REVISTA DOS CONDOMÍNIOS
Ano 2 – Edição 16 - Janeiro de 2023

GESTÃO DE RISCOS

Condomínios estão sujeitos a muitos problemas e irregularidades. Saiba como minimizar a questão

SUSTENTABILIDADE
PEC do condomínio verde beneficia causa ambiental

CAFÉ & CONHECIMENTO
Vem aí mais uma edição de um evento de qualidade

RECUPERAÇÃO DE IMPOSTOS
Seu condomínio paga água mais cara? Saiba como recuperar

INADIMPLÊNCIA EM BAIXA
Hora de negociar com os condôminos em atraso com a cota

PLANEJAMENTO
Síndicos devem organizar suas planilhas e ações para o ano

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

Segunda edição do Café & Conhecimento será em 9 de março

O evento terá debates e painéis sobre diversos assuntos de interesse da área condominial e vai reunir representantes de vários setores

O conhecimento é de extrema importância, que traz sabedoria e instruções para a vida. Juntando o conhecimento com café, se torna ainda prazerosa a busca pela informação. Com isso, a segunda edição do evento Café & Conhecimento já tem data marcada para acontecer. Será no dia 9 de março de 2023, das 9h às 13h, na ADEMI Niterói, localizada na Rua Vinte e Oito de Março - 12, São Domingos.

A primeira edição, realizada em junho do ano passado, abordou aspectos jurídicos envolvendo o universo condominial e referências importantes da profissão de síndico. Neste ano, o evento promete trazer novos nomes e temas relevantes e atuais do mundo condominial.

O evento é uma realização da REVISTA DOS CONDOMÍNIOS e do CURSO APRIMORA.

Primeira edição do Café & Conhecimento reuniu diversos profissionais da área condominial

Confira a programação

(sujeita a alterações):

08h - Credenciamento

09h - 09h15 - Abertura

09h15 - 10h30 - Painel 1 – Tema: Prestação de contas

Palestrantes

- Arnaldo Dias, advogado, auditor e membro da Comissão de Contabilidade Condominial do CRC-RJ.
- Sérgio Paulo, auditor e membro da Comissão de Contabilidade Condominial do CRC-RJ.
- Gilcimar Conceição, contador e membro da Comissão de Contabilidade Condominial do CRC-RJ.
- Rafael Velloso, síndico profissional e administrador, membro da Comissão de Contabilidade Condominial do CRC-RJ.

Mediador

Carlos Dantas, administrador, sócio do curso Aprimora e da Garden Administração.

10h30 até 10h50 - Coffee Break

10h50 - 11h10 - "Palestra" sobre serviços em condomínios.

11h10 - 12h25 - Painel 2 - Tema: Problemas jurídicos em condomínios, bloqueio de contas bancárias, tratamento da inadimplência e redução na conta de água.

Palestrantes

- Carlos Matheus Monteiro, gestor da Francisco Egito advogados e vice-presidente da Comissão de Direito Condominial da OAB Niterói.
- Carlos Gabriel Feijó de Lima, sócio do Bragança e Feijó Advogados, vice-presidente da Comissão de Direito Imobiliário da OAB RJ.
- Paula Ronfini, advogada da Francisco Egito advogados associados e presidente da Comissão de Direito Condominial da OAB Niterói.

Mediador

Thiago Meato, advogado associado da Francisco Egito advogados.

12h25 - 12h45 - Palestra sobre serviços em condomínios.

12h45 - 13h - Encerramento

Para se inscrever basta acessar o site do Aprimora ou através do link:

cursoaprimora.com.br/cafeeconhecimento

Condomínios e Cidades

por Francisco Machado Egito

Natureza organizacional e administrativa do condomínio (Parte 2)

O artigo anterior falou do surgimento dos condomínios edilícios em nossas cidades. Considerou a industrialização e a urbanização como as causas que impulsionaram a verticalização das cidades, com a consequente construção de condomínios em edificações em todo o país.

Segundo VENOSA (2005): "A pressão populacional, o preço do solo urbano e as modernas técnicas construtivas fazem com que na atualidade os edifícios em planos superpostos desenhem o perfil das cidades em todo o mundo. O fenômeno já não fica restrito a megalópoles, mas hoje está presente em cidades de médio e até pequeno porte."

Os condomínios edilícios são organizações que fazem parte do tecido social. São grupos sociais secundários, em que ocorrem diversas interações, dotados de objetivos a serem alcançados. São sistemas sociais, dotados de estrutura administrativa, pessoas, cargos, funções, regramento próprio e recursos sob gestão para o atingimento de suas finalidades.

Apresentaremos algumas outras características, em complemento ao que já apontamos na coluna anterior:

- Não possui balancetes contábeis, mas mera prestação de contas elaborada sem forma legal ou técnica;
- Possui órgãos internos administrativos para sua gestão (onselhos, síndico e assembleia);
- Possui fronteiras pouco definidas entre seus espaços privado e coletivo, gerando permanente confusão entre os limites da "casa" e do domínio da "rua";
- Gestão realizada pelos seus pares de forma amadora, baseada no empirismo e no improviso;
- Como toda organização humana, estão presentes os processos sociais de conflitos, interesses e disputa por poder;
- Possui uma combinação única e indissociável entre o privado e o coletivo;
- Uso anormal ou abusivo da propriedade, em desrespeito aos três "s" (sossego, saúde e segurança) como fonte de conflitos internos a serem gerenciados;
- Tensão inevitável do condomínio: exercício do direito de propriedade em conflito permanente entre os interesses privados x coletivos;
- Traz em si o desafio de "como gerir o coletivo sem a participação coletiva?".

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 Unicrecil, 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

Como mitigar os riscos nos condomínios

Amigos leitores,

Começamos o ano trazendo um pacote de matérias importantes para ajudar os síndicos a fazerem um bom planejamento de sua gestão, mitigando de forma ampla as muitas possibilidades de falhas, erros, problemas e riscos que envolvem a vida condominial. Nesse sentido, o trabalho deve começar por organizar as coisas, tendo como ponto de partida a previsão orçamentária, ferramenta fundamental para garantir que as despesas sejam cobertas e que haja recursos suficientes para melhorias e manutenções diversas.

Além das finanças e da manutenção preventiva, falamos de compliance, um programa que ajuda o gestor na administração, permitindo criar procedimentos e políticas de averiguação, investigação e padronização no que tange à legislação, diretrizes e normas regulamentares de tudo o que impacta direta ou indiretamente o condomínio, ajudando a detectar e tratar eventuais desvios ou inconformidades na gestão condominial.

Tudo isso contribui para uma boa gestão dos riscos nos condomínios, justamente o tema principal desta edição. Consiste na análise e mitigação de vulnerabilidades e ameaças, o que inclui elaboração de um manual de emergência, plano de manutenção e treinamento operacional dos colaboradores. Em geral, envolve a segurança patrimonial, mas também as vidas de todos os que vivem ou circulam por um condomínio, então é necessário identificar e classificar os riscos operacionais, materiais, patrimoniais, físicos e financeiros, entre tantos. Outro ponto são os riscos de desabamentos. Essa questão é muito importante, pois não são poucos os casos identificados. O mais importante, além da manutenção preventiva, é estar atento aos sinais de que algo pode estar colapsando, tendo em vista que muitos fatores podem estar em desacordo com o projeto estrutural.

Trazemos ainda diversas outras matérias que abordam questões da vida condominial, como aspectos práticos na fase de implantação; o registro da convenção de condomínio concomitantemente ao da averbação da construção; a recuperação de créditos tributários pelos condomínios diante de cobranças indevidas de concessionárias públicas; a redução na inadimplência da taxa condominial; os benefícios da portaria remota; a PEC do condomínio verde; os cuidados com a dengue; além da agenda dos próximos eventos importantes do setor.

E não percam também os artigos, dicas e análises dos nossos 16 colunistas, com informações valiosas e debates sobre questões do mercado condominial.

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 Agenda: 2ª edição do Café & Conhecimento

5 Importância do bom planejamento para o ano – Jaime Roque e Robson Alves

10 Gestão de riscos – Carlos Alberto dos Santos

12 Prevenção contra riscos de desabamentos – Inálvaro Soares e Mario Galvã

14 Análise de riscos nos condomínios – Ricardo Princiotto e Wlauder Robson

16 Cuidados com a dengue – Malbina Charif, Guilherme Gowman, Antonio Ribeiro

21 Aspectos práticos da implantação de condomínios – Andréa Oliveira

22 PEC do condomínio verde – Marcelo Passetu e Vander Andrade

27 Agenda: 4ª edição do Quali Síndicos – Clênia Lemos

30 Recuperação de créditos na cobrança de água – Paulo Cantalice e Carlos Matheus

33 Queda na inadimplência da taxa condominial – Marcelo Borges e Robéria Morais

35 Averbação da construção – Leandro Sender

37 Benefícios da portaria remota – Leonardo Sirqueira

39 Profissionalização em foco – Raphael Pereira

41 Compliance condominial – Felipe Ferrarezi

43 Desafios do Minha Casa Minha Vida – Ana Paula Vieira

45 Férias do síndico – Karine Prisco e André Junqueira

47 Homem-Aranha do crime é preso – Samuel Pereira e João Alberto

Como fazer um bom planejamento condominial para o ano que começa

Balanço das contas do ano que acabou, projeções de gastos futuros... É hora de fazer cálculos e programar a vida financeira do condomínio, com máxima tranquilidade

Dissídio dos funcionários, gratificações de Natal, impostos, alta na taxa de inadimplência em janeiro, projeção de aumento das tarifas públicas, prestação de contas, com apresentação do balanço do ano que acabou... É hora de fazer ou revisar a previsão orçamentária para o ano seguinte, e esses são apenas alguns dos pontos a serem levados em conta. Por isso, é importante um planejamento bem definido para que não haja surpresas desagradá-

veis. A REVISTA DOS CONDOMÍNIOS ouviu especialistas, que indicam os principais pontos que os síndicos devem observar neste início de ano, para ter um 2023 bem no azul e sob controle, sob o ponto de vista das finanças.

"Todos sabem que, de acordo com o Código Civil, o síndico é obrigado a prestar contas do ano que se encerrou e aprovar um orçamento para o novo ano. Essa previsão orçamentária é o início de um planejamento bem definido. Como estamos em transição política em nível nacional e estadual, devemos ter cautela nos gastos extraordinários, como obras de deleite de grande porte e outros gastos considerados supérfluos ou desnecessários. É necessária ainda a intensificação no controle da inadimplência dos primeiros meses do ano, pois, como já é sabido, um período de muitas contas como IPVA, IPTU, gastos escolares, cartão de crédito de final de ano, o que atrapalha a vida de muitas famílias e, consequentemente, o condomínio também", afirma Jaime Roque, formado em Ciências Contábeis e administrador de empresas, diretor do Vale Síndico e proprietário da Administradora Ortecon, no Vale do Paraíba, em São Paulo.

Jaime Roque

Segundo ele, para a elaboração da previsão orçamentária, o síndico contará com a parceria da administradora. Juntos, e com base nos gastos e recebimentos do ano anterior, e nos aumentos previstos para o ano, cria-se uma planilha de custos, com contas de consumo fixas e com previsão de obras de manutenção e atualização de equipamentos. Importante lembrar que, além dos gastos, precisa ser previsto o reflexo da inadimplência, pois ela é a maior causadora de desgaste no caixa dos condomínios.

Robson Alves é administrador de empresas e consultor condominial. "A previsão orçamentária de um condomínio é fundamental para garantir que as despesas sejam cobertas e que haja recursos suficientes para melhorias e manutenções necessárias. É importante levar em consideração gastos do ano anterior, inadimplência, pagamentos dos funcionários (férias, 13º, rescisões contratuais, uniformes...), impostos, equipamento de segurança,

CONTABILIDADE FORA DO ÓBVIO

UM PROGRAMA FORA DO ÓBVIO
PARA FALAR DE CONTABILIDADE

ASSISTA **AO VIVO** NO YOUTUBE:
CONTADORRAFAELMACHADO

HAPPY HOUR DO SÍNDICO com Romario Soares

UM PROGRAMA PARA FALAR DOS
DESAFIOS DA GESTÃO CONDOMINIAL

ASSISTA **AO VIVO** NO YOUTUBE:
HAPPYHOURDOSINDICO

GRUPO RM NEGÓCIOS

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

Contabilidade em Condomínios

por Sérgio Paulo

O condômino conhece as contas de seu condomínio?

Em nossas vidas, é comum termos o controle e conhecimento dos assuntos que nos cercam, afinal precisamos de um mínimo de previsibilidade de nossas ações e riscos.

Deveriam fazer parte desse interesse as prestações de contas condominiais, para aqueles que vivem em condomínios, mas na maioria dos casos não é o que acontece, e a preocupação se mantém apenas no esforço de ter em dia o pagamento da sua cota.

Como contador e atuante nesse segmento, com prestação de serviços de auditoria condominial, que, diga-se de passagem, não possui o aspecto punitivo que muitos imaginam e sim de auxílio à transparência da gestão, vejo que há uma mudança de paradigma em curso, e os condôminos começam e se interessar pelas prestações de contas condominiais, se mostrando mais proativos e questionadores.

Certamente que o home office contribuiu para que o morador de condomínio tivesse a oportunidade de circular com mais frequência pelas áreas comuns e comparar as formas de administração com as suas experiências corporativas, e passou a questionar também se a forma de apresentação das prestações de contas é a mais adequada, considerando-se que o modelo atual é basicamente um demonstrativo de caixa, sem as informações históricas, sem os recebíveis e sem os passivos, e que muitas vezes trazem mais dúvidas do que esclarecimentos.

Começam a surgir questionamentos interessantes também a respeito do orçamento, tais como:

"Há outra fonte de recursos, que não somente a cota condominial?"; "podemos ter parte dos funcionários próprios, ao invés de todos serem terceirizados?"; "como é tratado o recebimento de inadimplência?"; "existe controle dos bens patrimoniais?"

Ainda que embrionários, os questionamentos começam a demandar dos gestores a apresentação na assembleia de mais de uma opção de proposta orçamentária. A visão contábil que começa a surgir nos condôminos, talvez ainda de forma inconsciente, já contribui para a melhoria da qualidade das informações, sejam nos orçamentos ou nas prestações de contas.

As informações estão cada vez mais acessíveis, o que contribui para que o interesse do condômino aumente, pois a prestação de contas está chegando no seu telefone celular, e permitem inclusive a consulta aos documentos-base, tornando ainda mais transparente o processo.

Ainda assim, o condômino convive com um dificultador, que são os diversos formatos de apresentação dessas prestações de contas, pela falta de normativa contábil.

O caminho ainda é longo, mas, com a aproximação dos contadores e dos Conselhos Regionais de Contabilidade, do que podemos chamar de "mercado condominial", certamente chegará o dia em que as prestações de contas serão mais completas, não se limitando às movimentações e disponibilidades de caixa.

Sérgio Paulo é formado em Ciências Contábeis, pós-graduado em Auditoria e Controladoria; membro da Comissão de Contabilidade Condominial do CRC-RJ; sócio da Indep Auditores Independentes S/S, onde desenvolveu um departamento exclusivo para atendimento de auditoria de condomínios. Registrado no CRC-RJ, CNAI, CNPC e Ibracon.

sergio@indep.com.br

Robson Alves

contribuições previdenciárias, contratos com prestadores de serviços, manutenções preventivas, material de limpeza e escritório, seguro condominial, melhorias, obras e manutenções a serem executadas, inflação do período e uma margem para imprevistos", enumera nosso segundo entrevistado.

Ele destaca ainda a importância de um bom planejamento orçamentário para o ano que se inicia, pois isso permite que o condomínio tenha recursos suficientes para as despesas e para investir em melhorias, aumentando o conforto e segurança dos moradores. "Além disso, um bom planejamento orçamentário permite que o condomínio possa ser mais eficiente na gestão financeira, garantindo um fluxo de caixa saudável e evitando problemas financeiros no futuro", conclui.

Contatos

Jaime Roque

jaime-roque-410a07189

Robson Alves

@robsonalves.mento

MIDIA PRO

Sr. Síndico,

Uma **novidade** no seu prédio.
E o melhor: à partir de **9,90/mês***

Mídia Digital em Elevadores
para condomínios comerciais e residenciais

Um canal interno **personalizado**
muito mais moderno e sustentável
para você usar como quiser.

SOLICITE O SEU AGORA!

/MidiaproComunicação

2081-9001
99443-7100

Gestão de riscos, compromisso fundamental

A prevenção é uma das atribuições primordiais dos síndicos. Livro destaca quais pontos os gestores dos condomínios devem ter mais atenção

Profissional com mais de 25 anos no mercado de seguros e gestão de riscos, Carlos Alberto dos Santos fundou há dez anos a Condorisk do Brasil. Atua com análise e mitigação de riscos em condomínios, elaboração de manual de emergência e de plano de manutenção, além de treinamento operacional. Após realizar vistorias em cerca de 500 condomínios nos últimos dez anos, acumulou grande experiência, compartilhada no livro "E Agora, Condomínio? Gestão de riscos operacionais, uma cultura, uma necessidade". A obra, de 168 páginas e organizada em nove capítulos - sistemas e usos, parte estrutural, fachada, hidráulica, elétrica, gás, sistema de prevenção e combate a incêndio, elevadores, áreas comuns, planos de emergência, contingência e manutenção –, é uma aliada vital dos síndicos. A convite da REVISTA DOS CONDOMÍNIOS, o especialista divide seu conhecimento também com nossos leitores.

"É importante os síndicos entenderem o que é 'Risco', que, na mais direta leitura, é a exposição a chances de acontecerem perdas ou danos. Quanto mais vulnerabilidades e ameaças tivermos, mais riscos eles enfrentarão. A partir desse entendimento, será necessário classificá-los. Dentro de um condomínio há riscos operacionais, materiais, patrimoniais, físicos, financeiros, entre outros. Porém, muitos síndicos sempre se preocupam mais em mitigar os riscos que estão no seu campo de olhar ou somente tomam uma ação após ter uma determinada ocorrência ou problema. Isso é muito comum nos dias de hoje e errado, no meu ponto de vista, como profissional da área", inicia Carlos Alberto dos Santos, também palestrante.

Assim, nosso entrevistado destaca que cada condomínio tem uma particularidade. Portanto, o síndico, quando assume a administração, tem por obrigação conhecer tudo e fazer um levantamento das necessidades e, principalmente, as irregularidades. E, dependendo da situação, é importante ter a ajuda de um profissional especializado para ajudá-lo nesse levantamento. Isso o ajudará, inclusive, a identificar qual o nível de prioridade que as ações deverão ser tomadas, pois, se deixar a cargo dos condôminos, é comum que optem mais por benfeitorias do que manutenções. "Os principais riscos operacionais, na ordem, são: incêndio, elétrica, fachada, gás, piscina, playground, hidráulica e os próprios condôminos", sentencia ele, que prossegue.

Exemplos de etiquetas hidráulicas

"Como eu cito no meu livro, quando o gestor está atento ao potencial de risco gerado por uma falha na manutenção – por exemplo, defeitos em um brinquedo do playground, instalações elétricas precárias que possam causar curto-circuito, fiação desencapada nas áreas comuns que possam gerar choque no condômino ou funcionário, elementos da fachada com possibilidade de queda, enfim, por um sem-número de inadequações que observamos diariamente –, ele consegue tomar uma medida, ser proativo e afastar o perigo. É certo que o síndico não tem condições de ficar 24 horas por dia à disposição do condomínio, verificando cada instalação ou área técnica. Portanto, é de extrema importância ele dispor de uma equipe bem alinhada e, principalmente, capacitada para que essa, sim, faça esse monitoramento e os apontamentos necessários e as devidas ações."

Carlos Alberto dos Santos

Prevenir será sempre mais barato do que consertar

Com Certificação AIRM (Alarys International Risk Manager), concedida pela Alarys (Fundación Latinoamericana de Administración de Riesgos y Seguros) e reconhecida nos Estados Unidos pela RIMS (Risk Management Foundation) e, mundialmente, pela IFRIMA (International Federation of Risk and Insurance Management Associations), Carlos confirma a tese de que prevenir é sempre mais barato do que consertar ou arcar com os danos causados por um acidente.

"Sem dúvida, a prevenção tem que vir sempre em primeiro lugar Síndicos que esperam algo acontecer para tomar uma ação estão totalmente equivocados e colocando em risco sua própria profissão. O síndico, porém, não tem autonomia para sair gastando os recursos do condomínio, isso quando encontra uma situação saudável. Mas ele tem que fazer, por obrigação, o levantamento das necessidades e custos para apresentar aos condôminos para tomada de decisão em conjunto. É nessa situação que o síndico terá que desempenhar um bom papel, convencer primeiramente o conselho e depois os condôminos de que, se não houver recursos financeiros para realização das manutenções necessárias, haverá riscos que todos enfrentarão pela frente, além da desvalorização do patrimônio de cada um", alerta ele, que conclui.

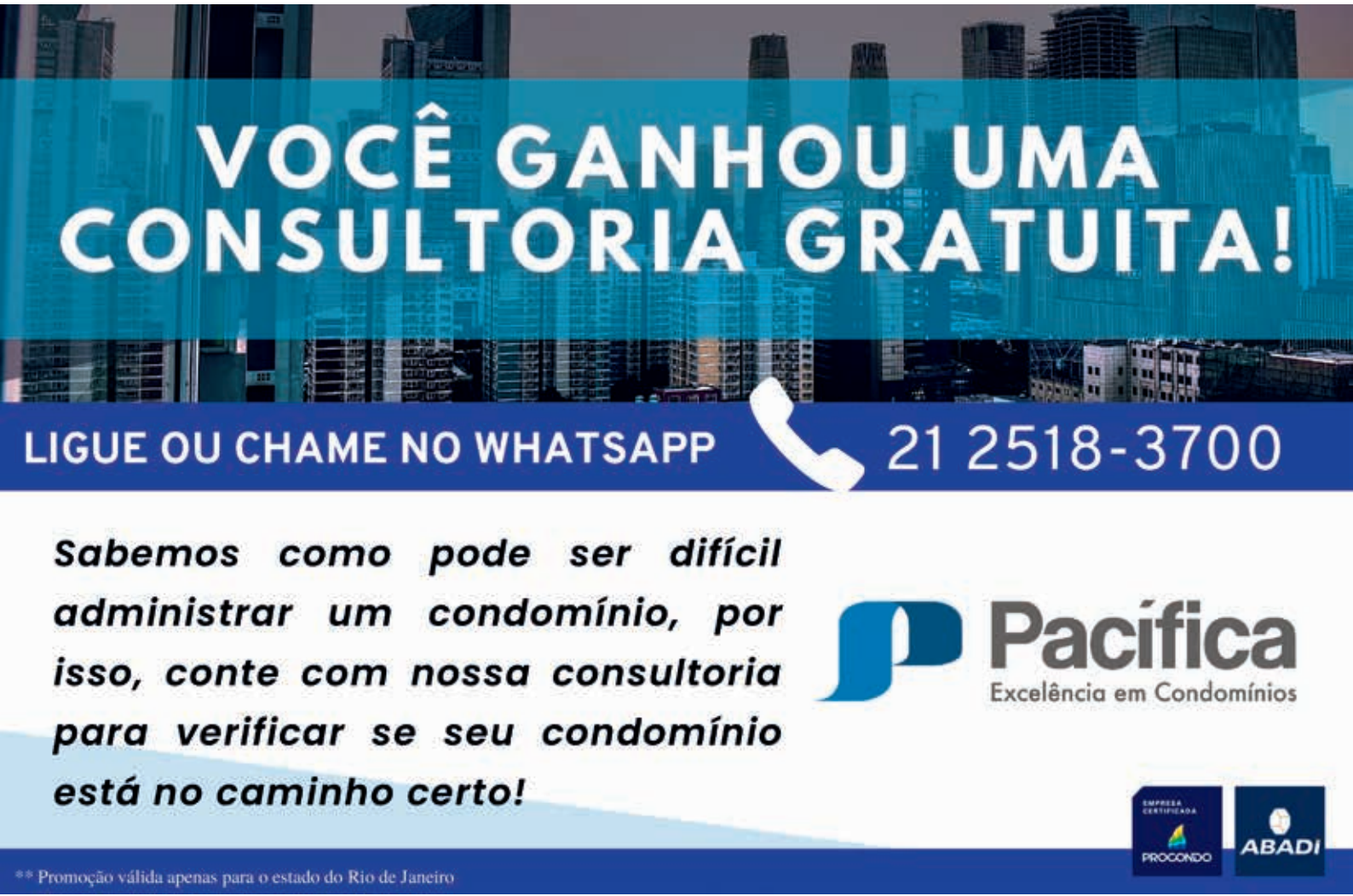
"É impraticável ser um especialista em tudo, mas o síndico pode e deve ter uma equipe de apoio bem orientada e qualificada para identificar essas falhas como citado anteriormente. Porém, em determinadas situações, ele também necessitará de um suporte através de um profissional técnico especializado quando houver necessidade, para garantir que todas as instalações da edificação estejam em plenas condições de operação, atendendo às normas e leis, uma vez que ele responderá civil e criminalmente, nos casos de acidentes mais graves, especialmente com vítimas."

Contatos

condorisk.com.br

carlos@condorisk.com.br

@condorisk



Um atleta preparado para a grande olimpíada chamada condomínio

O que o esporte pode nos ensinar para a área condominial? Já parou para refletir sobre o assunto? Será que há semelhanças? Para nos ajudar a entender este conceito, a história que trago nessa edição vem do Recife. Saulo Henrique Albuquerque Araújo **(FOTO)**, filho do professor Gilmar e da psicóloga Rita, é o caçula dos três filhos. Muito incentivado pela mãe a sonhar grande, desde pequeno aprendeu com o esporte que o sonho sem propósito é só um sonho, porém, quando se tem uma meta, apoio e garra, ele pode ultrapassar as barreiras e as cestas de basquete. Sim, desde pequeno o Saulo descobriu isso quando iniciou jogando basquete pelo clube Náutico e pelo colégio Salesiano. Ali ele teve a oportunidade de conhecer vários lugares do Brasil e deixa claro que isso não seria possível sem o grande esforço dos seus pais.

Logo cedo aprendeu o valor de empreender e colocar a mão na massa. Sua primeira viagem de avião foi aos 13 anos, para jogar o Campeonato Sul-Americano em Porto Alegre. Ele lembra, com lágrimas nos olhos, sua mãe dizer que o valor da passagem de avião era mais caro do que todo o salário do seu pai, que naquela época era a única receita que tinham em casa. Pensou que ele iria se abater e desistir? Saulo sabia que tinha um caminho a seguir e pegou rifas para vender em todo canto, e encantava todos não com o prêmio que poderia ganhar com aquele sorteio, e sim com a honra e experiência que seria representar o seu estado e o time. Ali, Saulo começou a empreender pela primeira vez. Apesar de vender todas as rifas disponíveis, o dinheiro ainda era insuficiente, então sua mãe o levou para vender cachorro-quente e coxinha que ela mesmo produziu na festa de São João do colégio.

É inspirador ver a história de uma pessoa que sempre correu atrás, mas que sobretudo teve uma grande família para incentivar e apoiar. Aos 17 anos, Saulo e sua esposa tiveram a feliz notícia que iriam gestar Maria Cecília. O desafio era grande, porém nunca passou na sua cabeça que não seria capaz. Entre suas histórias de vida, está a da criação de um evento para comemorar a abertura dos jogos. Saulo e um grande amigo não tinham condições financeiras para arcar com os custos e contou com a ajuda do dono de uma boate da região, que emprestou R$ 200,00 necessários para a confecção dos primeiros ingressos. Ele acredita sempre que, durante a caminhada, surgem anjos que acreditam na gente. Naquela primeira empreitada, Saulo conseguiu comprar uma parte do enxoval da sua primeira herdeira e ainda pagou a sua própria formatura.

Deste então e até hoje, a vida foi uma sucessão de sonhos, execuções e aprendizados. Você deve estar se perguntando: E como ele foi parar na área condominial? Em 2012, Saulo virou sócio de uma imobiliária, onde aprende a duras penas que não devemos dar um passo maior do que as pernas e a principal lição: nunca podemos concentrar todos os nossos ovos em uma só cesta. Em 2017, veio a crise no Brasil, o mercado despencando, e o maior cliente foi retirado da sua carteira de administração de imóveis de maneira repentina e inesperada. Veio a primeira grande queda. Porém, aprendeu que só podemos dar um passo quando o outro pé estiver firme. E a sorte? Não existe se não tiver foco e persistência. Antes do fim da imobiliária, ele havia entrado em uma sociedade em administração de condomínios. Abrindo o leque de serviços, viu um anúncio do Sindonet oferecendo curso para síndico profissional. Ali se abria uma nova janela. Combinava muito mais com seu perfil, lidando diretamente com gente, com colaboradores e gerenciando problemas.

Saulo Araújo é publicitário, síndico profissional, sócio nas empresas Domus Síndico Profissional, Confibank e AppToHome. Gestor de propriedades imobiliárias desde 2012, palestrante e criador do Networking Condominial, evento voltado para síndicos profissionais em Pernambuco.

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

@gestoracond.christiane_romao

Riscos de desabamentos: como prevenir e evitar tragédias

Especialistas falam como é possível identificar problemas antes que alguma tragédia aconteça. Casos estão ficando comuns no país

O Brasil tem uma triste história de desabamentos, e, infelizmente, esse é um cenário que traz muita intranquilidade para moradores em todas as localidades, e as causas são variadas, seja pela infraestrutura precária ou pelos problemas geográficos presentes no local.

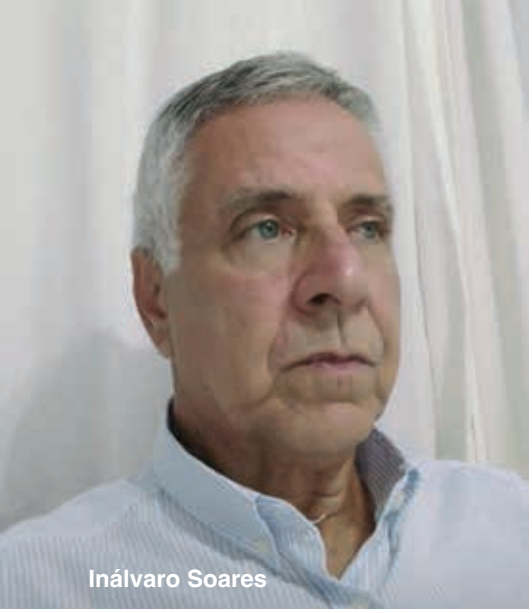
Essa é uma questão séria e que precisa de profissionais qualificados para mostrar que é possível, por meio de um trabalho eficaz, garantir a segurança de centenas ou até milhares de moradores. A REVISTA DOS CONDOMÍNIOS, por essa razão, entrou em contato com dois engenheiros para que pudesse explicar para nossos leitores o que pode ser feito para, pelo menos, amenizar essas questões.

Conversamos com os especialistas Inálvaro Soares, engenheiro civil com experiência na elaboração de laudos de avaliações patrimoniais, perícias de engenharia e gestão de riscos, e Mario Galvão, engenheiro especialista em condomínios (Crea-DF).

Primeiramente, questionamos Inálvaro a respeito do principal culpado por tantos desastres que já marcaram a história do país, mas o especialista aponta que não existe um grande culpado, mas sim uma série de situações e comportamentos que levam às tragédias dos desabamentos. De acordo com ele, essas edificações já costumam apresentar problemas desde a construção do prédio. “Podem ocorrer ausência de cálculos estruturais, falhas no momento da concretagem, erros no traço do concreto, deficiência na cura do concreto e problemas com a resistência dos materiais que podem estar em desacordo com o projeto estrutural, dentre outros”, disse.

E o especialista não para por aí. Além dos problemas já citados, o engenheiro também comenta a respeito das alterações feitas por pessoas que não estão capacitadas para tal tarefa. “Temos o fator da ampliação ou reformas realizadas por leigos, onde se acrescentam cargas como quartos, andares, salões, varandas, retirada de paredes etc., ou se modifica o uso daquele imóvel, por exemplo, passando de escritórios para livraria, academia, depósitos ou uma biblioteca, trazendo também riscos pelo acréscimo de carga não calculada para as estruturas”, alerta.

Para ele, a solução é contar com profissionais qualificados e habilitados pelo Conselho de Engenharia (Crea), Conselho de Arquitetura (CAU) e também capacitados nas áreas de estruturas e sistemas construtivos para que seja feito um acompanhamento da obra, manutenção ampliação ou mais reformas.


Inálvaro Soares

Perguntamos a Mario Galvão a respeito da prevenção, termo muito utilizado no meio condominial para lidar com problemas que podem aparecer durante o cotidiano. De acordo com o entrevistado, os gestores condominiais precisam pensar num item imprescindível: a implantação da gestão de reformas.

Contudo, ele também informa que qualquer alteração ou transformação precisa levar em consideração a segurança das edificações e também dos usuários, e, para isso, gestores precisam estar atentos às normas técnicas vigentes. "Nesse sentido, a Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) publicou, em 2014, a Norma Técnica ABNT NBR 16280, que estabelece os requisitos para os sistemas de gestão de controle de processos, projetos, execução e segurança no que se refere às reformas das edificações, e saliento que essa Norma Técnica foi revisada em 2015 e 2020. O gestor deve ainda se ater na gestão de manutenção do condomínio, assim como determina a ABNT NBR 5674 de 2012, sendo essa norma de extrema relevância tanto para condomínios recém-entregues (evitando a perda de garantia) quanto para condomínios de maior idade, já que as edificações, assim como nós, envelhecem e necessitam de acompanhamento e cuidados técnicos desde sua concepção", completa.

Além dessas normas citadas pelo especialista, também é necessário lembrar que toda construção precisa ter um documento muito importante para que possa ser passada para os moradores.

O "Habite-se" comprova que todo o processo foi feito com êxito, e, finalmente, poderá ser habitada. Ele funciona como uma "certidão" que é emitida pela prefeitura do seu município. E, caso a construção não apresente esse documento, existem diversas consequências que vão assolar o responsável. Nesse sentido, a multa pode acabar sendo o menor dos problemas, porque a qualidade de vida de quem habita nesses locais está sendo diretamente afetada.

Sinais de um desabamento iminente

Desabamento de prédio em Nilópolis-RJ, deixa morto e feridos - Reprodução

Por fim, os entrevistados falaram a respeito de alguns indícios que podem apontar para um desabamento iminente. De acordo com Inálvaro, esses "sintomas" que indicam problemas estruturais são fissuras, rachaduras, vazamentos, pisos se soltando, dentre muitos outros, mas como já foi falado anteriormente, a prevenção é trabalho essencial. Ele nos fala que a Inspeção Predial também é uma grande aliada contra esses problemas, e pode custar mais barato no "bolso" do síndico.

"Além de que os custos com a recuperação são menores no início do problema. Entretanto, o profissional a ser contratado pelo gestor deve ter a capacitação na área de inspeção predial. Pode participar nos trabalhos profissionais de áreas específicas, como por exemplo o engenheiro eletricista para verificar problemas em subestações, geradores, para-raios, casa de bombas etc.", disse.

Mario, também lembra que, caso seja comprovada negligência do síndico durante todo esse processo, ele será culpado. "Vale lembrar que em caso de conivência com reformas irregulares e aprovações sem acompanhamento ou assessoria técnica terceira, o síndico ou gestor responde cível e criminalmente por todos os seus atos", finaliza.

Contatos

Inálvaro Soares

@inspecaopredialepericias

@inalvarosoares

Mario Galvão

@mario.galvaojr

Direito em Condomínios

por Vander Andrade

A importância da previsão orçamentária para os condomínios

A realização da previsão orçamentária de condomínios, para além de se apresentar com a qualidade de uma ação imprescindível segundo o mandamento legal aplicável à espécie, ainda se descortina como uma boa prática de governança, pois está associada a um dos requisitos mais importantes da gestão responsável: o planejamento financeiro.

Para a maioria dos condomínios situados em território nacional, quando o calendário indica o final do terceiro semestre anual, se inicia o ciclo orçamentário, tornando necessário começar a pensar no exercício seguinte. E será com lastro nos estudos e ensaios assumidos na previsão orçamentária que parte significativa dos compromissos e projetos do próximo ano, especialmente de cunho financeiro, será materializada. Isso porque é importante frisar que orçamento não é diagnóstico, mas prognóstico, calcado em elementos de grande, média e pequena probabilidade de ocorrência.

A previsão orçamentária deve assim ser concebida como um projeto econômico com tempo determinado. Nele devem se fazer constantes os elementos essenciais das entradas (receitas) e das saídas (custos e despesas) no fluxo de caixa, em conformidade com a competência. A duração do orçamento condominial mormente tem a duração de 1 (um) ano, porém, nada impede que, em seu bojo, se abra a possibilidade de realização de projetos específicos, com menor tempo de duração, como uma pequena reforma na portaria do prédio, à guisa de ilustração.

Todos os condomínios, sejam eles empresariais, residenciais, multimodais ou especiais, devem fazer anualmente a previsão orçamentária. Não se trata de uma prerrogativa ou de uma faculdade, mas de um imperativo legal.

Em condomínios de grande ou médio porte, recomenda-se que a tarefa seja realizada com o apoio de uma empresa especializada, seja no campo atuarial, seja no plano administrativo, hipótese em que a presença das administradoras de condomínio de alta performance torne-se extremamente bem-vinda.

Na elaboração do orçamento condominial, devem ser levadas em consideração determinados fatores, tais como a aplicação concreta dos recursos, as fontes de receitas, o porte do condomínio, a finalidade, dentre outros aspectos de relevo.

Independentemente da técnica orçamentária a ser empregada, é importante enfatizar que a previsão orçamentária deve ser mais do que um plano de rateio de despesas, devendo refletir a estratégia organizacional, com isso se apresentando como um mecanismo de apoio às diversas tomadas de decisão do síndico e do corpo diretivo, com isso servindo de auxílio à prevenção de não conformidades relativas ao emprego de recursos e ferramenta de aprimoramento dos resultados.

Não se deve, portanto, conceber a previsão orçamentária como uma ferramenta financeira, mas sim como uma das mais relevantes ferramentas da gestão condominial.

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

vanderandradeadvogado.com.br

@vanderfdeandrade

Como fazer a análise de riscos em condomínios

Documento de boas práticas e cuidados garante tranquilidade tanto para síndicos como para condôminos

A segurança dos moradores de um condomínio deve estar entre as principais preocupações das pessoas responsáveis pela gestão do local. Por isso, é possível observar cada vez mais a presença de novas tecnologias, tanto do lado de dentro, como sensores de movimentos, quanto do lado de fora, como falamos na nossa última edição, em relação aos portões "clausura", sistema de duas barreiras.

Contudo, o tema não para por aí. E, para que esse assunto seja explicado da melhor forma possível para nossos leitores, a REVISTA DOS CONDOMÍNIOS entrou em contato com Ricardo Princiotto, síndico profissional com certificação 5 estrelas, com mais de 20 anos atuando no mercado condominial.

Ele avalia que o problema da segurança patrimonial não é algo que esteja afetando exclusivamente os grandes centros urbanos como as capitais. Segundo o entrevistado, a questão também começa a atingir as partes mais modestas do país. Assim, ele destaca a importância de se contar com uma análise de riscos de qualidade. "A análise de avaliação de riscos patrimoniais tem por objetivo realizar um amplo levantamento das vulnerabilidades de um empreendimento, no nosso caso, de um condomínio. Tendo como escopo eventuais fragilidades de segurança a fim de apontar medidas para cessá-las ou minimizá-las ao máximo possível, evitando, desta forma, perdas patrimoniais e pessoais", explicou.

Perguntamos como alguns desses problemas podem acontecer, e o especialista em segurança citou o exemplo das invasões de condomínios, ou como também são conhecidos, os "arrastões". Ricardo alerta para esses episódios pela onda de problemas que podem causar. "Além de colocarem em risco a vida de moradores e colaboradores, ocasionam um trauma psicológico em seus moradores, pela sensação de insegurança, bem como a desvalorização do imóvel, apontado como inseguro. Isso sem falar das responsabilidades e dores de cabeça que recaíram sobre o síndico", alerta.

Já é possível identificar a importância de se contar com uma análise de riscos eficiente, mas outro ponto que precisa ser analisado com cautela pelos síndicos e gestores é onde está sendo depositada essa responsabilidade. Ricardo explica que existem várias fases que precisam ser "percorridas" até que o documento esteja finalizado, como análise criteriosa desses

Ricardo Princiotto

riscos, que variam entre "muito alta, alta, média, baixa e muito baixa", além das ações para conter ou anular vulnerabilidades apontadas, e isso só será possível caso um profissional capacitado seja responsável pelo projeto.

"Diante de substancial responsabilidade, esses levantamentos não podem ser feitos por 'aventureiros', mas, por especialistas comprovados na área, e os síndicos têm a obrigação de contratar empresas homologadas para elaboração da análise de riscos, pesquisar a atuação da empresa escolhida em outros condomínios, ter um feedback com outros clientes e órgãos públicos responsáveis", finaliza.

Condômino também é um fator de risco

Por sua vez, Wlauder Robson, especialista em gestão de segurança, com 40 anos de experiência na área de segurança pública, chama a atenção para uma questão que muitas vezes é negligenciada quando o assunto é segurança condominial ou análise de fatores de riscos: o condômino. O morador, sem dúvida, é um dos bens principais de todo o condomínio, se não o principal, mas a sua postura, muitas vezes, pode acabar sendo o diferencial entre garantir não apenas a sua própria tranquilidade, como a dos outros condôminos e colaboradores.

Wlauder Robson

Nesse item, Robson nos fala que, assim que o síndico tiver em mãos esse documento, a sua linha de ação pode, ou não, envolver aquisição de equipamentos, mas um contato diferenciado com o condômino. "No dia a dia me deparo com a necessidade da educação do morador para que ele crie a cultura de segurança e da revisão e atualização dos procedimentos de segurança e dos planos de contingência no condomínio. A participação do morador é fundamental no cumprimento dos procedimentos de segurança, a responsabilidade nesta área é compartilhada por todas as pessoas que residem no ambiente, e cabe ao síndico entender que é necessário orientar constantemente a sua comunidade no sentido de se obter um ambiente agradável, harmonioso e seguro", disse.

O entrevistado acrescenta que, em seus 40 anos de experiência na área de segurança pública e privada, a ausência de gestão administrativa/operacional é a "principal causa dos infortúnios experimentados pelos condomínios". Ele lista alguns itens que podem gerar problemas e que, portanto, merecem toda a atenção de síndicos e gestores condominiais:

- **Falta de procedimentos escritos de segurança e de sua aprovação em assembleia.**
- **Não orientação contínua a moradores a fim de criar a cultura de segurança.**
- **Ausência de treinamento periódico dos colaboradores.**
- **Inexistência da verificação periódica do funcionamento dos equipamentos.**

Contatos

Ricardo Princiotto

@ricardoprinciotto

Wlauder Robson

@wlauderrobson

Profissão: Síndico

por Tania Goldkorn

O que caracteriza a Lei do Stalking nos condomínios?

Em 30 de março em 2021, foi criada a Lei do Stalking, que se refere a uma prática de perseguir alguém repetidas vezes, seja fisicamente ou virtualmente.

A Lei de nº14.132 define como crime em condomínios essa prática, e atinge síndico, funcionários, a massa condominial ou qualquer colaborador direto ou indireto.

Qual a incidência?

O uso de redes sociais e WhatsApp, os grupos de moradores, as fofocas e boatos que se multiplicam e se espalham como pólvora podem causar problemas graves e sempre há o perigo de fugir ao controle.

O que diz a Lei:

"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."

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."

O comportamento agressivo, o constrangimento e o desconforto que uma discussão pode trazer não necessariamente é algo que possa ser considerado "crime de stalking". A temperatura sobe, os ânimos se exaltam, e a partir daí, se isso se repetir por meses, com características especiais, pode ter certezas estaremos diante de um caso de perseguição!

Nem sempre o condômino é o vilão. Vamos falar agora de um caso recente que aconteceu comigo.

Fui procurada por membros do Conselho de um condomínio, que resolveu tomar a atitude de destituir um síndico que estava aplicando repetidas advertências a dois moradores, sem nenhum fundamento, sem estar amparado por leis, apenas por se achar no direito de fazer.

A administradora alertou, explicou as consequências e não resolveu, as multas chegavam, e o caso foi parar na Justiça... perseguição, danos morais e uma situação difícil para a convivência de ambas as partes.

Coube a mim mudar a vivência do condomínio, trazer de volta o sossego aos funcionários e moradores e, mais do que isso, restaurar harmonia.

Uma excelente experiência, onde eu tenho que me lembrar de distribuir sorrisos, acolher cada um com um olhar mais profundo, e deixo sempre frases de superação subliminares nas telas dos elevadores, como a que escrevi essa semana:

"A felicidade tem vários nomes, lar é o meu favorito."

Tânia Goldkorn é graduada em Matemática, Administração Condominial na Universidade Secovi, palestrante em congressos condominiais, com atuação no Síndiconet e Conasi.

@taniagoldkorn

goldksindicos.com.br

Temporada de dengue, cuidados redobrados

Entrevistados apontam uma série de medidas que podem ser adotadas no combate ao mosquito. Aposta em empresas especializadas costuma ser a opção mais eficaz e segura

O verão é a temporada de explosão de mosquitos e de casos de dengue. A melhor forma de se proteger contra as doenças causadas pelo Aedes Aegypti é evitar que ele se desenvolva, ou seja, eliminar os focos de larvas. Para isso, é necessário acabar com possíveis criadouros, como água limpa e parada em vasos de plantas, pneus, garrafas, piscinas sem uso e manutenção, caixas d'água destampadas e até mesmo recipientes pequenos, como tampinhas de garrafas. Os condomínios têm papel fundamental nessa batalha. Quais medidas o síndico pode tomar nas áreas comuns, além de campanhas de conscientização de condôminos? Um condômino displicente pode ser multado?

"Condomínios são locais muito propícios para a proliferação da dengue por dois motivos: grande concentração de pessoas e diversidade de locais onde o mosquito transmissor da doença, o Aedes Aegypti, pode se reproduzir. Assim, algumas áreas comuns exigem grande cuidado, como o fosso do elevador que, por ser um local que acumula água, a limpeza deve estar sempre em dia; garagens, com atenção a pontos com água parada; ralos externos, com prioridade para a instalação de tela de nylon ou colocação de sal semanalmente; tambores e guaritas com laje, mantendo sempre as canaletas limpas para que a chuva escoe; calhas: mantenha a região sempre limpa e sem acúmulo de água", aponta Malbina Charif, síndica profissional com formação em Administração de Empresas, certificada pelo Sindicato da Habitação (Secovi), Associação Brasileira das Administradoras de Imóveis (Abadi), Gestor de Propriedades Urbanas APSA (GPU) e Centro Brasileiro de Estudos e Pesquisas Jurídicas (CBEPJUR).

Ela afirma que o condomínio pode, sim, notificar e multar os proprietários que, após serem comunicados, mantiverem os focos do mosquito. Mas a possibilidade de multa precisa estar prevista na Convenção Condominial. Ela relaciona ainda outras medidas: sanitários sem uso como, por exemplo, do salão de festas ou da piscina, devem ser mantidos fechados. Se possível, semanalmente, acione a descarga e coloque duas colheres de sopa de sal

Malbina Charif

na água. Cumpra o período adequado para uso do cloro e limpe bem a borda da piscina com bucha ou vassoura; mantenha a caixa d'água vedada e faça a limpeza periodicamente e as lixeiras do condomínio bem fechadas. Além disso, acondicionar e descartar corretamente os resíduos também é essencial.

"Os recipientes descartáveis que ficam nas áreas comuns devem ser colocados em sacos de lixo para o descarte. Também vale substituir as bromélias nos jardins por outro tipo de planta que não acumule água. Caso não seja possível, regue a planta abundantemente com mangueira sob pressão, duas vezes por semana. Distribua cartazes e campanhas de conscientização aos moradores e funcionários e realize inspeção periódica nas áreas comuns e nos apartamentos para buscar possíveis focos. Nessa hora, pontos como canos, buracos, vasos, lajes e calhas devem ser analisados com atenção. Fazer um canal de denúncias no condomínio, um Programa de Combate à Dengue promovido pelo próprio, é outra boa opção para mobilizar os moradores", recomenda Malbina, que atua na área de gestão de condomínios e consultoria predial.

Aposta na conscientização

Desde 2013, Guilherme Gowman atua na área condominial no Rio de Janeiro. Em 2016, entrou para a sindicatura profissional. "Devido à responsabilidade de estar à frente na administração de condomínios, sei da importância de se manter atualizado e qualificado para a função. Sou um dos certificados Síndico 5 estrelas no Rio de Janeiro, com atuação em nível nacional. Tenho pós-graduação em Gestão Administrativa e Financeira pela Universidade Candido Mendes do Rio, Bacharelado em Ciências Biológicas pela Uerj, Certificação em Administração de Condomínios Secovi-RJ e Certificação Gestor de Propriedades Urbanas (GPU) pela Apsa." É com esse currículo que Guilherme conversou com a REVISTA DOS CONDOMÍNIOS.

"A Organização Mundial da Saúde aponta que 90% dos criadouros estão nas residências, que é onde encontram-se as condições propícias para a fêmea botar ovos. Segundo as instruções da Agência Nacional de Vigilância Sanitária (Anvisa), a Resolução RDC nº 52/2009 orienta que a frequência para o controle de infestações deveria ser mensal. A dengue é um problema comum no Brasil, e as formas de tratamento e os sintomas já são conhecidos pela população. A melhor forma para evitar e combater a dengue é o síndico conscientizar os moradores e funcionários sobre a importância de adotar medidas de prevenção dentro e fora do condomínio", garante.

Para Guilherme, existem várias maneiras de conscientização sobre os problemas com o mosquito, como, por exemplo: criar e enviar uma cartilha ao condomínio com as informações sobre a dengue, como fazer uma limpeza para não deixar criadouros; colocar telas de proteção, tampas nos ralos internos e externos do condomínio; manter as calhas limpas para não acumularem água; limpar de forma periódica a caixa d'água, mantendo a tampa bem fechada; tratar a água da piscina com cloro; colocar areia nos vasos de planta para evitar acúmulo de água; cobrir bem os entulhos de obras; manter o escoamento de água das lajes desobstruído, entre outras medidas. Caso o condômino utilize o imóvel de maneira a favorecer o surgimento de criatórios de mosquitos, temos no Art. 1.336: são deveres do condômino: '... não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, e o condômino que não cumprir qualquer dos deveres estabelecidos pagará a multa prevista no ato constitutivo ou na convenção...'".

Guilherme Gowman

Gestão de Conflitos em Condomínios

por Wania Baeta

Melhores práticas para reduzir a inadimplência condominial

Toda administração condominial sofre com a inadimplência, resultando inúmeros transtornos, impactando na convivência pela necessidade de reajustar o valor da quota condominial para compensar a perda financeira.

Inúmeras são as causas que originam esses débitos, desde imprevistos como aqueles condô minos que priorizam a quitação da fatura do cartão de crédito ser majorado por juros mais altos ao pagamento da quota condominial.

Lembrando que dentre uma das obrigações do síndico é a de efetuar a cobrança dos inadimplentes, previsto no artigo 1.348 do Novo Código Civil. Se assim não atuar, poderá ser responsabilizado pela ausência do cumprimento desse dever.

Como poderemos então amenizar esse impacto no orçamento condominial?

Não há uma regra rígida a ser cumprida, mas é prudente contar com a metodologia da gestão de conflitos, como por exemplo as técnicas de mediação e os procedimentos da negociação, viabilizando o cumprimento da quitação das quotas inadimplidas, já que tais métodos são comprovadamente eficazes, pelo menor custo ao condomínio quanto como a obtenção de efetivos resultados.

Inicialmente, o gestor deverá buscar um diálogo franco e humanizado com o devedor, ouvindo atentamente as suas justificativas do porque de contribuir para as despesas.

Segue um passo a passo para a obtenção de um melhor resultado na negociação:

Como mencionado repetidas vezes neste canal de comunicação especializada, reforça que é imprescindível concentrar a atenção ao inadimplente, agir com empatia, elaborar propostas viáveis para ambos os lados, validar o sentimento do outro, efetuar perguntas para obter um feedback positivo de tudo que ali está sendo tratado.

Caso necessário um maior números de parcelas, caberá ao síndico a convocação de uma assembleia para a validação à proposta desse acordo.

Lembrando que é fundamental que a administração interna se senbilize quando ao motivação da dívida for de origem de falecimento na família, doença ou desemprego. Desta forma, podendo justificar na reunião a motivação do número de parcelas propostas. O importante é que a proposta seja viável para que se honre o acordo, evitando nova inadimplencia. Ressaltando que o cálculo a ser elaborado para o valor total do débito deverá compor juros, multa e correção monetária, se for o caso.

Outro alternativa ao síndico é orientar os condôminos a utilizarem o débito automático.

Afinal, o mais importante ainda é conscientizar os moradores da importância quanto ao pagamento em dia da quota condominial.

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

@wania.baeta

Segurança de empresas especializadas

"Os insetos, de um modo geral, assim como as pragas urbanas e, em especial, os mosquitos, se reproduzem ao longo do ano, mas têm no verão um acentuado crescimento de sua população por causa das condições favoráveis de reprodução nessa estação, que incluem maior oferta de alimentos na natureza e dias mais quentes e úmidos. A convivência do mosquito no habitat do homem o torna especialmente perigoso pelo potencial de transmissão de diversas doenças, muitas delas com elevado índice de fatalidade, como dengue e malária. O mosquito é a espécie que mais mata seres humanos", alerta Antônio Ribeiro, sócio e diretor comercial da Astral Saúde Ambiental, de Niterói/RJ.

Segundo ele, o fato de o mosquito ser um inseto alado torna o seu combate uma ação mais complexa. Na verdade, é necessário um conjunto de ações preventivas, que podem ser complementadas por ações corretivas, formando um conjunto que proporciona mais proteção e conforto para as pessoas.

"As ações preventivas exigem o empenho de todos que frequentam ou usam os locais, para evitar que condições favoráveis aos mosquitos contribuam para o aumento de sua população. Essas ações têm como linha comum o objetivo de reduzir a oferta de alimento, água, abrigo e locais para reprodução. As ações corretivas visam à melhoria do nível do Controle de Pragas no ambiente, para que esse se torne mais agradável e prazeroso para uso dos seres humanos. Em geral, focam na eliminação do mosquito adulto, através de pulverização de produtos especialmente desenvolvidos para combatê-lo, atuando segundo suas características biológicas e comportamentais; e a escolha apropriada do produto e o método de aplicação fazem toda a diferença no resultado. Os métodos mais conhecidos de pulverização são o UBV – Ultra Baixo Volume – e o FOG, que é popularmente conhecido como o fumacê."

Mantendo ainda a linha de eliminação do inseto, Antônio destaca o combate ao mosquito em sua forma larvar, com o uso de larvicidas, compostos químicos concebidos especificamente para eliminá-los antes que se tornem adultos. Num ambiente de convívio comum como os condomínios, os moradores, funcionários e visitantes devem colaborar com medidas rotineiras simples, como evitar recipientes com água parada, manter lixeiras fechadas e realizar inspeções frequentes em ambientes que usualmente ficam fechados, como depósitos ou estoques. As áreas comuns devem ser cuidadas pela administração, que, além das ações citadas acima, devem ter cuidados especiais com piscinas, ralos, jardim, além das garagens, que oferecem uma excelente condição para abrigo dos mosquitos ao longo do dia, seja nas áreas escuras e menos movimentadas ou até mesmo sob os veículos.

"A legislação brasileira prevê uma obrigação para os condomínios para tratamento contra as pragas urbanas, inclusos os mosquitos, expressa na norma técnica do Ministério da Saúde: Resolução RDC Nº 622, de 9 de março de 2022. que estabelece quem está obrigado a realizar o combate às pragas, quem está habilitado a realizar esse combate, quais as condições habilitantes para realizá-lo, indicando ainda a periodicidade das ações."

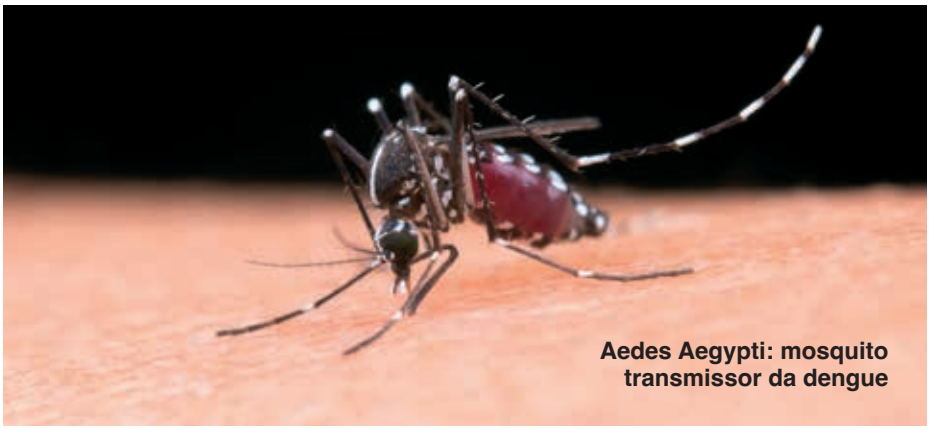
Assim, em seu Art. 2º, a Resolução "se aplica às empresas especializadas na prestação de serviço de controle de vetores e pragas urbanas, nos diversos ambientes, tais como indústrias em geral, instalações de produção, importação, exportação, manipulação, armazenagem, transporte, fracionamento, embalagem, distribuição, comercialização de alimentos, produtos farmacêuticos, produtos para saúde, perfumes, produtos para higiene e cosméticos para a saúde humana e animal,

Antônio Ribeiro

fornecedores de matéria-prima, áreas hospitalares, clínicas, clubes, shopping centers, residências e condomínios residenciais e comerciais, veículos de transporte coletivo, aeronaves, embarcações, aeroportos, portos, instalações aduaneiras e portos secos, locais de entretenimento e órgãos públicos e privados, entre outros."

Antônio esclarece que, pela legislação, "a empresa especializada somente pode funcionar depois de devidamente licenciada junto à autoridade sanitária e ambiental competente. A empresa instalada em cidade que não possua autoridade sanitária e ambiental competente municipal está obrigada a solicitar licença junto à autoridade sanitária e ambiental competente regional, estadual ou distrital a que o município pertença. A contratação de prestação de serviço de controle de vetores e pragas urbanas somente pode ser efetuada com empresa especializada, com periodicidade minimamente mensal, para impedir de modo integrado que vetores e pragas urbanas se instalem ou se reproduzam no ambiente."

Por fim, as obrigações dos condômi-nos referentes ao controle de pragas devem estar nos estatutos do condomínio, sempre alinhadas com a legislação em vigor, que prevê penalidades para ações que contribuam para epidemias, descumprimento de medidas sanitárias e até a omissão de notificação de doenças. "Na prática, o monitoramento constante dos ambientes, programas de conscientização e educação dos usuários dos ambientes em comum, bem como a contratação de uma empresa especializada, representam a melhor ação no combate às pragas urbanas e, em especial, aos mosquitos", resume.



Aedes Aegypti: mosquito transmissor da dengue

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

Postura mais adequada dos síndicos

Destruição causada por cupins

"Se o Estatuto do Condomínio definir as regras e penalidades sobre questões relacionadas à Saúde Pública, manutenção do imóvel ou, mais especificamente, sobre infestação de pragas ou ainda controle de pragas, o síndico terá o respaldo para aplicar a multa. Caso contrário, existem legislação e normas públicas que estabelecem obrigações e penalidades para os cidadãos que não colaboram com a adoção de medidas sanitárias, incluindo a omissão de notificação de doenças. Contudo, a melhor alternativa para minimizar, ou até mesmo eliminar o problema, inclui uma atuação transparente, baseada numa comunicação amigável, ainda que formal, buscando num primeiro instante orientar e, persistindo o comportamento não colaborativo, intimar sobre as providências que devem ser adotadas", reforça Antônio.

Ele ressalta que o processo de comprovação de infestação deve ser robusto para respaldar decisões mais contundentes que eventualmente sejam necessárias, especialmente nas situações em que a comunicação verbal não provocou os resultados esperados com a mudança de comportamento do condomínio. Uma estratégia eficiente envolveria comunicação verbal, indicando a existência do problema e orientando como proceder para sua solução; comunicação por escrito, registrando o problema e alertando sobre as medidas necessárias para saná-lo; elaboração de relatório registrando os problemas, incluindo as evidências disponíveis como imagens, relatos de testemunhas, reclamações de outros condôminos; contratação de empresa especializada para elaborar um parecer técnico apontando os problemas e suas causas, informando ainda sobre as possíveis soluções.

E quais ações o síndico deve adotar ao constatar infestação de praga no imóvel de um condômino? "Ao constatar uma infestação de pragas no imóvel, seja de mosquitos, baratas ou outros insetos, o síndico deve notificar o condômino infrator indicando o problema, orientando sobre as ações necessárias para sua solução e informando sobre as consequências pela não adoção de medidas apropriadas. O síndico deve também providenciar a inspeção das áreas comuns do condomínio, em especial os locais na vizinhança do imóvel afetado para assegurar que a infestação não tenha ainda alcançado essas áreas. Ou adotar de imediato ações corretivas que controlem o nível de pragas nesses locais até que o foco de infestação no imóvel do condômino infrator seja debelado."

Segundo o especialista, as ações corretivas devem ser executadas por empresa especializada, que atuará de forma eficiente no combate da praga, pois empregará uma combinação de produtos e metodologias adequados a cada circunstância. "Independentemente da constatação ou não de infestação nas áreas vizinhas, é necessário realizar ações preventivas para evitar que a infestação também alcance essas áreas. Essas ações incluem: a obstrução de acessos, como frestas em portas, janelas e pisos cerâmicos; a eliminação de abrigos como buracos ou até mesmo depósitos sem uso; e, por fim, a limpeza criteriosa do ambiente eliminando a oferta de alimento ou água. Isso inclui manter as lixeiras bem tapadas, o recolhimento de resíduos alimentares nas áreas comuns do condomínio e ralos bem vedados, com tampas bem instaladas, e que contem com dispositivo de abertura e fechamento do ralo para escoamento da água."

Contatos

Malbina Charif

@malbinasindicaprofissional

malbina-charif-9bb04baa

malbina.sindicaprofissional@gmail.com

Guilherme Gowman

@guilherme.sindicoprofissional

guilhermegowman@gmail.com

Antonio Ribeiro

astralsaudeambiental.com.br

antonio.ribeiro@grupoastral.com.br

Aspectos práticos: entenda a importância do período de implantação

Saiba quais providências tomar para que o proprietário possa adquirir o apartamento sem preocupações

Andréa Oliveira

Quando o assunto é sobre implantação de condomínios, muitos moradores confundem os aspectos de um condomínio já implantado com os de implantação. Atualmente esse tema necessita de uma análise mais administrativa, visto que, para chegar na fase de inauguração de uma unidade, são necessárias diversas questões e ações a serem realizadas. "Nessa fase inicial de implantação, quando o síndico é eleito, ele tem que ter assessoria jurídica, advogado condominial, assessoria administrativa, uma administradora que seja especializada em implantação, além também da parte técnica de engenharia", comenta a consultora comercial e síndica profissional, Andréa Oliveira.

Durante o período de implantação, desde a primeira fase até os últimos retoques, existem diretrizes que vão desde a parte da engenharia até questões administrativas, indo muito além de uma simples construção e organização. "Existem várias questões que envolvem a implantação, desde aquilo que é vendido até aquilo que é prospectado. Isso tanto na parte de condomínio quanto das unidades. Nós temos duas situações: implantação de condomínio, com o síndico responsável por avaliar todas as questões das áreas comuns, se o que está sendo entregue é aquilo que está no memorial descritivo, se é aquilo que realmente foi prospectado", conta.

Outro ponto que a síndica destaca é a questão do orçamento do condomínio. "A parte orçamentária também precisa ser verificada. O condomínio é implantado e nem sempre a construtora vai te dar todo enxoval para implementar o condomínio. Tem que ter uma mínima estrutura para poder atender aquela implantação, e o síndico tem que verificar isso também", explica.

E os documentos necessários do condomínio? Após a eleição do síndico, ele deverá solicitar à construtora uma série de documentos, desde a certidão de construção até a parte de Corpo de Bombeiros, projetos e plantas originais do empreendimento. "A certidão de construção, o alvará, laudo de vistoria, alvará para vistoria de elevadores, manual do síndico, projeto e plantas originais, projetos de instalações, certificado de garantia e notas fiscais, toda uma relação que a gente entende como as principais solicitadas", ressalta Andréa.

Em relação ao morador nas implantações, é importante saber que alguns condomínios possuem o síndico responsável pelas áreas comuns, e o morador precisa dar o aceite junto à construtora para receber as chaves. "Com relação ao morador, é preciso ter uma assessoria. Quando ele recebe a sua unidade individual, é importante fazer uma vistoria, checar todos os itens de acordo com aquilo que foi contratado e ainda observar os prazos de garantia, porque tanto os condomínios quanto o proprietário da unidade têm prazos de garantia. E têm prazos que precisam ser observados para poder requerer", esclarece Andréa. Muitos moradores confundem o papel de um síndico, e, principalmente durante essa fase, precisam ter o conhecimento de que o síndico é colaborador, ele não é responsável por questões internas, construtivas. "Um condomínio mal implantado, durante muito tempo, vai sofrer os impactos dessa má implantação", aponta.

Diante da formação desses condomínios de implantação, algumas obrigações permanecem com a construtora. Além das responsabilidades da construtora, o síndico precisa cumprir algumas manutenções quando o condomínio é implantado. "Se ele não cumprir, fará com que a construtora se negue, em alguns casos. O ponto principal da implantação é o síndico saber ou já ter feito implantações, procurar se especializar em implantações, inclusive antes de assumir um condomínio. Porque são vários cenários em que ele vai se responsabilizar", diz.

Andréa Oliveira reitera a importância da comunicação entre o morador e o síndico. "O síndico precisa ter comunicação com os moradores, que é fundamental em todo condomínio, até mesmo a forma de se comunicar com públicos diferentes", finaliza.

Contato

andrea.oliveira@revistadoscondominios.com.br

Direito Sistêmico em Condomínios

por Gracília Portela

A solução extrajudicial sistêmica dos conflitos condominiais

A crescente virtualização da Justiça e a considerada modernidade das ferramentas judiciais de soluções de conflitos cada vez mais nos empurram para a reinvenção do ser humano como participante efetivo do seu crescimento pessoal na solução de seus próprios problemas.

No Tribunal do Rio de Janeiro por exemplo, e em muitos outros pelo Brasil afora, já temos plataformas de mediação judicial com base na inteligência artificial, o que nos faz intuir que nossas relações conflituosas judiciais serão mediadas por máquinas formatadas com formulários de composições generalistas, sem maiores especificidades ou colores de grandes garantias. Está errado? Não. O mundo mudou, e a virtualização de tudo veio para ficar. Implica em dizer que o tempo das relações desequilibradas, baseadas em brigas insufladas por ego, birra, crenças limitantes e outros artifícios da personalidade humana, não terá vez. Cabe ao ser humano realmente crescer e se reinventar, tornar-se adulto o suficiente para, com autorresponsabilidade, escolher os caminhos certos sem devaneios, sem querer ganhar mais do que o outro de forma exacerbada, e, assim, caminhar para menores conflitos. Do contrário, se encontrará com uma máquina, que não o atenderá plenamente!

Por óbvio que a implementação de fórmulas cada vez mais virtualizadas de solução afastará os equilibrados do Judiciário e colocará os birrentos na posição inovadora de ter que "adultecer", e assim amadurecer a tal ponto que possa solucionar seus conflitos internos, sem ter que trazê-los ao Judiciário, pois se os trouxer não conseguirá de fato ter suas expectativas atendidas. Neste caminho, os condomínios terão uma ótima oportunidade de trabalharem suas comunidades de forma efetivamente humana, onde os prédios não sejam somente lugar de entrada e saída de pessoas que nunca se falam, onde o emprestar uma xícara de café volte a ser real, onde uma idosa possa ser cuidada por todos, e até seus animais em situação de vulnerabilidade possam ter substitutos na sua ausência ou morte de seus donos. A experiência me tem mostrado que um prédio onde são feitas reuniões assembleares preventivas de litígios, que são conduzidas sob o olhar da filosofia sistêmica, quase sempre se transforma numa grande catarse, onde o fim é revelador e tranquilizador, e a surpresa é solução dos problemas de forma amena e tranquila.

As escolhas de um bom síndico passarão, antes de chegarem ao Judiciário, por reuniões preventivas condominiais, feitas sob um olhar sistêmico, onde a oportunidade de solução extrajudicial será muito mais efetiva do que a de uma decisão judicial formatada por uma máquina. Deixemos as máquinas para os birrentos, irascíveis e amantes da beligerância e do desequilíbrio das relações.

A dica de hoje é: melhor uma xícara de café emprestada do vizinho do que não tomar café porque a padaria está fechada.

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

gracilia.portela@amoportela.com.br

@graciliaportela

Sinal verde para a sustentabilidade

PEC do IPTU Verde prevê descontos para condomínios que tenham compromisso com a questão ambiental. Medida já é adotada por mais de 50 municípios brasileiros

O Senado aprovou, em 13 de dezembro do ano passado, uma Proposta de Emenda à Constituição (PEC) que prevê alíquotas diferentes de IPTU com base em critérios ambientais adotados para cada imóvel. O chamado IPTU Verde considera medidas sustentáveis para aplicar descontos no imposto. Os critérios envolvem medidas como reaproveitamento de águas pluviais, reuso da água servida, grau de permeabilização do solo e utilização de energia renovável no imóvel. Agora, a PEC segue para a Câmara. O que dizem especialistas? A proposta é válida? Traz benefícios reais? Pode mesmo incentivar a consciência e o compromisso ambiental? Há exemplos similares pelo mundo? Como síndicos podem tornar seus condomínios mais 'verdes', a partir de medidas simples? Quanto custa investir em sustentabilidade?

"Toda promoção em favor da sustentabilidade significa garantir que nossa sociedade tenha os meios necessários para continuar a existir em gerações futuras. Nessa linha, os esforços de sustentabilidade constantes na PEC n° 13, de 2019, preveem estabelecer alíquotas diferenciadas para o Imposto Predial e Territorial Urbano, com base em critérios ambientais adotados para cada imóvel. Aliás, medidas como essa já vinham sendo praticadas por diversos municípios brasileiros, como Salvador (BA), Vila Velha (ES), São Carlos (SP), Araraquara (SP), Belo Horizonte (MG) e Curitiba (PR). Nossa Constituição Federal permite, em seus artigos 30 e 61, a elaboração de

Marcelo Pasetti

lei tributária benéfica diante de interesse local e pela prerrogativa de competência legislativa concorrente entre os entes políticos - União, estados, Distrito Federal e municípios", afirma Marcelo Pasetti, mestre em Direito, professor do curso de pós-graduação em Gestão Condominial da Faculdade Mario Quintana (Famaqui), em Porto Alegre, além de advogado e CEO na Norte Compliance.

O entrevistado aponta que a PEC do IPTU Verde possui motivação para reforçar o compromisso do Brasil, enquanto país, na importância da vitalidade do meio ambiente, a ser alcançado pela extra fiscalidade tributária, através de incentivos fiscais que visem ao encorajamento do comportamento sustentável na utilização de imóveis. "Entretanto, caberá a cada município decidir se quer ou não a adoção de IPTU Verde. Em sendo positivo, o município deverá possuir legislação para regulamentar a matéria com base em critérios ambientais para cada imóvel, com a fixação de alíquotas diferenciadas do imposto, cujos parâmetros previstos na PEC são: a localização do imóvel; aproveitamento de águas pluviais; o reuso da água servida; o tratamento local das águas residuais; a recarga do aquífero; a utilização de telhados verdes; o grau de permeabilização do solo; e a utilização de energia renovável no imóvel."

Nos termos da proposta da PEC do IPTU Verde, somente o acréscimo no inciso III do § 1º ao art. 156 da Constituição Federal "não incidirá sobre a parcela do imóvel em que houver vegetação nativa" e será obrigatória sua observância, ou seja, passará a produzir efeitos após decorridos 180 dias da data de publicação da referida Emenda Constitucional. Nesse período, explica Marcelo Pasetti, os municípios deverão se adequar à alteração para não cobrança de IPTU sobre essa parcela do imóvel que possua vegetação nativa.

"Na parte em que consta a não incidência de IPTU sobre a parcela do imóvel em que houver vegetação nativa, os municípios deverão se adequar após 180 dias da promulgação da Emenda Constitucional, sob pena de lançar mão de mecanismos constitucionais de controle à omissão legislativa, como o Mandado de Injunção e a Ação Direta de Inconstitucionalidade por Omissão. É possível que novos empreendimentos observem a manutenção de vegetação nativa como incentivo à pratica de responsabilidade social, além de trazer valor agregado ao imóvel pela redução do IPTU. As demais ações previstas na PEC dependerão de iniciativa dos municípios para adoção", diz Marcelo, que segue em suas ponderações.

"Pela PEC do IPTU Verde, caberá aos municípios a responsabilidade em assumirem a liderança na transição para tornar as cidades mais sustentáveis. Todavia, há que buscar esforços legislativos federais e estaduais, através de incentivos fiscais, para aquisição de materiais e serviços que possibilitem aos imóveis adotarem os parâmetros de sustentabilidade previstos na PEC. Isso porque a conservação do meio ambiente deve ser encarada como política de alta priori-

Como reagir a agressões verbais

Nada é mais desagradável e desgastante do que lidar com pessoas agressivas. Ataques verbais podem destruir o dia de alguém e, consequentemente, de todos que o rodeiam. Por isso, é preciso saber reagir de forma inteligente, desarmando o agressor e salvando seu dia.

A primeira dica é não responder imediatamente. Antes de qualquer coisa, pense e seja mais sábio do que aquele que agride, oferecendo-lhe tempo para uma possível reflexão e consequente arrependimento. Muitos ataques no ambiente condominial resultam de situações altamente estressantes, que talvez já venham se prolongando e adoecendo as pessoas envolvidas. Portanto, sempre existe a chance de essas agressões serem apenas explosões momentâneas e impensadas, que, mediante uma resposta silenciosa e mansa, cairão no vazio. Com os ânimos mais calmos, certamente haverá um pedido de desculpas por parte de quem se descontrolou.

Infelizmente, porém, grande parte das agressões que vivenciamos não se enquadra nesse caso. São ataques claros e diretos ao próximo, com a intenção de desequilibrar, desmoralizar e enfraquecer a pessoa. Por que isso acontece? Indivíduos verbalmente violentos são, no fundo, por trás da "casca grossa", inseguros, carentes e mal resolvidos. Eles se utilizam da violência verbal como forma de se impor e se autoafirmar. Responder no mesmo tom seria rebaixar-se ao mesmo nível do agressor. Portanto, o melhor, nesses casos, é silenciar e afastar-se até a poeira baixar. Se isso não solucionar o problema, tome as medidas exemplares cabíveis para que a pessoa seja punida de algum modo e sofra as consequências de suas atitudes. Talvez assim aprenda a discutir e a se colocar de maneira respeitosa. Discordar e confrontar ideias são coisas naturais do cotidiano. É inaceitável, entretanto, agredir e ofender quem pensa diferente!

Enfim, uma coisa é certa: não caia na armadilha de reagir com a mesma agressividade. É exatamente isso que o agressor quer. Respire fundo e responda com a calma e a inteligência de uma pessoa madura, saindo da situação para enfrentá-la de modo mais efetivo e menos desgastante, isto é, lançando mão de meios legais quando necessário ou se afastando por completo quando possível. Preserve-se sempre e não se deixe contaminar.

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

dade, com a participação efetiva da sociedade e concatenada entre todos os entes políticos, em direção à sustentabilidade de cidades mais ordenadas e sustentáveis socialmente, por meio da construção civil ecológica e voltada para a qualidade de vida da população."

Daí, ressalta nosso especialista, a importância na intervenção pelo Estado na economia para regular e normatizar seus efeitos, a fim de incentivar ações sustentáveis, dedicadas às políticas tributárias de proteção ao meio ambiente. Assim sendo, há que se buscar instrumentos fiscais que possam mitigar prejuízos ao meio ambiente através de comportamentos positivos que proporcionem a redução dos índices de poluição. Por isso, o Estado deve abster-se em exigir os tributos que já existem ou diminuir o montante dos atuais, premiando atividades de particulares que reduzam ou internalizem custos ambientais em seus imóveis para alcançar os objetivos de meio ambiente e sustentabilidade.

Segundo ele, a medida pode mesmo incentivar a consciência e compromisso ambiental. E já soma bons exemplos mundo afora. "Incentivos fiscais têm a capacidade de provocar comportamentos positivos que proporcionem a redução dos índices de poluição e a utilização de mecanismos corretos na utilização de imóveis. O California Green Building Standards Code (CGBSC), também conhecido como CALGreen, é um código de construção "verde" do Estado da Califórnia (Estados Unidos), que regulamenta a eficiência energética, eficiência e conservação de água, conservação de materiais e eficiência de recursos, qualidade ambiental para edifícios comerciais, residenciais e escolas públicas."

Mas como síndicos podem tornar seus condomínios mais verdes a partir de medidas simples? Quais os primeiros passos a serem dados por aqueles que ainda não iniciaram sua caminhada em direção à sustentabilidade? "Realizar a coleta seletiva do lixo, com a classificação, o descarte e a reciclagem. Economia de água e energia. Utilização de lâmpadas led. Investir em sustentabilidade custa zero ou quase nada. Através de medidas de conscientização por meio de circulares, cartazes, reuniões e debates sobre a importância de preservação do meio ambiente, é possível preservar e ainda gerar economia para o condomínio."

Investimento com retorno garantido

Vander Ferreira de Andrade é advogado, especialista, mestre e doutor em Direito pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo (PUC-SP). Pós-doutor em Direito Constitucional Europeu pela Universitá Degli Studi di Messina (Itália), onde defendeu a tese Teoria Geral do Direito Condominial. “A proposta da PEC é extremamente válida, pois torna concreto aquilo que a Constituição Federal, de forma abstrata, determina para toda a sociedade, incluindo governos locais, regionais e, em nível nacional, vale dizer, com compromissos para com a tutela, a educação, a consciência e a sustentabilidade. Isso não é uma escolha a fazer, é um mandamento constitucional que deve ser cumprido. E cujos benefícios são colhidos pelas presentes gerações, mas se dirigem igualmente às futuras gerações, sendo o nosso dever deixar para o futuro um planeta mais sustentável”, defende.

Vander Andrade

Também palestrante e articulista de diversas revistas especializadas em Direito Condominial, Vander acredita que a grande vantagem desse modelo é a adoção de um sistema reverso de incentivo. “Em vez de punir com multas, embargos, apreensão de bens e de objetos, cria-se uma ‘sanção premial’, como diria o saudoso professor Franco Montoro, com a redução do valor a pagar em um tributo intimamente vinculado às cidades e aos centros urbanos”, avalia nosso segundo entrevistado, presidente da Associação Nacional de Síndicos e Gestores Condominiais, coordenador adjunto nacional acadêmico da Associação Nacional de Advogados Condominialistas e pró-reitor de Administração e Planejamento e coordenador do Curso de MBA em Direito e Gestão Condominial e do Curso de Direito e Negócios Imobiliários do Centro Universitário Fundação Santo André.

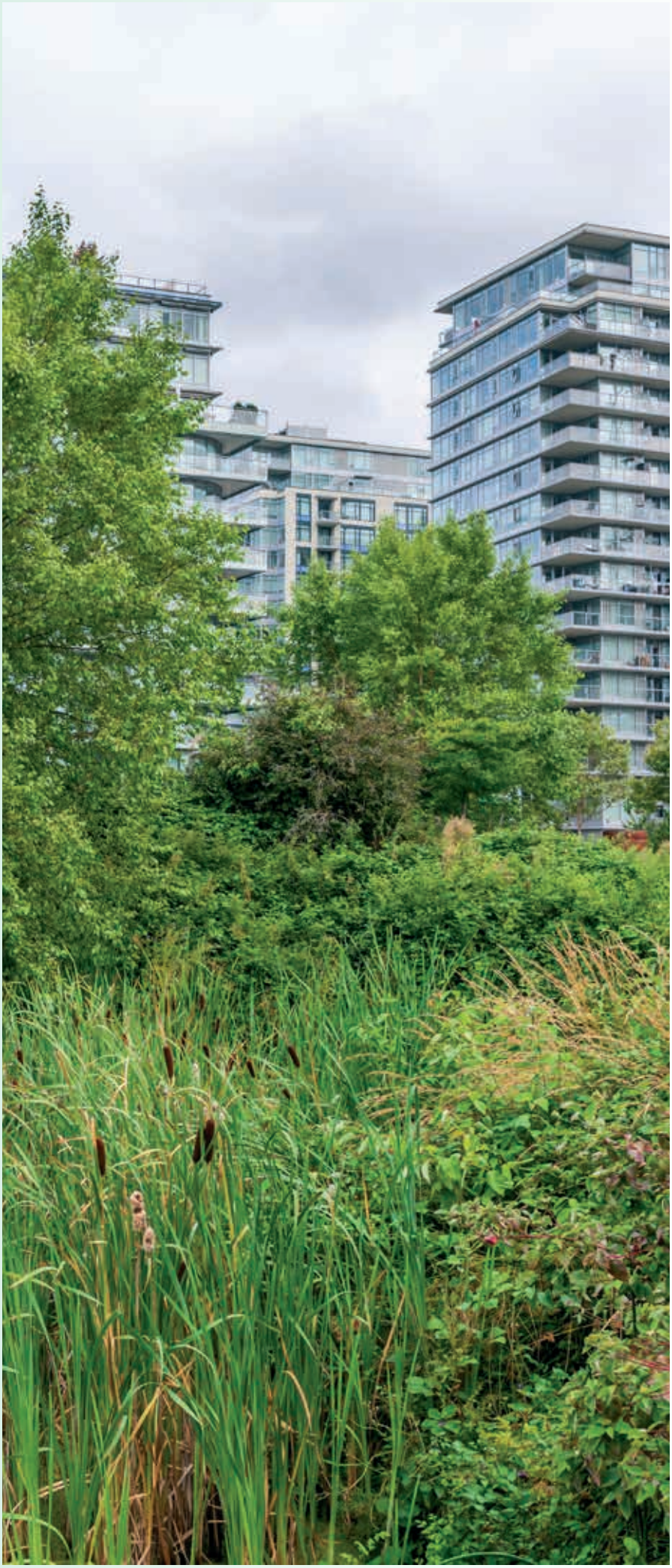
“O IPTU Verde já existe em 55 cidades brasileiras. No mundo, os incentivos fiscais para proteção do meio ambiente possuem ainda maior amplitude. Na Áustria, o tributo chamado VAT (equivalente ao nosso ICMS) pode ser reduzido para induzir empresas e cidadãos a escolherem operações mais limpas em suas rotinas. No Canadá, há incentivos no Imposto de Renda, mediante a utilização pelos cidadãos e empresas de determinados bens previamente classificados como ecologicamente aceitá-

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)

veis. Na Holanda, quando o particular investe em projetos ambientais, como energia renovável, reconhece-se o direito à isenção no cálculo do Imposto de Renda. Na França, há previsão de incentivos fiscais na forma de isenções e reduções tributárias relacionadas com questões ambientais. Trata-se, portanto, de uma tendência irreversível e de alcance global", sentencia.

Para Vander, um condomínio sustentável é criado a partir da soma de uma série de medidas de gestão, dentre as quais podem ser enunciadas o uso de fontes de energia limpa e renovável, o emprego de energia solar, a adoção de coleta seletiva de lixo e de uma política interna de responsabilidade social, o uso de lâmpadas LED, a reutilização de água da chuva, a criação de áreas verdes, entre outras ações análogas.

"Não devemos questionar quanto custa investir em sustentabilidade. A pergunta está errada. Devemos nos perguntar quanto custa a poluição, quanto custam os danos, os crimes ambientais. Esses delitos, em sua esfera de abrangência, geram danos imensuráveis e incalculáveis, até porque o dano ambiental, em sua essência, pode ser irreversível, cujo exemplo mais elementar pode ser demonstrado na destruição da fauna silvestre ou na morte de rios e de lagoas. Portanto, investir - e não 'gastar' - em sustentabilidade deve ser sempre considerado barato", conclui.



Contatos

Marcelo Pasetti

@marcelopasettiadv

Vander Andrade

@vanderfdeandrade

contato@vanderandradeadvogado.com.br

Vem aí a quarta edição do Quali Síndicos RJ

Evento promete ser palco para muitos debates, informação e networking para o segmento profissional condominial

Clênia Lemos

O segmento condominial está ficando cada vez mais disputado com o passar dos anos. Afinal, as cifras movimentadas são cada vez maiores. Estabelecer um espaço de destaque no meio de tantos profissionais qualificados é, portanto, muito importante. É necessário um trabalho duro e honesto, muito networking profissional e boa divulgação, como o que se realiza no evento Quali Síndicos.

Evento pensado pela empresária Clênia Lemos, CEO da CL Solution, volta este ano para receber novamente grandes nomes que atuam na esfera condominial. E, assim como foi na terceira edição, realizada em agosto de 2022, a pluralidade dos palestrantes chama a atenção, prometendo um debate bastante qualificado. Nomes como o de Vander Andrade, advogado condominialista, Karina Nappi, síndica profissional, e Gustavo Bihel, engenheiro, são alguns dos já confirmados.

Assim como a edição do ano passado, a Barra de Tijuca sediará o evento, mas desta vez no Universe Empresarial, localizado na Av. Alm. Júlio de Sá Bierrenbach, 65. O espaço foi pensando juntamente com o sistema de cotas idealizado para o evento. Serão três tipos de "pacotes para patrocinadores": Prata (10), Ouro (3) e Diamante (1).

O primeiro permitirá ao patrocinador ser anunciado pelo mestre de cerimônia e a presença de uma mesa no salão. Já os outros dois, níveis mais altos, permitem maiores regalias. A cota ouro, por sua vez, dá direito a uma sala de reunião exclusiva e 20 minutos de fala no auditório. A diamante, a mais exclusiva, e com apenas uma possibilidade de aquisição, garante o dobro daquilo que é oferecido para a cota ouro. Tendo essa cota, você tem direito a duas salas exclusivas de reunião e 40 minutos de fala no auditório.

O que também chama a atenção, especialmente para um evento desse calibre, é a questão filantrópica. Clênia informa que todo valor arrecadado será doado para o Hospital do Câncer Mario Kroeff, com a presença de Sônia Maria Antunes recebendo o valor de forma simbólica.

Serviço

4º Quali Síndicos RJ

Data: 10/03/2023

Horário: de 10h às 19h30

Local: Universe Empresarial
Av. Alm. Júlio de Sá Bierrenbach, 65, Bl. 5
Edifício Lyra | Auditório, Barra da Tijuca-
Centro Metropolitano

Contato

(21) 96410-5109

A maior plataforma de educação condominial está em Minas Gerais: Conheça a **Group Educa**!

GROUP educa

Em qualquer carreira ou segmento empresarial, é essencial ter boas competências para se destacar no mercado. Basta fazer uma rápida pesquisa no Google para entrar em contato quase imediatamente com novidades, tecnologias e inovações sobre diferentes áreas de atuação – e, num mercado cada vez mais competitivo, se manter por dentro dessas inovações é uma necessidade.

Segundo dados da pesquisa Education at a Glance 2022, realizada pela OECD, um maior nível de desenvolvimento educacional leva a melhores resultados no mercado de trabalho. Além disso, níveis mais altos de escolaridade estão relacionados a taxas mais baixas de desemprego e inatividade no mercado de trabalho.

Com isso, surgem conceitos como o de lifelong learning (em tradução livre, "aprendizado ao longo da vida"), uma expressão que parte da premissa de que o aprendizado deve ser algo que vai muito além da graduação. Como o próprio nome já diz, a ideia é que a jornada de desenvolvimento profissional não precisa – e não deve – acabar ao conquistar um diploma.

Esse conceito conversa bastante com o dinamismo cada vez maior do mercado: afinal, estar atualizado é um grande diferencial competitivo em um contexto cada vez mais tomado por novas tecnologias e conhecimentos.

Desenvolvimento profissional para gestores de propriedades

Se o mercado, como um todo, se atualiza em uma velocidade cada vez maior, isso não é diferente com o mercado de gestão de propriedades.

Só em 2022 foram aprovadas diversas novas legislações que afetam diretamente a gestão condominial, como a lei 14.405/22, que alterou o Código Civil quanto à mudança de destinação de edifícios, e a Lei 14.309/22, que trata sobre assembleias virtuais e sessão permanente, por exemplo.

Isso, claro, sem falar do cronograma de implantação do eSocial, que também apresentou, em 2022, novas obrigatoriedades para o Grupo 3, que abrange os condomínios. Assim, a importância da educação continuada se torna cada vez mais clara na medida em que o mercado imobiliário se atualiza: são novas legislações, novas obrigações fiscais, novas jurisprudências, novas demandas...

E, nesse contexto, seja para aumentar a produtividade, propor mudanças, facilitar processos, buscar uma promoção ou até mesmo se recolocar no mercado, o caminho é apostar em estratégias para se desenvolver profissionalmente.

GD GROUPDAY

GROUP TALKS

Plataformas de educação

Nos dias de hoje, se atualizar profissionalmente não precisa ser algo trabalhoso ou inacessível. Cada vez mais é possível ter acesso a cursos online e plataformas de educação que oferecem conteúdos completos das mais diversas áreas do conhecimento.

E a **Group Software**, empresa global de tecnologia para gestores de propriedades, entende a importância da educação para transformar pessoas e alavancar carreiras. É a partir disso que surge a Group Educa: o braço educacional da **Group Software** e a maior plataforma brasileira de cursos para gestores de propriedades.

O principal objetivo da **Group Educa** é conhecimento compartilhado. Com isso, conta com um portfólio extenso de cursos e conteúdos atualizados para gestores de propriedades sobre temas relevantes como regra de negócio, direito condominial, contabilidade, gestão de pessoas, gestão de processos e muito mais.

E a **Group Educa** ainda atua em diversas outras frentes:

– O **Educa Premium** é assinatura de cursos e conteúdos condominiais que oferece acesso exclusivo a todos os cursos pagos da plataforma, com professores referência do mercado condominial, acesso ilimitado de qualquer dispositivo e a qualquer hora do dia e valor acessível.

– O **Group Talks** é o podcast da **Group Software**. Ele recebe diversas personalidades do universo de gestão de propriedades para bate-papos descontraídos sobre os assuntos mais importantes do mercado, com episódio novo todo mês, tudo disponível no canal do YouTube da Group Software.

– O **Group Day**, maior evento para gestores de propriedades do país, é assinado pela Group Educa. Em 2023, ele já tem datas marcadas em 7 capitais do Brasil, com o objetivo de conectar pessoas a inovação, empreendedorismo e tudo que há de mais relevante no mercado de gestão de propriedades.

– O **blog da Group Software** oferece artigos sobre gestão de propriedades de forma atualizada e direta, com informações gratuitas e de fácil acesso.

QUER MAIS INFORMAÇÕES?
Entre em contato conosco!

groupeduca@groupsoftware.com.br
(31) 99750-7002

Acompanhe as nossas redes sociais!

Educa Premium *YouTube* *Group Day* *Blog* *Telegram*

Ilegalidade na cobrança de água tem solução: entrar com ação judicial

Como diminuir os gastos mensais com conta de água dos condomínios? Advogados conseguem vitória na Justiça e abrem caminho para outros casos

As faturas mensais de concessionárias públicas representam boa parte das despesas mensais condominiais, e, em alguns casos, as tarifas nelas embutidas podem estar sendo cobradas de forma abusiva, isto é, em valores muito superiores ao que deveria ser cobrado, onerando ainda mais os respectivos condôminos. Pode até parecer que não, mas o caso acima tem ocorrido em grande escala, e os condomínios têm o direito de recuperar tudo o que foi pago a maior ao longo do tempo.

Dentro desse contexto, o Escritório Cantalice Advogados Associados, especializado em Direito Tributário e Condominial, tem observado que, em diversos municípios do Rio de Janeiro, incluindo Niterói e São Gonçalo, a concessionária pública responsável pelo fornecimento de água realiza a cobrança de empreendimentos condominiais mediante a aplicação de uma tarifa considerada ilegal pelo Poder Judiciário, uma vez que corresponde a uma mera "estimativa" do volume de água fornecido, que não corresponde com o volume efetivamente entregue e apurado em seus respectivos hidrômetros. Isso tem acontecido ao longo de muitos anos, e ocorre não somente em condomínios residenciais, como também nos comerciais e, até mesmo, em shopping centers, como relata o CEO do escritório, Paulo Cantalice.

"Ocorre que o Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro já pacificou o entendimento de que essa forma de cobrança, baseada na mera 'estimativa' de consumo, quando existir no condomínio um único hidrômetro responsável por aferir o consumo de água de todas as unidades condôminas e em perfeito funcionamento, é abusiva e vai de encontro ao direito do condomínio de pagar apenas pelo volume de água efetivamente entregue", analisa.

Segundo ele, na prática, esse tipo de cobrança abusiva acaba onerando as contas de água condominiais em até cinco vezes o valor devido, dependendo do caso e do consumo efetivo. "Foi o que pudemos presenciar em alguns casos defendidos pelo nosso escritório. Dentre eles, podemos citar o de um condomínio comercial, localizado no município de Niterói, onde o condomínio recebia cobranças, ao longo de todos os meses de 2022, em valores que alcançavam R$ 28 mil mensais", informa. A Cantalice Advogados, em parceria com a Francisco Egito Administradora de Imóveis, ingressou com uma ação judicial e obteve o deferimento de tutela antecipada, através da qual a conta mensal desse condomínio sofreu uma significativa redução, passando para o valor mensal de aproximadamente R$ 8 mil, ou seja, uma redução mensal da ordem de R$ 20 mil ajudando imediatamente no fluxo de caixa do condomínio. Já em um outro condomínio, localizado no município do Rio de Janeiro, e também defendido pelo escritório, os valores mensais das contas de água costumavam girar em torno de R$ 15 mil e, após ingressar com a ação, foi obtida a tutela antecipada perante o Judiciário, com a conta mensal sendo reduzida para o valor aproximado de R$ 3 mil, uma economia mensal de R$ 12 mil.

Paulo Cantalice

"Em ambos os casos, o intuito da ação não é apenas reduzir imediatamente o valor dessa conta, mas também obter ao final da ação a devolução de tudo o que foi cobrado a maior nos últimos cinco anos, com juros e atualização monetária contados de cada desembolso. Como se pode ver, as cobranças realizadas são exorbitantes, e, muitas vezes, até abusivas, e, através de uma

assessoria jurídica especializada, é possível reduzir substancialmente os valores das faturas mensais, para que o condomínio passe a ser cobrado pelo serviço que for efetivamente disponibilizado pela respectiva concessionária pública. Isso, porém, vai depender do tamanho do condomínio e do seu consumo mensal, sendo imprescindível a análise de caso a caso", explica Cantalice.

Para concluir, o especialista orienta que é importante que o síndico e/ou administrador do condomínio esteja atento para verificar a forma como são cobradas as suas faturas, não somente as três últimas, mas também ao longo dos últimos cinco anos, se possível. "Caso seu condomínio se encontre nessa situação, procure uma assessoria jurídica especializada, de forma a se proceder à análise do caso concreto e garantir os melhores interesses ao seu condomínio. A Cantalice Advogados Associados atua no mercado há mais de 20 anos, em conjunto com o cliente na defesa dos seus interesses e recuperação dos valores que foram pagos a maior. Para tanto, analisamos as contas dos condomínios sem compromisso e orientamos aos síndicos sobre como proceder em cada caso", finaliza.

Cobrança de água com tarifa progressiva por faixa de consumo pode ser revisada

Esse assunto é importante para abrir a cabeça de síndicos e gestores de que algo pode e deve ser feito em relação às cobranças abusivas de serviços de concessionárias públicas. Assim, a REVISTA DOS CONDOMÍNIOS foi ouvir também o advogado Carlos Matheus, que é gestor na Francisco Egito Advogados Associados, além de síndico profissional, vice-presidente da Comissão de Direito Condominial na OAB Niterói e especialista em Direito Imobiliário, Condominial e Contratual. Ele reitera que um dos maiores vilões do caixa dos condomínios é a conta d'água, a qual está entre os maiores gastos financeiros. Ele relata que, em grande parte, as contas ainda são elevadas pelas cobranças indevidas, vazamentos, ar nas tubulações e desperdício. E, nos condomínios com apenas um hidrômetro para todas as unidades, a tarifa de água é ainda maior, pois depende da economia de todos os condôminos, conhecimento do síndico e da boa-fé das concessionárias.

Entretanto, Matheus esclarece que há algumas alternativas para diminuir tais gastos. "Inicialmente, em relação à conta d'água, será necessário que o síndico identifique o problema, que, no caso de vazamentos, não é uma tarefa fácil, já que ocorrem de forma silenciosa. Por isso, será importante que ele fique atento e instrua os condôminos a verificar suas unidades, com cartilhas contendo informações dos passos a serem seguidos, além de ele próprio estar atento à ocorrência do problema nas áreas comuns", orienta.

Ainda em relação à adoção de medidas que ajudem a reduzir as contas, o especialista ressalta que na maioria dos casos o valor não tem origem nas unidades autônomas ou nas áreas comuns do condomínio especificamente. O maior problema, segundo ele, pode vir pela forma de cobrança realizada pelas concessionárias, principalmente nos condomínios que possuem um único hidrômetro e utilizam o método de rateio entre todas as unidades, as concessionárias vêm cobrando o condomínio pela tarifa mínima multiplicada pelo número de unidades autônomas.

"Suponhamos que a empresa cobre 20m³ de tarifa mínima por unidade e que haja um condomínio com 35 unidades. Mesmo que ele gaste 100m³, a cobrança será equivalente aos 700m³ (35x20m³) — valor sete vezes maior do que o gasto de fato. Na realidade, a maioria dos condomínios não chega a gastar nem metade dessa quantidade em seu consumo efetivo e, ainda assim, vem sendo cobrado pelo que não foi consumido. Em nosso escritório de advocacia, tivemos algumas reduções de até 80% no valor da tarifa de água. No caso do exemplo acima, a conta atingiu o valor de R$ 10.617,94, com base na tarifa mínima multiplicada pelo número de unidades, e baixou para R$ 2.100,00 na cobrança real, marcada pelo hidrômetro, após ação judicial. E há condomínios em que a conta d'água ultrapassa os R$ 100 mil, por isso é sempre aconselhável que os síndicos mantenham contato constante com um escritório de advocacia especializado", orienta.

Há casos em que a alta cobrança vem em decorrência da tarifa progressiva, ou seja, por meio de faixa de consumo. Assim, quanto maior o volume de consumo, maior será o valor do metro cúbico pela concessionária. Matheus explica que tais faixas podem ser encontradas através de tabelas fornecidas pelas respectivas concessionárias de água, embora,

Normas regulamentadoras para os condomínios (parte 4)

Concluindo o tema iniciado na edição anterior, apresentamos aos síndicos as reflexões sobre as normas regulamentadoras importantes para o setor condominial. Confira:

O que acontece se as Normas Regulamentadoras e demais obrigações referentes à SST (Saúde e Segurança do Trabalho) não forem realizadas ou informadas corretamente ao eSocial?

Caso isso ocorra, o condomínio fica sujeito a multas, complicações trabalhistas, civis e problemas com a seguradoras. Imagine a complicação que um condomínio terá, caso um funcionário se ferir por não estar usando EPI, ou alegar que contraiu alguma doença por conta do trabalho e o condomínio não ter o PGR ou PCMSO realizado?

As multas previstas por não realizações das obrigações descritas, embora até hoje sejam muito raras de serem aplicadas, após a introdução desta modalidade no eSocial, tende a ser um grande problema para os condomínios, que deverão pagar caro por sua não realização.

Cuidado com a desinformação, com o golpe e com a imoralidade

Muitas empresas, administradoras de condomínios e prestadoras de serviços em assessoria à SST, estão ainda desatualizadas e assessorando de maneira errada seus clientes. Pior do que isso, o momento está sendo oportuno para parcerias imorais entre algumas dessas empresas, com a finalidade única de se beneficiarem financeiramente, ampliando suas receitas através de mentiras bem contadas.

Aproveitamos para lembrar de todas as NRs que citamos nessa sequência de artigos, material muito importante para a gestão condominial:

NR 1: Disposições gerais e gerenciamento de riscos ocupacionais

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

NR 5: CIPA – Comissão Interna de Prevenção de Acidentes

NR 6: EPI – Equipamentos de Proteção Individual

NR 23: Proteção Contra Incêndio

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

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.

Carlos Matheus

na teoria, aparentemente não seja algo tão relevante. “Os aumentos são ‘astronômicos’, pois as concessionárias, mesmo que cobrem pelo consumo efetivo marcado pelo hidrômetro, ao considerar todas as unidades autônomas como um único hidrômetro, o condomínio vai alcançar as maiores faixas de cobrança, levando o valor do metro cúbico às alturas. A boa notícia é que tal tarifa também pode ser revisada através de ação judicial”, esclarece

No tema 414 do Superior Tribunal de Justiça, há o entendimento de que “não é lícita a cobrança de tarifa de água no valor do consumo mínimo multiplicado pelo número de economias existentes no imóvel, quando houver único hidrômetro no local. A cobrança pelo fornecimento de água aos condomínios em que o consumo total de água é medido por único hidrômetro deve se dar pelo consumo real aferido”. Carlos Matheus diz que essa é uma tese firmada pela primeira seção no julgamento do REsp 1.166.561/RJ, que vem sendo aplicada pelos tribunais desde o ano de 2010, ou seja, há aproximadamente 13 anos. “Porém, recentemente, embora a tese continue firmada, houve uma afetação com uma possível revisão de tese, na qual depende do julgamento de alguns recursos especiais, que terá também como o objetivo estabelecer a forma de cálculo da tarifa progressiva dos serviços de fornecimento de água e de esgoto sanitário, definindo a legalidade do ‘critério híbrido’”, relata.

Por fim, Carlos Matheus pondera que por esse e outros inúmeros motivos é importante que os síndicos se atualizem e busquem aprimoramento diário em assuntos relacionados à gestão condominial. “Pois além da possibilidade de economizar na conta d’água, há a possibilidade de economizar em diversas outras contas, sendo sempre indicado que os gestores condominiais se mantenham em contato constante com um escritório de advocacia especializado”, conclui.

Contatos

Paulo Cantalice

cantaliceadvogados.com.br

@cantaliceadvogados

Carlos Matheus

franciscoegito.adv.br/advogados

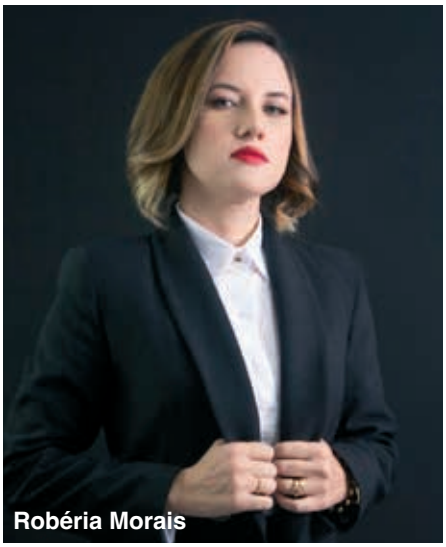
@franciscoegitoadvogados

franciscoegito.com.br

Momento certo para negociar com os atrasados com a cota

Especialistas dão dicas de como aproveitar o momento de baixa na inadimplência para negociar com os condôminos em atraso

Cenário econômico começa a ter uma mudança, e o reflexo disso aparece na redução da inadimplência condominial. O que analistas financeiros dizem sobre a questão? Essa é mesmo uma tendência real, e que veio para ficar, ao menos a médio prazo? E quais os melhores métodos para "tirar proveito" deste momento e resolver os atrasos de cotas em seu condomínio? Com a palavra, Robéria Morais, advogada, escritora e palestrante, além de membro da comissão de Direito Imobiliário da OAB/PE e especialista em Processo Civil, Direito e Gestão Condominial e cobrança.


Robéria Morais

"Comunicar, conscientizar e cobrar (Método 3C)... Esses são os pilares de uma boa cobrança! O incentivo ao pagamento deve ser trabalhado nessas ferramentas na seguinte forma: na comunicação, mostrar a movimentação da cobrança. Para ficar melhor de você, caro leitor, entender, é colocar, passar a situação real aos devedores, fazer um comunicado dizendo, por exemplo, 'que já passou a fase da cobrança amigável e que vai iniciar as medidas legais para o recebimento'. Essa frase, meio aberta, sempre deixa margem para eles pensarem o pior. Também pode comunicar os bons resultados, a exemplo, 'neste mês obtivemos bons resultados, fechamos xx acordos' de modo a gerar o efeito manada, ou seja, levar quem ainda não fez acordo, a fazê-lo. Quanto à conscientização, a ferramenta deve ser usada tanto nas negociações quanto em informes, a exemplo, informações de como está sendo usado o dinheiro, das melhorias feitas, das benfeitorias que poderiam ser feitas se tivesse mais dinheiro", inicia.

Robéria dá ainda outros exemplos. "Vale informar os benefícios do pagamento o mais rápido possível para não sofrer com as consequências das penalidades legais, que vão desde os encargos até a perda do imóvel. Por fim, quanto à cobrança, além de efetiva e constante, ela deve ter uma metodologia bem definida, bem como uma estratégia elaborada e pensada conforme o perfil do condomínio. O condômino tem que entender que, quanto mais tempo ele passa para pagar, maiores serão as consequências."

A entrevistada relata que sempre orienta em seus treinamentos que a cobrança deve ser iniciada 24h após o vencimento, ou seja, um dia após. Isso porque a baixa do boleto geralmente leva esse tempo. A despeito de não

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.

Resiliência: indispensável ao síndico (Parte 1)

A capacidade de vislumbrar um futuro, definir metas e objetivos, que abordei aqui na coluna na edição de dezembro, através da visão estratégica, é o começo de sua jornada. Outra habilidade indispensável para que você atinja seus objetivos é a resiliência. Uma habilidade socioemocional, indispensável aos síndicos e para a vida. Entre o ponto onde estamos até atingirmos nossos objetivos, temos um caminho a trilhar. Este caminho, por mais planejado que tenha sido, será repleto de desafios, obstáculos e adversidades. A maneira com que lidamos com eles é que fará a diferença. O que diferencia aquele que atinge seus objetivos daquele que desiste, sofre, coloca a culpa nos outros (ou em qualquer situação fora de sua responsabilidade), é o que chamamos de sua capacidade de resiliência.

Do latim resiliens/resiliere, significa voltar ao estado normal. A resiliência tem origem na Física e Engenharia, para definir a característica dos materiais resilientes, que ao passarem por alguma ação externa de pressão, quando cessada a pressão, são capazes de voltar ao estado normal, como os materiais flexíveis e elásticos.

Na psicologia, utilizamos o termo para definir um conjunto de processos sociais e intrapsíquicos que possibilitam a indivíduos manifestarem o máximo de inteligência, saúde e competência em ambientes de complexidade, instabilidade e pressão (CARMELO, 2008). É a nossa capacidade de adaptação e superação em situações de adversidades e estresse, que, através do enfrentamento, conseguimos construir novos caminhos, porém, nunca mais voltaremos ao "normal", ao que éramos anteriormente. Diferente de materiais inanimados, para nós, essas situações devem provocar transformações. É incrível a capacidade do ser humano de reagir às dores, às perdas, aos problemas, às crises, quando tem sua resiliência bem construída/desenvolvida.

Por que alguns reagem melhor, conseguem se reerguer e superar, quanto outros adoecem, padecem, desistem? É a sua resiliência! Uma sociedade resiliente seria capaz de lidar de forma muito mais saudável com suas frustrações e crises, transformando-as em aprendizado e força, mas somos educados para o sucesso, e o fracasso é negado, ignorado. Nunca fomos educados para lidar com nossas frustrações, com nossas dores, isso sempre foi negligenciado e assim fomos, ao longo do tempo, não sabendo lidar com os fatores de risco à nossa saúde emocional.

Assim como o aço, que não é encontrado pronto na natureza e é construído com a combinação de ferro, cobre, carbono e níquel, a resiliência também vem de uma construção/aprendizado e desenvolvimento de habilidades sociais e emocionais que trazem fortalecimento e flexibilidade emocional. É importante ser forte, mas não rígido, para se adaptar e superar.

Quer saber como construir e melhorar sua capacidade de resiliência? Na próxima edição, continuaremos falando sobre ela.

Até lá!

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

Marcelo Borges

constar de forma expressa que a cobrança pode iniciar no dia seguinte ao vencimento, essa é mesmo a ideia que o artigo 1.336, §1º do CC/02 passa. Lembrando que a cobrança deve ser evolutiva e sistêmica. "Vale lembrar que a dívida decorrente de cota de condomínio tem uma garantia real, qual seja, o próprio imóvel. Lembrando que a perda se opera ainda que o bem seja o único de família. A ideia de que não tem solução implica em dizer que, para resolução do caso, é preciso de um profissional experiente e especialista em cobranças."

Marcelo Borges é diretor da ML Administradora de Imóveis e de locações da Abadi. "É importante que o condomínio tenha uma operação moderna para incentivar a conciliação e os acordos extrajudiciais, sendo ágil no contato com o condômino não quite. Se a inadimplência não for resolvida, é necessário adotar medidas dentro das prerrogativas e procedimentos previstos na legislação e estatutos internos, criando um clima de intolerância em situações de escasso interesse do condômino em resolver amigavelmente. De forma alguma devem ser anistiados os encargos para que precedentes não sejam abertos", considera.

O tempo adequado de negociação depende da cultura de cada condomínio. "Mas podemos entender como razoável uma tolerância de 90 dias do vencimento, para um acerto ou busca de uma composição amigável. O parcelamento, sem a retirada dos encargos moratórios, pode ser realizado, mas dentro de um número que seja razoável, para não criação de um cenário de grande tolerância. E quando tudo parece não ter solução: o que fazer? Infelizmente, a alternativa é o ajuizamento de ações judiciais, devendo o condomínio, com a análise e perfil do condômino devedor, decidir entre o rito comum ou de execução de título extrajudicial."

Contatos

Robéria Morais

@advogada.condominial

Marcelo Borges

@mladministradora

Convenção de condomínio deve ser feita mais cedo

No Estado do Rio de Janeiro, a convenção deve ser estabelecida concomitantemente à averbação da construção, exigindo atenção redobrada dos síndicos

O Provimento CGJ nº 87/2022, assinado em 16 de dezembro de 2022 pelo corregedor-geral da Justiça, desembargador Ricardo Rodrigues Cardozo, estabeleceu o novo Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro. A aprovação da nova redação teve como objetivo atualizar o código diante das diversas introduções tecnológicas e normativas introduzidas no funcionamento das atividades notariais e registrais. "A partir da introdução, cada vez mais comum, de recursos tecnológicos na atividade extrajudicial, somado a inovações legislativas ocorridas ao longo do tempo que alteraram regras aplicáveis às mais diversas atribuições notariais e registrais, percebeu-se a necessidade de elaboração de um novo Código de Normas", afirma a Corregedoria, na exposição de motivos que levaram à atualização do código.

Foram formadas comissões temáticas, compostas de servidores técnicos e delegatários que, ao longo dos anos, no desempenho de suas atividades, destacaram-se e se tornaram referência no conhecimento do direito notarial e registral. Após quase dois anos de trabalho e debates intensos, chegou-se a uma redação final do novo Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça – Parte Extrajudicial. Ao menos um artigo traz impacto direto para os condomínios. O registro da incorporação imobiliária institui o condomínio edilício, ensejando a cobrança de emolumentos por um único ato (art. 32, §§ 1º-A e 15º, da Lei nº 4.591/1964). Em seu parágrafo único, o Art. 1.351 prevê: "Exigir-se-á o registro da convenção de condomínio concomitantemente ao da averbação da construção, caso ainda não tenha sido registrada."

"Essa alteração busca trazer um equacionamento para, possivelmente, uma das principais discussões jurídicas acerca do momento em que nasce a figura do condomínio edilício na seara de uma incorporação imobiliária. Alguns juristas defendiam que o condomínio edilício apenas nascia com a averbação da construção, tomando como base o artigo 44 da Lei 4.591/64. Contudo, a dinâmica legal, a meu ver, sempre orientou no sentido de que o condomínio edilício é instituído no momento do registro da incorporação, ou seja, muito antes da conclusão da construção das unidades autônomas", aponta Leandro Sender, diretor do Núcleo de Estudos e Evolução do Direito (NEED) e pós-graduado em Direito Imobiliário pela Associação Brasileira das Administradoras de Imóveis (Abadi).

O entrevistado explica que, com relação ao registro da convenção, essa norma traz significante alteração. "Veja, a Lei nº 14.382/22 modificou o art. 32 da Lei nº 4.591/64, fazendo constar que a minuta da convenção de condomínio deverá fazer parte do memorial de incorporação. Porém, a alteração com a qual nos deparamos nesse momento, intro-

cisam tão somente aprovar a convenção de condomínio, e não a instituição do mesmo. E o que esse novo padrão exige do síndico? “Recomenda-se, portanto, aos síndicos destes novos condomínios, que, após sua instalação, analisem cuidadosamente a convenção existente e, sendo o caso, convoquem assembleia específica para deliberar sobre sua alteração, uma vez que aquela convenção sempre é elaborada pelo incorporador”, aconselha.

Contato

Leandro Sender

@leandrosender

duzida pelo Código de Normas da Corregedoria, obriga o registro desta convenção simultaneamente à averbação da construção, o que importa dizer que os novos condomínios sempre terão convenção registrada. Na prática, o simples fato de ter minuta de convenção inclusa no memorial de incorporação já conferia legitimidade a tal documento e obrigava os condôminos a cumprirem suas disposições. Entretanto, ante seu obrigatório registro, tal convenção passa a ser obrigatória também perante terceiros, conforme art. 1.333, parágrafo único do Código Civil.”

Mas, afinal, como isso mexe na rotina dos condomínios? Na verdade, estando o condomínio já formado logo na largada, isto é, antes de iniciada a obra, os adquirentes recebem o edifício já com o condomínio constituído. Assim, pre-

Portaria Remota: segurança, economia e valorização

Ganhos na eficiência da vigilância, redução de custos: conheça os benefícios da tecnologia embarcada nas portarias dos condomínios

Seja para reduzir o valor mensal da taxa condominial, para aumentar a sensação de segurança ou por ambos os motivos, cresce nas cidades o número de prédios residenciais que adotam portarias remotas, sem a presença física de uma pessoa no cotidiano. Mas quais são as vantagens e desvantagens desse modelo? Quanto dá para economizar? Quais sistemas remotos estão disponíveis? E a segurança: acaba ameaçada ou o condomínio fica até mais seguro? Modelo híbrido é possível? O esquema de portaria remota serve para todo tipo de condomínio? Os moradores devem ter compromisso ainda maior com a questão da segurança? Quais aspectos devem ser avaliados pelo síndico na hora de decidir se vale a pena investir nesse modelo, bem como na escolha da empresa parceira?

"A portaria remota é solução de segurança condominial que permite o processo de liberação e autorização de acesso de forma prévia, automatizada e com rastreabilidade de quem autorizou o acesso. Com a portaria remota, todos os registros de acesso ao condomínio são realizados 24 horas por dia, sete dias por semana, 365 dias por ano. O acesso pode ser por meio de dispositivos com reconhecimento facial, QR Codes ou tags. O sistema também pode realizar o registro de áudio, vídeo e informações dos usuários que autorizam a entrada ao condomínio. Todo esse escopo de serviços vai de acordo com o modelo de contratação específico para atender às demandas de cada cliente. Além disso, a solução pode gerar economia significativa, reduzindo consideravelmente o custo da folha de pagamento. Projetando economia de até 70% com a implantação da Solução de Controle de Acesso", afirma Leonardo Sirqueira, da Porter Group.

A empresa foi criada há 12 anos, pela necessidade de investir em inovações que ajudassem a aumentar a segurança e reduzir custos fixos com pessoal nos condomínios. Nesse sentido, a contratação da solução de portaria remota, ou de Controle de Acesso, é mesmo a solução alternativa ideal, que atende às necessidades de cada cliente conforme sua demanda específica. Independentemente do seu tamanho ou quantidade de acessos. A aposta, cada vez mais, recai sobre um modelo híbrido de portaria.

"Entendemos que essa solução embarca o melhor custo-benefício. Pois, além de utilizar o mesmo software e hardware da portaria remota, consegue ter o custo reduzido na solução de Controle de Acesso, contando com a participação dos moradores. Que atendem,

Alimentar animais abandonados no condomínio é inadequado?

Durante o auge do isolamento social da pandemia do Covid-19, fui procurada como advogada consultiva por um condomínio vizinho de onde eu estava síndica profissional naquela época, pois durante aqueles meses de isolamento social da pandemia aumentou a ocorrência de animais domésticos abandonados frequentando as áreas comuns do condomínio, como cães, gatos (talvez adentrando pelos portões vazados do condomínio) e até pombos, e muitos condôminos estavam alimentado os referidos animais, e com essa atitude podendo trazer prejuízos à saúde dos demais moradores e até mesmo aos próprios animais que ali residiam com seus tutores.

Infelizmente, não só na pandemia, mas a todo tempo aqui na cidade de São Paulo, onde resido e trabalho, ocorre um alto índice de abandono de animais domésticos, sendo cada vez mais crescente a incidência destes em condomínios residenciais onde o animal encontra abrigo e alimento, devido à conduta de moradores ou mesmo por conta do descarte de lixo de forma imprópria. Essa conduta de alguns condôminos, de alimentar estes animais abandonados, seria considerada inadequada ou um ato humano, de amor?

Acredito que esse tipo de alimentação de forma inadequada seja inapropriado dentro dos condomínios e nas áreas comuns, podendo interferir e prejudicar a saúde desses animais (caso sejam alimentados de forma incorreta), alterando até mesmo o seu comportamento, podendo ocasionar um crescimento populacional descontrolado nessas áreas e, conseqüentemente, causar sérios prejuízos à saúde de toda a massa condominial, dos pets que ali residem, além de um desequilíbrio ambiental.

Não sou contra os cuidados, a alimentação e o amor aos animais, pelo contrário, mas a alimentação fornecida ou mesmo o descarte irregular do lixo impõe aos moradores locais uma rotina anti-higiênica, ocasionando problemas dos mais diversos, tais como a atração de ratos, insetos, além do mau cheiro e a elevação de custo com a limpeza das áreas comuns, restando evidente o modo nocivo de utilização do espaço compartilhado pelos condôminos.

Não podemos nos esquecer dos direitos dos condôminos, que, além do direito sobre sua unidade autônoma, também possui o direito de usufruir das partes comuns do edifício de modo a não prejudicar o sossego, salubridade e segurança dos demais compossuidores, nos termos do artigo 1336, IV, do Código Civil.

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.

@acciolicondominial

Leonardo Sirqueira

eles próprios, às chamadas pelos interfones e pelos celulares, não dependendo do atendimento da base de operações. É possível personalizar as horas de funcionamento da portaria remota, bem como adaptar a solução para o seu condomínio. Nesse modelo, se tornam indispensáveis a participação e o envolvimento direto dos moradores. Pois eles são, na verdade, os beneficiários, no que tange à melhoria na segurança, na redução de custo e valorização do seu imóvel.

Mas quais aspectos devem ser avaliados pelo síndico na hora de investir nesse modelo remoto de portaria? Leonardo Sirqueira responde: "São vários pontos: a proximidade da base de operações, a experiência e referências da empresa fornecedora, uma visita a outros síndicos que já utilizam o serviço, para colher seus depoimentos, a solicitação de certidões negativas; uma visita à base de operações; e o compartilhamento do tema com moradores interessados para agilizarem a tomada de decisão."

O mercado de portarias remotas já oferece tecnologias como inteligência artificial, telefonia VOIP, automação, reconhecimento facial, processamento de linguagem natural e desenvolvimento de rede neural, com a oferta de serviços e benefícios como monitoramento 24h, sistema de alarme e proteção perimétrica, segurança para todos os moradores dentro e fora do condomínio, controle de entregas de correspondências e encomendas para os moradores, registro de visitantes e liberação mediante contato ao morador via interfone ou celular, além da redução de riscos de despesas com causas trabalhistas.

Contato

portergroup.com.br

Profissionalização: a grande questão

Aposta em conhecimento, qualificação e atuação dos síndicos amplia campo de trabalho e gera oportunidades em novos condomínios

Raphael Pereira

A final, como alguém interessado em se tornar síndico profissional pode ingressar nesse mercado? O caminho ideal é buscar algum tipo de experiência e capacitação? É necessário já ter alguma vivência na área? Quais tipos de curso disponíveis no mercado? Como eles devem ser escolhidos? Quais as habilidades trabalhadas, desenvolvidas nessa formação? Na prática, o que muda na vida e no horizonte de atuação de um síndico, depois que este se profissionaliza? Pois bem: a REVISTA DOS CONDOMÍNIOS foi ouvir justamente quem passou por esse percurso de profissionalização.

"Fui gerente bancário por 11 anos em um grande banco e, em conjunto, era síndico morador do meu condomínio. Mas não era feliz no banco e acabei saindo. Então, resolvi mergulhar no segmento de síndico profissional. Comecei a fazer divulgação em massa nas redes sociais, fazendo o meu marketing pessoal. Criei site... Fiz todos os cursos possíveis e fui buscando parcerias. Contudo, veio a pandemia, as assembleias ficaram suspensas, e não tinha nenhum condomínio ainda na minha carteira. Disse: 'Caramba, vou ter que pensar em outra coisa para fazer.' Mas aí começaram a voltar as AGOs e fui convidado para as assembleias. Em uma delas, em agosto de 2020, no qual éramos concorrentes, foi criada uma parceria duradoura", conta Raphael Pereira.

Na ocasião, os moradores estavam em dúvida em quem escolher: se uma empresa bem estruturada ou um síndico de boa proposta e desenvoltura na apresentação, mas sem nenhum condomínio, ou seja, sem estrutura e experiência. "Sugeriram, então, uma parceria no momento da assembleia. Foi daí que surgiu a junção das duas opções e me juntei à Rava Soluções Condominiais para levar aos condomínios a excelência da gestão condominial. Hoje estamos com mais de 10 condomínios na condição de síndico profissional. Hoje posso dizer que sou feliz no que faço! Acordo cheio de metas e chego em casa cansado, porém realizado!".

Para Raphael, é de fato importante que o interessado em se tornar síndico profissional busque o conhecimento da área. "Se já foi um síndico condômino, ótimo, já sabe um pouco como é ser síndico. Contudo, se nunca atuou na função, é preciso cada vez mais mergulhar no conhecimento e capacitação. Ir a eventos e workshops do segmento condominial também é fundamental. Conhecer síndicos atuantes, pessoas já envolvidas na área. Buscar parcerias com administradoras, construtoras... Estar sempre aparecendo. Pois quem não é visto não é lembrado. Crie perfis profissionais nas redes sociais, crie uma imagem profissional para seus futuros clientes e parceiros", aconselha.

Segundo o entrevistado, o candidato a síndico pode já ter tido experiência no segmento condominial, o que ajudará a ter sucesso no mercado. "Contudo, você pode não ter essa experiência prévia do segmento, mas pode ter experiências em outros setores que vão te ajudar muito, como atendimento ao cliente, por exemplo. Costumo dizer que condomínios não são só administrar estrutura e patrimônio, mas administrar e lidar com pessoas o tempo todo", sentencia ele, que segue descrevendo seu roteiro.

"Hoje existem muitos cursos disponíveis no mercado. Desde curtos de 8h de duração até for-

por Thiago Fossati

Desafios do gerente administrativo predial

Vivemos em um mercado condominial, onde as necessidades latentes do setor são concentradas ou somente no síndico ou em funcionários que, em sua grande maioria, não estão habilitados para cumprir com sucesso as demandas. Quando existe a figura do síndico profissional em um empreendimento, o cenário fica um pouco melhor, pois esse profissional – ainda novo no mercado – traz consigo uma bagagem e uma experiência diferenciada. Porém, esse profissional não fica in loco diariamente ou cumpre expediente linear, já que, em sua maioria, administra mais de um condomínio em suas carteiras.

É exatamente neste cenário às vezes caótico que entra o gerente administrativo predial. Um profissional desconhecido pelo mercado, mas de grande valia no mundo de hoje integrado à tecnologia num mercado com necessidades específicas tanto tecnológicas quanto de processos mais elaborados e práticos.

De acordo com Deming: "Não se gerencia o que não se mede..." Partindo desse conceito e aplicando no dia a dia condominial, tenho me deparado com condomínios que, apesar de terem as necessidades de gestão compartilhada, não o fazem por acreditar que esse tipo de profissional é desnecessário. Em muitos casos, é contratado um encarregado predial ou supervisor, que, apesar de conseguir "tocar o barco", não tem conhecimentos de contabilidade gerencial, departamento pessoal, conhecimento fiscal ou até mesmo desconhece como a administradora do condomínio executa os processos básicos do empreendimento, um deles sendo a parte financeira ou até mesmo a gestão imediata da(s) equipe(s).

Alguns fatores podem contribuir para que esse profissional seja "invisível" ao mercado. Só para citar alguns, a falta de capacitação profissional, mesmo muitos gerentes com curso superior em administração. Outro fator pode-se apontar como o próprio mercado condominial, que, apesar de muito amplo no Brasil, ainda é muito amador no sentido literal da palavra. Isso passa pelas empresas de administração, de prestadores de serviços (quem já não teve problemas com serviços desde os mais simples aos mais complexos?). E, ainda, podemos citar a pouca familiaridade com a tecnologia disponibilizada atualmente nos condomínios, como sistemas de informação, apps, etc. Isso acaba nivelando por baixo o mercado. Adicione a isso os baixos salários ofertados pelos sindicatos e CCTs (convenções coletivas de trabalho) para esse tipo de profissional e teremos de fato uma carência latente no setor. Existem casos, por exemplo, em que um porteiro noturno consegue receber igualmente ou até mais que um gerente, pois em seu holerite o porteiro pode receber adicional noturno, 13ª hora, hora intrajornada e salário família.

Apesar de tudo, vejo com entusiasmo o progresso do ramo condominial e, por consequência, mesmo que ainda devagar, uma valorização desse profissional de gerência condominial. Que este novo ano possa trazer os desafios à altura desses profissionais.

Thiago André Romeu Fossati é administrador condominial e gerente administrativo.

tarfossati@gmail.com

thiagofossati

mações de 400h. Há cursos que ficam disponíveis, na forma EAD, um ano na plataforma contratada. Cursos com mentores que te acompanham no seu desenvolvimento. Uma coisa que sempre falo: nós somos eternos aprendizes. Nunca diga que sabe tudo e não precisa de um curso. A todo momento nós precisamos nos atualizar com os assuntos do mundo condominial. Estude, pelo menos, 30 minutos por dia. Veja um vídeo, leia um livro sobre o tema. Busque o conhecimento, sempre", resume.

Ele defende que os cursos devem ser escolhidos não pelo preço, mas pelo valor agregado que trazem. Afinal, há cursos bons, de poucas horas, com preço acessível e que garantem certificado no final. Contudo, há outros cursos mais robustos, longos, com apostilas gigantescas e que dão suporte e mentorias por um ano. Lembra do valor agregado? Essa é a diferença. Depende do investimento que você está disposto e pode fazer no momento, como acredita Raphael.

"Entre as matérias trabalhadas nesses cursos, temos Direito Condominial, Administração Condominial, Gestão de Recursos Humanos, Segurança Condominial, Manutenção Predial, Normas Técnicas, Vendas e marketing (aprender a fazer propostas comerciais); Técnicas de como se apresentar em assembleias; e por último, mas acho que é um item muito importante o futuro síndico ter, é aprender a Inteligência Emocional. O síndico deve aprender a lidar com as emoções", aponta.

Outros talentos que o síndico deve ter, ou pode desenvolver em sua formação, são boa comunicação para manter o relacionamento com moradores e funcionários; afinidade com áreas como Administração, Contabilidade, Direito, Recursos Humanos e Finanças; saber apaziguar conflitos; organizado para manter tarefas e documentos em ordem; ter empatia e buscar sempre preservar o bem-estar dos condôminos; além de manter-se atualizado e sempre em busca de formas novas de facilitar o trabalho e melhorar a vida condominial.

E o que muda na vida desses síndicos que apostam na profissionalização? "Hoje o síndico profissional pode ser considerado um síndico empreendedor. Ele pode criar sua própria empresa e não precisar mais da CLT. Fazendo um excelente trabalho nos condomínios, com certeza vão chamá-lo para outros, através de indicações. A tendência é que cada vez mais os condomínios precisem de síndicos externos e qualificados para gerir seus patrimônios. O horizonte é amplo. Tenha excelência no seu trabalho, ética e transparência, que você irá longe!", finaliza.

Contatos

@sindicoraphaelpereira

@ravacondominios

Compliance condominial: item fundamental para qualquer condomínio

Gestões modernas estão aderindo cada vez mais ao uso dessa ferramenta para melhorarem os processos dentro dos condomínios

A gestão condominial é uma área muito delicada, pois é repleta de expectativas, responsabilidades e questões, muitas vezes pessoais, que podem acabar atrapalhando os processos de comunicação entre as partes envolvidas. Com o passar dos anos, profissionais foram identificando essa carência e pensaram numa forma transparente e eficaz de liquidar com esses ruídos na comunicação.

O compliance é um pacote de normas, boas práticas e condutas, e na esfera condominial está ganhando cada vez mais destaque. Afinal, os síndicos que não possuem uma base de regras para suas gestões são vistos, inclusive, como ultrapassados. Para mostrar um pouco mais para nossos leitores quais os benefícios e pontos importantes do compliance condominial, a REVISTA DOS CONDOMÍNIOS conversou com Felipe Ferrarezi, advogado e presidente da Comissão de Direito Condominial da Seccional OAB/SC, a fim de esclarecer diversos pontos-chave.

Primeiramente, ele se aprofundou a respeito do que realmente se trata o compliance, porque boas práticas e normas todo condomínio deve ter, mas essa ferramenta de gestão pode trazer benefícios que ideias mais superficiais não conseguem.

"A instituição do compliance no condomínio permite criar procedimentos e políticas de averiguação, investigação e padronização para que seja atingido o cumprimento da legislação, diretrizes e normas regulamentares de tudo aquilo que impacta direta ou indiretamente no condomínio. Além disso, contribui significativamente para detectar e tratar eventuais desvios ou inconformidades que possam ocorrer na gestão condominial. Em outras palavras, são ferramentas que permitem a qualquer condômino observar com maior transparência a ocorrência de atos corruptivos, iniciativas fraudulentas e o descumprimento do que prevê a legislação", explica.

Um ponto que chamou atenção na conversa com o entrevistado foi exatamente a questão da corrupção. Parece que toda semana, nos veículos de comunicação, podemos observar novos escândalos e rombos bilionários. Claro que nos condomínios a amostra é menor, mas Felipe nos informa que o compliance só consegue se sustentar se alguns "pilares" forem instaurados. Em sua fala, o especialista comenta a respeito da necessidade de detectar irregularidades, além de medidas de prevenção e resposta.

"Estes pilares sustentarão a nova cultura condominial se houver suporte da cúpula administrativa (comitê gestor), avaliação dos riscos, estabelecimento de código de conduta, treinamento, canais de interlocução com os condôminos, auditoria e política de resposta às infrações e transgressões encontradas. Veja que a complexidade da vida condominial trouxe a necessidade de implantação de verdadeiras ferramentas empresariais para dentro do condomínio, mescladas com padrões e procedimentos investigativos", disse.

De fato, o compliance é algo que existe para facilitar a vida de todas as pessoas que estão inseridas no meio condominial. Contudo, é importante saber quem está por trás dessa tomada de decisões. Por mais importantes que sejam as figuras dos porteiros, por exemplo, eles dificilmente serão incluídos na cúpula responsável por decidir o que pode e o que não pode ser feito para o condomínio.

Neste caso, é importante focar em alguns profissionais como contador, consultor da área condominial e advogado. Felipe Ferrarezi informa que, depois da realização de uma assembleia geral para que os condôminos possam mostrar o que não está funcionando, é importante que esses profissionais sejam procurados para que o planejamento seja elaborado e, consequentemente, o comitê seja formado. O presidente da Comissão de Direito Condominial da OAB/SC afirmou, a respeito dos comitês, que

Engenharia Condominial

por Antero Jorge Parahyba

Caixas d'água elevadas

Nos edifícios, em que a água é armazenada em reservatório do pavimento superior, a sua distribuição pelos pavimentos abaixo ocorre por gravidade.

Assim, a pressão da água em um pavimento é função da altura do ponto de saída da água no pavimento medida até a superfície superior da água no reservatório.

Então, é possível entender que, nesses edifícios, quanto mais alto o pavimento, menor é a pressão.

Para possibilitar que as unidades privativas do último, ou dos dois últimos pavimentos, disponham de pressão capaz de proporcionar bom funcionamento nos seus pontos de água, como no chuveiro, nas torneiras do tanque e nas válvulas de descarga de vasos sanitários, o construtor instala, acima do reservatório geral, uma pequena caixa, cuja elevação permitirá a pressão necessária.

Em se tratando de condomínios, essa caixa é condominial, embora não atenda a maioria das unidades. Ela é conservada e mantida íntegra pelo condomínio. O condomínio recebe a água da concessionária e a distribui "igualmente" para todos, necessitando dessa caixa.

Quando a caixa elevada quebra, o condomínio conserta.

Vamos particularizar: a caixa não é da cobertura, embora o dito do dia a dia passe essa impressão.

Se a unidade da cobertura, com anuência condominial, eleva um pavimento, também necessitará elevar mais essa caixa, para manter uma pressão capaz.

Essa caixa, embora montada e instalada pelos responsáveis dos acréscimos, será condominial.

O condomínio somente poderá esperar que seja bem montada e bem instalada, pois, depois de colocada em funcionamento, a conta será do condomínio.

Antero Jorge Parahyba é engenheiro civil.

Felipe Ferrarezi

não vê a impossibilidade de se contar até mesmo com pessoas que sequer morem naquele condomínio.

"Qualquer pessoa maior de idade pode integrar esse comitê. Podem-se estipular requisitos, como por exemplo ser condômino adimplente e até mesmo pessoas de fora do convívio condominial. Na minha opinião, entendo pela desnecessidade de ser condômino na hipótese de contar com alguém que possa ter alguma distinção profissional, como advogado, consultor, contador, entre outros. Esses profissionais, juntamente com consultores especializados na área condominial contribuirão significativamente para a implantação e boa condução dos projetos relacionados à instituição da compliance", informou.

Por fim, o especialista também falou a respeito da postura do síndico após a implantação do compliance. O questionamos sobre como o gestor, mesmo com todas as guias já em ação, pode prejudicar o andamento do processo, caso não esteja atuando de acordo com o que foi definido. Segundo o entrevistado, esse posicionamento descredibiliza a figura do síndico e a "transparência da sindicatura", e toca num ponto muito importante.

Diversas vezes, alguns condôminos podem se sentir perseguidos pelo síndico, e isso causa até mesmo uma sensação de incômodo, que pode acabar evoluindo para algo pior, como agressões, por exemplo.

"E quanto ao compliance instituído, poderá interferir nos demais dados, criando exceções que não são acolhidas pela legislação ou pelo projeto/plano de ação acatado pelos condôminos em assembleia geral. A isonomia no tratamento das informações, dados e atividades traz segurança jurídica e minimiza significativamente os riscos, razão pela qual a sua inobservância gera o sentimento de que na gestão condominial há "dois pesos e duas medidas", finaliza.

Contato

fffadvogado@gmail.com

Minha Casa Minha Vida: quebrando tabus

Síndica mostra como gerir os muitos desafios e dificuldades dos condomínios criados pelo programa

Ana Paula Vieira

O programa "Minha Casa Minha Vida" surgiu durante o segundo mandato do governo Lula, em 2009, com a promessa de garantir uma moradia digna para as pessoas que não tinham um teto sobre suas cabeças, a solução para um grave problema social. Num primeiro momento, a execução parecia estar caminhando sem problemas. Contudo, anos depois, o cenário foi alterado.

Atualmente, diversas questões podem ser apontadas dentro dos condomínios do Minha Casa Minha Vida, como criminalidade, golpes financeiros, problemas estruturais e até mesmo a localização, que em algumas situações estão muito longe dos centros urbanos.

Mas, afinal, o programa de habitação deu errado? Não há mais volta? Só é possível achar as respostas para essas perguntas e tantas outras que cercam o tema com a palavra de quem viu e continua enxergando tudo de perto. Por isso, a REVISTA DOS CONDOMÍNIOS falou com uma profissional ímpar, a síndica dedicada e empresária Ana Paula Vieira, a respeito do tema.

Ela reconhece que o projeto é muito bom, mas a partir do momento em que é feita a entrega das chaves, os problemas começam a aparecer. Como o poder público não faz o acompanhamento, Ana Paula informa que licitações são abertas para que empresas de administração de todo o país possam assumir esses edifícios. "A cultura do Sul, por exemplo, é totalmente diferente da do Rio de Janeiro e da Baixada Fluminense. Eles queriam levar papéis para as assembleias, e os condôminos não liam, davam para os filhos fazerem aviões. Então, são pessoas com culturas diferentes que não entendem as verdadeiras necessidades. Você tem que acompanhar toda implantação, fazer o levantamento da estrutura do lugar", disse.

E esse último ponto abordado pela síndica é muito importante. Afinal, como mencionamos anteriormente, a distância dos centros urbanos é um problema. Por isso, ela informa que alguns itens precisam ser checados antes, como a proximidade do local de escolas, postos médicos para exames, transporte que pode comportar os novos moradores. Esse levantamento, quando não é feito, acaba criando diversos "buracos" que precisam ser preenchidos.

"Será que as empresas onde os chefes de família trabalham vão aceitar adicionar mais uma passagem? As indústrias que estão próximas do Minha Casa Minha Vida possuem programas de Jovem Aprendiz?", questionou Ana Paula a respeito do local de escolha para a implantação dos condomínios.

Recentemente, inclusive, notícias foram veiculadas na grande imprensa dando conta da situação de alguns condomínios na Zona Oeste do Rio de Janeiro, que teriam sido "assumidos" por grupos de milícias, com rondas feitas por supostos grupos de segurança, e fazendo cobrança de taxas dos moradores. A Draco (Delegacia de Repressão às Ações Criminosas Organizadas) e a Delegacia de Combate às Organizações Criminosas e à Lavagem de Dinheiro) da Polícia Civil do Rio de Janeiro investigam a situação. "Existem pessoas que entram na brecha que o Poder Público não cuida", disse a entrevistada.

Desafios constantes da profissão de síndico

A profissão de síndico não é das mais fáceis, a se pensar que nem profissão reconhecida é, pode-se a partir dessa informação imaginar os desafios que nos cercam, e não falo só da dificuldade que é lidar com pessoas e da fluidez de seus humores, porque gostar de pessoas faz parte da característica principal do profissional. Falo, portanto, do cuidado que devemos ter com as diversas contratações e ajustes financeiros. Não é fácil, não!

A propósito, começo de ano é sempre uma correria para montar a planilha orçamentária, aprovação de pastas do ano ou da gestão anterior, avaliação das contratações e serviços prestados, conversar com a administradora, escutar o conselho e os funcionários. Por fim, avaliar, agir, executar, reavaliar incansavelmente e rezar. Sim, porque ter fé na vida e nas pessoas me parece ser uma qualidade importante para um síndico. Não ria, é verdade. Ter fé faz a diferença, no humor e em todo o restante. Mantê-la, portanto, é outro desafio. Como manter a fé nas pessoas atualmente?

Vou me explicar melhor: durante um dia ou uma semana, trabalhamos muito contatando diversos funcionários de terceirizadas e mesmo do condomínio, e todo síndico que é profissional sabe que o relacionamento entre os funcionários e os condôminos muitas vezes anda no limite da paciência. As empresas, de um modo geral, andam esquecidas que os funcionários são pessoas e devem como tais continuamente desenvolver seus talentos, e talvez esse seja o maior desafio de uma empresa. Afinal, pessoas insatisfeitas não produzem bem, nem com fé.

Se focarmos nos diversos funcionários que atendem um condomínio, seja comercial ou não, muitos deles moram longe, têm problemas na família, são mal remunerados e adoecidos emocionalmente ou fisicamente. O fato é que não podemos nos esquecer de que a pandemia também os acometeu, como a nós, e estamos todos ainda nos localizando neste novo tempo e espaço. O desafio está, portanto, em manter a turma trabalhando com o moral alto e seguros de que o bom e velho diálogo é ainda a solução mais eminente.

Depois da pandemia, estamos todos ainda anestesiados. Portanto, devemos reavaliar os nossos valores, as novas metas e até a nossa fé. Os desafios são diários e não mudam muito, mas é preciso resgatar a fé na vida e nas pessoas. Em janeiro, começo do ano, muitas pessoas fazem as tais cartinhas de intenção. Pois bem! Fiz a minha. Compartilho com vocês: neste ano, vou produzir amor, saúde, prosperidade, paciência, sucesso e gentileza, para mim e para todos que me cercam. Que a sindicatura seja uma oportunidade para evoluirmos em 2023!

Maria Rita Barros atua em empresa de sindicatura profissional que se propõe a elevar a experiência de viver em condomínio a um patamar de excelência. Atua em São Paulo e na Baixada Santista.

(11) 91581-9205 | (11) 96626-1218

barros.mariarita

ritabarros.gestoracondominial@gmail.com

A síndica também nos informou que as reportagens citadas fizeram com que a forma de gestão desses condomínios mudasse para todos os síndicos que atuam especialmente na Zona Oeste da cidade do Rio de Janeiro. Seja pelo transporte ilegal ou pelas ligações clandestinas para que os moradores tenham acesso à água, existem pessoas que estão realizando as tarefas que são de responsabilidade do Poder Público. "Se o Poder Público fizesse o seu trabalho de casa, se posicionasse, talvez não chegasse a esse ponto", comentou.

Chama a atenção um termo utilizado por Ana Paula: "Humanização." O trabalho do síndico que atua no Minha Casa Minha Vida é muito diferente daquele que está num condomínio "comum". "Nos conjuntos de baixa renda, porque, afinal, o MCMV apresenta diversas fases, é necessário criar soluções diferentes. A inadimplência também existe ali, mas no conjunto habitacional é necessário conferir o motivo do atraso. Às vezes, é preciso fazer acordos que não estão no Código Civil. Esses acordos são as pessoas pagando o que devem com trabalho, porque os adultos, com nove crianças dentro de casa, mal têm o dinheiro para comer porque estão desempregados. Eu preciso ensinar empreendedorismo. Na época que eu era síndica no meu condomínio, eu falava para eles que tinha, no mínimo, 299 clientes."

Hoje já é possível ver os frutos dessa mudança de postura feita pela síndica. Ela nos conta também que moradores que não possuem filhos, por exemplo, transformaram o quarto vago num minimercado, mostrando que existem várias formas de empreender.

Ana Paula não mediu palavras para mostrar que as pessoas ali presentes são trabalhadores honestos e não oferecem perigo à segurança de ninguém, assim como na maioria dos condomínios que existem pela cidade. Afinal, todos os processos de segurança também estão presentes no Minha Casa Minha Vida. "Se tem condição de colocar câmera, eles vão ter câmera, mas depende da cota condominial. Mas as casas têm grades caso as pessoas estejam viajando, são procedimentos normais. As pessoas têm uma visão que precisa mudar a respeito do Minha Casa Minha Vida. Acham que tem pichação, que direitos são violados, e não é isso o que acontece. Nós, condôminos, nos respeitamos", finaliza.

Ana Paula Vieira tem experiência de 33 anos na área comercial, é sindica profissional especializada em condomínios MCMV (Minha Casa Minha Vida); CEO do Projeto Chá das Sindicas Empreendedoras Brasil e empresária da Fênix Certificadora Digital.

Contatos

Ana Paula Vieira

@cha_das_sindicas

@anapvs

contato@comercialfacilitarj.com.br

Férias do síndico: como tirar um tempo da rotina condominial

Confira algumas dicas importantes e pontos de vista para auxiliar os síndicos e síndicas a terem a sagrada oportunidade de tirar férias

Karine Prisco e André Junqueira

As férias são um momento essencial para renovar as energias, viajar e, principalmente, sair um pouco da rotina estressante do trabalho. Momentos como esse são importantes para a saúde mental dos profissionais. Diante desse cenário, muitos síndicos e síndicas, profissionais ou orgânicos, que vivenciam diariamente adversidades, imprevistos e problemas relacionados aos condomínios supervisionados pelos mesmos, possuem dificuldades para tirarem suas tão sonhadas férias.

A síndica profissional Karine Prisco trabalha há cerca de 15 anos na área e nunca teve tempo para tirar suas férias. “Nunca tive férias desde que comecei a trabalhar nessa área, sem dúvida eu estou chegando no meu limite”, conta. O que era para ser algo prático se torna quase impossível na vida de um síndico. A entrevistada informa que trabalha como síndica profissional ao lado de sua sócia, que também é sua mãe, Márcia Pedrosa. Juntas, elas dividem as tarefas, mas nem sempre há tempo para dar uma pausa. “Apesar de termos um horário flexível e algumas pausas para descanso nos feriados e finais de semanas que costumam ser menos agitados estamos sempre atentas no telefone e disponíveis para as emergências. Não tiramos férias até hoje por termos um perfil mais centralizador, mas é perfeitamente possível um síndico que possui um sócio se programar para tirar férias desde que se planeje com antecedência, porém não creio ser possível se desligar totalmente por 30 dias como um funcionário de uma empresa”,

Apesar de ser algo comum, as férias não fazem parte do dia a dia dos síndicos. “Não existe qualquer lei sobre férias para o síndico, seja ele orgânico, que é residente, ou externo, que é o denominado profissional”, destaca o advogado especializado na área condominial, André Junqueira. Ser administrador de condomínios exige tempo e disposição do profissional, visto que algumas vezes eles são acionados quando menos esperam. “Em pleno natal eu estava com minha família e tive que atender uma emergência em um condomínio que ficou sem luz no prédio todo”, diz Karine Prisco.

Diante da falta do síndico, seja por conta das férias ou por um motivo emergente, quem fica responsável? “Na falta do síndico assume o subsíndico se houver previsão na convenção, na falta deste, assume o membro mais antigo do conselho, o que não pode é o condomínio ficar sem cabeça, mas no caso do síndico pessoa jurídica existe a figura do

A importância da comunicação entre administradora e gestão interna de condomínios

Uma boa gestão é feita de uma comunicação ágil, fácil e transparente, na qual os resultados sempre são positivos para toda a administração. Lembramos que existem muitas ferramentas atuais de comunicação, e fazer bom uso delas gera total diferença, pois trazem aos condôminos informação e segurança, que se traduz em regulamentos internos, horários de atendimentos, canais de atendimento da administradora e da gestão interna do condomínio. A grande aliada é a tecnologia, que hoje agiliza todo esse processo.

Então, sempre é importante visar essa boa relação e usar todas as ferramentas que são disponibilizadas pela administradora aos síndicos, subsíndicos e conselheiros, pois é possível fazer uma comunicação rápida de avisos, informes, comunicados periódicos, disponibilização de documentos, acompanhamento de contas, gerenciamento de áreas comuns, entre tantas outras.

A administração bem executada resulta em um condomínio organizado e saudável, traz muitos benefícios, reduz notificações e multas, além de evitar desentendimentos.

Outra ferramenta muito utilizada são as reuniões periódicas, podendo ser presenciais ou através de um aplicativo de reuniões (meet, teams, zoom), entre outras plataformas. É fundamental esse alinhamento mensal com a administradora para garantir a boa fluidez nas tratativas e satisfação. Ainda podemos colocar os grupos criados de gestão que otimizam a dinâmica de aprovações emergenciais das demandas e que podem ser compartilhadas também com a administradora, que está no condomínio no intuito de assessorar o mesmo em toda a demanda necessária.

Outro ponto importante é uma boa comunicação em assembleias. A assessoria da administradora é fundamental nesse ponto, pois traz toda a segurança na confecção das atas, que é mais um veículo de comunicação oficial do condomínio, pois gera uma informação assertiva, já que busca sempre escutar sugestões e dificuldades dos condôminos para melhores resoluções.

Entendemos que uma boa gestão visa ao bom funcionamento do empreendimento, conservação, manutenção e valorização do imóvel, e essa relação entre as administrações faz toda diferença para o sucesso.

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

mavrconsultoria.com.br

@avr_consultoria

sócio ou preposto", conta Karine, que atualmente administra 32 condomínios.

"Caso o síndico seja uma pessoa jurídica, essa PJ é representada por um preposto, que pode ser um sócio, empregado ou prestador de serviço da empresa síndica. Dessa forma, o síndico pode tirar uma folga e deixar o preposto na linha de frente. Caso não tenha esse sistema do preposto, a saída é o subsíndico, mas somente se o condomínio que você administra tiver esse cargo preenchido em assembleia", explica o advogado e professor André Junqueira. "Seu preposto deve ser alguém que tem conhecimento do condomínio. Alguém que pode fazer uma vistoria, que na ausência do síndico ele possa tomar conta dessas coisas, alguém de confiança", esclarece o também autor do livro 'Condomínios – Direitos & Deveres', além de sócio titular da Coelho, Junqueira & Roque Advogados.

E para aqueles que buscam futuramente tirar um tempo do cotidiano condominial, seguem algumas dicas para a organização:

• Comunicar a todos (moradores e fornecedores) a sua ausência e informar quem ficará como responsável no seu lugar e os contatos de emergência.

• Passar as funções para quem irá lhe substituir.

• Agendar parcelas e pagamentos que forem possíveis já deixar programados.

• Adiantar o envio das informações de passagem, alimentação e variáveis de folhas de ponto dos funcionários para não haver atraso nos pagamentos.

• Realizar checklists e vistorias para checar o funcionamento dos equipamentos e áreas comuns.

O síndico profissional possui mais liberdade para planejar e realizar as tarefas do dia a dia, tanto profissionais quanto pessoais. Mesmo tendo esse espaço a mais, o estresse diário devido ao trabalho demanda cuidados relacionados à saúde mental. "Eu procuro cuidar sempre da minha saúde mental, por isso faço psicanálise e não tenho vergonha de dizer. Acho importante termos sempre o acompanhamento de um profissional. É muito complicado não ter ajuda nesta profissão para não perdermos a nossa saúde mental", conclui Karine Prisco.

Contatos

Karine Prisco

karineprisco@gmail.com

@karineprisco

André Junqueira

@andreluizjunqueira

‘Homem-Aranha’ do crime é preso subindo pelas paredes

Prisão de nova versão do ‘Homem-Aranha’ do crime leva maior tranquilidade ao Rio, mas acende alerta sobre repetição dos casos e cuidados que se fazem necessários

Em 23 de dezembro, diversos jornais e sites noticiaram a prisão do ‘Homem-Aranha do crime’, que vinha aterrorizando bairros do Rio de Janeiro, como Tijuca e Grajaú, escalando e acessando condomínios e apartamentos para a prática de roubos. Não é a primeira vez que esse tipo de ação criminosa assusta os cariocas. O fenômeno também se repete em outros pontos do país, com certa regularidade. Diante dessa ameaça nas alturas, de quais cuidados os síndicos e moradores devem lançar mão para garantir a segurança em áreas, em tese, inacessíveis? Grades, alambrados, telas de segurança, sensores de presença, câmeras...

“Na reportagem, são destacadas as recomendações dos condomínios para que os moradores instalassem redes e grades de proteção nas sacadas. Apesar de fazer isso ser melhor do que nada fazer, pois, afinal, são mais barreiras para serem rompidas, elas não servirão para detecção do invasor, e este é o ponto crucial para evitar o sucesso dos crimes. Devemos pensar que, antes de o invasor chegar às paredes e sacadas dos edifícios, na maioria dos casos, ele precisa antes ultrapassar as grades ou muros que separam o condomínio de uma área pública ou de uma outra área privada. Portanto, a primeira recomendação é para o condomínio prover uma proteção perimetral adequada e eficaz na prevenção e detecção de eventual invasor”, afirma Samuel Pereira, administrador de empresas de segurança privada,

Samuel Pereira

com MBA pela Fundação Getúlio Vargas em Gestão Estratégica de Serviços.

Nessa tarefa, ele indica a instalação de sensores de detecção de massa de duplo feixe sobre os muros, pois possuem um feixe de infravermelho maior e que requer maior massa/volume para disparo e, assim, diminuem consideravelmente os disparos falsos provocados por pássaros, gatos, galhos de árvores, entre outros. “Importante frisar que, em área onde há grande vegetação, é necessária a poda para evitar que galhos fiquem cruzando os feixes dos sensores”, recomenda. Também vale apostar nas cercas de proteção, podendo ser a tradicional cerca elétrica ou a cerca helicoidal, também monitorada. É recomendada de forma concomitante a instalação dos sensores. A razão é que a cerca gera inibição pela ostensividade, e os sensores de infravermelho geram capacidade de detecção e segmentação da área invadida.

“Acoplado aos sensores e cerca, o sistema de proteção perimetral se completa com a instalação das câmeras. Desta forma, o sistema estará composto de sensores de infravermelho, cerca e câmeras e, ao ocorrer um dispa-

Homem Aranha do crime escalando prédio em Itaguaí (RJ)

ro dos sensores ou cerca, a imagem do local exato é gerada automaticamente para quem deve monitorar as câmeras, o que normalmente é feito pela própria portaria do condomínio", diz ele, que acumula 32 anos de experiência em segurança, sendo 25 anos dedicados a condomínios, atuando em uma das maiores empresas de serviços do Brasil e líder no segmento condominial, o Grupo Haganá.

Samuel alerta que uma sirene deve ser instalada em todo o sistema de proteção perimetral. Porém, ela não deve ser acionada automaticamente, pois, por melhor que seja o sistema, ocorrerão disparos falsos em alguns momentos. O acionamento da sirene deve ser sempre manual e feito por quem monitora o sistema. Sendo assim, quando de fato constatar-se um invasor, a sirene é acionada, avisando o invasor que já foi detectado e, também, os moradores de que algo real está ocorrendo. Nesse caso, eles devem trancar as portas do apartamento e aguardar a informação de volta de normalidade por parte da portaria. A iluminação protetora, ou seja, aquela que somente acende quando alguém se aproxima, também é uma ferramenta recomendada.

"Restou agora ampliar a proteção das unidades autônomas. Pois mesmo um sistema de proteção perimetral eficaz não garantirá 100% de prevenção para invasões. Para os apartamentos, recomendamos a instalação do sistema de alarme simples, ou seja, aquele em que são colocados sensores de presença em ambientes diversos, inclusive nas sacadas, monitorados tanto pelo morador como por uma central externa. Recomendamos, ainda, a instalação de sensores de abertura de portas. A instalação de câmeras nos ambientes internos dos apartamentos complementa o sistema e, normalmente, são imagens vistas apenas pelos moradores sob demanda, ou seja, quando estão fora do apartamento. Com essas ações, muito dificilmente você será surpreendido por um furto em seu apartamento e, principalmente, por um novo 'Homem-Aranha do crime'", garante.

Assaltantes se esforçam para burlar a segurança

João Alberto Ribeiro Britto é educador, palestrante e instrutor de diversos cursos em órgãos externos do governo e iniciativa privada na área de Gestão de Riscos e Crise, Inteligência Empresarial e Segurança Condominial. Também é instrutor Corporativo em Segurança de Ambientes e Risco no BB, vice-presidente do Conselho Comunitário de Segurança 6 CCS e vice-presidente da Associação Empresarial e de Moradores da Grande Tijuca. Com graduação em Administração, com ênfase em comércio exterior, e diversas pós, ele também conversou com a REVISTA DOS CONDOMÍNIOS.

"Casos de furtos em condomínios praticados por assaltantes que escalam os andares e entram por janelas ou varandas não são novidade no Rio de Janeiro. No início dos anos 2000, assaltos foram praticados também na região da Tijuca e de Vila Isabel por meliantes que entravam pela varanda e furtavam todos os objetos de valor que existiam na sala do apartamento. Passados mais de 20 anos, essa modalidade de crime retornou à região da Grande Tijuca e, até a prisão do bandido, no dia 23 de dezembro de 2022, aproximadamente 100 apartamentos tinham sidos vítimas. Elas não necessariamente residiam em andares baixos. Em alguns casos, ele acessou apartamentos acima de 10 andares", diz o entrevistado, diretor executivo da JA Consultoria de Segurança, treinamentos e investigação privada, e mais de três décadas de experiência no mercado.

Assaltante pode vir a responder por mais de 30 invasões

João Alberto Ribeiro Britto

Para ele, esse tipo de modus operandi demonstra que os assaltantes estão burlando os sistemas de segurança existentes nos condomínios e se aproveitando das falhas de implantação dos equipamentos. “Nas consultorias de segurança condominial que fazemos, notamos que o condomínio possui claras falhas de segurança, seja por falta de conhecimento técnico do síndico ou por ‘achar’ que, fazendo por conta própria, vai gerar economia. No final, acaba investindo de forma equivocada, e, após sofrer um furto ou roubo, somos chamados para detectar as fragilidades e propor as ações mitigadoras do risco”, conta ele, que segue em sua análise.

“Afinal, o lar é um ambiente sagrado e, em muitos casos, após a ocorrência, os moradores sentem-se inseguros e não conseguem mais residir no local, colocando a unidade à venda por valores até abaixo do mercado. Então, de uma forma geral, e sem visitar o local para identificar os pontos frágeis, o que pode ser feito para obstar especificamente esse tipo de investida criminosa e trazer a sensação de segurança aos moradores? Inicialmente, é importante ressaltar que nenhum item de segurança sozinho consegue obstar uma investida. A segurança efetiva é um conjunto de barreiras (física, tecnológica, instrutiva e normativa) que, uma vez integradas, dificultam sobremaneira as ações delituosas. Na JA Consultoria de Segurança, chamamos esse conceito que aplicamos de CPTEC, isto é, Capacitação, Procedimentos e Tecnologia.”

Portões velozes, fechaduras resistentes, câmeras com inteligência embarcada, iluminação com sensores de presença que informa a mesa da portaria quando há movimentação e sensores de perímetro ligados a uma empresa de monitoramento dificultam bastante a entrada de assaltantes no condomínio, aponta ele. Porém, importante dizer que todo esse investimento pode ser desperdiçado se os porteiros não forem adequadamente treinados e os moradores não tiverem a exata noção da sua importância no elo da segurança. “Por esse motivo, temos na empresa um Curso de Segurança para Porteiros e uma Palestra de Conscientização para os moradores. O condomínio com barreiras perimetrais físicas e tecnológicas, funcionários treinados e moradores conscientes já torna a investida criminosa bem difícil.”

De todo modo, caso o bandido consiga ultrapassar o esquema de segurança perimetral, há cuidados a serem tomados. “Varandas que possuem janelas devem ser trancadas no horário noturno ou em ausências prolongadas. A mesma recomendação deve ser adotada para a porta que dá acesso da varanda para o interior do apartamento. Sugerimos ainda colocar iluminação com sensor de presença no ambiente da varanda. Dependendo do tipo de sacada, altura do apartamento ou área com altos índices de ocorrências condominiais, pode ser necessária a instalação de grades internas. Outra medida interessante é ter alarme sensorial no ambiente da varanda e sala, acionando quando for dormir ou ausência prolongada”, finaliza.

Contatos

hagana.com.br

jaconsultoriaseg.com.br

elevadoreselever.com.br @eleverelevadores /eleverelevadores

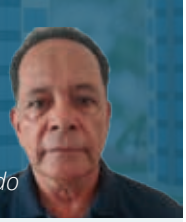
ELEVER®
Elevadores e Escadas Rolantes

|21| 96698-5312
|21| 3587-8817

Alameda São Boaventura, 540 - Fonseca - Niterói - RJ

• ELEVADORES, ESCADAS ROLANTES E PLATAFORMAS PNE.
• SERVIÇOS DE MANUTENÇÃO, MODERNIZAÇÃO E REPAROS.
• MAIS DE 30 ANOS DE EXPERIÊNCIA NO MERCADO.
• ATENDIMENTO 24 HORAS TODOS OS DIAS.
• EQUIPE ALTAMENTE ESPECIALIZADA.
• QUALIDADE E SEGURANÇA.

Universidade Condominial



por Henrique Prado

Função pedagógica do síndico

Na atualidade, a matriz energética global está fundamentalmente dependente dos combustíveis fósseis, os quais possuem alto coeficiente energético. Porém, promovem grandes impactos no meio ambiente, tanto na exploração, quanto, em seu uso. A destruição que tenho visto e muitas vezes vivenciado, preso em grandes inundações e em desmoronamentos, é uma pequena mostra do que vai acontecer em um futuro muito próximo.

A extração e a queima dos combustíveis fósseis estão comprometendo a existência humana na Terra, resultando em um desiquilíbrio incontrolável da natureza. Parece uma descrição apocalíptica, mas não é, há comprovação cientificamente. Porém, creio piamente na reversão desse processo destruidor, na substituição das fontes energéticas dos combustíveis fosseis pelas renováveis.

Energia oriunda de fontes renováveis não causa danos à natureza. Dentre elas, a geração solar fotovoltaica, que ganha destaque como uma alternativa sustentável de atendimento à demanda no consumo de eletricidade. Seu protagonismo se dá, primeiramente, pelo imediatismo dos resultados, "instalou já está gerando". Por ser o sol uma fonte inesgotável, o consumidor gera sua própria energia elétrica sem que isso comprometa o meio ambiente.

Assim como eu, você deve ter ensinado aos seus e à sua comunidade sobre o consumo de energia elétrica. O uso racional é de fundamental importância, pois a própria racionalidade define seu objetivo: "A economia financeira." Mas chamo sua atenção para algo mais elevado: a consciência cidadã!

Ser cidadão, afirmo, é ter a consciência de que suas atitudes exercem o poder transformador do ambiente onde se é inserido. O exercício da cidadania requer que a minha e a sua consciência tenham o perfeito reconhecimento de que não estamos sós. Somos todos inseridos no mesmo processo cíclico da natureza e que dele dependemos para viver.

Certamente, até o presente você não havia percebido alguém falando com tamanho entusiasmo sobre a substituição da energia elétrica que usamos. Instalar energia solar em seu condomínio não resulta apenas em economia aos seus condôminos. Acima de tudo, os torna cônscios da responsabilidade social e participativos no desenvolvimento de um mundo melhor.

Desejo que essa energia, que não é a elétrica, se propague e contagie mais e mais consciências cidadãs e que a nobreza da atividade de síndico seja promotora de qualidade de vida e viabilizadora da dignidade humana.

Henrique Prado é engenheiro especialista em Energia Solar, com quatro anos de atuação nesse mercado.
É CEO na empresa E3 Tecnologia.

e3tecnologia@terra.com.br

e3tecsol.com.br

e3tecnologia.energiasolar

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: Comercial: Editoração	Cecília Egito Eduardo Prado e Andrea Oliveira Jorge Arthur
Colaboradores:	Paulo Francisco, João Alfredo Aurenção, Thalles Ataíde, Ludmila Rei, Laura Guedes e Larissa Macedo
Revisão: Webdesign: Realização:	Márcio Mará Jorge Arthur 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
MARÇO | 2023

CURSOS TELEPRESENCIAIS

Negociação dos Conflitos em Condomínios

1° e 03 de março- 19h às 22h

INVESTIMENTO: R$ 120,00

PROFESSORA
Wania Baeta

Imposto de Renda: Pessoa Física

07 e 09 de fevereiro - 19h às 21h

INVESTIMENTO: R$ 120,00

PROFESSOR
Gilcimar Conceição

Manutenção Predial

07, 09, 14 e 16 de março - 19h às 21h

INVESTIMENTO: R$ 150,00

PROFESSORES
Alexandre Sobral e Raphael Luz

Financiamento Imobiliário

18 de março - 09h às 12h - 13h às 16h

INVESTIMENTO: R$ 120,00

PROFESSORES
Laila Lameira

21 98476-5645

www.cursoaprimora.com.br

Quer falar com o Mercado Condominial?

REVISTA DOS CONDOMÍNIOS

Condições especiais para novos anunciantes

revistadoscondominios.com.br

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