio falou de tudo um pouco, seja do cuidado que síndicos precisam ter em relação ao orçamento, as cotas condominiais e até mesmo o que está de diferente em relação ao que era feito antes da pandemia da Covid-19, quando todos precisaram ser um pouco mais empáticos para poderem sobreviver aos tempos difíceis, como mostrou Feijó.

"Técnica se acha no mercado, empatia e coordenação de pessoas é a chave para o síndico, e a pandemia mostrou isso pra gente", disse.

Houve diversas outras atrações no auditório principal, e o público também foi capaz de circular pelo espaço reservado para conhecer algumas novidades e serviços para o segmento condominial, como a Cetor, empresa focada na manutenção de fachadas, e o grupo Haganá, que está há anos atuando no mercado de segurança condominial.

Auditório Principal

André Luiz Junqueira, Marcelo Borges e Carlos Gabriel Feijó

Antonio de Luca, Fábio Azevedo e Marcelo Ribeiro

Evento registrou boa participação de público

Palestra sobre "Papel do Síndico"

Feliciano Clímaco

Backdrop do auditório

Odirley Rocha

Saguão principal

Coluna do Prestador de Serviços

por Marcos Moreno

Como aumentar a segurança de seu condomínio

Quem mora em condomínio, normalmente classifica segurança como um item sem muita importância; geralmente considera que sempre existirão outras prioridades, e quando o tema segurança entra na pauta da assembleia, logo se pensa em custos, não em investimentos. Essa ideia vem mudando gradativamente devido ao aumento significativo de ocorrências em condomínios, sendo que neste momento conclui-se que a segurança no condomínio não está perfeita e atuante o tanto quanto gostaria, e apenas percebe-se essa fragilidade no dia em que o empreendimento sofre um arrastão, uma invasão, uma tentativa de seqüestro ou um sequestro propriamente dito.

Cabe salientar, e bato sempre nessa tecla, que o condomínio deve se preocupar cada vez mais com o treinamento das equipes de serviços, seja ela própria ou terceirizada. Tenho observado constantemente equipes despreparadas e condôminos assustados, por isso, para aumentar a segurança nos condomínios oriento que existe a necessidade que todos, sem exceção, vistam a camisa e invistam cada vez mais na segurança como um todo e não apenas na implementação de sistemas de segurança de última geração ou terceirizando os serviços, contratando empresas renomadas de segurança patrimonial. O que deve se levar em conta é que nenhum sistema de segurança funciona sozinho, havendo a necessidade da intervenção humana para operá-lo; portanto, reitero que se esse homem não estiver integrado ao sistema, todo o investimento vai por água abaixo.

Cada condomínio deve estudar as práticas de segurança que melhor lhe convém, existem orientações que podem servir de base para o desenvolvimento e a implementação de uma conduta segura para as mais diversas situações, e para isso faz-se necessário procurar desenvolver e implementar gradativamente um SIS (Sistema Integrado de Segurança), visando a minimizar os riscos de ocorrências e arrastões, buscando apoio de uma assessoria especializada, e neste caso recomendo que esse serviço seja desvinculado de empresas prestadoras de serviços, que no desenvolvimento do trabalho vão pender a oferecer os serviços que estão em suas "prateleiras"

O meliante atua de acordo com a oportunidade, nas falhas do sistema de segurança ou na inexistência do mesmo, isto é, ele procura facilidades. Para isso, reitero que os condôminos mudem alguns hábitos e adotem novos procedimentos, diminuindo as oportunidades de invasão, obrigando que os meliantes optem por agir em outra localidade.

Marcos Moreno possui três décadas de experiência como consultor de segurança empresarial e é conhecido como Dr. Prevenção

moreno@consultoriadeseguranca.com

(11) 97602-6118

@morenoconsultor

CEX realiza primeiro encontro no Rio de Janeiro

Representantes da advocacia condominial e imobiliária se encontram na capital fluminense

Andréa Resque

Na noite do último dia 16, na Marina da Glória, Zona Sul do Rio de Janeiro, a advogada Andréa Resque, expert no meio condominial, reuniu um grupo de profissionais para que pudessem realizar networking e, além disso, compartilhar histórias e experiências do mercado de trabalho.

Foi o primeiro encontro realizado no Rio de Janeiro da Comunidade Experts em Condomínios (CEX) e contou com nomes como Francisco Egito, Haroldo Lourenço e Luis Arechavala, além de outros grandes nomes que atuam no cenário. A programação teve a anfitriã abrindo o encontro falando daquilo que o gestor deve se preocupar para o ano de 2023, com destaque para o planejamento.

"Qualquer capacitação para quem trabalha em condomínios precisa fazer sentido para a pessoa que está buscando se aperfeiçoar", disse Andréa. Além disso, ela contou para os presentes que, para atuar no meio condominial, a pessoa que tem interesse precisa ser "inteligente e adaptável". E, para 2023, disse aos gestores presentes que é muito importante mensurar e buscar metas que sejam atingíveis, não coisas utópicas que não possuem chances de acontecer.

Em seguida, foi a vez de Francisco Egito, advogado, administrador, contador e CEO da REVISTA DOS CONDOMÍNIOS ter a palavra. Ele contou um pouco da sua história, sobre como começou a empreender no meio condominial com a criação do Curso Aprimora, que completou cinco anos em outubro deste ano, e de como trabalhar com sinergia é importante para o mundo dos condomínios. Além disso, uma de suas falas que mais chamaram atenção dos presentes, sem dúvidas, foi a frase: "Quando o servidor está ponto, o serviço aparece."

Logo após, foi a vez de Vitor Mariano, diretor geral da Orona, empresa que atua no ramo dos elevadores. Ele falou de pontos importantes como, o que seria dos condomínios caso não fossem os elevadores. Um dos principais patrocinadores do encontro disse que a sua empresa é líder em contratos corporativos no Brasil, tendo empresas de grande porte como clientes os supermercados. O executivo informou que "todo elevador precisa ter um contrato de manutenção", afinal, o síndico não pode esperar o item começar a apresentar problemas para aí, sim, buscar uma solução.

Por sua vez, Leandro Sender, advogado especialista em Direito Imobiliário, contou como a jornada no segmento é difícil, especialmente tendo uma referência dentro da própria

Anfitriã e demais presentes

Leandro Sender, Luis Arechavala e Francisco Egito

Lideranças com a anfitriã

Milena Luna, Luciana Caribé e Haroldo Lourenço

Banner do evento

Vitor Mariano

casa. Filho do advogado Sérgio Sender, tido como um dos pioneiros da esfera condominial por muitos colegas de profissão, Leandro disse que teve dificuldades para se achar como profissional (individual), mas, quando finalmente "se encontrou", conseguiu crescer profissionalmente, e nesse tópico falou para os presentes que é necessário buscar uma especialização. Além disso, abordou um tema que vem ganhando cada vez mais destaque: a parte digital dos condomínios. Mas o que é isso? Em sua fala, o advogado mencionou o metaverso e as NFTs, e de como ter insights nessas áreas pode preparar os profissionais para o futuro e enfrentar seus medos.

Depois foi a vez de Haroldo Lourenço, advogado imobiliário que, com um *approach* mais informal, abordou a importância de se trabalhar a imagem dos profissionais que atuam no meio condominial, basicamente como um marketing pessoal, que está englobado no conceito de gestão profissional. O síndico ou gestor precisa ter uma postura boa e integrar a parte digital. Por exemplo, ele citou softwares de gestão que facilitam a vida dos gestores condominiais e das administradoras. Por fim, comentou que delegar atividades e "não ser controlador" são aspectos imprescindíveis para um bom gestor.

O último a se apresentar foi Luis Arechavala, advogado e autor do livro "Edifícios edilícios e suas instituições". Pelo público do evento se tratar, majoritariamente, de advogados, ele passou sua expertise de como lidar com processos seletivos para contratar novos advogados, inclusive falando a respeito de um caso específico, onde realizou cinco entrevistas com o mesmo profissional e recebeu a resposta que queria.

"Eu preciso que a pessoa seja direta comigo, é isso que precisamos buscar. Prefiro muito mais um leão atuando comigo por seis meses do que um grupo de gatinhos. Eu fiz cinco entrevistas com esse candidato, já na última fase, porque só participo do processo no momento final, e ele me perguntou o que mais precisava saber para conseguir a vaga. Na hora, virei para ele e disse: 'Está contratado'".

Foi um encontro mais leve, sem discussão a respeito de leis e normas, o que fez o tempo praticamente "voar". E foi apenas um *preview*. Afinal, em fevereiro do ano que vem, Andréa já tem um evento presencial preparado em Salvador, Bahia, e temos uma matéria feita exclusivamente para esse encontro, confira também!

Contatos

Andréa Resque
@andrearesque.adv

Francisco Egito
@franciscoegito

Haroldo Lourenço
@prof_haroldolourenco

Leandro Sender
@leandrosender

Luis Arechavala
@luis.arechavala_adv

por Rozangela Magalhães

A excelência na gestão condominial

A função de síndico é tão importante que o Código Civil no Artigo 1.347 prevê sua eleição: "A assembleia escolherá um síndico, que poderá não ser condômino, para administrar o condomínio, por prazo não superior a dois anos, o qual poderá renovar - se."

A escolha do síndico pode se dar por diversos meios: eleição, aclamação, rodízio ou contratação (síndico profissional). Em todos eles o seu mandato deverá passar pela aprovação da Assembleia.

Qualquer que seja a maneira com que o síndico foi eleito, este tem a responsabilidade do cargo que vai exercer.

Organização, liderança e empatia são fundamentais para que o síndico possa terminar o seu mandato sendo reconhecido por um bom trabalho realizado.

Outro fator fundamental é a capacitação. Hoje em dia, com a entrada do e-Social e as obrigações que o condomínio deve apresentar, ele deve ter noção das suas responsabilidades, e, como todo e qualquer gestor, estar ciente que responde por tudo o que acontece no condomínio. Uma frase que sempre utilizo na mentoria condominial que faço é: "O CPF é o seu na Receita Federal." Então, fique atento às normas, às leis e a tudo que se refere à manutenção das partes comuns, bem como à gestão dos funcionários do condomínio.

Os primeiros passos para um síndico eleito são: ata de eleição para registro em cartório, alterar a assinatura no banco (quando o condomínio possui conta própria), alterar o responsável do CNPJ na Receita Federal, providenciar um novo certificado digital.

Outro ponto importante é fazer uma reunião com a administradora e os funcionários do condomínio para alinhar como será a gestão. Importante também disponibilizar um canal de comunicação com os moradores, podendo ser um livro de ocorrência ou um aplicativo que torne a comunicação eficiente.

Verifique os contratos com os prestadores de serviço, as datas das manutenções e a apólice de seguro.

O mais importante para ser um síndico excelente é: busque capacitação! Faça cursos, assista a *lives*, leia artigos e livros que facilitarão a gestão condominial. Você verá que a sua gestão se tornará mais fácil quando começar a desenvolver competências primordiais a um bom gestor.

Rozangela Magalhães possui 33 anos de experiência em administração de condomínios. É sócia fundadora da Administradora Magalhães e especialista em contabilidade condominial. Pós-graduada em Gestão Estratégica de Pessoas. Possui certificações de Mentoring e Coaching Profissional.

sindicaprofissionalbh.com.br

Resenha Síndico promove evento diversificado voltado para área condominial

Encontro nacional conta com expositores, palestras e participações especiais ao longo de dois dias no Rio de Janeiro

O espaço Sheraton Grand Rio Hotel & Resort, localizado no Rio de Janeiro, recebeu nos dias 2 e 3 de dezembro, pela primeira vez, o Resenha Síndico, um encontro nacional realizado anualmente com objetivo de expandir e mostrar a importância do mundo condominial para a sociedade. Durante dois dias, o espaço recebeu múltiplos expositores, como o Intelbrass, GSTech, Movement, entre outros. O encontro também contou com uma equipe de profissionais da área condominial de todos os cantos do Brasil, além da presença de figuras do jornalismo e entretenimento.

Para dar início à programação, o primeiro dia do evento começou com o pé direito. O CEO da Villa Fácil e criador do Resenha, Vagner Lessa, conduziu a primeira apresentação, falando um pouco sobre o projeto, objetivos e a dinâmica elaborada para os dois dias. Criado em 2017, o Resenha Síndico foi elaborado para trazer uma maneira inovadora de apresentar o potencial do mercado condominial, com o uso da tecnologia e a conexão com o entretenimento, possibilitando a múltipla forma de consumir e transmitir a informação. "Levar um evento diferente do comum, um novo modelo de fazer um grande encontro nacional para o mundo condominial.", conta Vagner Lessa.

Realizado na mesma época da Copa do Mundo, o Resenha Síndico caiu coincidentemente no mesmo dia que o time brasileiro entrou em campo. Para isso, foi organizado no auditório o Arena Resenha, um ambiente mais aconchegante, com um telão para assistir ao jogo, com direito a pipoca e refrigerante, patrocinados pela Vivo e Guaraná Antarctica. Além do ambiente, a comentarista esportiva, Vanessa Riche, esteve presente para comentar e conversar com os síndicos sobre a partida, deixando o dia ainda mais dinâmico.

No segundo dia, os profissionais do mundo condominial tomaram conta do Resenha Síndico. Nomes como Rafael Velloso, Francisco Egito, Daniel Lima, Roberto Bigler, entre os demais especialistas, marcaram presença no decorrer do encontro. Os painéis refletiram sobre a Comunicação Assertiva em Condomínios, Quórum de Alteração de Área Comum, Violência nos Condomínios, Condomínio Antissocial, entre outros temas propostos ao longo do dia. O último dia do Resenha contou com a participação especial da jornalista e apresentadora da Globo Silvana Ramiro, que encerrou a tarde ensinando técnicas para uma boa oratória e comunicação entre as pessoas.

Para fechar com chave de ouro, após o dia de palestras e exposições, os síndicos e síndicas puderam participar do show ao vivo do cantor de pagode Dudu Nobre, que trans-

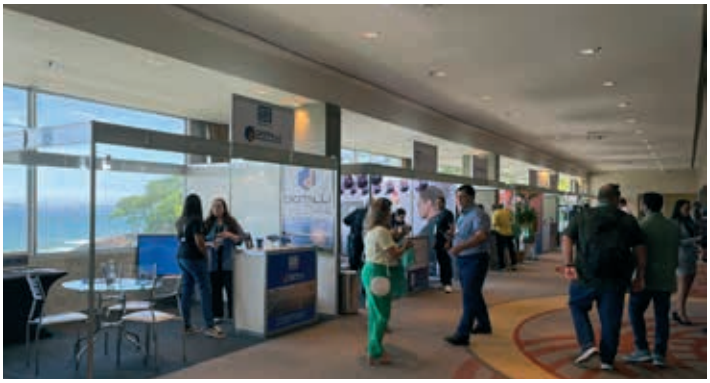
Vagner Lessa e parceiros do evento Resenha Síndico

Espaço reservado para os painéis do Resenha Síndico

formou o local numa verdadeira festa de encerramento. O Resenha Síndico foi prestigiado pela Samsung, que pela primeira vez patrocinou um evento condominial no país. Outros patrocinadores como Abadi, Villa Fácil, Papo Condominial, também participaram do encontro.

Para permitir a acessibilidade entre os síndicos ao longo dos dois dias, foi disponibilizado um aplicativo interativo, com informações envolvendo a programação, um espaço para publicações, quizz, um ranking de gamificação envolvendo prêmios, entre outras características do app. Além de prêmios, aconteceram sorteios e apostas no dia do jogo. O Resenha Síndico é um evento anual, trazendo os temas e discussões do mundo condominial atual de um modo mais criativo, dinâmico e tecnológico, possibilitando diferentes formas de comunicar e informar.

Vanessa Richie comenta sobre futebol durante o Resenha Síndico



Expositores

Vagner Lessa fala aos presentes

2ª edição do Aprimora Síndico apresenta conteúdo de qualidade para o mercado

Evento reúne muitos representantes do mercado condominial e debate temas dinâmicos voltados para os síndicos

Público presente ao evento no H Hotel

Após o sucesso do ano passado, a segunda edição do Aprimora Síndico deste ano aconteceu no início de dezembro. O evento, que celebra o Dia do Síndico, cujos anfitriões foram Francisco e Cecília Egito, concedeu o espaço para expositores, e para os grandes nomes das áreas condominiais, administrativas, entre outras que estiveram presentes, e que contaram um pouco sobre suas respectivas histórias e propósitos. O encontro foi realizado no H Hotel Niterói, com inscrições gratuitas, para todos que possuem o interesse e vontade de aprimorar o conhecimento nas áreas mencionadas.

Durante a manhã, o evento contou com quatro palestras oferecidas pelos profissionais condominiais, apresentando temas como Cinco Dicas para a Gestão dos Condomínios, por Paola Ferreira e Antônio de Lucca, Liderança e Gestão de pessoas em Condomínios, por Christiane Romão, que mostrou a importância da postura do líder condominial, e de como a competência é formada pela palavra "CHAVE", acrônimo formado por "Conhecimentos", "Habilidades", "Atitudes", "Valores" e "Entrega" a Saúde Mental do Síndico, por Ariane Padilha, e Importância do Conselho Fiscal Profissional e Auditoria Preventiva em Condomínios, por Arnaldo Dias, que mostrou como uma auditoria de qualidade pode ajudar o cotidiano de síndicos e colaboradores. Além das palestras, foram realizados dois painéis interativos. O primeiro contava com a importância do papel das administradoras de condomínios, apontando seus desafios e discutindo pontos que foram colocados em debate pelo público.

A mesa, composta por Adalberto Magalhães, Carlos Rodrigues, Carlos Dantas, Rafael Velloso, e mediada por Daniel Lima, trouxe em pauta algumas questões e dúvidas sobre a introdução do sistema administrativo no mundo condominial. "Nossa responsabilidade é muito maior, visto que o papel das administradoras é em todas as etapas. É uma questão de responsabilidade", exalta o diretor executivo da administradora Rodrigues Assessoria em Condomínios, Carlos Rodrigues.

A segunda edição do evento também contou com grupos que vão além do mundo condominial. É o caso da Caminhada Solidária contra a Fome, campanha criada pelo niteroiense Pedro Sepúlveda. O desenvolvedor da ação esteve presente acompanhado de sua filha, Alice, e falou um pouco sobre o projeto, no qual percorreu sozinho cerca de 500 quilômetros do Rio de Janeiro até Aparecida do Norte, São Paulo. A empresa de segurança Haganá também participou, contando um pouco da história do grupo e seus diferenciais.

Pedro Sepúlveda e a filha

Daniel Lima e Francisco Egito

Maria Eduarda, Paola Ferreira
e Vivihelen Alves

Adalberto Magalhães, Carlos Rodrigues,
Carlos Dantas, Rafael Velloso e Daniel Lima

Rodolpho Calile e Emylle Clementino

Ariane Padilha

Arnaldo Dias e Cecília Egito

Chris Romão

Na parte da tarde, o espaço recebeu a presença do CEO da Vila Fácil, Vagner Lessa, criador do Resenha Síndico, evento que acontece desde 2017. "Eu venho com o propósito de trazer um novo modelo de evento para o mundo condominial. Tento trazer a tecnologia, as redes sociais e o entretenimento para essa área", conta Vagner. Após essa apresentação, os convidados tiveram uma breve aula sobre Marketing Pessoal para Síndicos, com o palestrante e consultor empresarial, Daniel Lascani. O também autor do livro Psique 3.0 falou para os presentes a respeito de como os síndicos podem (e devem) se posicionar para que possam, em suas palavras, "ser lembrados".

O segundo painel do dia trouxe nomes como Roberto Bigler, Ramon Perez Luiz e Francisco Nazareth, para o Aprimora Talks, momento em que o público pôde participar, levantando dúvidas para os participantes da mesa-redonda, com Francisco detalhando um caso curioso a respeito da implantação de um novo condomínio, onde o palestrante contou como precisou "bater de frente" com pessoas não muito cordiais.

Após o bate-papo, a atriz de teatro corporativo e edutainment, Henriete Porciúncula, reproduziu uma síndica à beira de um ataque de nervos, o que trouxe mais descontração e entretenimento para o dia.

O evento elaborou sorteios junto com seus patrocinadores, que ocorreram logo após a apresentação da atriz. O encerramento contou com uma breve conclusão do Diretor do Aprimora, Francisco Egito, e da coordenadora do curso, Cecília Egito, trazendo mais uma vez a importância do papel do síndico no cotidiano condominial.

Daniel Lascani

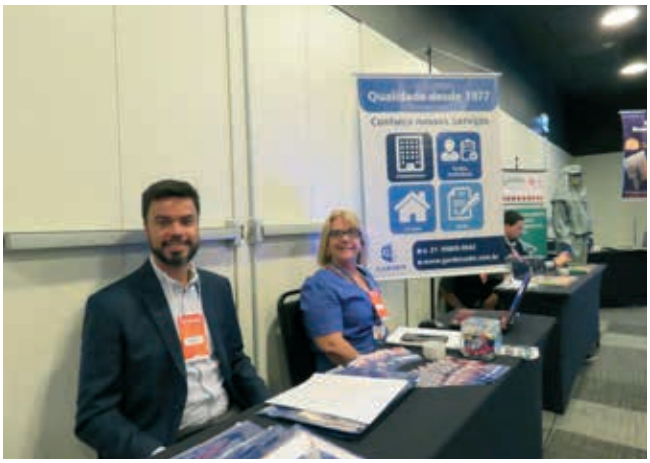
Vagner Lessa

Jornal Condotown à disposição dos participantes

Revista dos Condomínios sempre presente

Gustavo Bihel e Antonio de Luca

Banner da Revista dos Condomínios



Carlos Dantas e Ângela Carvalho

Arnaldo Dias, Carla Lourenço e Arthur Viana

Vinicius Ribeiro e Thiago Avelar.

Ramon Perez, Roberto Bigler, Francisco Nazareth e Carlos Dantas

Momento da entrega dos brindes

Backdrop dos parceiros do evento

Mercadinhos de condomínio se tornam alvos

Taxa de furtos nessas unidades é o dobro da média do varejo comum. Cigarros, bebidas alcoólicas e sorvete são os itens mais furtados. Entenda de quem é a responsabilidade

Uma tendência recente e crescente, que por certo reverte em conforto e comodidade para os moradores de diversos condomínios. Mas que começa a se tornar fonte de preocupação. Falamos aqui dos mercadinhos internos. Esse modelo de negócio, que muito se expandiu durante o ápice da pandemia de Covid-19, enfrenta agora um desafio comum ao varejo tradicional: o alto índice de furtos. O tema tem ocupado espaço na mídia e mereceu matéria de destaque, e grande repercussão, no jornal *O Estado de S. Paulo*, publicada em novembro e de autoria da jornalista Márcia de Chiara. Segundo a reportagem, de olho no problema, empresas responsáveis por essas lojas, que costumam ser autônomas e não contar com a presença de atendentes, já reforçam a segurança, com o uso de vigilância 24 horas e monitoramento com mais recursos tecnológicos.

A maioria das empresas do setor, no entanto, prefere não falar sobre o fenômeno, provavelmente temendo afastar o interesse de possíveis novos clientes. Não querem assustar os síndicos de condomínios interessados em contratar a instalação de um pequeno mercado. A própria REVISTA DOS CONDOMÍNIOS tentou conversar com algumas empresas do ramo, que se recusaram a tratar do tema - numa estratégia equivocada, como se simplesmente tapar o sol com a peneira fosse, por si só, esconder ou resolver a questão.

Segundo a reportagem do *Estadão*, na lista preferencial de itens furtados estão cigarros, bebidas alcoólicas, sorvete e chiclete. Os números revelam que o furto de mercadorias em lojas autônomas em condomínios chega a até 6% do faturamento, enquanto em um supermercado tradicional gira em torno de 3%. A presença das lojas pode despertar ainda o interesse de agentes externos, que podem invadir o condomínio para praticar o furto. Afinal, em condomínios de maior porte, há lojas com mais de R$ 50 mil em mercadorias.

Na rede de supermercados Hirota, uma das maiores do país, uma das saídas encontradas para combater o problema é a instalação do sistema de reconhecimento facial para entrar na loja. Outro recurso em voga é um mecanismo antifurto que usa inteligência artificial, cruzando as imagens de câmeras captadas nas lojas com o que é pago no caixa autônomo ou por meio do aplicativo. No caso de discrepância, ou suspeita de furto, uma equipe de segurança é prontamente acionada.

Apesar da alta de casos, as indicações dos varejistas que operam nesse segmento são de que as inaugurações devem continuar em ritmo acelerado nos próximos anos. A Hirota, por exemplo, acaba de inaugurar a centésima loja em condomínio na capital paulista. E tem planos de mais 100 novas unidades em 2023. Por outro lado, registra nível elevado de furtos em 79 das unidades em funcionamento. Reconhece que o supermercado tradicional leva vantagem nesse aspecto, pois nele há mais barreiras ao furto, como a segurança ostensiva e o trânsito de outros clientes.

O tema tem gerado tanta repercussão que foi pauta recente no *Podcast Rodrigo Karpat*, exibido sempre às segundas-feiras na internet, pela Cond TV, com o advogado Nikolas Diniz. Na entrevista, o convidado citou uma frase de Oscar Wilde - "Ética é o que você faz quando todos estão olhando. O que você faz quando ninguém está olhando chamamos de caráter". E falou um pouco sobre o comportamento humano. "As pessoas se sentem mais à vontade de praticar esses furtos devido à ausência de uma vigilância presencial mais ostensiva, e apesar da presença de câmeras. A questão de instalação desses mercadinhos internos precisa sempre ser levada à assembleia, pela mudança de destinação do espaço original", afirmou. Outro ponto a ser debatido entre os condôminos é a relação do custo-benefício – e necessidade - de se ter um mercado interno.

Segundo Nikolas Diniz, a responsabilidade pelos furtos é do autor do fato, é claro. Um crime previsto no Código Penal – e, portanto, tipificado. Mas, se este não for identificado, quem responderia seria o mercadinho, pois o condomínio não teria essa responsabilidade. O entendimento é de que esse é um risco inerente ao próprio negócio, e cabe à empresa planejar o esquema de segurança de sua loja. A exceção seria, por exemplo, uma situação na qual uma falha técnica do condomínio tivesse deixado a loja exposta ao furto, por algo que impossibilitou o funcionamento das câmeras de segurança, como um longo período de falta de fornecimento de energia elétrica, por falha própria de manutenção ou falta de pagamento. Aí, sim, o condomínio pode ser chamado a responder legalmente. Por isso, o síndico, com sua assessoria jurídica, deve ajustar todos esses pontos no contrato e pensar até mesmo na aplicação de um seguro específico para a loja.

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, 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
Qualificação profissional

CALENDÁRIO
JANEIRO | 2023

CURSOS TELEPRESENCIAIS

Assembleia Condominial e as Funções de Presidente e Secretário

09, 11 e 16 de janeiro - 18h às 21h

INVESTIMENTO: R$ 190,00

PROFESSORES
Francisco Nazareth e Sérgio Itagiba

Gestão Estratégica para Condomínios

24, 26, 31/01 e 02/02/2023 - 19h às 22h

INVESTIMENTO: R$ 250,00

PROFESSORA
Ariane Padilha

Negociação dos Conflitos em Condomínios

25 e 27 de janeiro - 19h às 22h

INVESTIMENTO: R$ 120,00

PROFESSORA
Wania Baeta

Quer falar com o Mercado Condominial?

REVISTA DOS CONDOMÍNIOS

Condições especiais para novos anunciantes

revistadoscondominios.com.br

(21) 96543-0175 · 98335-4486 · 99992-9591