



REVISTA DOS CONDOMÍNIOS

Ano 2 - Edição 17 - Fevereiro/Março de 2023

INCORPORAÇÃO

Modelo tem vantagens para compradores de imóveis, mas é preciso ter cautela

eSOCIAL

Confira os benefícios e os impactos provocados nos condomínios

LIXO RESSIGNIFICADO

Coleta seletiva e política de descarte e reciclagem gera ganhos para condomínios

REVIVER CENTRO

Novos projetos trazem impactos positivos para o Rio de Janeiro

REINF

Tire suas dúvidas sobre quais mudanças serão aplicadas pela Receita

COMO REDUZIR CUSTOS

**É possível
otimizar recursos
condominiais
sem prejudicar a
segurança ou abrir
mão de serviços
essenciais**



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



@gardenadmimoveis

www.gardenadm.com.br

Como tornar o seu condomínio sustentável?

Recursos consumidos nas residências podem ser utilizados de forma menos prejudicial ao meio ambiente

A sustentabilidade é uma prática que vem sendo aplicada nos cotidianos social e empresarial. Envolve inúmeros aspectos, que vão desde a conscientização sobre o uso de recursos naturais, até a ação constante dos métodos aplicados. Com o avanço da tecnologia, essa atividade vem se expandido em diversos setores, como espaços públicos, empresas, residências, e até mesmo os condomínios.

Um condomínio sustentável nada mais é do que um espaço arquitetado em harmonia com o meio ambiente, a tecnologia e seus recursos, de acordo com um planejamento e rotina. “No Brasil, a maioria dos recursos (água, luz, geração de resíduos), são consumidos em condomínios, por possuírem um grande impacto desde o processo da construção até o seu uso diário”, conta o fundador e CEO do Grupo Muda, Alexandre Furlan.

“É muito difícil manter um condomínio 100% sustentável”, explica o CEO. Para manter ou até mesmo transformar um condomínio comum em sustentável, exige diversas implantações e planejamentos a serem realizados. “Alguns locais são limitados, como por exemplo prédios antigos, que não estão acostumados com

a tecnologia”, alerta ele. Os mecanismos sustentáveis são frutos das inovações tecnológicas, facilitando e tornando os recursos residenciais mais acessíveis diariamente.

Apesar de serem meios úteis e precisos para a vida em comunidade, a instalação desses recursos nos condomínios podem gerar gastos e mão de obra, principalmente para os locais mais antigos que possuem uma estrutura antiquada e limitada. “Em relação aos custos e tempo de retorno é algo bem relativo. Depende do condomínio, cada um tem a sua realidade. É preciso investir na tecnologia, e cada equipamento gera um certo retorno. Os mais antigos às vezes não possuem estrutura o suficiente para a instalação”, ressalta Furlan.

Instalação de medições individualizadas, compostagem, investimento em lâmpadas de led e sensores nas garagens, são alguns dos elementos que fazem parte do sistema sustentável nos condomínios. Além de contribuírem para o desenvolvimento do meio ambiente, os condomínios sustentáveis geram retornos significativos como a economia de gastos, espaços mais verdes e esteticamente mais agradáveis. “A organização de uma coleta seletiva é um dos primeiros passos para intro-



Alexandre Furlan

duzir esse sistema no condomínio comum. A segunda etapa seria a instalação de hortas, realização da compostagem, que também beneficia visualmente o ambiente”, diz o CEO.

E como começar a pôr em prática o sistema sustentável nos condomínios comuns? Alexandre Furlan pautou três passos para a introdução de uma rotina saudável:

- **Analisar e separar o que precisa ser priorizado;**
- **Realizar um cronograma para evitar a desorganização;**
- **Efetuar a coleta seletiva, envolvendo funcionários e moradores.**

Os três tópicos são apenas os primeiros passos para transformar os condomínios em ambientes mais sustentáveis e equilibrados.

Contatos

✉ alexandre@grupomuda.com

📷 [@grupo.muda](https://www.instagram.com/grupo.muda)



Breve olhar da Teoria Estruturalista aos condomínios

A Teoria Estruturalista foi desenvolvida na década de 60 do século passado, dentro dos estudos da ciência da Administração. Essa teoria considera as organizações como “unidades sociais (ou agrupamentos humanos) intencionalmente construídas e reconstruídas a fim de atingir objetivos específicos”. Esta abordagem ampla nos possibilita o estudo de organizações não empresariais, como os condomínios edilícios. Etzioni (1967) nos diz que “Os estruturalistas veem a organização como uma unidade social grande e complexa, onde interagem muitos grupos sociais”. Segundo este importante autor, a sociedade moderna é uma sociedade organizacional.

O homem moderno é um “homem organizacional”, que passa sua vida envolvido nos mais diversos tipos de organizações, com diversos tamanhos, finalidades e objetivos, necessários para atender às demandas de uma sociedade complexa. Segundo Etzioni (1967) “As organizações complexas representam um dos elementos mais importantes no contexto social das sociedades modernas. Em geral os cidadãos das sociedades modernas nascem em hospitais, são educados em escolas, trabalham em uma ou outra organização e, de acordo com sua participação e atividades político-religiosas, também com frequência ocupam lugares nas organizações complexas. Em resumo, os membros das sociedades modernas tiram grande parte de sua satisfação material, social e cultural das organizações feitas em grande escala. O caminho para a compreensão do homem moderno e da sociedade em que vive conduz, portanto, ao estudo das organizações complexas”.

Os estruturalistas veem a organização como uma unidade social grande e complexa, na qual estão integrados diversos grupos sociais. Nas organizações edilícias as regras de convivência são estabelecidas na convenção do condomínio, que é o estatuto social e coletivo, corporificando as normas e os órgãos administrativos, tratando do modo de administração do condomínio; e o regulamento interno, que funciona como a especificação e o detalhamento de determinados assuntos constantes da convenção, tendo a missão de disciplinar os critérios de utilização das áreas comuns, regras básicas para a convivência e funcionamento dos espaços. O condomínio edilício possui estrutura administrativa e centros de poder, manifestos por meio de órgãos de gestão, como a assembleia de condôminos, o síndico, subsíndico e os conselhos.

Os condomínios edilícios possuem diversos recursos (materiais, humanos, espaciais, informacionais, tecnológicos, temporais e financeiros), que devem ser dirigidos, de forma coordenada, para o alcance de suas finalidades (manutenção do patrimônio dos condôminos, bem-estar dos seus moradores, harmonização das relações internas, valorização das unidades condominiais e tornar o condomínio um lugar melhor para as famílias viverem). Para o alcance dos seus objetivos, as organizações condominiais edilícias necessitam de ação sobre esses recursos, precisam de administração!

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](https://www.instagram.com/franciscoegito)

Editorial: Baixar custos sem perder qualidade e eficiência

Amigos leitores,

Nesta edição trazemos algumas reportagens especiais para todos os que vivem no mundo condominial. A matéria de capa é sobre um tema muito importante para síndicos e gestores, e afinal como conseguir reduzir custos sem prejudicar as operações, processos e a qualidade dos serviços prestados? Pode parecer uma equação sem solução, porém isso é bem viável. Ouvimos especialistas no tema que trouxeram dicas valiosas sobre como otimizar recursos sem prejudicar a segurança ou abrir mão de serviços, mas depende de um plano desenhado com critério e técnica para que se obtenha o máximo resultado.

Outro tema interessante dessa edição é sobre incorporação imobiliária. Afinal, quais as vantagens desse tipo de operação? Segurança, valorização, confiança e acesso a financiamento são algumas delas, porém é necessário também ter cautela, pois há riscos que precisam ser calculados.

Mais uma pauta importante para o síndico e gestor condominial é sobre o eSocial. Tem gente que ainda nem sabe do que se trata, porém esse sistema já está em vigor. Todos os condomínios estão obrigados a enviar as informações trabalhistas, previdenciárias e tributárias ao Governo Federal por meio do Sistema de Escrituração Digital das Obrigações Fiscais, Previdenciárias e Trabalhistas. Saiba mais na matéria.

E quanto ao lixo do seu condomínio, o que tem sido feito dele? É hora de dar uma ressignificação para essa questão. A aposta na coleta seletiva e numa política consciente de descarte e reciclagem traz ganhos para o condomínio, a saúde da coletividade e, sobretudo, para o meio ambiente. Confira dicas de especialistas para melhor gerenciar o lixo do condomínio.

Outra reportagem abordar o projeto Reviver Centro, criado pela Prefeitura do Rio de Janeiro que busca revitalizar a região com empreendimentos voltados para condomínios residenciais. Novos prédios de muitas unidades foram anunciados e a região promete voltar a viver ser áureos tempos.

Além dessas, também trazemos matérias sobre outros assuntos como Imposto de Renda e o REINF 2023; como fazer do seu condomínio sustentável; os cuidados com o ar-condicionado; a prevenção contra os desastres naturais; dicas para realizar a assembleia virtual e como montar os editais de convocação e atas de assembleia; entre outros temas.

E não percam também os artigos, dicas e análises dos nossos colonistas, com informações valiosas e debates sobre importantes e atualizadas questões do mercado condominial. Muita informação de qualidade para você! Confira, aproveite e compartilhe!!

Mario Brizon é jornalista responsável pela Revista dos Condomínios. Professor, jornalista, publicitário, consultor de negócios e diretor da MMA Comunicação e Marketing (www.mmamarketing.com.br).

- ÍNDICE**
- 3 Condomínio Sustentável** - Alexandre Furlan
 - 5 Cuidados com o Ar-Condicionado** - Amide Mamede e Leonardo Medina
 - 8 Redução de Custos** - Edvania Valim, Sérgio Gouveia e Cícero Sabino
 - 14 Processo por Assalto Dentro do Condomínio** - Marcio Spimpolo
 - 16 Incorporação Imobiliária** - Carlos Gabriel Feijó, Leandro Sender e Marcio Romano
 - 20 Desastres Naturais** - Sergio Craveiro, Regina López, Gleyson Assis
 - 22 eSocial** - Luciana Rosa e Renato Camargo
 - 28 Assembleia Virtual** - Amanda Accioli
 - 29 Editais de Convocação e Atas de Assembleia** - Veronica Lins
 - 30 Ressignificando o Lixo** - Raquel Pires e Gabriel Brito
 - 34 Cuidados com Acidentes em Obras** - Felipe Faustino
 - 36 Portaria Virtual** - Rodrigo Rojo
 - 37 Elevadores na Mira do Legislativo** - Marcelo Braga
 - 38 Salário do Síndico** - Aldo Busuletti e Antonio Carlos de Luca
 - 40 Créditos para condomínios** - Everton Fracaroli
 - 42 Imposto de Renda 2023** - Gilcimar Conceição e Flávio Cohen
 - 45 REINF 2023** - Thiago Valilo, Milene Figueiredo e Jaqueline Figueiredo
 - 47 Reviver Centro** - Marcos Saceanu e Cláudio Hermolin

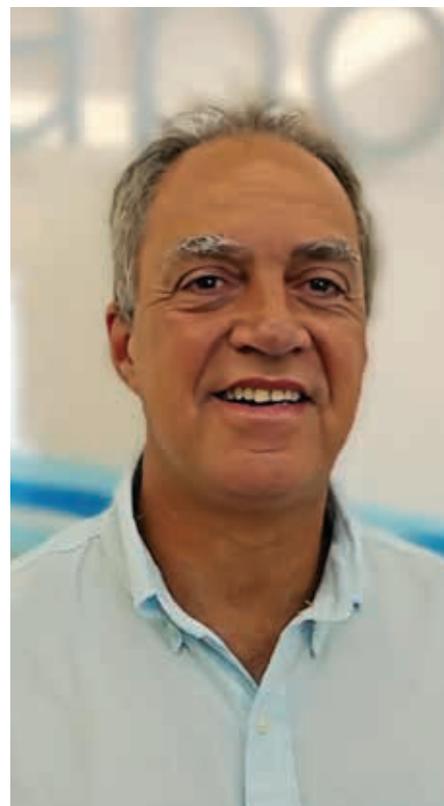
Mais cuidados com o ar-condicionado

Fim do verão traz recomendação de revisão nas instalações e condições gerais dos aparelhos, depois de meses submetidos ao estresse de funcionamento intenso e altas temperaturas

Verão castigou os brasileiros, com sensação térmica tendo superado os 50°C em alguns pontos do Sudeste. Inevitável o uso contínuo dos aparelhos de ar-condicionado. Porém, além do aumento na conta de luz, surgem outros problemas: a manutenção correta de filtros, fiações e tomadas. O cuidado de não sair de casa e deixar o aparelho ligado. A Revista dos Condomínios ouviu

especialistas que dão valiosas dicas para evitar problemas.

“Para garantir a qualidade dos equipamentos de ar-condicionado, é necessário fazer a manutenção preventiva a cada seis meses. A limpeza periódica é muito mais do que manter o aparelho de ar-condicionado higienizado. É fundamental, para o seu bom funcionamento, pois assim evita o acúmulo de bactérias, fungos e ácaros no aparelho, prevenindo do-



Amide Mamede

PÓS-GRADUAÇÃO LATO SENSU

DIREITO CONDOMINIAL 4

INÍCIO: 10/04/2023

SEGUNDAS-FEIRAS DAS 18:30 ÀS 21:30



AULAS EAD AO VIVO
INTERAÇÃO ENTRE PROFESSORES
E ALUNOS.



FORNECIMENTO DE MATERIAL
DE APOIO ESCRITO PELOS
PROFESSORES.



AULAS SÍNCRONAS NO ZOOM
E ATIVIDADES ASSÍNCRONAS
NA PLATAFORMA EAD.



DURAÇÃO
15 MESES
360 H/A

FRANCISCO EGITO

ADVOGADO, ADMINISTRADOR E CONTADOR.
GRADUADO EM GESTÃO DE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS.
ESPECIALISTA EM DIREITO IMOBILIÁRIO,
ESPECIALISTA EM DIREITO NOTARIAL E REGISTRAL,
MBA EM NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS E
ESPECIALISTA EM CONTROLADORIA E FINANÇAS.
MEDIADOR EM ADMINISTRAÇÃO PELA UFF.



COORDENADOR DOS CURSOS
DO SETOR
CONDOMINIAL
E IMOBILIÁRIO

PÓS-GRADUAÇÃO LATO SENSU

DIREITO IMOBILIÁRIO 4

INÍCIO: 13/04/2023

QUINTAS-FEIRAS DAS 18:30 ÀS 21:30



AULAS EAD AO VIVO
INTERAÇÃO ENTRE PROFESSORES
E ALUNOS.



FORNECIMENTO DE MATERIAL
DE APOIO ESCRITO PELOS
PROFESSORES.



AULAS SÍNCRONAS NO ZOOM
E ATIVIDADES ASSÍNCRONAS
NA PLATAFORMA EAD.



DURAÇÃO
15 MESES
360 H/A

CONSULTE DESCONTOS EXCLUSIVOS

INFORMAÇÕES?

FALE COM A NOSSA EQUIPE

(21) 96731-1254

WWW.CBEPJUR.COM.BR

SIGA-NOS



enças respiratórias, vazamentos e evitando o mau cheiro, além do enferrujamento e corrosão das peças, prolongando a vida útil do equipamento, diminuindo o consumo de energia elétrica e os ruídos”, pontua Amide Mamede, diretor técnico e responsável pela Gestão da Climapoint.

Segundo ele, no verão, com o aumento do tempo de uso dos equipamentos, é natural que

ocorra um maior consumo de energia. Porém, com a manutenção periódica em dia, diminui-se o risco de danificar o equipamento e ainda ocorre a redução do consumo de energia, já que tudo estará operando da forma correta. Mas, de fato, a estação é uma prova de fogo para eles.

“A Climapoint recomenda que a manutenção preventiva seja feita sempre por uma empre-

sa capacitada, anteriormente à chegada do verão, para que os equipamentos estejam prontos para passar por essa ‘prova de fogo’. É preciso realizar as revisões elétricas, medições dos níveis de gás refrigerante para identificar possíveis vazamentos e lubrificação das peças para evitar corrosão, aumentando assim a produtividade e tempo de vida útil do aparelho”, resume.

Atenção às características da instalação elétrica local

Leonardo Medina é professor universitário e especialista em Engenharia Condominial, Patologia e Diagnóstico das Construções e de Estruturas de Concreto. “Primeiro de tudo: antes de ser feita a compra do equipamento é importante conhecer as características da instalação elétrica do local onde ele será ligado, o dimensionamento correto da bitola da fiação e ter um disjuntor específico. Fica a dica: a potência elétrica do equipamento consumida cuja medida dela é em Watts (W), deve estar de acordo com o da instalação elétrica desse local, além da sua voltagem. Se não houver esse equilíbrio, problemas como curto-circuito poderão ocorrer, com a possibilidade de ocasionar até incêndios. Por isso dá importância de uma avaliação cautelar de um técnico antes da instalação! Essa prudência permite a tranquilidade do uso mesmo na ausência da pessoa nesse local”.

Na sequência, nosso especialista fala sobre a limpeza preventiva do equipamento. “Antes de iniciá-la, sempre



Leonardo Medina

desligar o equipamento da tomada, a fim de evitar qualquer tipo de acidente. O acúmulo de poeira nos gabinetes pode obstruir e reduzir o fluxo de ar para o ar-condicionado, tornando-o mais fraco e reduzindo sua capacidade de refrigeração. Devemos, ainda, higienizar periodicamente as serpentinas. A falta de limpeza e sujeira acumulada nelas, somadas à umidade do interior do aparelho, podem oferecer um ambiente propício para a formação de colônias de fungos, bactérias, mofo, entre outros contaminantes, prejudicando a saúde das pessoas. Aconselhamos que a limpeza

preventiva siga as determinações do seu fabricante com relação ao período de realização”. assinala.

Por fim, Leonardo afirma que a manutenção deverá observar a existência de ruídos, vibrações, vazamentos, se as conexões da instalação frigorífica estão bem ajustadas. O isolamento térmico entre as peças deve ser verificado e a limpeza do filtro, pelo menos mensal, se faz necessária para o bom desempenho do aparelho. “Não podemos esquecer que a manutenção no suporte do aparelho, no caso de aparelhos tipo split, onde é sustentada a condensadora, é de extrema importância, a fim de evitar que, pelo desgaste natural, venha a colapsar e possibilitar acidentes com transeuntes. Da mesma forma que a carcaça metálica desse equipamento”, conclui.

Contatos

Amide Mamede

 climapoint.com.br

Leonardo Medina

 [@imedina_engenharia](https://www.instagram.com/imedina_engenharia)



UM PROGRAMA FORA DO ÓBVIO PARA FALAR DE CONTABILIDADE

ASSISTA **AO VIVO** NO YOUTUBE:

  **CONTADORRAFAELMACHADO**



UM PROGRAMA PARA FALAR DOS DESAFIOS DA GESTÃO CONDOMINIAL

ASSISTA **AO VIVO** NO YOUTUBE:

  **HAPPYHOURDOSINDICO**



UM GRUPO DE POSSIBILIDADES PARA SUA EMPRESA!

CONTABILIDADE | BPO FINANCEIRO | CERTIFICADO DIGITAL
ADM DE CONDOMÍNIOS | ADM DE IMÓVEIS | REGISTRO DE MARCA
PRODUÇÃO DE CONTÚDO E PODCASTS | CORRETAGEM DE SEGUROS

    **@GRUPORMNEGOCIOS**
WWW.GRUPORMNEGOCIOS.COM.BR



Como a auditoria condominial recomenda o básico, que faz a diferença

Planejar, executar, controlar, acompanhar e monitorar, envolvem a Gestão de Condomínios, tendo a Auditoria Preventiva Mensal, a função de efetuar o conjunto das últimas ações: o monitoramento, que vem após as ações da Contabilidade/Administradora, Conselho e do Síndico.

Este é um dos motivos da Prestação de Contas ser dinâmica e passar por várias pessoas/pares, e por mais que recebimentos e pagamentos pareçam conter registros similares de um mês para o outro, o Relatório de Auditoria preza por recomendações básicas, mas, não se furta de avaliar as necessidades do empreendimento, os projetos, as mudanças de Normas, Legislações etc.

Dessa forma, a Auditoria utiliza a Matriz GUT (Gravidade, Urgência, Tendência), constatando primeiramente as urgências visando minimizar e até mesmo mitigar (eliminar) riscos ao Condomínio, aos Condôminos e àqueles que transitam pelo empreendimento, sejam colaboradores e prestadores de serviços.

Te convido a acompanhar alguns exemplos que são recorrentes em constatações de não conformidades e que já no primeiro mês da Auditoria Preventiva Mensal fazem toda a diferença na gestão, com recomendações como:

- a necessidade de revisar as classificações das contas a fim de não prejudicar a transparência e os controles;
- a importância de monitorar a adequação do valor da quota condominial, em decorrência das estimativas das despesas;
- um checklist relacionado a segurança em várias áreas como: [incêndio, inspeção de elevadores, seguros];
- cuidados com a mão de obra e os riscos trabalhistas;
- padrões de análises de pendências de tributos presentes em notas fiscais e recibos mensalmente.

É fundamental lembrarmos, que são pessoas que executam as ações de gestão, e sempre será necessário ter quem confira, quem acompanhe e quem monitore a prestação de contas, visto que, é muito menos custoso prevenir, do que corrigir e reparar.

Michele Lordêlo é auditora do Grupo Lordêlo, doutora em Educação, conselheira do CRC-BA, autora do livro Manual Tributário.

Redução de custos: dá para baixar o valor das cotas?

Acredite: há meios para otimizar recursos sem prejudicar a segurança ou abrir mão de serviços em seu condomínio. Veja as dicas de nossos especialistas

Pode testar aí, é uma unanimidade. Todo condômino reclama do valor da chamada cota condominial, que julga alta. Há como fazer uma redução nesse valor? Combater a inadimplência é fator vital, e eventual redução pode ajudar também a reduzir a própria inadimplência. Onde cortar, sem que haja risco na segurança ou queda grave na qualidade das instalações e serviços? É possível não demitir colaboradores? Como gerir melhor os recursos? Quais pequenas economias cotidianas podem ser feitas e, uma vez somadas, resultar em queda efetiva do valor da cota? O que é, ao menos em teoria, uma cota de valor justo?

Edvania Valim, de São José dos Campos (SP), é uma síndica profissional 5 estrelas, com MBA em Gestão Empresarial pela FGV. “O síndico morador ou externo, em qualquer condomínio que esteja, tem o desafio de acalmar os ânimos dos condôminos que julgam alta as cotas condominiais... Mas, como fazer isso? Se realmente procedem tais descontentamentos, o síndico deve pedir à administradora o resumo de todas as despesas do último ano ou semestre, para analisá-las. Com todos os dados em mãos, se faz necessário saber quais são as com maior representatividade no total geral dos gastos mensais. Dica: separe as que representam 80% do valor da cota condominial para renegociá-las”, aconselha.

Segundo ela, geralmente os contratos terceirizados de segurança e zeladoria são os com maior percentual na soma das despesas. Assim, é necessário observar se o valor está conforme a média de mercado, se os serviços prestados estão satisfatórios (perguntar para os moradores ou fazer enquete, é uma dica), pedir CND's (certidão nega-



Edvania Valim

tiva de débitos municipal, estadual, federal, trabalhista e judiciário), para checar como está a saúde financeira da empresa e pesquisar quantos clientes a empresa possui. Até para saber se, caso ela perca aquele condomínio, terá condições de remanejar os funcionários ou arcar com as rescisões.

“O prestador de serviços nos elevadores também precisa ser revisado e a quantidade de corretivas que foi feita no ano, bem como custo das peças, caso o contrato seja sem elas. Com essas informações, chame os prestadores ou outras opções idôneas e com referências para fazer a possível troca. Um alerta: não veja apenas o custo, pois o muito barato pode se tornar uma tremenda dor de cabeça. Analise os custos x benefícios, sempre”, complementa.

A possível demissão de colaboradores é sempre um grande dilema, diz a primeira entrevistada. “Os condomínios que já possuem funcionários terceirizados, geralmente, pedem que

eles sejam aproveitados em outros postos ou verificam se há a possibilidade de flexibilizar a escala de trabalho, de forma a otimizar o serviço e não gerar horas extras. Pode ainda diminuir o tempo ocioso, se tiver muitos funcionários no local. Isso tudo para evitar a necessidade de redução do quadro de colaboradores. Mas, quando não há jeito, e as mudanças precisam ser mais efetivas, antes da demissão de funcionários orgânicos, por exemplo, é primordial verificar na convenção coletiva da categoria se há multas, para os condôminos não serem surpreendidos com gastos extras e, muito menos, com ações trabalhistas”.

Edvania defende que o síndico precisa ter uma previsão orçamentária factível, contemplando todas as despesas previstas para aquele ano e com margem para as urgências, e não esquecendo as possíveis inadimplências. Sempre revisando tudo. E se o total das receitas se tornar insuficiente para pagar as despesas, deve

convocar assembleia para apresentar nova previsão orçamentária.

“Renegociados os 80% das despesas, é aberta margem também para os 20% restantes. Como tarifas bancárias, novos fornecedores de material de limpeza e de consumo, verificações de vazamentos e campanhas educativas para redução do consumo de água e instalação de fotovoltaicos e sensor de presença, para otimizar o uso energia nas áreas comuns. Pode ainda iniciar a venda de material reciclável coletado entre moradores, como latas de alumínio e óleo de cozinha - são alternativas de receita. Há alguns investimentos que poderão trazer, a longo e médio prazos, economias, como instalação de captação de água das chuvas, para limpeza de áreas externas, de painéis solares e ponto para recarga de veículos elétricos”.

Mas, afinal, o que é, ao menos em teoria, uma cota de valor justo? “O morador, quando vê o condomínio bem cuidado, quando se sente seguro onde mora, tendo várias opções de lazer, observa se o valor do aluguel e cota estão dentro do valor de mercado, e se o imóvel está valorizando. Assim, para ele está ótimo. Mas, para o síndico, a cota de valor justo é aquela que, depois de fazer todos os ajustes e renegociações, permite pagar as despesas e ainda fica um saldo para guardar para as eventuais melhorias. Enfim, essa questão é um desafio diário para o síndico pois, além de todas as responsabilidades legais que possui, ele precisa acompanhar de perto como está a percepção dos condôminos e moradores frente a sua gestão”.

Uma prova de cálculos e, sobretudo, bom senso

Administrador de empresas, com MBA em finanças, Certificado em Gestão e Estratégia pela Fundação Dom Cabral, e professor certificado pela Universidade de Cambridge, Sérgio Gouveia sempre busca traduzir o complexo em algo simples que todo síndico possa entender e utilizar na sua gestão. É assim que ele também contribui para esta edição da Revista dos Condomínios.

“Que tal nos perguntarmos: o que define o valor da cota condominial? A receita total necessária para o condomínio arcar com todas as despesas ordinárias, devidamente cotizada entre os condôminos, geralmente pelo critério da fração ideal (Lei 4.591/64, Art. 12, § 1º). Assim, deve a s=cota ser capaz de garantir o pagamento de todas as manutenções, salários, fornecedores, concessionárias, que garantam o bom funcionamento, segurança e bem-estar de todos do condomínio. A pergunta de um milhão (ou mais...) é o que fazer para baixar essas despesas, sem deixar de fazer tudo que está previsto nas leis, normas, convenção, regimento interno?”, provoca ele.

“Em muitos condomínios, vivemos a ‘síndrome da lâmpada de LED’. Essa é clássica. Quando o tema ‘redução de custos’ surge na assembleia, sempre tem alguém dando essa sugestão brilhante (desculpe o trocadilho). Aconteceu em muitas das quais participei. Por isso, sempre levo essa conta feita antes. Ok, essas lâmpadas consomem menos, mas... Qual o impacto dessa mudança? Existem alguns sites que oferecem uma calculadora online para você comparar os consumos. Foi através de um deles que verifiquei que a ideia de trocar as lâmpadas fluorescentes por LED, no meu condomínio, teria um impacto de menos de 0,5% nas despesas, associado a um investimento na compra dessas lâmpadas, que não era prioridade naquele momento de



Sérgio Gouveia

caixa combalido... Ou seja, resultado nulo”, reconhece.

Segundo ele, é bem comum o síndico inexperiente tentar, com louvável boa vontade, resolver todos os problemas do condomínio, inclusive os custos altos. Daí, ele sai atirando para todos os lados. Isso é um misto de ingenuidade, despreparo e Mito de Sísifo, que fala sobre um personagem da mitologia grega considerado o mais inteligente e esperto dos mortais. Entretanto, ele desafiou e enganou os deuses e, por isso, recebeu um castigo terrível: rolar uma grande pedra montanha acima por toda a eternidade. Em resumo, foi condenado a passara vida exercendo uma tarefa cansativa e inútil. “Desculpe destruir seus sonhos: essa história de resolver tudo não vai rolar”, volta a provocar Sérgio Gouveia.

“A redução de custos, bem como praticamente qualquer coisa que realisticamente busque obter resultados, depende de um plano desenhado com critério e técnica para que se obtenha o máximo resultado com o menor dispêndio de energia e recursos possível, e num período mais curto.

Um dos ensinamentos mais valiosos que passo no meu curso tem tudo a ver com redução de custos. O economista italiano Vilfredo Pareto, ainda no século XIX, definiu uma proporção que ficou famosa e é muito usada até os dias de hoje devido à sua simplicidade e precisão. Ele observou que, de maneira geral, 20% das causas geram 80% dos resultados. Por exemplo, 20% dos itens do seu portfólio respondem por 80% das suas vendas; ou 20% das fábricas produzem 80% da poluição. E por aí vai...”

Ou seja, se tem dez itens listados no plano de contas como despesas ordinárias, certamente dois deles geram em torno de 80% das despesas. “Duvidou, né? Pode ir lá olhar. Eu espero. Pronto, agora que você está convencido, vou fazer meu papel de vidente: provavelmente um desses itens está na rubrica de pessoal, certo? Os outros vão depender muito do modelo de funcionamento de cada condomínio. Esses dois ou três itens juntos devem dar bem próximo de 80% das despesas ordinárias totais do condomínio. Bem, se você identifica que nesses dois itens há 80% das despesas, en-



tão faz todo sentido você começar a buscar a redução por eles, concorda? O motivo é simples. Digamos que você tem um item que custa R\$100 e outro que custa R\$1 mil. Reduzir 10% de R\$1.000 (= -R\$100) é muito mais fácil e vantajoso do que reduzir 50% de R\$100 (= -R\$50). Vejam que finanças têm mais a ver com bom senso do que com cálculos complexos”, aponta.

E o resto dos itens? Aqui Sérgio diz que deve entrar em cena uma habilidade do bom gestor, que é ter foco naquilo que produz resultados. “Os demais itens têm importância sim, e se for possível lidar com eles sem desviar o foco dos itens que mais trarão resultados, então ok. Senão, eles vão ter que esperar a sua vez. Afinal, como disse antes, resolver todos os problemas ao longo de um mandato é impossível. Sempre haverá escassez de tempo, recursos, pessoal, e por essa metodologia você facilmente consegue definir o que é prioridade”, define ele, que segue com suas orientações.

VOCÊ GANHOU UMA CONSULTORIA GRATUITA!

LIGUE OU CHAME NO WHATSAPP



21 2518-3700

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

 **Pacífica**
Excelência em Condomínios





Ela não nasceu para desistir

Nessa edição vou contar a minha história. Fevereiro foi o mês do meu aniversário e te convido a conhecer um pouco mais quem sou eu, Christiane Romão! Mulher, nordestina e sou a minha história! É, eu sou as minhas escolhas, os meus acertos, os meus erros, eu sou as minhas lembranças, o meu passado, o meu presente e o meu futuro... dias, minutos, segundos, eu sou um pouco do mundo!

Você sabia que EU JÁ MORRI SEIS VEZES? Isso mesmo! A primeira foi quando, ainda com 14 anos, perdi os movimentos total das minhas pernas e depois de dolorosas e complicadas cirurgias, cujas cicatrizes tenho até hoje em ambas, e sem esperanças de melhora, aprendi o sentido da palavra renascer. Fiquei um ano sem andar, seis meses de fisioterapia, quatro meses de cadeira de rodas, eu reaprendi e voltei a andar. A segunda foi quando perdi em intervalos curtos meu avô (meu painho) que me educou e me direcionou e depois veio a morte da minha mãe, me deixando sem norte e sem rumo por duas mortes repentinas e trágicas. A terceira foi quando me separei no meu primeiro casamento.

Precisei me redescobri profissionalmente e aos poucos reaprendendo a viver, mas graças a esse fato a sindicatura se apresentou na minha vida e vivo esse amor pelo condomínio há 12 anos. Desse casamento teve origem o meu príncipe, a luz dos meus olhos, minha motivação diária, meu craque de futebol. Falando em relacionamento, eu pensei que nunca mais encontraria um sentido no amor, até que encontrei o brilho que o amor precisava e recomencei em outro abraço. Meu eterno namorado, é assim que o chamo. Brinco que ele é o meu coaching da vida e dos meus projetos e responsável pelo meu sorriso. Aroldo e Cauã são meus maiores incentivadores, aqueles que vão estar ali sempre, amor e admiração por vocês.

A quarta foi quando fui demitida. Aquele era o meu emprego dos sonhos e o meu sustento! Fiquei sem chão. Depois de tanta dedicação, de tanto suor, o sentimento era de descarte, porém depois entendi o porquê do caminho cheio de pedras. A quinta foi quando perdi meu pai, de forma inesperada e com um telefonema antes de uma cirurgia simples em que ele me falava: volto logo. Guardo o áudio até hoje. Porém não saiu como esperávamos e ele se foi sem ao menos eu conseguir me despedir! A sexta vez, eu recebi a notícia da morte da minha irmã Bianca, com apenas 24 anos e uma vida, no meio de um baque na vida profissional, foi um luto duplo e sem explicação.

Depois de tantas feridas e algumas que não consigo ainda relatar, veio o diagnóstico que poderia dar um intervalo grande em nos meus projetos futuros, porém sigo firme lutando todos os dias com essa nuvem negra que insiste em passar. Como disse @joeljota: "Como é possível morrer seis vezes e continuar vivo? A resposta é simples: a gente não morre quando fracassa ou tem uma perda. A gente só morre quando a gente desiste! "E EU? NÃO NASCI PARA DESISTIR!

Agradeço nessa caminhada aos amigos verdadeiros que nunca me deixaram desistir. Aos mestres na caminhada que me deram a fórmula certa para aplicar e mudar tudo ao meu redor. E depois de contar a história de tanta gente, é um privilégio romper as barreiras e poder colocar a vista uma parte e dizer aos críticos que só criticam sentados e nada fazem para mudar a realidade condominial: RECOMECE! Ainda tem tempo!

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

 @gestoracond.christiane_romao

Sem bala de prata ou pílula mágica

"Outra coisa que ensino aos meus alunos é a implementação de um plano diretor. Um projeto de médio/longo prazo, no qual as necessidades e os desejos dos condôminos estejam descritos em detalhes para que sejam colocados em prática ao longo de três a cinco anos. E é justamente nesse plano que alguns ingredientes importantes entram em cena. O primeiro é o próprio processo de pensar a longo prazo, em parceria com os condôminos. Como não existe bala de prata, nem pílula mágica, a efetiva redução de custos não virá de uma ou das medidas, e sim de um conjunto consistente e constante de ações adotadas de forma planejada. Ou seja, a metodologia de Pareto trará bons resultados e, em seguida, novos itens passarão a ser prioridade. Então, otimizamos esses novos itens, e depois deles mais outros, e seguimos assim, para sempre. Foi assim que mantive a cota aqui congelada por sete anos, fiz reformas das áreas comuns sem um centavo de taxa extra e, ao final, baixei os valores em 20%", conta.

Outra máxima do entrevistado é: redução de custos não é destino, é caminho. "Digamos que você paga R\$100 por algum produto ou serviço. Tem sido esse mesmo valor há anos. Você bate no peito, orgulhoso e diz: 'há anos eu consigo manter esse preço, sem reajuste!' Ok parabéns. Será mesmo? Vou fazer duas perguntas sobre isso: esse valor te entrega a qualidade adequada ao que o condomínio precisa, ou usa o critério do 'mais baratinho'? Você tem certeza de que o menor valor possível é esse? Como sabe se o valor deveria ser R\$70, mas há anos você paga R\$100 e está aí se achando? Quando um processo é ineficiente, sai dinheiro pelo ralo todo dia. Um pouquinho aqui, outro ali... Todo dia. Mas é pouquinho, e você nem percebe. Ou pior, nem questiona. E aí, com o passar dos anos, vira muito", alerta ele, que dá a solução para essa equação.

"Qual o remédio para isso? Questionar. Sempre. O tempo todo. Mudar de 'óculos' ao olhar para o seu condomínio. Desafiar o modelo. Perguntar-se: 'essa é a melhor forma de fazer isso? Tem tecnologia mais eficiente e barata disponível para fazer isso? Tem alguém fazendo isso melhor do que nós? Por que fazemos assim? Esse é o melhor fornecedor?'. E por aí vai. Em administração temos uma máxima: aquilo que

“você não mede, você não gerencia. É simples assim. Portanto, sem previsão orçamentária não há qualquer parâmetro para saber se as contas estão sob controle ou fora dele. Se essa prática - aliás obrigatória e prevista nos Arts. 1.348 e 1.350 do Código Civil - já é amplamente negligenciada, lamentavelmente o acompanhamento orçamentário é quase inexistente em uma grande quantidade de condomínios”, lamenta Sérgio.

E são justamente esses dois fatores - previsão e acompanhamento orçamentário - que permitem ao síndico verificar se as contas estão sob controle, onde estão ocorrendo desvios dos valores orçados, ter insights sobre quais itens do plano de contas merecem mais atenção, dentre outros aspectos. “A mensagem que quero deixar aqui é que a redução de custos se dá através de uma mudança de modelo de gestão, muito mais do que a mera troca de lâmpadas por LED, que a substituição da portaria orgânica pela remota, da implantação de energia solar. E isso passa pela capacitação e pela profissionalização do síndico. Invista em conhecimento. Esse, não reduza jamais!”, aconselha ele, treinador de professores certificado pela International House, ex-diretor de empresas, empreendedor e síndico morador há mais de 10 anos.



Cícero Sabino

Controle da inadimplência ajuda a reduzir a cota condominial

Cícero Sabino é formado em sindicância profissional desde 2018. Especialista em implantação de condomínio, já soma mais de 35 iniciativas no Rio de Janeiro. ao mesmo tempo em que está à frente da MNS. “Na verdade, controlar a inadimplência é fundamental para reduzir a cota condominial. Basicamente, a redução de custo do condomínio está em avaliar detalhadamente as despesas e verificar em que ponto é possível cortar gastos sem prejudicar o andamento do condomínio. O maior vilão da cota condominial é a conta de água, que precisa ser acompanhada de perto. Além disso, vale avaliar os contratos das empresas terceirizadas que presta serviço no condomínio e apostar nas empresas que façam mais de uma atividade, sendo possível negociar valores mais baixos. Planejamento é a palavra-chave: ele ajuda o administrador a reconhecer a necessidade, traçar metas e estruturar ações. Esse processo pode começar durante uma assembleia condominial por meio das sugestões e críti-

cas dos condôminos”, acredita ele, que não abre mão mesmo das pequenas e tradicionais economias.

“Colocar um simples sensor de presença e lâmpadas led nos elevadores, corredores e garagem. Essa providência economiza. 60% com a conta de luz. ou colocar nas descargas sanitárias válvula de duas fases, com essa medida pode chegar a 50% de economia. Cabe ainda fazer uma cisterna de captação da água da chuva para reuso e, se possível, investir em energia solar. A coleta seletiva também gera um retorno em valor ao condomínio, que pode ser usado para compras de material de limpeza”, conclui.

Contatos

Edvania Valim

✉ gestaocondvalim@gmail.com

Sérgio Gouveia

🌐 derepentessindico.com.br

Cícero Sabino

✉ cicero.ss13m@gmail.com



O frenesi condominial e o crime de stalking

Em 2021, o Código Penal, seguindo uma tendência globalizante, iniciada na Califórnia no ano de 1990, incorporou ao seu texto uma nova figura típica: o crime de perseguição, também conhecido como stalking, tipificando-o no art. 147-A.

Referido delito, reconhecido pela Criminologia como “perseguição incessante” ou “perseguição contumaz”, passou assim a ser um novo crime na ordem jurídico-penal brasileira.

O termo versado na língua inglesa encontra sua correspondência na ideia de “caça”, de onde deriva o verbo stalk, infração penal que somente haverá de ocorrer se se manifestar presente o estado de permanência ou de habitualidade.

A nosso ver, de uma forma um tanto precipitada, alguns operadores do direito e da gestão de condomínios passaram a afirmar da possibilidade da ocorrência de tal delito na realidade do cotidiano condominial, para tanto trazendo exemplos como a conduta do morador que, a pretexto de “cobrar o síndico” em relação aos seus deveres e obrigações, culmina por criar um estado de perturbação e de incômodo, mercê da reiteração quase que insuportável para qualquer gestor.

Mas é preciso ter muito cuidado em assim afirmar. Primeiramente, porque o Direito Penal possui princípios próprios, muito diferentes dos reconhecidos pelo Direito Privado. Para que possa ocorrer um crime, não basta a sua aderência “gramatical” ao texto de lei, mas principalmente, seu reconhecimento em face da principiologia que orienta a aplicação das Ciências Criminais.

Não pode o intérprete falar em “crime de stalking”, se não se fizerem presentes, na conduta típica do sujeito ativo, a ofensa aos princípios da lesividade, da fragmentariedade, da ofensividade e da legalidade, este último, analisado sob sua perspectiva substancial, e não meramente formal.

Ademais, a mera prática de “perseguição”, ainda que perturbadora e reiterada, de per si, não configura o crime de perseguição, uma vez que tal delito, segundo a vontade do legislador, foi inserido em meio aos crimes contra a liberdade individual, no que passou a exigir, para a sua consubstanciação, não somente de dolo, mas igualmente, de um componente “ameaçador” no comportamento do agente, com isso gerando verdadeira sensação de temor e angústia, pela vítima.

Destarte, o frenesi que passou a dirigir a comunidade condominial, relativamente à possibilidade desmesurada e frequente da ocorrência do crime de Stalking em condomínios, requer ânimo calmo e refletido para examinar se, de fato, tal delito se apresentou com todos os seus contornos e requisitos, incluindo-se nesse contexto, os elementos objetivos e subjetivos do tipo.

Isso porque, a imputação indevida a quem quer possa se encontrar na prática de uma conduta de perseguição, não configurando está o crime de Stalking, poderá fazer com que o acusador possa ser processado e condenado pelo crime de calúnia, ou seja, em poucas palavras, o feitiço pode virar contra o feiticeiro. Sejamos, portanto, como diz o texto bíblico, prudentes como as serpentes, antes de fazer qualquer acusação intempestiva e inidônea.

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](https://www.instagram.com/vanderfdeandrade)

Condomínios podem ser responsabilizados por casos de assaltos?

Situação concreta está em pleno curso, num condomínio residencial no interior de São Paulo. Moradores acusam administração do local de falha na segurança e omissão após o episódio

Em janeiro deste ano, um casal que, há cercade um ano, foi assaltado dentro de um condomínio de casas de luxo na Zona Sul de Ribeirão Preto (SP), resolveu processar o condomínio no qual residem por falta de segurança. O empresário Caio Sampaio e Poliana Balieiro afirmam que, no dia do crime, chegaram a ligar na portaria para comunicar que ouviram barulhos ao redor da residência. De nada adiantou o alerta. Eles, e o filho de apenas onze meses, acabaram tendo a casa invadida. Foram feitos reféns por mais de duas horas. Além do terror, tiveram furtados computadores, equipamentos eletrônicos, bebidas, joias e até roupas. Esse tipo de processo, com responsabilização do condomínio por suposta falha na segurança, é razoável, do ponto de vista jurídico? O condomínio pode ser responsabilizado - e em quais circunstâncias ou diante de quais cenários? E, principalmente, quais cuidados o síndico deve ter para não correr este risco, cair nessa armadilha?

Advogado especialista em condomínios, professor e coordenador da Pós-Graduação em Direito e Gestão Imobiliária da FAAP/SP, Márcio Spimpolo conversou com a Revista dos Condomínios sobre esse caso. “Segundo a nossa Constituição Federal, todos têm direito e acesso ao poder Judiciário quando têm um direito violado ou ameaçado de violação. Dessa forma, sim, é possível que a vítima procure o judiciário para buscar a reparação almejada. Isso não significa, porém, que o resultado será aquele pretendido”, afirma ele. O caso vítima do assalto alega que, passado um ano do crime, e após inúmeras tentativas de diálogo, se sente ‘abandonado’ pela administração do condomínio, que não reconhece a alegada falha na segurança nem propôs qualquer tipo de indenização ou ressarcimento.

O entrevistado explica que, no caso de condomínio, para que este seja responsabilizado por furto, roubo, sequestro ou qualquer outro problema, será neces-



Marcio Spimpolo

sário que a convenção preveja expressamente tais responsabilidades. O mesmo se dá com a Associações de Moradores. É preciso que o Estatuto daquela associação preveja expressamente tal responsabilidade. Na falta de declaração expressa nesse sentido, tanto na Convenção quanto no Estatuto, ou cláusula expressa em sentido contrário, eximindo-se da responsabilidade – não haverá responsabilidade do condomínio ou da associação.

É preciso lembrar que tanto o Estatuto quanto a Convenção, são feitas pelos próprios associados ou condôminos. Assim, se eles mesmos, por maioria qualificada, decidiram não prever a responsabilidade por tais infortúnios, nada haverá de ser feito.

Diretor Acadêmico da Associação Nacional dos Advogados de Condomínios (ANACON) e apresentador do Programa 'Condomínios Pelo Mundo', ele aponta que, na verdade, todos os investimentos foram realizados para que o risco de acontecer quaisquer problemas fosse diminuído. Isso não significa dizer que o condomínio, em razão disso, assumiu a responsabilidade perante todos os condôminos e moradores de evitar por completo tais ações, e tampouco o dever de ressarcir eventuais prejuízos materiais ou morais em decorrência desses fatos. "Eventualmente, mediante robustas provas, se o condomínio utilizar serviços de uma terceirizada de portaria. E, se for

comprovada participação ou até omissão desta no delito, será possível uma responsabilização da empresa".

Spimpolo finaliza ressaltando que, diante do imbróglio já instalado neste caso concreto, o síndico mais precavido e consciente de suas responsabilidades deve contratar um consultor de segurança e mapear os riscos, levando o cenário real para a assembleia e decidindo, em conjunto com os moradores, o que pode e deve ser feito para diminuir as ameaças de invasões, furtos e assaltos. Ele deve sempre deixar claro que, independentemente do investimento, o que se busca é a redução do risco. E que nenhum local, por mais investimento que se faça em pessoal treinado, equipamentos e tecnologias, é 100% à prova de qualquer investida de criminosos.

Contato

 @marcio_spimpolo



ENTRE EM CONTATO
(21) 3837-1544

 (21) 99870-5238
WWW.TINTASNACIONAL.COM.BR



em busca de um
FORNECEDOR
de tintas para
O SEU CONDOMÍNIO?

CONHEÇA A
TINTAS NACIONAL

**POSSUÍMOS TINTAS
ESPECIALIZADAS
PARA CONDOMÍNIOS**

**SOMOS UMA FÁBRICA
LOCALIZADA NO RJ
E COM LOGÍSTICA PARA
TODO O PAÍS**



Síndicos, seus dias estão contados?

Com o passar do tempo as tecnologias que chegam para facilitar nossas atividades e nos garantir mais tempo para cuidar de nós mesmos e das pessoas ao nosso redor estão cada vez mais inseridas em nossas vidas. Tenho certeza de que você se lembra de alguns anos atrás quando, para assistir aquele filme mega power, era preciso estar no sábado à noite em casa, no horário exato do Supercine. E pior: a transmissão ainda levava cerca de 4 horas, porque metade desse tempo era reservado só para os comerciais.

Você percebe como antigamente você tinha que deixar de fazer algo especial para ficar na frente de uma TV, no horário que a emissora escolheu e ainda era obrigado a assistir comerciais que muitas vezes não tinham ligação alguma com seus interesses.

Nós não tínhamos autonomia ou liberdade. A emissora é quem estava no controle.

Hoje, muita gente me pergunta: “Odirley, você acredita que o cargo de Síndico não vai mais existir nos próximos anos?”

De forma direta, minha resposta é que sim, a profissão vai continuar existindo. Mas existem alguns detalhes que não podem ser ignorados. Milhares de síndicos terão que se reinventar, porque ainda estão no mundo analógico. Da mesma forma que éramos comandados pelas emissoras há algumas décadas, esses síndicos são governados pelas tarefas urgentes, que limitam o desenvolvimento do condomínio.

O síndico de hoje não pode mais depender de métodos arcaicos, como do papel para prestar contas com transparência para os moradores ou de um livro mensal onde eles tradicionalmente reservariam um horário para ter acesso ao livro com essas informações. Não pode acumular registros de pagamentos para levar uma vez por mês para a administradora.

Não pode ser apenas reativo na solicitação de tarefas ao zelador, ou seja, só agir quando o problema já aconteceu e causou impactos negativos e não pode depender da administradora para avisá-lo que a conta bancária está negativa.

Não dá para ele ficar refém de um livro da portaria com anotações manuais para tomar decisões importantes no que diz respeito ao controle de acesso do condomínio.

É impossível crescer e melhorar a vida dos condôminos se esse Síndico só faz as manutenções emergenciais no condomínio.

Então, se a pergunta sobre a extinção do cargo for para esse tipo de síndico, minha resposta é: Sim, os dias estão contados para esses profissionais.

Agora, para aqueles síndicos que conseguem fazer com que a tecnologia seja sua aliada, eu tenho uma ótima notícia: esses caras sempre terão tudo que precisam para cuidar dos funcionários e moradores nas palmas das mãos.

A tecnologia mune o síndico com informações e tempo para dar atenção para aquilo que é realmente importante: as pessoas.

Este tipo de síndico tem um imenso oceano azul a explorar. Bora fazer da tecnologia a aliada para o seu sucesso?

Odirley Rocha é especialista em segurança e futuro condominial, com MBA em Gestão de Segurança Empresarial. É diretor de relacionamento do Porter Group.

 @odirley.rocha

Incorporação Imobiliária: o que é e como fazer

Modelo traz vantagens interessantes para os compradores, mas exige algumas cautelas, pois também compreende alguns riscos, sobretudo quando da execução das obras

A incorporação imobiliária é um conjunto de processos voltado para a construção de empreendimentos com unidades autônomas com a finalidade de alienação, isto é, a sua venda ainda na planta ou em um processo construtivo para uma ou mais pessoas. Afinal, como a incorporação é feita? Quais as vantagens desse modelo para quem compra? Quais os tipos? Quais as etapas e os profissionais envolvidos? E os cuidados necessários? “O incorporador pode ser o proprietário do terreno ou um terceiro, desde que seja nomeado através de mandato específico para essa finalidade (Lei 4.591/64, art. 31, § 1º). O incorporador, necessariamente, deve ser o titular do terreno (proprietário, promitente comprador ou cessionário), o construtor ou o próprio corretor de imóveis, sendo pessoa físicas ou jurídica”, inicia Leandro Sender, diretor do Núcleo de Estudos e Evolução do Direito (NEED) e pós-graduado em Direito.

Resumidamente os processos são: análise jurídica da documentação do imóvel que se pretende adquirir e de seus vendedores; aquisição do terreno (se o incorporador for o proprietário); desenvolvimento e aprovação do projeto arquitetônico; juntada dos documentos necessários para o ingresso do memorial de incorporação no Registro de Imóveis (Lei 4.591/64, art 32); efetivo registro do memorial de incorporação; comercialização das unidades; financiamento da produção (se houver); construção; e entrega do empreendimento.

Mas, afinal, quais as vantagens para quem compra um imóvel nesse modelo? “Podemos ver quatro vantagens para se comprar um imóvel na planta, objeto de uma incorporação imobiliária. A primeira, é a segurança. A incorporadora é responsável pelo planejamento, desenvolvimento e aprovação do projeto, contratação da empreiteira/construtora e, por isso, ela tem todas as informações a respeito da estrutura e dos materiais utilizados na construção. Essas informações também constam no memorial de incorporação registrado no com-

petente cartório imobiliário e são acessíveis a todo o público. Embora a construtora seja a responsável pela execução da obra, é a incorporadora quem tem a responsabilidade direta sobre quaisquer casos que envolvam o empreendimento”, aponta Leandro Sender.

Outras duas vantagens são o financiamento do imóvel (algumas incorporadoras e bancos disponibilizam oportunidade de financiar o imóvel ainda na planta) e a possibilidade de



Leandro Sender

personalização, pois a compra do imóvel na planta permite acompanhar o desenvolvimento da obra e, muitas vezes, a depender de anuência da incorporadora, fazer alterações na disposição de cômodos ou na decoração. Assim, é possível ter a confiança de deixar tudo a seu gosto, afinal será seu futuro lar. Por fim, outro benefício é a valorização, já que é grande a probabilidade de valorização da unidade depois de pronto. Isso oferece a chance de adquiri-lo por valor mais baixo do que ele passará a valer depois do término da obra.

As três modalidades de incorporação

Tabelião Substituto do 10º Ofício de Notas do Rio de Janeiro e diretor de Operações do Grupo Romano, Marcio Romano nos explica que existem três modalidades de incorporação imobiliária, de acordo com a Lei 4.591/64. A primeira é por conta e risco do incorporador; na qual ele compromete-se a construir ou terceirizar a construção, sob sua responsabilidade. As vendas podem ocorrer na planta, durante a obra ou após sua conclusão. Descrita no artigo 43 da Lei 4.591/64. A segunda é por empreitada; em que é contratado um construtor sob

um preço que pode ser fixo ou sofrer reajustes, mas que deve obedecer aos limites decorrentes da Lei 4.591/64. Por fim, resta o modelo por administração (ou a preço de custo), na qual o condomínio é obrigado a custear a obra, havendo, assim, a transferência dos riscos para os compradores das unidades. Essa consiste no grupo de proprietários do terreno contratarem uma empreiteira e custearem a obra.

A incorporação compreende três etapas distintas: a estruturação, a comercialização e a construção/entrega. E envolve a participação de diversos profissionais: análise jurídica da documentação do imóvel que se pretende adquirir e de seus vendedores; engenheiros e arquitetos;



Marcio Romano

advogados para análise documental; tabelião de notas para elaborar as minutas, a lavratura dos instrumentos de promessa de compra e venda e, por fim, da escritura; advogados para assistirem ao ato; engenheiros e arquitetos para os cálculos estruturais e desenvolvimento; órgãos municipais para a emissão das respectivas licenças; advogados e despachantes; corretores de imóveis; profissionais da área comercial da incorporadora; oficiais do RGI; operários da construtora contratada, empreiteiro, profissionais internos de fiscalização e de segurança do trabalho; da área de atendimento ao cliente e de financiamento imobiliário, entre outros.



Contornando os problemas mais comuns em Condomínios

A escolha por morar em condomínio dá-se em razão das inúmeras vantagens que pode trazer, mas também se convive com adversidades rotineiras.

Evitar ou contornar problemas condominiais é uma árdua tarefa para toda e qualquer gestão, mas já é um grande passo buscar divulgar amplamente as regras da edificação, viabilizando conhecimento à coletividade, desta forma, facilitando a implantação da boa convivência coletiva dentro do condomínio.

Alguns tipos de problemas são recorrentes motivando brigas e conflitos. Uma sugestão para melhorar essa situação é manter o 'Regimento Interno' atualizado às necessidades dos condôminos, pois isso favorecerá uma saudável convivência.

E então, quais seriam os problemas mais comuns e como o síndico deve atuar?

Um dos maiores problemas está relacionado aos animais domésticos.

Cachorros e gatos são os mais comuns. Lembrando que eles são considerados membros da família, assim, o síndico deve se inteirar da saúde dos animais, como conhecer como cada um se porta, evitando constrangimentos. Utilizar-se de circular com orientações da boa convivência surtirá efeito positivo para todos.

O barulho requer do gestor uma atenção especial, indo desde crianças brincando, pessoas conversando até mesmo músicas altas. Uma opção é ter um decibelímetro para avaliar a altura do ruído, podendo ser comprovado ao gerador do transtorno o motivo pelo qual está sendo solicitado que amenize o mesmo. Outra opção é ter uma conversa franca e sincera buscando sensibilizar a quem vem causando tamanhos desconfortos no condomínio.

Toda administração condominial sofre também com a inadimplência, resultando em inúmeros transtornos que impactam na convivência pela necessidade de reajustar o valor da quota condominial para compensar eventuais perdas financeiras.

Outra questão muito comum que nos deparamos ao morarmos em condomínios está relacionado às infiltrações nas paredes e tetos.

Será de grande valia ter um profissional competente em vazamentos e que se disponibilize de forma rápida, demonstrando de quem caberá a responsabilidade do reparo, seja o morador, seja o condomínio. A confiança dos condôminos nesse profissional é fundamental, agilizando assim os consertos.

Essas são algumas regras e orientações que podem facilitar a boa convivência coletiva, favorecendo à todos. Problemas serão solucionados de forma rápida, evitando desgastes desnecessários e por vezes, nem serão percebidos pela coletividade.

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

 @wania.baeta

Modalidade permite mais segurança



Carlos Gabriel Feijó

Carlos Gabriel Feijó, da Bragança & Feijó - Sociedade de Advogados, é especialista em Direito Empresarial e Imobiliário. "A incorporação imobiliária traduz uma forma de financiamento (captação de recursos) para construção civil, pelo qual o agente incorporador está autorizado a ofertar publicamente a compra e venda (genericamente compreendida) em frações ideais e as correspondentes unidades autônomas em edificação ou em lotes. Assim, como requisito legal, a incorporação imobiliária parte do ingresso no registro de imóveis de um memorial de incorporação (com a ressalva do condomínio de lotes, a partir do qual se pode negociar as frações ideais/unidades autônomas aos adquirentes. O memorial de incorporação se traduz em um dossiê que contém o projeto, os instrumentos de transmissão da propriedade, os contratos, a indicação do construtor/implantador dentre outras informações, sobre as quais deve o adquirente se informar", afirma.



Segundo ele, se o objetivo é um preço mais competitivo, a incorporação com a obra por administração é uma boa opção, pois a aquisição dos materiais e a mão de obra é gerida/fiscalizada pelo administrador com os recursos arrecadados pela comissão de representantes dos adquirentes. Porém, esse é um modelo bastante suscetível ao inadimplemento. De outro lado, a incorporação por empreitada, com preço reajustável ou preço fixo, se apresenta como opção de maior segurança diante da assunção da responsabilidade da gestão da construção das unidades ou da implantação dos lotes. Porém, isso costuma refletir em um preço maior.

Contatos

Leandro Sender

 @leandrosender

Marcio Romano

 @gruporomano

Carlos Gabriel Feijó

 carlosgabrielfeijo

 bragancafeijo.adv.br/equipe/



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.

Constantes desastres naturais desafiam síndicos

Qual postura deve ser adotada por estes profissionais diante dos desastres climáticos, como os ocorrido em fevereiro deste ano no litoral Norte de São Paulo?

Rio de Janeiro. Petrópolis. Sul da Bahia. Interior de Minas. Agora, chegou a vez do litoral Norte de São Paulo ser atingido por fortes chuvas de verão, causando estragos ambientais, derubando casas e ceifando vidas. Diante desses episódios, tão desafiadores e recorrentes no Brasil, qual papel cabe ao síndico? Claro, é missão dele zelar pela integridade do condomínio e dos condôminos. Mas, na prática, o que ele pode ou deve fazer antes das chuvas, diante de um alerta da Meteorologia? E durante as tempestades? E mais: depois de contabilizados eventuais acidentes e estragos? Uma cartilha prévia? Comunicação clara? Planos de fuga? Orientação para os moradores? Treinamento de funcionários? Seguros específicos para acidentes naturais? Na linha de solidariedade, organizar uma arrecadação de doações? De que posturas o síndico profissional pode lançar mão?

“Os desastres naturais são uma realidade no Brasil, e cabe ao síndico, como responsável pelo condomínio, buscar medidas preventivas e de segurança para minimizar os danos e



Sergio Craveiro

proteger a integridade dos condôminos durante esses eventos. Antes das chuvas, é importante que o síndico esteja atento aos alertas da meteorologia e mantenha os moradores informados sobre as previsões, bem como as medidas que estão sendo tomadas para proteger o condomínio e seus moradores. Além disso, é necessário verificar se as estruturas do condomínio estão em boas condições, como telhados, muros, calhas e ralos, para evitar possíveis desabamentos ou alagamentos”, inicia Sergio Craveiro, administrador, palestrante e professor.

Já durante as chuvas, explica nosso entrevistado, o síndico deve manter uma comunicação clara e efetiva com os moradores, informando sobre possíveis riscos e orientando sobre medidas de segurança, como desligar a

energia elétrica em caso de alagamento ou evitar áreas de risco. Também é importante ter um plano de fuga, definindo rotas seguras para os moradores em caso de emergência. Após o desastre, o síndico deve realizar uma avaliação dos danos e orientar os moradores sobre as medidas necessárias para reparar os prejuízos. É importante contar com um seguro específico para acidentes naturais, que possa cobrir os danos causados pela chuva e outras intempéries.

“Outra medida importante é treinar os funcionários do condomínio para que saibam como agir em caso de emergência, como desligar a energia elétrica, fechar válvulas de gás ou água e evacuar o prédio em segurança. Em relação às doações, é importante que o síndico organize uma arrecadação de forma responsável e coordenada, evitando duplicidade ou desperdício de recursos. Por fim, o síndico profissional pode lançar mão de diversas posturas para proteger o condomínio e seus moradores em caso de desastres naturais, como planejamento, comunicação, treinamento, solidariedade e responsabilidade”.

Ações de solidariedade e zelo pela integridade



Regina Lopez

Síndica empreendedora, Regina Lopez está à frente da López Mundo Condominial. Ela também conversou com a Revista dos Condomínios. “Sou do Litoral Sul de São Paulo, do Guarujá. Neste ano tivemos enchente por aqui. Choveu 464mm, o que deixou 190 famílias desabrigadas. O desastre com a chuva e deslizamento foi bem ao lado, na cidade vizinha, com 65 mortes. Por aqui, continuamos com o acolhimento aos mais de 220 munícipes desalojados após as fortes chuvas de 21 de fevereiro. A assistência acontece na Escola Municipal Benedita Blac, no Jardim Umuarama (Perequê) e no Centro Esportivo Duque de Caxias (Tejereba)”, relata, contando que foram servidas refeições e ofertadas peças de roupas, cobertores, kits de cama e banho e 750 quilos de alimentos. “Muitas pessoas foram solidárias. Quatro chefes renomados vieram preparar comida. Nos próximos dias, vão acontecer reuniões para definição do andamento das ações”.

Ela lamenta um problema de infraestrutura na cidade. “Infelizmente, não temos ainda o Sistema de Sirenes. Contamos apenas com um carro com alto falante indicando o perigo de chuvas e raios. Também contamos com o serviço de meteorologia, mas,



Gleyson Assis

dessa vez, estava previsto um terço do que choveu. Infelizmente, o temporal pegou a todos nós de surpresa. Síndicos do Brasil inteiro entraram em contato oferecendo ajuda. É assim que somos, quando um precisa de ajuda, todos estão juntos, dispostos a ajudar”.

Gleyson Assis, CEO da Anjos & Assis, atua como síndico de condomínios, instituições religiosas e instituições sociais há 20 anos. É também professor e corretor de imóveis. “O síndico é uma liderança no condomínio em todos os momentos e em todas as situações. Diante desse cenário transformador dos aspectos climáticos que estão atingindo o Brasil como um todo, nas partes rurais e urbanas, os condomínios, principalmente urbanos, sofrem grandes impactos com as fortes chuvas, alagamentos e destruições. Assim, cabe ao síndico ser um estrategista nas manutenções preventivas e corretivas para amenizar essa atual realidade atmosférica”.

A missão deste profissional é zelar pela integridade do condomínio e das vidas. Mas, na prática, o que ele pode ou deve fazer diante de um alerta da meteorologia? “Ele precisa de um plano de alertas, através dos meios de comunicação em rede. Os condôminos

que estiverem no condomínio vão alertando as crianças e jovens sobre as tempestades e a atitude de reclusão e abrigo. Já aqueles que estiverem fora vão de comunicar em um grupo de comunicação específico para esse momento, fora do condomínio, alertando sobre os locais, as situações meteorológicas e suas consequências. O síndico, por sua vez, precisa buscar junto às seguradoras uma maior cobertura contra os fenômenos meteorológico, que vêm aumento a cada ano”.

Durante as chuvas, Gleyson defende que a administração precisa se ocupar de manter as estruturas de escoamentos e os ralos sem obstruções para as chuvas não gerem alagamentos e transtornos. Passado o período crítico, cabe ao síndico, juntamente, com os condôminos, a avaliação dos acidentes e estragos para amenizar os sofrimentos e perdas. Também acionar o seguro do condomínio para mitigar a situação.

“O síndico precisa de uma comunicação clara e objetiva para que os condôminos saiam de situações de riscos e consigam direcionar os procedimentos de proteção diante da situação de transtorno meteorológico. Ele e os funcionários precisam acompanhar os perímetros do condomínio e os riscos dos muros, orientando os moradores a buscarem abrigos seguros. Além disso, pode ser criada uma campanha de solidariedade para arrecadação de doações para os moradores e vizinhos necessitados”.

Contatos

Sergio Craveiro

 @sergiocraveiro

Regina López

 regina@lopezmundocondominial.com.br

Gleyson Assis

 astralsaudeambiental.com.br



A conflictologia condominial

A Conflictologia é um ramo da ciência que estuda as causas, origem, desenvolvimento, escalada e resolução de conflitos em todos os níveis, com sua posterior conclusão. Nos condomínios este estudo vem corroborar o entendimento de que, se analisarmos com profundidade o conflito, suas bases, origem, níveis extremos e consequências, iremos chegar facilmente à conclusão deste. O conhecimento de uma determinada série de problemas condominiais, que dão origem ao confronto, muitas vezes ajuda a superar as dificuldades que foram previamente identificadas em conexão com o estabelecimento da essência do confronto e do objeto de resolução de conflitos. Um dos fenômenos mais importantes da vida de hoje é o confronto, que é expresso por um choque de partidos, uma contradição, uma disparidade entre mais de uma pessoa.

Como a vida de um indivíduo na sociedade é cheia de dualidade, diferenças de opinião, isso muitas vezes leva a um choque de posições, tanto de indivíduos individuais quanto de grandes coletivos, bem como de grupos de sujeitos e no condomínio não iria ser diferente.

A ciência da Conflictologia levada para o ramo condominial, traz um ramo do conhecimento onde o estudo do conflito, leva o ser humano a usar métodos de outros campos científicos para a solução destes, principalmente os métodos psicológicos e de experimentação.

A gestão de conflitos tem um máximo em comum com a ciência sociológica e a psicologia social, uma vez que, essas áreas do conhecimento, exploram a interação das pessoas e isso é o que mais precisamos na esfera de condomínios, até porque ali é um celeiro de relações interpessoais. A psicologia por sua vez está influenciando cada vez mais a conflitualidade moderna devido ao papel significativo das causas psicológicas na origem e na escalada dos conflitos e neles se inclui o condomínio, que como vimos nos mais variados artigos desta coluna, é celeiro de diversidades da esfera dos litígios.

Gerenciar conflitos condominiais, implica em refletir inicialmente, sobre as necessidades de um determinado prédio, suas pessoas envolvidas e os dramas que ali podem ser atenuados.

A conflitualidade moderna é uma ciência teórica e aplicada, ou seja, seu conteúdo consiste em níveis de conhecimento como a interpretação teórica do conflito como um fenômeno social, o estudo de suas funções e lugar no sistema de interações sociais, a análise de sua essência, dinâmica, condicionalidade por relações públicas, o estudo de tipos específicos de conflitos originários de vários aspectos da vida social (relações familiares, coletivas e obviamente condominiais), trazendo assim a tecnologia de sua resolução.

O pensamento sistêmico prático, assim como a ciência da Conflictologia, são abordagens essenciais para gestores que na atualidade querem exercer o papel fundamental de pacificadores dos grupos que gerenciam. Aprender a multidisciplinariedade dos conflitos é caminhar para suas próprias soluções.

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

 @graciliaportela  @abfsis_2018

 @edcescolacoletivo  @justicafilosoficosistemica_oab

eSocial e seus impactos nos condomínios

Afinal, o que muda no cotidiano dos administradores com esse novo modelo de prestar contas? Fique atento para não correr o risco de sofrer com autuações e multas

Todos os condomínios estão obrigados a enviar as informações trabalhistas, previdenciárias e tributárias ao governo federal pelo Sistema de Escrituração Digital das Obrigações Fiscais, Previdenciárias e Trabalhistas (eSocial), uma plataforma que substituirá os documentos em papel e, também, passará a ser mais efetiva na fiscalização das obrigações sociais e trabalhistas. O eSocial Empresas é um novo sistema de registro feito pelo governo federal com o objetivo de desburocratizar e facilitar a administração de informações. Sendo parecido com a de uma empresa, a gestão do condomínio pode ser aprimorada com o eSocial. Assim, a adaptação ao novo sistema é uma excelente oportunidade para evoluir do amadorismo para o profissionalismo. Mas, de que modo isso pode ser feito, na prática? E vale alertar: ignorar mudanças pode levar a multas...

“O eSocial foi implantado através de um faseamento, e os condomínios estão inseridos no Grupo 3 deste cronograma. Atualmente, já está totalmente em funcionamento para todas as obrigações deste grupo, e ignorá-lo é um grande risco. Através dele o condomínio deve informar mensalmente, aos órgãos partícipes, a movimentação de pessoal e os valores destinados a eles, sejam empregados, autônomos ou MEI - para os serviços de hidráulica, eletricidade, pintura, alvenaria, carpintaria e de manutenção ou reparo de veículos”, explica Luciana Rosa da Silva Brito, com 27 anos de experiência profissional na área de Administração de Pessoal, há mais de dez anos compondo a equipe da INDEP Auditores Independentes e atuante diretamente na implan-



Luciana Rosa

tação do eSocial e de sistemas de folha de pagamento.

Desde 2016 empreendendo com a LRS Gestão - Rotinas de DP - prestando serviços de administração de Folha de pagamento e todos os processos inerentes, em parceria com escritórios de contabilidade, ela segue explicando que, ao fechar a movimentação mensal, o condomínio deve enviar ao eSocial, até o dia 15 do mês seguinte, todas as informações referentes a este fechamento, seja de folha de pagamento, ou qualquer movimentação de pessoal, a fim de alimentar o portal com os dados que possibilitarão a emissão correta da guia de INSS através do ECAC (Centro virtual de Atendimento da Receita Federal).

“É muito importante observar que a admissão de um trabalhador deve ser informada no eSocial até um dia antes do seu início, caso contrário, considera-se trabalho


MULTAS DO eSocial

R\$ 1.212 a R\$ 7.087
Referente ao não envio do evento S-2210 ou à emissão do CAT.

R\$ 1.436 a R\$ 4.024
Referente à não elaboração do PCMSO.

R\$ 1.201 a R\$ 3.494
Referente à falta ou ao atraso de exames médicos ocupacionais.

As multas são aplicadas de acordo com as exigências que precisam ser cumpridas, no caso de não informar a admissão do trabalhador.



Erros de português e imagem profissional

Nada mais comum do que erros de concordância verbal e nominal! Leio diariamente em e-mails e mensagens de WhatsApp frases como “segue os boletos”, “segue os documentos”, “segue os balancetes” ... Nunca entendi a lógica de tal desvio sintático. Afinal, se enviamos vários boletos, documentos ou balancetes, então eles SEGUEM, no plural. Fosse apenas um boleto, documento ou balancete, aí sim, ele seguiria, no singular. É tão simples!

Possivelmente a pressa cada vez maior na rotina de trabalho está refletindo até na escrita dos profissionais do mercado condominial e outros, exigindo mensagens rápidas, emitidas em segundos, sem sequer uma breve releitura antes do envio. A pressa é inimiga da perfeição, sabemos, ainda mais quando se trata do texto escrito.

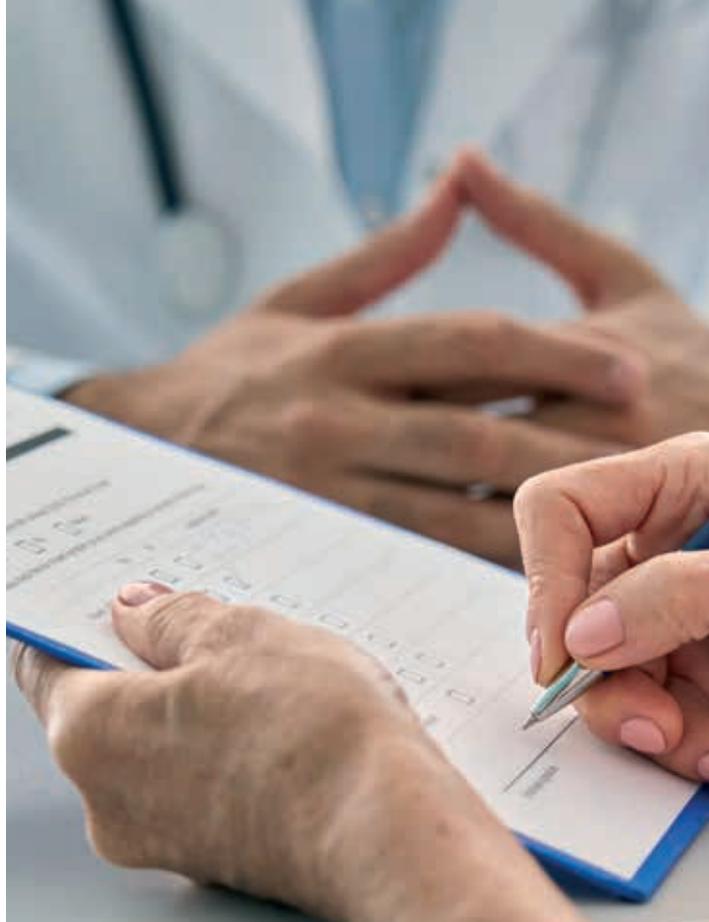
Pensando nisso, a dica é: RELEIA sua mensagem antes de remetê-la. Quando relemos nossa própria escrita temos a chance de ajustá-la e evitamos erros gramaticais ou gráficos que podem manchar a imagem profissional que nos esforçamos tanto para construir. Imagine só: um simples verbo, uma mera palavra, marcando negativamente minha árdua caminhada nesse mercado de trabalho tão disputado!

É certo que uma boa escrita consiste em um tremendo diferencial, demonstrando cognição afiada e grande capacidade de abstração e argumentação. A forma como nos expressamos é uma espécie de impressão digital: cada um tem a sua e é impossível se separar dela. Daí a importância de termos um imenso cuidado com a língua escrita: a palavra falada se perde no ar facilmente, mas as frases escritas se revestem de uma certa concretude, permanecendo por aí com todos os erros e desvios que permitimos quando nos recusamos a relê-las antes de enviá-las.

Pense em sua escrita como uma roupa. Se o ambiente é profissional, temos o cuidado de vestir algo formal, elegante e bonito para que tenham uma boa percepção de nós. Antes de sair, nos olhamos no espelho e checamos se o look está à altura do evento ao qual compareceremos. Corrigimos o que for necessário na roupa, retocamos a maquiagem, o cabelo, e só então saímos. O mesmo deve acontecer com suas palavras: escolha-as com atenção para que sejam apropriadas, corretas e contribuam assim com seu crescimento profissional. Antes de dispará-las, releia-as e ajuste-as. Valerá a pena!

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, mestre em Letras pela PUC-Rio e graduada em Letras pela Uerj.

✉ ceciliacarvalho3@gmail.com



sem registro e o condomínio poderá ser autuado e estará sujeito a multas que variam entre R\$ 800 e R\$ 3 mil por trabalhador sem registro – podendo dobrar o valor em caso de reincidência. Além disso, o registro incompleto do trabalhador ou a falta de atualização também poderá gerar uma multa de R\$ 600 por cada caso”, alerta Luciana, também membro da Comissão de Contabilidade Condominial (CRC-RJ).

Ela ressalta ainda que o condomínio também está obrigado a enviar todos os dados de saúde e segurança no ambiente de Trabalho, e o acompanhamento periódico da saúde dos trabalhadores através dos Atestados de Saúde Ocupacionais. Ignorando as obrigações de SST (Saúde e Segurança do Trabalho), o condomínio também estará exposto a multas com valores que variam entre R\$ 1.201,36 e R\$ 3.494,50. “Diante disso tudo, fica o alerta de que a obrigatoriedade do eSocial é uma realidade. E se o seu condomínio não atentar aos detalhes desta obrigação, e não se organizar para atendê-la com eficiência, fatalmente estará sujeito a autuações e multas, que agora não dependem mais da presença de um fiscal, pois podem ser geradas automaticamente, já que as informações, ou a falta delas, ficarão expostas online a todos os órgãos responsáveis”, resume ela, formada em Gestão de Recursos Humanos e atualmente cursando MBA em Gestão Previdenciária e Trabalhista.

Condomínios ficam no 3º grupo, de pessoas jurídicas

Renato de Camargo Santos é contador, auditor e Conselheiro no Conselho Regional de Contabilidade de Goiás, além de sócio proprietário da Airé Condomínio e Airé Cursos e Negócios, atuando há mais de duas décadas no mercado condominial. “De forma impactante, no mercado condominial, destaco a criação da plataforma denominada eSocial em 2018. Os condomínios ficaram dentro do 3º grupo, de pessoas jurídicas (empregadores optantes pelo simples nacional e entidades sem fins lucrativos). O eSocial abrange todos os condomínios, independente de possuírem ou não empregados registrados, pois trata-se de um sistema de comunicação que envolve as obrigações fiscais, previdenciárias e trabalhistas. Através desta plataforma o empregador informa todos os dados cadastrais e movimentação (admissões, afastamentos, rescisões e outros) de seus empregados, além da contratação de autônomos e mei”, aponta.

Dessa forma, destaca nosso especialista, a administração deve conhecer a legislação, atentando-se às regras e prazos, pois, através do eSocial, os órgãos fiscalizadores monitoram, em tempo real, toda movimentação. A não observância da lei poderá acarretar penalidades ao condomínio. “Ao contrário do que muitos pensam, o eSocial não veio para criar leis, mas sim fazer cumprir o que já era previsto”, conclui ele, também professor e palestrante.



Renato de Camargo

Contatos

Luciana Rosa

✉ luciana@indep.com.br

📷 [@lucianarosabritooficial](https://www.instagram.com/lucianarosabritooficial/)

Renato de Camargo

✉ renato@airenet.com.br

📷 [@aire_condominios](https://www.instagram.com/aire_condominios/)



ELIMINAMOS OS PROBLEMAS,

Controle de Pragas faz parte do cuidar da saúde e do bem-estar de quem confia na sua gestão do condomínio.



PROTEÇÃO

SAÚDE

SEGURANÇA



CONTROLE DE PRAGAS É COM A ASTRAL.

SEUS CONDÔMINOS DESFRUTAM DA TRANQUILIDADE.

Manter o condomínio livre de pragas é essencial para evitar danos futuros e garantir um ambiente seguro e agradável para as pessoas que nele convivem.

- Mais de 20 anos de experiência no Controle de Pragas Urbanas;

- Pesquisa de satisfação com mais 99,5% de clientes satisfeitos;

- Certificação ISO 9001.



CONFIANÇA

ÉTICA

**ASTRAL**[®]
Saúde Ambiental
Líder no controle de pragas
REGISTRO INEA:CTA N°IN005547

 (21) 97934.2444
 (21) 2619.1010
 @Astralniteroi



SEU CONDOMÍNIO MERECE O MELHOR, CONSULTE A ASTRAL.

Síndicos já estão atualizados sobre as regras da assembleia virtual e permanente?

Especialista reforça as regras gerais previstas na Lei 14.309/22 que, surgida em tempos da pandemia, veio mesmo para ficar e trouxe diversos benefícios para síndicos e condôminos

Nesse início de 2023, completa um ano que foi sancionada a Lei nº 14309-22, que trata da assembleia virtual e permanente. Mas sua prática ainda gera dúvidas e há síndicos cometendo erros ao optar por essa modalidade assemblear, inclusive sobre a sua duração, em especial quanto ao tempo em que a mesma deve ficar aberta. Síndica profissional, advogada condominialista, diretora regional SP da Associação Nacional da Advocacia Condominial (Anacon), membro da Comissão de Direito Condominial OAB/SP, podcaster no “Síndicas à Beira de um Ataque de Nervos”, articulista e palestrante, Amanda Accioli conversou com a Revista dos Condomínios sobre o tema.

“Este é um momento mais que oportuno para estarmos todos bem atualizados, tanto as administradoras de condomínios, como os síndicos orgânicos e profissionais, gerentes prediais e todos que vivem sob a égide condominial, sobre como usar deste mecanismo de forma legal e “legal” (ambos os sentidos) e, com isso, não acarretarmos nenhum tipo de nulidade. Afinal, ela chegou para cancelar o que há muito tempo já vinha sendo feito no cotidiano condominial, principalmente no pós-pandemia, e facilitar as decisões da massa”, inicia nossa entrevistada.

Ela lembra que, até a Lei nº 14309 de 08/03/2022, a votação para obter um quorum específico no condomínio deveria ocorrer na assembleia. E caso este não fosse alcançado, o condomínio teria que fazer o trabalho por inteiro novamente, resultando infrutífero todo esse empenho para obter um quórum qualificado. Com a nova Lei, o legislador trouxe a possibilidade e as regras para converter a assembleia em uma sessão permanente: o Art. 1.354-A CC: autoriza condomínios a realizar assembleias virtuais ou híbridas, desde que não sejam tais formas vedadas pela convenção condominial.

“Importante ressaltar que as assembleias virtuais ou híbridas não são obrigatórias (são facultativas), desde que não sejam vedadas pela convenção condominial e as regras devem ser previamente aprovadas em assembleia convocada para o este fim. A convocação, a realização e a deliberação de qualquer assembleia poderão ocorrer de forma eletrônica. O condomínio não só poderá fazer a assembleia virtual, como, também, poderá convocar condôminos para a assembleia de forma eletrônica (e-mail). Os procedimentos por meios eletrônicos serão permitidos se a convenção condominial não os vedar. Sendo a convenção omissa, os procedimentos das assembleias poderão ocorrer de forma eletrônica”, aponta.

A seguir, Amanda lista os itens que devem constar do edital de convocação: as formas de acesso, de realização, de manifestação, de representação de entrega de procuração, de validação de procuração, de coleta de votos, as instruções sobre o sistema que será utilizado, os preceitos de funcionamento da assembleia e de encerramento da assembleia. Devem também ser mencionados requisitos objetivos da assembleia, com indicação da data da sessão em seguimento, da hora da sessão em seguimento, da especificação das deliberações que serão tratadas, explicitação da razão do quórum especial não ter sido atingido. E é importante ainda lembrar sobre adiamento/suspensão, que não pode ultrapassar 60 dias; e que pode haver diversas prorrogações (com conclusão em até 90 dias, contados da data de abertura).

“Os condôminos presentes na assembleia devem ser expressamente convocados naquele ato referente à assembleia em continuação. Já os condôminos ausentes devem ser, obrigatoriamente, convocados na forma prevista na convenção condominial. Ao adiar a assembleia, o presidente e o secretário devem lavrar uma ata parcial de tudo o que foi



Amanda Accioli

tratado até aquele momento e a ata parcial deve ser enviada a todos os condôminos, conforme as regras previstas na convenção. A assembleia de continuação deve ocorrer no dia e na hora designados e a Ata Complementar. Ela deve ser feita em complemento à ata parcial, com a inclusão das novas considerações até o encerramento total da assembleia”, pontua ele, que segue em sua explanação.

“Os condôminos que já votaram não são obrigados a comparecer nas assembleias em continuação para ratificar os seus votos... Eles serão computados e incluídos na ata daquela assembleia, segundo suas opções anteriormente registradas. E, caso o condômino, por qualquer motivo, ou diante de um novo contexto ou informação, deseje modificar o seu voto inicial, terá que comparecer em uma das assembleias e deixar registrada a sua alteração”, complementa Amanda Accioli.

Contato

 @accioliccondominial

Editais de convocação e atas de assembleia ajudam a manter a ordem no ambiente condominial

Comunicação e organização são importantes para o bom funcionamento da unidade e a ata é o instrumento indispensável nesse processo

As assembleias condominiais são reuniões envolvendo pessoas convocadas legalmente, com a finalidade de debater e resolver assuntos determinados. No mundo condominial, essa prática ocorre principalmente de duas maneiras: Ordinária e Extraordinária. As assembleias ordinárias acontecem de forma determinada pela lei e são realizadas anualmente, como por exemplo nas eleições condominiais. Já as extraordinárias são elaboradas com mais frequência para tratar de assuntos mais cotidianos. Mas, e como são feitos os editais de convocação e atas para essas assembleias?



Veronica Lins de Albuquerque

“A comunicação é tudo”, introduz a advogada e síndica, Veronica Lins de Albuquerque. A formação desses documentos muitas vezes causa conflitos, e um dos motivos é a organização e a falta de comunicação existentes neles. Os editais são como convites, dentro deles é essencial conter todas as informações sobre a assembleia. “Quem, por que, o quê, onde, são esses e outros dados que tornam um edital completo. Eu vejo que a falta de informação direta, da comunicação dentro dos editais e das atas são os principais erros cometidos”, conta a síndica.

Veronica Lins lista as quatro principais informações necessárias para compor o edital de convocação:

- **Identificação do condomínio (nome, CNPJ, endereço, e-mail, representante legal)**
- **Objeto (AGO, AGE, data, horário, pauta)**
- **Data e assinatura do representante do condomínio**
- **Observação e instruções (representação por procuração, quórum para aprovação, participação do inadimplente, legitimidade)**

Dentre os elementos importantes que complementam as características dos editais, destacam-se o envio e o prazo de emissão do documento.

Ata - Por sua vez, a ata é um instrumento conciso, responsável por prevenir conflitos, com o objetivo de transmitir deliberações de acordo com o tema estabelecido. “É importante colocar a necessidade de ter a lista de presença com o nome do condomínio, identificação da unidade e assinatura do condômino presente”, observa a advogada. Veronica Lins cita outros três pontos essenciais dentro da ata:

- **Identificação do condomínio (nome, CNPJ, endereço, e-mail, representante legal)**
- **Deliberação (o secretário vai repetir o item da pauta e em seguida colocar a deliberação da assembleia e o quórum que deliberou)**
- **Data e assinatura do secretário, presidente da mesa e do representante do condomínio**

“Além das deliberações, é bom registrar apenas o que for solicitado expressamente por algum dos presentes para constar na ata. E sempre ler a ata logo após a assembleia”, ressalta a entrevistada. A comunicação é fundamental para todos, e nesse caso, é crucial para gerar menos conflitos condominiais. “Toda comunicação malfeita gera ruídos”, expressa Veronica.

O modo híbrido ou até mesmo totalmente digital para a realização das reuniões vem crescendo cada vez mais no espaço condominial. Antes da pandemia, a execução das assembleias era no formato presencial, tanto as ordinárias quanto as extraordinárias. “Durante a pandemia as assembleias passaram a ser de forma online, e até hoje é realizado dessa forma. Eu por exemplo, adotei o formato híbrido, e tem dado super certo, principalmente quando ocorrem duas reuniões no mesmo dia”, conclui Veronica.

Contato

 @veronicalinsdealbuquerque

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.



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)

É hora de ressignificar o lixo dos condomínios

A aposta na coleta seletiva e numa política consciente de descarte e reciclagem traz ganhos para o próprio condomínio, a saúde da coletividade e, sobretudo, para o meio ambiente

Dependendo do tamanho da unidade ou do complexo condominial, toneladas de lixo podem ser geradas a cada semana. Você já parou para pensar na responsabilidade envolvida neste descarte? Como dar um bom destino ao lixo condominial? Como separá-los corretamente? É possível recuperar dinheiro para o condomínio com a venda de lixo reciclável? Há, de forma prática, como educar síndicos e moradores em torno da causa? A primeira a contribuir aqui, com a Revista dos Condomínios, para enriquecer esse debate fundamental é a coordenadora do Movimento Lixo Zero Goiás e embaixadora do conceito Lixo Zero na América Latina, Raquel Pires.

“A gestão correta do ‘lixo’ condominial é um tema de grande importância para a preservação do meio ambiente e para a saúde da população. No entanto, é comum que as pessoas confundam o termo ‘lixo’ com ‘resíduos’. Enquanto o primeiro é tudo aquilo que não tem mais utilidade e precisa ser descartado, os segundos são os materiais que podem ser reaproveitados ou reciclados”, inicia.

Segundo ela, para que o condomínio possa adotar uma política de lixo zero, é fundamental que a separação dos resíduos seja feita corretamente. Para isso, é necessário que haja uma divisão em, no mínimo, três categorias: orgânicos, recicláveis e rejeitos. Os orgânicos são os resíduos que podem ser transformados



Raquel Pires

em adubo, como restos de alimentos. Os recicláveis são aqueles que podem ser reinseridos na cadeia de produção, como papel, plástico, vidro e metal. Já os rejeitos são aqueles que não podem ser reaproveitados ou sua reciclagem ainda é difícil, como fraldas e papel higiênico.

“Além de ser uma prática ambientalmente correta, a adoção de uma política de lixo zero traz inúmeros benefícios para o condomínio. A primeira vantagem é a redução de custos com o descarte do lixo, uma vez que o lixo orgânico (maior porcentagem) pode ser reaproveitado como adubo e os materiais recicláveis podem ser vendidos para empresas que trabalham com

reciclagem. Assim, é possível recuperar dinheiro para o condomínio com a venda dos recicláveis e economizar com saco de lixo. Outra vantagem é a melhoria da imagem do condomínio perante a comunidade e a sociedade em geral, uma vez que a política de lixo zero demonstra preocupação com a preservação e a saúde da população. Além disso, a educação ambiental dos envolvidos, como funcionários, colaboradores, moradores e administração, é fundamental para garantir o sucesso da política de lixo zero”.

Raquel Pires afirma que, sim, os síndicos têm um papel importante na conscientização dos moradores sobre a importância da separação correta dos resíduos e na implementação de práticas sustentáveis no condomínio. Os funcionários também devem ser capacitados para realizar o correto encaminhamento. “É importante lembrar que a gestão correta do lixo é uma responsabilidade compartilhada entre todos os envolvidos no processo. De acordo com a Política Nacional de Resíduos Sólidos, é responsabilidade da administração do condomínio implementar a gestão adequada dos moradores, para separarem e destinarem corretamente os resíduos, e das empresas ou cooperativas que trabalham com reciclagem, de forma a garantir a destinação adequada dos materiais recicláveis”.

Responsabilidade compartilhada - A gestão correta do lixo é uma responsabilidade compar-

Engajamento que faz a diferença



Gabriel Brito

Engenheiro Ambiental e CEO da CYGLE Ambiental, Gabriel Brito também conversou com a Revista dos Condomínios. “Dar um bom destino ao lixo condominial significa buscar alternativas e esgotar todas as possibilidades de reutilização, tratamento ou reciclagem dos materiais descartados pelo condomínio, com a intenção de reduzir os impactos ambientais e sociais negativos do descarte incorreto do lixo. O principal descarte proveniente dos condomínios é o próprio lixo domiciliar, composto por materiais recicláveis, especiais, orgânico e rejeito/não reciclável. Cada um deve ser encaminhado para um local diferente”.

Ele explica que a prática da venda do lixo reciclável indica um ponto característico no processo de coleta seletiva de um condomínio. Para que ocorra a venda, é necessário que os papéis, plásticos, vidros e metais não estejam armazenados juntos como de praxe, mas separados. Na prática, isso significa que um funcionário precisa coletar o lixo reciclável dos moradores e realizar um processo de triagem mais minucioso dentro do próprio condomínio, geralmente separando em plástico duro, plástico fino, PET, vidro, papelão, papel, alumínio, ferro.

Quanto tempo o funcionário do condomínio leva para realizar esta triagem? Qual é o grau de salubridade do local utilizado para realizar a triagem e armazenamento dos materiais? Quanto o condomínio gasta para colocar um funcionário nesta atividade? O funcionário tem equipamento de

proteção individual condizente? Esta atividade está dentro do escopo do funcionário? Ele está ganhando adicional de insalubridade em grau máximo (40%) para esta atividade? O processo de coleta seletiva visando a venda do lixo reciclável está de fato valorizando o condomínio com sustentabilidade? Botando na ponta do lápis, o condomínio ganha dinheiro no final das contas? Todas essas perguntas devem ser respondidas pelo administrador, aponta Gabriel.

“Apesar de se fazer necessário ver os números através do balanço entre receitas e despesas, existem riscos desnecessários que o condomínio corre ao realizar este tipo de coleta seletiva, que podem trazer dores de cabeça muito maiores no futuro. Riscos de acidente e contaminação, pois o funcionário pode se cortar, contrair uma doença, realizando a separação do lixo dos moradores. Trabalhistas, pois ele pode acionar o condomínio na justiça alegando desvio de função e solicitar retroativo, caso não esteja ganhando o adicional de 40%. Segundo ementa do JusBrasil, a separação de lixo em condomínios é uma atividade que pode ser equiparada aos profissionais que trabalham com a coleta e industrialização do lixo urbano. Consequentemente, geram direito ao adicional de insalubridade em grau máximo, com respaldo no Anexo 14, da NR 15, da Portaria 3.214/78 do MTE. O funcionário do condomínio que simplesmente coleta os sacos e leva para o depósito se encaixa na lei e não é necessário o pagamento de insalubridade em grau máximo”.

Além dos riscos, quando o condomínio foca em catequizar e treinar o funcionário para ficar separando lixo, a gestão acaba desfocando do principal ponto para o sucesso da coleta seletiva, que é a comunicação efetiva com os moradores através da educação ambiental e conscientização. Portanto a prática da venda do lixo reciclável em condomínios deve ser bem estudada e bem avaliada em sua viabilidade, antes de ser implementada, para que nem o síndico e nem os moradores sofram com as consequências. Mas, e sobre os moradores?

“Não adianta só educar. Tem que engajar. Para isso é preciso de definição de processos de descarte e comunicação recorrente em vários canais. Sem processo de descarte definido não existe como os moradores se engajarem na causa. Sem comunicação recorrente, não existe mudança de cultura, que é o que todo condomínio busca, uma cultura de descarte que seja mais sustentável, mais limpa e organizada. Síndicos devem definir o processo de descarte e comunicá-lo aos moradores. Pode ser feito um comunicado, um treinamento, um manual, uma placa de sinalização... Qualquer ação pode gerar resultados, e a combinação delas potencializa o alcance”, defende Gabriel.

tilhada e que todos devem fazer sua parte para garantir o sucesso da política de lixo zero no condomínio. “É preciso conscientizar os moradores sobre a importância da separação correta dos resíduos e das práticas sustentáveis, como a redução do consumo de plástico, o correto encaminhamento do óleo de cozinha usado, a economia de energia elétrica entre outros. A implementação de um programa de compostagem também pode ser uma excelente opção para reduzir a quantidade de resíduo orgânico e produzir adubo para o condomínio. A política de lixo zero não apenas be-

neficia o meio ambiente, mas também pode gerar economia financeira a longo prazo”.

Portanto, resume Raquel, é importante que síndicos, moradores, funcionários e administradores trabalhem em conjunto para implementar uma política de lixo zero eficiente e educar a todos os envolvidos sobre a importância da separação correta dos resíduos e das práticas sustentáveis. Assim, é possível contribuir para a preservação do meio ambiente e para a saúde da população, além de gerar economia financeira para o condomínio.



Governança Ambiental, Social e Corporativa (ESG) aplicada nos condomínios (Parte 1)

O termo ESG (do inglês Environmental, Social, and Governance), cada vez mais usado no ambiente profissional, caracteriza o conjunto de padrões e boas práticas que busca definir se uma empresa é socialmente consciente, sustentável e corretamente gerenciada. Dentro do complexo universo condominial, infelizmente, ainda existem síndicos e profissionais militantes, com hábitos enraizados, que descreem que essas ações do ESG são de imediata aplicação nos condomínios. Estão totalmente enganados e defasados.

Não há que negar que a gestão condominial se assemelha às empresas, seja de menor ou de maior porte e, como tal, à essa gestão condominial também se torna indispensável a realização de planejamento prévio e agora, mais do que nunca, que também contemple essas políticas.

Fato posto, não se pode ignorar o profundo abismo existente entre a riqueza e a pobreza, a escassez e a abundância e, diante deste contexto, deixar de participar da construção de uma sociedade mais justa e igualitária, menos excludente. Aos gestores condominiais, também cabe a responsabilidade de adotar soluções com a mesma velocidade e complexidade que o mercado nos impõe. Claro, não é fácil, afinal, sair de qualquer zona de conforto, de forma a não repetir padrões na sua maioria das vezes defasados.

Para ilustrar como a agenda ESG faz parte da rotina condominial, basta uma breve passagem por cada letra que forma o termo. O “E”, que representa o meio ambiente, trata, numa visão global, da biodiversidade. Na realidade e possibilidade da gestão condominial, estamos tratando de ações que se referem, por exemplo, ao uso racional da água e da energia elétrica, além da gestão de resíduos e das áreas verdes.

O “S”, por sua vez, entendido como responsabilidade social, trata dos direitos humanos em todos os seus sentidos. Respeito à diversidade e o olhar para a inclusão. Assim, na nossa realidade, estamos tratando do oferecimento de dignidade e políticas justas de RH aos colaboradores. Além disso, trata-se também de especial atenção às relações comunitárias.

O “G”, então, refere-se à governança corporativa, especialmente relativa à transparência e às políticas de governança, com definição de regras e avaliação de riscos. Algo explicitamente relacionado à rotina da gestão em condomínios.

Com os exemplos dados, fica evidente a aplicação do ESG nos condomínios, não apenas residenciais, como também comerciais, mistos, horizontais ou ainda loteamentos geridos sob a forma de associações. Essa aplicação será proporcional às suas características estruturais, bem como à vontade de seus gestores e condições socioeconômicas de seus ocupantes.

(Continua na próxima edição)

Gabriel Karpát é diretor da GK Administração de Bens, autor de livros e coordenador do curso de síndicos profissionais da Gabor RH.



A separação correta de resíduos no condomínio pode trazer benefícios incalculáveis



Conceito da sustentabilidade é amplo

Além de falar sobre o processo de descarte, é interessante trazer conteúdos diversos sobre outros resíduos, sobre as iniciativas do condomínio em sustentabilidade, e sobre quem o condomínio ajuda com o descarte correto do lixo reciclável. A ideia é manter todos em contato com a temática para que isso faça parte do cotidiano da comunidade. “A cereja do bolo é poder mostrar relatórios com o resultado da coleta seletiva o seu impacto ambiental e social positivo para o mundo. Tudo isso pode ser comunicado através de grupo de WhatsApp da administração, app da administradora, displays de elevadores, redes sociais do condomínio... Utilize todos os meios possíveis para alcançar mais moradores. Seguindo essas dicas, 99% de chance de grande parte dos moradores participarem ativamente da coleta seletiva, separando corretamente seus resíduos e trazendo benefícios incalculáveis para o condomínio e a sociedade”.

Como fazer a correta destinação do lixo?

Recicláveis

Papéis, plásticos, vidros e metais

O ideal é que sejam encaminhados a uma Cooperativa de Catadores, que realiza a 1ª etapa do processo de reciclagem.



Orgânicos

Restos de comida no geral

O ideal é que sejam encaminhados para a compostagem, processo que transforma o resíduo orgânico em adubo de alta qualidade.

Especiais

Pilhas e baterias, óleo vegetal usado, eletroeletrônicos, lâmpadas, medicamentos vencidos

Cada um destes resíduos deve ser encaminhado para ecopontos ou empresas que realizam o processo de tratamento e/ou reciclagem.



Rejeitos

Lixo de banheiro, fraldas

São os materiais que, atualmente, não possuem alternativas para reutilização, tratamento ou reciclagem. Devem ser encaminhados para um aterro sanitário, onde serão enterrados.

Contatos

Gabriel Brito

 @cyleambiental

 @cyleambiental

 gabriel-cyle-ambiental

Raquel Pires

 @movimentolixozero goias



Resiliência: indispensável ao síndico (Parte 2)

Continuando nossa abordagem sobre a Resiliência (perdeu a parte 1? corre na edição de janeiro), vamos compreender a diferença de um Síndico resiliente e como construir/desenvolver/fortalecer a sua resiliência. Esta capacidade fundamental para superarmos os desafios diários, aprender com eles, ser flexível para se adaptar e encontrar alternativas frente às dificuldades.

O Síndico resiliente é aquele que é objetivo e determinado em encontrar soluções. Ele também sente, se mobiliza e se abala frente às dificuldades, a diferença é que ele consegue mobilizar sua energia para resolver os problemas e não para ficar reclamando e culpando os outros. Ele tem Autorresponsabilidade, assume sua responsabilidade na solução e vai em frente. Tem autoconfiança, pois se vê capaz de superar os contratemplos, mesmo quando as coisas vão mal. Consegue manter a calma, mesmo diante de situações estressantes (que não são poucas). Eu diria que ele consegue “escolher” manter a calma e gerenciar seu nível de stress a cada situação e consegue recuperar o equilíbrio emocional rapidamente. E mais ainda, ele é capaz de aprender com os desafios, a cada novo desafio, uma nova aprendizagem. De forma consciente, ele os vê como oportunidades de crescimento. Diante de uma discussão ou embate ele consegue manter-se calmo, o que o torna mais assertivo, proporcionando uma facilidade para melhor gerir conflitos. O Síndico Resiliente tem alta produtividade, com qualidade e também é mais saudável e feliz.

Como ele consegue isso?!

Por quê seu modelo mental funciona assim. Ele escolhe agir diferente, compreende que o único controle que tem é sobre como vai reagir a cada situação. Sabe que seus pensamentos, influenciam seus sentimentos e que impactam em suas ações. Por isto, desenvolver a autoconfiança e autorresponsabilidade é tão importante.

Ele nasceu assim?!

Não! Ele aprendeu a se comportar assim. E isto é o fantástico da Resiliência, todos nós podemos construir/desenvolver/fortalecer a nossa. Não se pode ensinar Resiliência, mas se pode aprender a ser mais resiliente a reagir de maneiras mais satisfatórias frente às adversidades.

Então, teremos a parte 3!!!

Na próxima edição, vamos falar sobre quais atitudes e comportamentos facilitam e fortalecem a nossa Resiliência e os fatores de risco para 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

Acidentes em obras: riscos também para os condomínios

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

Uma das missões vitais do síndico é manter o condomínio sempre em ordem, com suas instalações em perfeitas condições. Para isso, de vez em quando, é necessário realizar obras, de maior ou menor porte. Quais cuidados extras o condomínio deve adotar quando da execução dessas intervenções, seja por parte de funcionários próprios, ou por empresas terceirizadas? Neste segundo caso, quais aspectos do contrato de serviço devem ser observados? O risco de acidentes, como deve ser diminuído? O risco de sofrer ações indenizatórias devido a acidentes com trabalhadores em serviço: o quanto isso pode pesar nas finanças do condomínio? A REVISTA DOS CONDOMÍNIOS foi ouvir um especialista, que listou pontos práticos que devem ser observados.

Felipe Luiz Faustino é advogado, pós-graduado em Direito do Trabalho e Condominial, especialista em Direito Ambiental e Legislação Geral de Proteção de Dados. “Para melhor elucidar a questão, primeiro precisamos entender que devem ser seguidas normas para a realização das obras, sejam normas técnicas, Código Civil, convenção ou regimento interno, entre outras fontes. Nesse cenário, os cuidados, seja com funcionários próprios, seja via empresas terceirizadas, são muito parecidos. Cuidados com equipamentos de proteção individual (EPIs), treinamentos, equipamentos adequados para a realização das atividades são fundamentais para a realização de obras”, inicia.

“Outro ponto de extrema importância é a fiscalização, que deve ser frequente, tanto para análise do andamento da obra, quanto para verificação da utilização de equipamentos de proteção individual. Além disso, quando falamos de empresas terceirizadas, temos outros pontos importantes para observar. Questões como a solidez e confiabilidade da empresa, capital social, tipo de responsabilidade societária, CNAE de atuação, certidões de fis-

“Acidentes com trabalhadores em obras, infelizmente, são muito comuns e trazem sérios prejuízos ao condomínio de ordem financeira e, ao síndico, em termos de responsabilidade. É importante que o condomínio esteja preparado para caso isso aconteça, seja com recursos próprios ou de terceiros. Nesse último cenário, tornou-se comum a contratação de seguros para os funcionários, com coberturas para os mais diversos problemas oriundos de acidentes, como invalidez temporária, permanente ou em caso de morte. Isso faz com que o condomínio tenha um desembolso menor para a contratação de um seguro do que teria em caso de pagamento em eventual ação indenizatória”, conta Faustino, também vice-presidente da ABRASCOND, membro da comissão de Direito Condominial da OAB/SP, professor, palestrante e sócio do escritório FAUSTINO & TELES Sociedade de Advogados.

Felipe Faustino

@faustinoetelesadv

Faustino Teles Adv



Felipe Faustino

cais, trabalhistas e cíveis da empresa e dos sócios, e referências são fundamentais antes de se decidir pela contratação”, explica ele, que segue com um alerta.

“No caso da escolha de uma empresa, em primeiro lugar, precisamos verificar escopo de trabalho e técnica utilizada, para entender se estão de acordo com as normas regulamentadoras que norteiam a obra realizada. Além disso, é importante que conste no contrato a responsabilidade das partes na execução das atividades, bem como opções de rescisão contratual e retenção de valores pelo não cumprimento do contratado. Importante também observar que deve constar a existência de seguro de responsabilidade da obra, que cubra eventuais danos causados, das mais diversas naturezas, além do seguro para os funcionários que estiverem executando os serviços”, destaca ele, que complementa. “Índice de reajustes, eventuais multas e foro de discussão devem também ser objeto de análise minuciosa por advogado especialista, trazendo segurança ao condomínio na contratação”.

Segundo nosso especialista, são três os principais pilares que devem ser observados para diminuir os riscos de acidentes em obras: treinamento específico para a atividade exercida, bem como reciclagem constante; utilização correta de equipamentos para a execução das atividades e dos EPI's; e fiscalização constante das técnicas e equipamentos empregados na realização das atividades e no uso dos equipamentos de segurança e proteção.

Em toda jornada, andamos de mãos dadas
 FAZENDO DESSA CASA A MELHOR MORADA.

Sindicatura Profissional
 Graça Oliveira: (21) 99904.5810
 Adilange Fraga: (21) 98112.8788
 assessoria@mandalaha.com.br

Mandalaha
 Assessoria e Gestão Condominial

Quais os benefícios da portaria virtual no seu condomínio?

Empresa especializada em segurança para condomínios fornece dicas e orientações

A segurança é uma das principais preocupações de quem reside em apartamentos, desde a portaria até a área interna do condomínio. Alguns edifícios costumam investir em melhorias e inovações para uma melhor segurança de seus moradores, justamente devido ao aumento de ocorrências de furtos nesses locais. As portarias virtuais são uma opção para solucionar e facilitar, visto que, controla de forma autônoma o acesso de moradores, o cadastro e liberação de visitantes e prestadores de serviços, juntamente com câmeras, alarmes e atendimento de ramais. “A Portaria Virtual da Valle Automações é uma solução tecnológica que permite aos moradores de um prédio ou condomínio controlar o acesso de visitantes e prestadores de serviço sem a necessidade de um porteiro físico. Isso pode trazer vários benefícios” cita o Sócio fundador Rodrigo Rojo.

Todo o sistema é feito de forma remota, sem que o porteiro precise estar fisicamente para fazer a liberação, isso é possível devido ao sistema de biometria facial, biometria digital, controle veicular, chaveiro e aplicativo. Tudo é monitorado através do sistema de câmeras, que ajuda no reconhecimento de moradores e

visitantes, visitantes esses que precisam do reconhecimento dos moradores para adentrar ao edifício. Além dessas formas, existem outros recursos adicionais que facilitam ainda mais a segurança, como o monitoramento de estadia dos visitantes. Apesar de ser um sistema automático, a operação é monitorada por um profissional que permanece à disposição para atender qualquer demanda do condomínio.

Rodrigo Rojo cita as vantagens do sistema da Portaria Virtual da Valle:

- Segurança aprimorada: A Portaria Virtual da Valle utiliza equipamentos de reconhecimento facial, biométrico e de placa de veículos para garantir que somente pessoas autorizadas entrem no prédio ou condomínio.
- Registro de entrada e saída: a Portaria Virtual da Valle pode registrar automaticamente as entradas e saídas dos moradores e visitantes, o que pode ser útil para fins de segurança ou para manter o registro de quem entra e sai do prédio.
- Acesso remoto: os moradores podem abrir a porta para os visitantes usando um aplicativo em seus smartphones, mesmo quando não estão em casa.



Rodrigo Rojo

- Mais praticidade: a Portaria Virtual da Valle elimina a necessidade de digitar senhas ou usar chaves físicas, tornando mais fácil entrar e sair do prédio.
- Sistema de emergência: a Portaria Virtual da Valle trabalha com banco de baterias que mantém todo sistema operando, mesmo em falta de energia, até que a energia seja normalizada.
- Redução de custos: a Portaria Virtual da Valle pode ser mais econômica do que ter um porteiro físico, pois não há necessidade de salários, benefícios ou férias.

A Valle Automações garante até 80% de economia com a redução de quadro de funcionários pela automação dos serviços de condomínio, com zero custo de instalação, opções de 12h ou 24h de funcionamento e adaptável às necessidades do condomínio.

Contato

 valleautomacoes.com.br

 [@valleautomacoes](https://www.instagram.com/valleautomacoes)

Legislativo aumenta cuidado com elevadores

Assembleia Legislativa de São Paulo aprovou projeto que torna mais rígida a fiscalização sobre elevadores

Sabia que os elevadores são o meio de transporte mais seguro do mundo? Normalmente, quando as pessoas pensam nesse tema, o avião é a resposta que vem à mente, mas, na realidade, é aquele item que muitos condôminos e trabalhadores pegam todos os dias e sequer se dão conta dessa estatística.

Contudo, ser o “mais seguro” não é sinônimo de um mundo sem acidentes e, para que esses casos sejam cada vez menores, é preciso ter cuidado redobrado com os elevadores. O projeto aprovado pela Assembleia Legislativa do Estado de São Paulo (Alesp) visa aumentar a segurança dos usuários e pede obrigatoriedade do RIA (Relatório de Inspeção Anual) em todo o estado, algo inédito a nível estadual.

Em participação durante o Espiga Cast, Marcelo Braga, presidente da Abeel (Associação Brasileira das Empresas de Elevadores) e do Sindicato das Empresas de Elevadores do Estado de São Paulo, disse que é basicamente impossível passar essa lei nos mais de 6 mil municípios do país, mas, na maior cidade do país, o Corpo de Bombeiros terá uma participação importantíssima para garantir a segurança.

“Como a fiscalização do elevador é uma prerrogativa do município, nós não vamos conseguir fazer lei em todos eles (municípios), então, me perguntam como fazer essa fiscalização que é de responsabilidade do próprio município? Aqui em São Paulo, o RIA será pedido pelo bombeiro. O bombeiro, a cada dois anos, tem que fazer a emissão do AVCB (Auto de Verificação do Corpo de Bombeiro), e como o equipamento é predial, o bombeiro pode exigir”. Quando o AVCB for emitido, também será pedido ao prédio a emissão do RIA, assinado por engenheiro e tendo uma empresa responsável”.

O RIA está presente em diversos locais do país. No Rio de Janeiro, por exemplo, existe uma lei municipal, de 1999, que disciplina a contratação de serviço obrigatório de manutenção de elevadores a todos os condomínios da cidade. E por ter caráter municipal, alguns municípios ainda seguem sem a obrigatoriedade desse relatório, o que significa um cenário mais complexo tanto para gestores quanto para condôminos. Mas como o condomínio pode provar que o elevador está em boas condições?

Nesses casos, o condomínio precisa ser transparente e comprovar que contratou uma empresa de manutenção de elevadores que esteja constituída e habilitada, com a Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE) totalmente adequada à atividade. Apenas em São Paulo, de acordo com balanço feito pelo Corpo de Bombeiros, pessoas presas e feridas em elevadores aumentaram 70% de 2021 para 2022, com 42 ocorrências e ao menos duas mortes.



Marcelo Braga

Contato

[marcelo-braga-4b8868208](https://www.linkedin.com/company/marcelo-braga-4b8868208)



UNIVERSALFIT

TEL: (21) 3351-6440 / (21) 98045-0044

AGENDE UMA VISITA PARA SEU CONDOMÍNIO




VENDA DE ACESSÓRIOS E EQUIPAMENTOS DE ACADEMIA

* **ELABORAÇÃO DE PROJETOS**

* **MANUTENÇÃO DE EQUIPAMENTOS**

* **PISOS ANTI IMPACTO, GRAMADO E PVC**

FACEBOOK: @UNIVERSALFIT.RJ
 INSTAGRAM: @UNIVERSALFITRJ
 SITE: WWW.UNIVERSALFIT.COM.BR

ESTRADA do Gabinal, 313 - Ljs 132 à 134 - FREGUESIA - JACAREPAQUÁ - Rio Office Mall



Vamos só dar uma espiadinha???!

Estou no universo condominial desde ano 2009 atuando na advocacia e/ou sindicatura, e sempre residi em condomínios aqui no Distrito Federal. Lembro-me agora de um fato que ocorreu na primeira gestão desse condomínio que resido até hoje. A nossa síndica apesar de ser uma profissional conceituada em contas públicas, estava derrapando na transparência e na efetiva prestação das contas e parecia bastante indiferente às nossas necessidades e preocupações, e vivia se esquivando do conselho fiscal.

Por causa disso, eu e outros moradores descontentes decidimos convocar uma reunião para discutir a situação. Foi uma reunião tensa, com muitos argumentos e debates acalorados, mas finalmente chegamos a um consenso de que algo precisava ser feito para melhorar a situação.

Foi então que alguém após a reunião notou algo estranho. Havia uma câmera escondida no forro gesso do salão de festas onde estávamos reunidos. A princípio, ninguém sabia o que pensar. Seria a síndica nos espionando? Ou talvez algum dos moradores que não confiava nos outros?

A síndica admitiu que havia instalado a câmera para nos espionar e/ou se proteger das pressões do conselho, na esperança de descobrir quem estava falando mal dela para outros moradores e até mesmo medo de ser agredida. Foi um choque para todos nós, especialmente porque nos sentimos traídos por alguém que deveria estar cuidando dos nossos interesses.

Depois disso, a situação da síndica no comando do condomínio caiu por terra, assim, acabamos por convocar uma assembleia para sua destituição do cargo e o condomínio passou por algumas mudanças significativas. Embora ainda tenhamos nossas diferenças, pelo menos agora sabemos que estamos mais unidos em nossa luta por um lugar melhor para morar. E, claro, não podemos esquecer da câmera escondida (ainda mais em tempos de LGPD) como um lembrete permanente de como a confiança é importante em qualquer comunidade.

Henrique Castro é advogado e professor.

✉ hcondominios@gmail.com

📷 [@henriquecastro](https://www.instagram.com/henriquecastro)

Afinal, síndico pode ter salário?

Especialistas convidados pela Revista dos Condomínios debatem o tema, que ainda gera discussões. A remuneração justa é um dos caminhos para a profissionalização



Aldo Busuletti

A pesar de ter várias responsabilidades determinadas pelo Código Civil, não há nenhuma legislação que defina ou determine um salário para o síndico. Por isso, a remuneração – ou não – para essa atividade deve estar prevista no Regimento Interno e só poderá entrar em vigor se for discutida e aprovada em assembleia geral. Portanto, o condomínio só pode pagar salário ao síndico (remuneração direta) ou oferecer um abono da taxa condominial (indireta) após o aval dos condôminos. Na maioria dos casos, o que ocorre? Qual é a melhor opção para ambas as partes (síndico e condomínio)? O melhor caminho é mesmo com pagamento, uma vez que busca é sempre por mais profissionalização da carreira? A Revista dos Condomínios foi ouvir especialistas.

“Esse é um assunto bem polêmico. Não a questão de salário, mas sim a remuneração, como deve ser feita. Primeiro, devemos analisar a questão salário, não vejo a remuneração de síndico ser recebida como salário, pois não é uma profissão regulamentada, e sim um cargo eletivo que, por muitos anos, foi ‘pago’ a quem (geralmente, um morador) exercia a administração do condomínio. A forma de os moradores agradecerem o empenho do síndico e sua árdua tarefa de fazer a gestão do condomínio era a isenção da cota ordinária e tão somente a cota ordinária. Essa questão vinha expressa nas convenções que já expunha o assunto”, inicia Aldo Busuletti, da Busuletti Síndicos & Associados.

Ele ressalta, porém, que há bem pouco tempo, aproximadamente há 12 anos, o assunto de remuneração co-

meçou a ser pensado, pois a figura do síndico profissional começou a aparecer no mercado condominial, assim como mais recentemente também o advogado especializado em condomínios - atento a suas regras e concepções. "Um das formas, então, seria o salário, mas não vejo a relação com essa profissão ainda não legalizada, e um síndico, para ter salário, deve cumprir carga horária de até 44 horas/semanais e um único empreendimento, e ter sua atividade muito bem definida e os devidos recolhimentos que o salário requer na legislação. Ou seja, o síndico como empregado no condomínio, e não é essa a relação que costumamos ver", pontua.

O síndico é o mandatário e responsável máximo em um condomínio, não recebe ordens e faz a gestão de todos os contratos e manuten-

ções necessárias para manter tudo em plenas condições de habitação e segurança. O síndico profissional faz a gestão do mesmo modo e, no caso de ser de uma empresa eleita e escolhida, pode ter inúmeros clientes em sua relação. "Portanto, na minha forma de ver, o mais correto de se estabelecer a remuneração ao síndico é como prestador de serviço, com empresa aberta definida para que o mesmo possa exercer a administração do condomínio. Essa relação pode ser calculada por horas destinadas ao trabalho, o tempo que se dedica à função. Coloco isso pois cada condomínio tem suas próprias peculiaridades e necessidades, e o valor das horas do trabalho do síndico pode ser o mesmo. O que vai definir o valor a empregar em cada condomínio é o tempo dispensado ao mesmo",

defende Aldo, que segue em suas ponderações.

"Quando se fala neste tema chegamos à questão da busca da legalização da profissão de síndico, onde o mesmo teria que ter empresa aberta - CNAE específico e emitir NF ao cliente, no caso, o condomínio. Essa posição seria realmente um avanço muito grande na profissionalização, ajudando a tornar o mercado de alto nível. Em todas as profissões em que se presta um serviço a relação com o cliente seria dessa forma. Após todas essas etapas apontadas a forma de se fazer o pagamento à prestação do serviço de sindicatura, depois da eleição do mesmo, o valor a ser pago seria aprovado em assembleia. Assim, seria garantida a legalidade daquela remuneração, e a mesma seria inserida na previsão orçamentária".

Convenção condominial pode definir a regra de remuneração



Antônio Carlos de Luca

Diretor da Confiança Síndicos Profissionais, Antônio Carlos de Luca também participa dessa conversa. "Inicialmente, vamos verificar o que diz a lei sobre o cargo de síndico: 'a assembleia escolherá um síndico, que poderá não ser condômino, para administrar o condomínio, por prazo não superior a dois anos, o qual poderá renovar-se'. Nesse momento, observamos que no artigo 1.347 não se fala sobre a remuneração do síndico, se fala apenas a forma de escolher o representante e o tempo máximo que ele pode permanecer no cargo, necessitando de acordo com cada condomínio de uma

reeleição ou não. Não se fala em contrato, não se fala em salário, entende-se que o síndico é escolhido (isto é, eleito) para ser um representante com poder de mandatário. Porém, não se encontra a forma de remunerá-lo".

A saída então, defende Antônio de Luca, é se concentrar na convenção de cada condomínio para entender qual é a regra ou acordo entre as partes daquela comunidade. A grande maioria das convenções condominiais prevê que o síndico pode receber, a título de pró-labore, uma remuneração que será definida no ato da sua eleição. E é nesse momento que a negociação acontece. Há convenções que já são mais rígidas e definem antes da escolha do síndico a sua remuneração, por exemplo: receber apenas a isenção da cota condominial. Outras, por incrível que pareça, não autorizam o pagamento de pró-labore ao seu síndico.

"O que precisamos entender definitivamente, com as regras que temos hoje, é o seguinte: síndico tem salário? A resposta é 'não', pois quem tem salário é funcionário do condomínio e o síndico não é um funcionário do condomínio. Síndico pode receber um pró-labore para exercer seu mandato? Na minha opinião, não só pode, como deve! E deve ser um valor justo, de acordo com o tamanho do condomínio, com sua experiência e, principalmente, com suas responsabilidades perante a lei. O síndico é a 'cabeça' do condomínio, é por onde as principais decisões da comunidade passam. E ele tem que ser respeitado não apenas no seu mandato, mas também

financeiramente. Ainda mais hoje em dia, quando as responsabilidades são enormes e a profissionalização é cada vez mais notada e presente no meio condominial", defende ele, que lamenta.

"Infelizmente, vemos condomínios querendo remunerar os seus representantes, às vezes, com valores irrisórios. Já vi muitos casos em que o síndico recebe menos que o faxineiro, e olha que eu valorizo demais meus faxineiros. Porém, cada um no seu quadrado, com suas obrigações. Dessa forma, acabamos tendo síndicos mal remunerados que, muitas vezes, vão desistir da comunidade, não vão se empenhar em crescer na área condominial ou, como vimos de vez em quando na mídia, vão acabar arrumando outras formas de se 'remunerar' dentro do condomínio. Não somente a profissionalização, mas também uma boa remuneração, é que serão as ferramentas para criar gestores fortes e competentes para a mudança do cenário condominial brasileiro", finaliza.

Contatos

Aldo Busuletti

 @busulettisindicosassociados

Antonio Carlos de Luca

 @antoniocluc

 confiancesindicos.com.br



Contabilidade e Administração juntas no mundo condominial

Com a evolução dos condomínios ocasionando o aumento da complexidade financeira e patrimonial, a contabilidade vem atender a necessidade de analisar, acompanhar e demonstrar as modificações do patrimônio em virtude da atividade econômica dos empreendimentos.

O serviço de contabilidade para condomínios esta numa crescente. A cada dia os proprietários e gestores ficam mais conscientes da importância de terem demonstrativos financeiros que evidenciem o patrimônio total e os compromissos financeiros assumidos.

As Administradoras dão suporte e apoio ao corpo diretivo nas atividades de gestão do condomínio. Por exemplo, com emissão de boletos de arrecadação, efetivação dos pagamentos para fornecedores e colaboradores, controle do cadastro dos condôminos, gerenciamento de documentos, assessoria para realização de assembleias e apresentação dos demonstrativos de receitas e despesas do condomínio, entre outras atividades.

No entanto, não é incomum que proprietários e novos síndicos se deparem com as seguintes situações: i) dívidas com o fisco e com fornecedores não evidenciadas nos relatórios; ii) disponibilidades financeiras apresentadas na Assembleia que depois se mostram inverídicas (contas que, deliberadamente, deixaram de ser pagas ou apresentação dos números logo após a arrecadação mensal e antes do pagamento das despesas do mês); iii) aprovações de contas com base em demonstrativos que não contemplaram a movimentação e saldos das contas bancárias próprias dos empreendimentos.

Esses casos são comuns no mundo condominial, mas podem ser evitados com a contratação de uma contabilidade, que elabora balancetes e relatórios auxiliares que registram o patrimônio total do empreendimento e suas variações, demonstrando os compromissos financeiros não pagos no prazo ou vinculados a parcelamentos com fornecedores, bem como contabilizam e conciliam todas as contas bancárias, para demonstração da disponibilidade total dos empreendimentos (caixa, bancos e saldo com a administradora). Além disso, a contabilidade acaba também por auxiliar/assumir o cumprimento das obrigações fiscais acessórias e correlatas (declarações).

A conclusão que podemos chegar é que, nos mesmos moldes do mundo empresarial, o aumento da complexidade dos condomínios atrai a necessidade de uma atuação mais especializada, o que tem levado à contratação de Empresas de Contabilidade para atuarem em parceria com as Administradoras.

Arnaldo Dias Filho é contador, advogado, perito judicial, membro da Comissão de Contabilidade Condominial do CRC-RJ e CEO da Manager - Auditoria, Consultoria & Contabilidade..

Crédito para condomínios: fôlego para investir

Condomínios precisam gerir uma infinidade de gastos, e as linhas de crédito podem ajudar no sufoco.

Especialista tira dúvidas importantes a respeito do tema

É inegável o nível de sofisticação que alguns condomínios possuem atualmente, desde modernização na infraestrutura, como áreas comuns verdadeiramente luxuosas, por exemplo. Contudo, quem atua na esfera condominial sabe que o condomínio não pode pensar apenas em inovação na hora de gastar, é preciso ter em mente que imprevistos podem acontecer, ou seja, ter acesso a valores que podem fazer a diferença entre uma catástrofe e uma situação contornada com maestria.

Nesse aspecto, entra a questão do crédito para condomínios. Atualmente, bancos tradicionais não oferecem esse serviço para o segmento, por isso, o mercado começou a agir, afinal, era uma grande oportunidade que se apresentava. Para explicar melhor esse trâmite, a REVISTA DOS CONDOMÍNIOS conversou com Everton Fracaroli, diretor da CondoCash, empresa que atua nesse ramo.

Em sua fala, o entrevistado nos conta que atua pensando em facilitar a vida do condômino, tornando seu dia a dia mais prático.

“Atuo no segmento condominial há mais de dez anos. Há cerca de cinco percebi a importância de proporcionar aos meus clientes facilidades de pagamento, algo que não existia antes e me incomodava. As burocracias e as contrapartidas exigidas pelos bancos convencionais praticamente inviabilizam a contratação dos serviços, sem falar nas altas taxas. Por isso, os condomínios deixavam de lado a realização de importantes manutenções e melhorias, tornando-as emergenciais e muito mais custosas com o passar do tempo. Com isso, o impacto na vida dos moradores é muito maior. Os rateios são caros e, como consequência, desencadeiam uma crescente taxa de inadimplência. O que não é justo, pois sabemos que a curto prazo quem paga pelos inadimplentes são os adimplentes”, disse.



Everton Fracaroli

Todavia, o síndico não pode simplesmente realizar o pedido da noite para o dia. O processo é mais complexo do que enviar uma mensagem ou começar uma ligação. De antemão, a empresa, normalmente, envia um documento para que o gestor possa completá-lo com algumas informações para que a saúde financeira seja entendida. Após esse primeiro contato e a possível aprovação por parte da empresa, é necessário levar a questão dentro do condomínio.

Na hora de realizar o pedido, Fracaroli diz que apenas a figura do síndico basta, não tendo necessidade de uma assessoria especializada, e que além disso, existe a possibilidade de realizar uma simulação para que as necessidades de cada condomínio tenham a melhor solução.

Normalmente, a solicitação de créditos envolve valores significativos, por isso, é interessante que o síndico tenha o aval do corpo diretivo e dos condôminos, inclusive, a recomendação é: primeiro conversar com os conselheiros e depois o veredito em assembleia.

E, caso não realize isso, poderá arcar com sérias consequências, como aconteceu com um síndico em Fortaleza, que contraiu empréstimos apresentando atas falsas de assembleias. Nessa situação, os valores passaram de R\$ 1 milhão e foram utilizados para custear uma expansão nas áreas comuns.

Ninguém quer se encontrar nessa situação, afinal, um lado perigoso de contar com financiamento pode acabar aparecendo: juros. Porém, nosso entrevistado mostrou o lado positivo das linhas de crédito.

“Na minha opinião, o que há de mais positivo é ajudar a melhorar a qualidade de vida dos moradores de condomínios, que resgatam seu orgulho pelo lugar onde moram. Por um financiamento acessível, realizam melhorias que trazem conforto, estética e segurança ao local,

permitindo que os condôminos fiquem mais à vontade para convidar seus amigos e parentes para um jantar e para recebê-los com uma portaria moderna, com segurança e controle de acesso, uma fachada limpa e pintada, sem infiltrações ou mofo, bem como elevadores modernos e seguros, hall social aconchegante, salão de festas estruturados etc.”, falou.

Por fim, o entrevistado tratou daquilo que pode e o que não pode ser feito com o dinheiro conseguido por meio das linhas de crédito, e o entrevistado, para ilustrar o alcance dos financiamentos, falou a respeito da própria CondoCash.

“Toda e qualquer necessidade do condomínio pode ser financiada pela CondoCash, pois pensamos em todas as possibilidades, por exemplo: pintura e retrofit total de fachadas, retrofit de elevadores, implantação de sistema de segurança, controle de acesso e portaria remota, instalação de energia solar, aquecimento de piscina, gerador de energia, rescisão de funcionários, reforma e modernização de área comum, impermeabilização, individualização de água e gás, adequações para aquisição do AVCB”, finalizou.

Contato

 [everton-fracaroli-14bb5996](#)



AVR
CONSULTORIA EM CONDOMÍNIOS

5 MOTIVOS PARA
Deixar a AVR
cuidar do seu
condomínio

- ✓ Oferecemos o melhor custo benefício da região;
- ✓ Atendimento presencial ao cliente e assembleias sem custo;
- ✓ Gestão com transparência e honestidade;
- ✓ Cobrança especializada em débitos condominiais;
- ✓ Gestão de Conta Própria.

CONTATO 3281-2447
99305-2576
99296-3591

AV, Dom Hélder Câmara,
Nº 6644 - Sala 427
Pilares - RJ

WWW.AVRCONSULTORIA.COM.BR



A importância da Engenharia Condominial

Hoje falaremos um pouco sobre a assessoria condominial de engenharia (ACE), sabemos que a gestão de excelência é formada por uma tríade perfeita composta pelos setores: contábil, jurídico e engenharia, com o passar dos anos os síndicos estão melhorando esta cultura dando cada vez mais importância para engenharia condominial, os gestores que se destacam no mercado priorizam manter a durabilidade das edificações, qualidade dos serviços executados dentro do condomínio e a segurança dos condôminos, e para isso é crucial ter um responsável técnico.

Uma das vantagens da ACE, é que um profissional especializado fará vistorias periódicas, relatando ao síndico as inconformidades, resultando em mais segurança para os moradores. Desta forma com a atualização sobre as condições da edificação eles poderão tratar com antecedência os eventuais problemas e realizar as manutenções preventivas, já que as manutenções corretivas custam até 5x mais caro, refletindo diretamente no custo para o condomínio.

Outra vantagem é a fiscalização de obras, o gestor na maioria das vezes não possui capacidade técnica para fiscalizar e identificar se os serviços estão sendo executados de maneira eficiente. Trazendo o caso de um conhecido Síndico, ele me informou que uma vez realizaram a manutenção do estacionamento no subsolo que teve um custo de R\$500.000,00 mil, a empresa contratada executou a ordem porém não havia fiscalização e nem um engenheiro condominial para avaliar o serviço, resumindo com menos de 2 anos, o estacionamento estava exatamente como anteriormente cheio de infiltrações, necessitando de uma nova manutenção, sabe-se que os recursos são escassos dentro de um condomínio porém é de extrema importância aplica-los com sabedoria e de maneira correta.

Uma das maiores dificuldades que os síndicos enfrentam atualmente é a gestão de contratações de empresas especializadas para realizar as manutenções, já que na maioria das vezes obtemos uma proposta de R\$ 50.000,00 mil e outra de R\$ 200.000,00 mil, deixando uma grande dúvida, qual empresa é competente e que está oferecendo a execução correta. Com a Hilltec Engenharia Diagnóstica empresa em que sou diretor, resolvemos esse problema elaborando um edital, descrevendo a metodologia para execução das manutenções, desta forma torna a contratação mais assertiva, diminuindo os riscos de retrabalho.

Por fim trago uma reflexão para todos, dentro da grande maioria dos condomínios existe o setor jurídico e o contábil. Então por que negligenciar a engenharia, já que ela é responsável por cuidar de toda a estrutura da edificação e sabemos que sem ela todo o sistema não existiria.

Eri Lima é especialista em assessoria condominial, Engenheiro Civil atuante na área da engenharia diagnóstica, inspeção predial e elaboração de laudos técnicos. É CEO da Hilltec Engenharia.

✉ hilltec.engd@gmail.com 🌐 hilltecengenharia.com

📷 [@hilltec.engenharia](https://www.instagram.com/hilltec.engenharia) 📷 [@eng.eriliima](https://www.instagram.com/eng.eriliima)

Imposto de Renda 2023: o que os condomínios devem fazer

Tudo que você precisa saber a respeito do IR nos condomínios e ainda sobre como declarar seus investimentos

O começo do ano, normalmente, é marcado pela correria e até mesmo por certo desespero dos contribuintes, afinal, lidar com o “leão” do Imposto de Renda não é uma tarefa fácil. Esquecer algum item pode gerar problemas graves, por isso, o trabalho precisa ser feito por um profissional de confiança. Contudo, o que é pouco discutido quando o assunto é IR, acaba sendo como os condomínios se encaixam nesse trâmite.

Por isso, a REVISTA DOS CONDOMÍNIOS falou com um verdadeiro especialista no assunto, o contador Gilcimar Conceição, referência no segmento condominial e professor do Curso Aprimora. Primeiramente, perguntamos sobre a obrigatoriedade do condomínio em pagar imposto de renda, e o entrevistado foi direto ao ponto nos falando que “não”, o condomínio não é obrigado a entregar as declarações e ainda nos explicou o principal motivo.

“A declaração que normalmente chamamos de imposto de renda, não informa somente a renda, informa outras operações, e na área condominial não existe renda em si. Os valores arrecadados são cotas, são rateios, não é uma renda que vai incidir imposto em cima”, explicou.

Outro ponto importante que Gilcimar abordou foram as diferenças entre o IR e a DIRF. O especialista comentou que a DIRF (Declaração de Imposto Retido na Fonte) é algo que antecede o popular imposto de renda, e é de obrigação da fonte pagadora. Um exemplo simples desse processo pode ser observado com o condomí-

nio pagando o síndico mensalmente.

“Por exemplo, se um condomínio pagou R\$ 1.000,00 por mês para um síndico, declarou R\$ 12 mil ao fim do ano. E já a declaração do imposto de renda, que, na verdade, se chama Declaração de Ajuste Anual, a pessoa física declara os valores recebidos de diversas fontes, além de declarar dados sobre seu patrimônio para que a Receita Federal possa ver a evolução patrimonial, então são duas situações diferentes”, disse.

E por falar em síndico, como ele se encaixa em todo esse processo? É um questionamento comum, mas que precisa ser tratado com cuidado. Os gestores precisam declarar imposto de renda? Depende. Para tal, o síndico, que já se preocupa diariamente com

esse problema, precisa se encaixar na obrigação de rendimento tributário, ou seja, se ele ou ela recebeu mais de R\$ 28.550,50, é obrigatório realizar a declaração acessória, e Gilcimar comenta a melhor forma para essa situação.

“É um cálculo meio chato e complexo, por isso que é importante para o síndico ter um acompanhamento de um profissional de Contabilidade para que possa ter a situação explicada, porque são muitas as informações que o síndico deve levar em consideração para saber se é ou não obrigado a declarar”, comentou.

Falamos ainda a respeito da “receita” do condomínio e de um ponto muito importante: quando não é feita a cobrança do imposto de renda.

É comum no meio condominial que o edifício alugue es-

paços ou até mesmo as partes mais altas para instalação de antenas ou painéis publicitários, e isso gera valores para aquele condomínio. Isso é um fato, mas existe um “caviar”. Gilcimar explica que esse tipo de rendimento é diferente. Ele é considerado de “partes comuns”, e pelo condomínio não ser uma PJ, esse tipo de renda é tratado como se fosse da pessoa física.

“Teve um aluguel mensal de antena de televisão, deu R\$ 12 mil no ano e o condomínio tem dez condôminos. Cada um vai declarar que recebeu R\$ 1.200,00 na sua declaração de ajuste anual como se fosse rendimento deles, mesmo que o valor não tenha passado na conta do condômino”, disse.

E ele ainda completa a informação com o texto da base legal a respeito da isenção de locação de partes comuns do condomínio.

“(…) nos termos do artigo 3º da Lei n 12.973/2014, a partir de 14 de maio de 2014, ficam isentos do Imposto sobre a Renda das Pessoas Físicas os rendimentos recebidos pelos condomínios residenciais constituídos nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, observado o limite de R\$ 24.000,00 (vinte e quatro mil reais) por ano-calendário, e desde que sejam revertidos em benefício do condomínio para cobertura de despesas de custeio e de despesas extraordinárias, estejam previstos e autorizados na convenção condominial, não sejam distribuídos aos condôminos e decorram: 1 - de uso, aluguel ou locação de partes comuns do condomínio; 2 - de multas e penalidades aplicadas em decorrência de inobservância das regras previstas na convenção condominial; ou 3 - de alienação de ativos detidos pelo condomínio.”



Gilcimar Conceição



Treinamento da equipe: gestão de excelência, não se faz sozinha!

Esse é meu lema, e trabalho muito a parte de treinamento e motivação das equipes nos condomínios. A verdade é que só os salários não são motivacionais, pois os moradores querem um serviço de excelência e pagando pouco, já as empresas terceirizadas visam maximizar lucros. No final, nem todos ganham.

Temos que entregar resultados, sim é uma verdade, porém precisamos engajar as equipes, sejam de colaboradores ou de terceirizados, pois muitos síndicos acreditam que apenas falando os tais vão executar o solicitado “adivinhandos” a qualidade esperada, mas na verdade na maioria das vezes o serviço não é bem explicado.

Recentemente fiz um treinamento em todos das equipes dos condomínios sobre Comunicação Não Violenta CNV – Tese de Marshall Rosenberg, Psicólogo Americano -, afinal nos comunicamos 70% do dia. Se as informações chegam erradas, como os resultados serão satisfatórios?

Os 4 pilares da CNV são: Pedido, Observação, Necessidade e Sentimento

Como evitar fazer tantos julgamentos? Como evitar mal-entendidos? Como reduzir os conflitos?

Quanto mais informação livre de interpretações, mais fácil é observar a situação. Objetividade, e clareza, são fundamentais!

Veja um exemplo simples: (observação) Eu observei que você não vai conseguir entregar o relatório dentro do prazo combinado (sentimento) e isso me faz sentir preocupado e apreensivo por que (necessidade) é importante para mim que a gente cumpra os prazos para que nossos colegas confiem em nós. (pedido) O que podemos fazer para você entregar esses relatórios até sexta?

Todos os profissionais, sejam eles executores ou gestores, precisam entender que os resultados não são alcançados com gritos ou ordens, já que isso só gera revolta e sensação de incompetência, podendo resultar em processos judiciais. Os anos 80-90 ficaram no passado, e a gestão pela hierarquia e pelo medo não funcionam em 100% dos casos. A relação ganha-ganha é mais eficaz no curto e no longo prazo.

E como se consegue uma boa relação ganha-ganha? Pelo engajamento, ouvindo ideias, respeitando opiniões, tratando todos de forma igual, deixando claras as expectativas sobre cada um e suas entregas.

Os colaboradores e terceirizados precisam identificar a diferença entre uma exigência dos contratos e solicitações abusivas, e devem ter suas ideias e opiniões respeitadas. Eles precisam se sentir parte do todo, entender a sua contribuição para o sistema completo, e ter toda a tranquilidade e o apoio necessários para desempenhar suas funções

Em verdade nós, gestores condominiais, temos que ser exemplo. Se o síndico atua de forma conciliatória e cordial, mas exigente com a qualidade dos resultados, a equipe tende a entregar muito mais por sentir-se apoiada e com a atenção do líder. Em condomínios maiores onde a equipe ainda conta com gerência, o alinhamento tem que ser maior com o responsável direto deles.

Lembrando que, nos casos de terceirização, os gestores condominiais devem se atentar a não fazer a abordagem direta aos funcionários terceiros, e aqui o desafio é fazer a engrenagem girar baseada em uma comunicação de excelência, com cronogramas claros, metas definidas, treinamentos e feedbacks constantes (positivos ou negativos), além de participação ativa no dia a dia com toda a equipe, praticando a escuta ativa e entendendo a necessidade e sugestões de cada um.

Dentre as várias formas de se trabalhar, temos o Método Ágil. Mas esse é um assunto para uma nova conversa...

Pamela Brusco é síndica profissional há três anos e tem sua gestão baseada na comunicação não violenta e engajamento de equipes.

@pamela_sindica

pamela@pbgestaocondominial.com

Como proceder em relação aos investimentos?



Flávio Cohen

Por sua vez, o também contador Flávio Cohen, especialista em investimentos, nos contou como essa modalidade precisa ser encarada na hora de enviar a Declaração do Imposto de Renda.

Afinal, o que precisa ser declarado quando o assunto é investimento? O especialista fala que todas as pessoas que tiveram um rendimento acima de R\$ 40 mil no ano precisam contribuir, independente da modalidade, ou seja, poupança, CDB, LCI, LCA, CRI, CRA, entre outros.

Contudo, Cohen chama atenção para, talvez, o ponto mais importante no que se diz respeito ao tema: operações na bola de valores, mercadorias, de futuros e assemelhadas. De acordo com o especialista, essa nova regra da Receita Federal estipula que apenas as pessoas que realizaram alienação no ano-calendário cuja soma foi superar a R\$ 40.000,00 ou com apuração de ganhos líquidos estão sujeitas à incidência do imposto.

E caso a pessoa precise declarar seus investimentos? Ele explica que esses valores precisam ser declarados em bens e direitos, “respeitando os códigos de renda fixa, fundo de investimentos e ações”, completou. E não acaba por aí. As criptomoedas estão num momento difícil, com várias moedas em queda, mas é muito importante não as negligenciar.

“Tributação se dá quando houver permuta (troca da cripto moeda). Tem que apurar o ganho de capital para pagar o imposto no mês seguinte. Ganhos acima de R\$ 35 mil referente à venda de Bitcoins e criptomoedas incidem da seguinte forma: R\$ 5 milhões de lucro: 15% acima; de R\$ 5 milhões até R\$ 10 milhões: 17,5%; acima de R\$ 10 milhões até R\$ 30 milhões: 20%.

Por fim, apresenta outros números importantes em relação à Renda Fixa, como CDB, RDB, LC e LF, lembrando que o imposto é em cima da rentabilidade:

- Até 180 dias de investimento, 22,5%;
- De 181 a 360 dias de investimento, 20%;
- De 361 a 720 dias de investimento, 17,5%;
- Acima de 720 dias, 15%.

Contatos

Gilcimar Conceição

@gilcimarconceicao.contador

Flávio Cohen

@flaviocohen

Reinf 2023: entenda o que muda na nova versão

Saiba o que mudou no sistema e quem precisa declarar e as obrigações à Receita Federal

A Receita Federal aprovou a versão 2.1. dos leiautes dos arquivos da EFD-Reinf, mas muitos ainda sentem dúvida sobre o que é a Reinf e quais as mudanças serão aplicadas. A REVISTA DOS CONDOMÍNIOS ouviu especialistas da Group Software, empresa que atua há mais de 26 anos e possui diversos softwares para necessidades do mercado a fim de esclarecer questões que envolvem esse sistema.

De acordo com Thiago Vallilo, diretor da Group, “da família dos Speds, a Reinf é uma obrigação acessória, que se aplica a várias empresas, incluindo condomínios residenciais e comerciais. É mais uma declaração de obrigações fiscais digitais. Ela veio com o objetivo de coletar informações fiscais, previdenciárias e trabalhistas que permitam à Receita Federal aprimorar a fiscalização das empresas e combater a sonegação fiscal. No momento só está disponível, o envio das informações referentes a retenções de INSS tanto de folha de pagamento, quanto de serviços tomados”.

Apesar do projeto estar em andamento desde 2021, a obrigatoriedade para condomínios ainda não aconteceu e o prazo foi prorrogado para 21 de setembro deste ano. “As novidades da Reinf para um futuro próximo, quem sabe ainda para 2023, é englobar todas as retenções, sejam de autônomos, de funcionários e de notas fiscais, para que sejam substituídas as informações de DIRF (Informação de Imposto Retido, de colaborador e de pessoa jurídica) e SEFIP (Sistema Empre-

sa de Recolhimento do FGTS e Informações à Previdência Social). A intenção até o momento é fazer esta unificação através da DCTFWeb”, explica Milene Figueiredo, contadora da Group Software.

Entretanto, um questionamento maior sobre o Reinf é justamente o que deve ser informado na prestação de contas: os dados que devem constar precisam estar relacionados aos serviços prestados mediante cessão de mão de obra ou empreitada, assim como aqueles relacionados às retenções na fonte, IR, CSLL, COFINS, PIS/PASEP, incidentes sobre os pagamentos diversos efetuados a empresas ou prestadores de serviço e pessoa física. Em razão disso, gera a dúvida de como isso será aplicado em condomínios e que benefícios pode gerar. Milene esclarece que “os condomínios, que em sua maioria, não possuem funcionários, contratam muitos serviços terceirizados e com isso, fica mais difícil manter o controle de documentação e notas fiscais pertinentes a serviços contratados. Antes, se o síndico não precisava manter controle de toda documentação, com as devidas datas, ou esquecia de solicitar nota fiscal dos serviços contratados de terceiros, hoje isso vai deixar de existir, já que o condomínio pode ser prejudicado com os altos valores das multas. Então, será primordial para os condomínios se organizarem e manterem arquivos e controle de todos os documentos, sejam eles de funcionários ou de serviços tomados, para que não tenham prejuízos com o fisco.”

Os condomínios estão sujeitos



Thiago Vallilo



Milene Figueiredo



Jaqueline Figueiredo



Condômino com parcelamento/acordo pode participar e votar nas assembleias de condomínio?

O tema é um tanto quanto polêmico no meio jurídico. No entanto partindo da premissa positiva contida no código civil podemos entender que nos termos do artigo 1.335, III o condômino tem direito de participar das assembleias e de votar nas deliberações se estiver quite com suas obrigações, logo, aquele que não está com as obrigações em dia não está apto conforme a legislação civil vigente.

Em reforço a premissa acima, caso o condômino solicite uma declaração de quitação negativa de débitos junto a administração, síndico ou administradora fatalmente a mesma seria negada considerando a existência de cotas condominiais não quitadas na sua integralidade, tratando-se de uma obrigação quitada de forma parcial.

Contudo, à luz do direito das obrigações e nas suas variadas formas de extinções, destacamos a Novação, positivada no artigo 360 do código civil de 2002, que assim define: "...dá-se a novação: quando o devedor contrai com o credor nova dívida para extinguir e substituir a anterior".

Assim, o condômino que formaliza um acordo com previsão expressa de novação extingue as cotas condominiais em atraso surgindo a partir da concessão do credor condomínio uma nova obrigação, neste sentido considera-se o mesmo quite. Importante ressaltar que a novação não deverá ser presumida, nos termos do artigo 361 do código civil deverá constar expressamente no instrumento de acordo das partes envolvidas, credor e devedor (condomínio e condômino).

Por fim, não se pode deixar de observar os costumes daquela coletividade aplicada ao longo do tempo, ou seja, se nas atas das assembleias anteriores restou registrada qual foi a postura adotada para os demais condôminos que estivera na mesma situação, ou seja, com parcelamento das cotas condominiais em curso. Estes tiveram o impedimento ou foi possibilitado o voto? Tais princípios como costumes, isonomia e equidade também podem ser suscitados e ponderados para uma tomada de decisão e até objeto de tese nas defesas ou pleito judiciais, à depender das circunstâncias do caso concreto.

Raphael Gama da Luz é gerente jurídico da Estasa Soluções Imobiliárias e sócio do escritório RGLuz Advogados. Membro da Comissão Estadual de Direito Condominial da ABA do Rio de Janeiro e membro da Comissão de Direito Imobiliário e Condominial da OAB Méier.

 @estasa-solucoes-imobiliarias

 @mrgluz_advogados

a duas modalidades do REINF, que são:

1. Retenções na fonte: os condomínios devem informar à Receita Federal sobre as retenções de impostos que realizam na fonte, como o Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF).

2. Serviços tomados: os condomínios que contratam prestadores de serviços, como empresas de limpeza e manutenção, devem informar à Receita Federal sobre esses serviços tomados.

Além dos condomínios a administradora terá proveito. "A administradora que presta esse serviço para o condomínio tem sua forma de organização, a sua legibilidade das notas fiscais, então a prestação de contas do condomínio deixa de ser só uma pasta, mas deve prestar essas informações de forma clara e organizada para o governo. É de fato um benefício diretamente para o condomínio, para o síndico e para a administradora", informa Jaqueline Figueiredo, Product Owner da Group Software.

Ainda sobre a atuação da Reinf, Jaqueline acredita que gerará consequências para as empresas em geral, inclusive para as administradoras. "A REINF nada mais é que organizar e deixar transparente as informações. Isso beneficia os dois lados: primeiro, a parte organizacional do CNPJ, da empresa, que ela tem que ter o controle, garantir que tudo está dentro do que o Fisco exige, tudo muito bem documentado, e da parte dos terceiros e funcionários, porque aquela informação vai garantir que os impostos estão sendo pagos. A REINF garante integração e transparência das transações."

Para quem precisa adotar o EFD-Reinf, atente-se à data de entrega para não gerar multa: 15º dia útil do mês subsequente. "É importante deixar bem claro que o envio das informações da REINF, é feito eletronicamente, via sistema da Receita Federal, e o não cumprimento das obrigações pode resultar em multas e outras sanções. Portanto, é importante que os condomínios estejam atentos às suas obrigações fiscais e contábeis para evitar problemas e multas a partir de sua obrigatoriedade. E essas multas são altas para quem deixar de informar ou informar errado. Há o prazo da obrigatoriedade, das ocorrências, e deixando de declarar na data, o valor da multa é de R\$ 200 (pela falta de entrega), e de R\$ 500 para declarações com informações incorretas. Ou seja, o condomínio e empresas em geral precisam ficar atentos a essa data e ter a garantia de que as informações ali declaradas estão corretas. Se estiverem incorretas também terão multa. Por isto, vale ressaltar da importância de trabalhar com softwares atualizados e seguros, que auxiliam na automatização das informações a serem declaradas", conclui Milene.

Contatos

Group Software

 groupsoftware.com.br

 (31) 3614-7700

Projeto Reviver Centro ganha impulso para a revitalização do Centro do Rio

Depois dos lançamentos de vários projetos, agora vem aí o Lumina, do escritório Tishman Speyer, com 500 unidades



Marcos Saceanu

O Projeto Reviver Centro está buscando a revitalização do Centro da cidade do Rio de Janeiro, atraindo investimentos e fazendo grandes lançamentos imobiliários, trazendo uma nova cara à região, mais residencial do que comercial. Vários projetos já foram lan-

çados nos últimos anos contemplando cerca de 5 mil novos apartamentos para a região. A novidade é a retomada do projeto da Tishman Speyer – a mesma do Aqwa e dona do Rockefeller Center, de Nova York – que anunciou o Lumina, na Av. Venezuela, com lançamento até o início do ano que vem. Na primeira fase, 500 unidades serão oferecidas. A previsão de lançamento é entre o fim deste ano e o início de 2024.

Para Marcos Saceanu, presidente da Associação dos Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário do Rio de Janeiro (Ademi-RJ) trazer a oferta de unidades residenciais para o Centro é uma decisão muito acertada. “A ocupação residencial, somada aos prédios comerciais já existentes, fará com que a região ganhe uma nova vida, incentivando o comércio e serviços. O Centro tem uma infraestrutura de transporte,

lazer e cultura já implantado e funcionando, o que é um atrativo muito importante para a moradia”, avalia.

Para ele, “O Centro é suficientemente grande para receber diversos projetos com tipologias e públicos diferenciados. Terrenos com vista deslumbrante, e outros com tipologias menores podem e devem conviver em harmonia nesta região”. Dentro do projeto, 32 empreendimentos em fase de licenciamento, seis deles já em obras. Os empresários pagaram R\$ 3,9 milhões de taxa para transferir o potencial construtivo para cinco imóveis em Ipanema e um em Copacabana. Se a lei com as mudanças for aprovada, a prefeitura pretende devolver esses valores aos investidores. “Quanto mais amplo for o alcance da operação interligada bem como a possibilidade de isenções da contrapartida, mais investidores se interessarão pelo Centro e mais rápido a re-



**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.



Projeção do novo condomínio na região do Centro do Rio

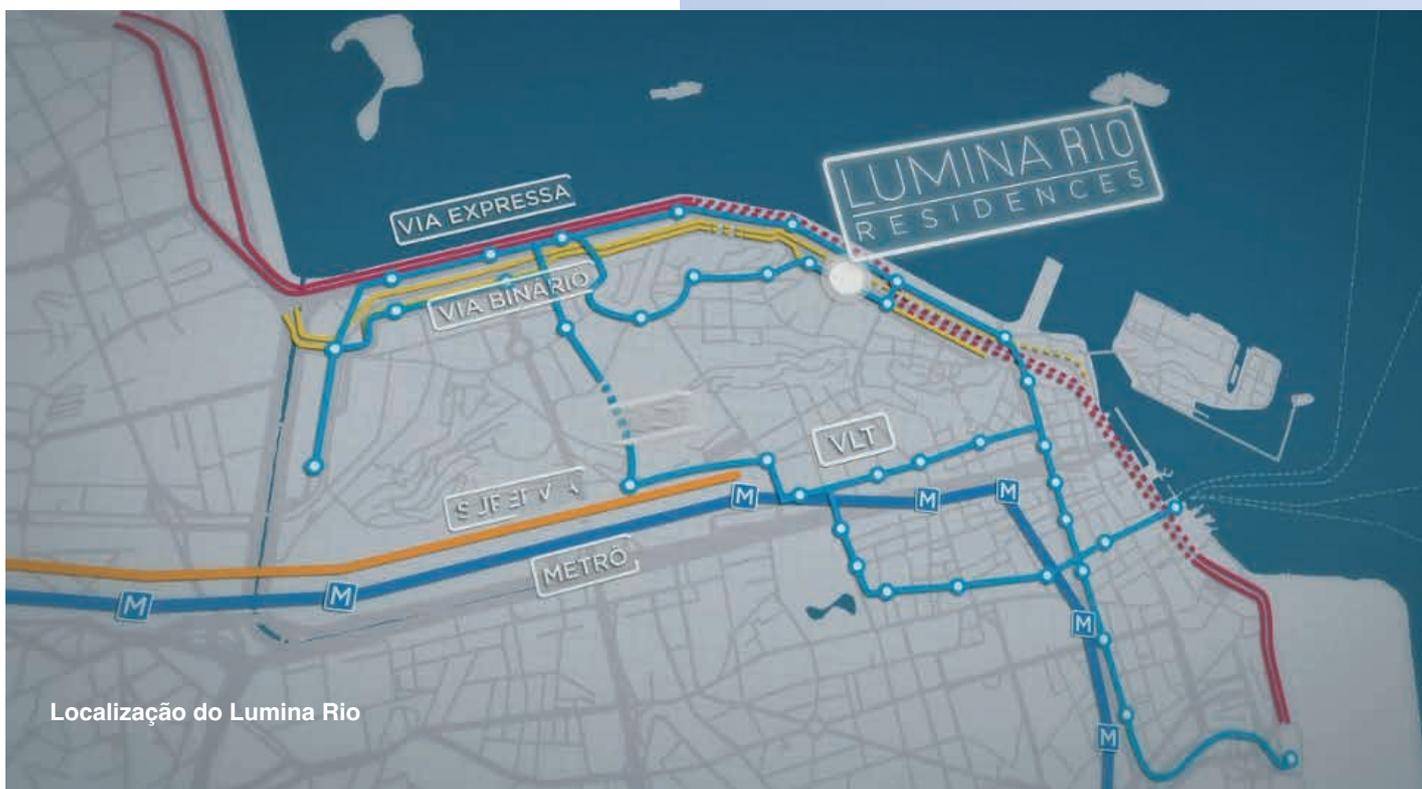


gião ganhará um novo perfil”, considera Saceanu.

Prédios históricos - Prédios históricos podem ser beneficiados com o Reviver Centro, notadamente o Edifício A Noite, na Praça Mauá e o prédio da Mesbla, no Passeio Público. O primeiro, onde funcionou uma das principais rádios do país, a Rádio Nacional, está fechado desde 2012, o imóvel está à venda pela União por R\$ 28 milhões, e a prefeitura pretende comprá-lo e revendê-lo a investidores privados, que poderiam usufruir desses novos incentivos. Na localidade, por exemplo, foi construído o Museu do Amanhã, revitalizado o Museu de Arte, além de criado o Boulevard Olímpico. Já o icônico prédio da Mesbla poderá voltar ao seu projeto original, recebendo residências.

Comércio e setor empresarial também precisam de estímulo no Reviver Centro

Por sua vez, o presidente do Sindicato da Indústria da Construção Civil (Sinduscon-RJ), Claudio Hermolin, fez uma avaliação positiva do projeto, mas lembra que apesar do grande potencial, há outros pontos a serem discutidos para dar ainda mais força ao Reviver Centro, como a outorga do município, além do estímulo ao comércio e escritórios empresariais. “O Projeto Reviver Centro já é um sucesso, tendo em vista que voltou a atrair a atenção de empreendedores do mercado imobiliário e da construção civil para o Centro. Antigamente não se colocava na pauta a busca de novos negócios nessa região. Hoje, todas as





Claudio Hermolin

empresas estão olhando e analisando as oportunidades de negócios na localidade. Isso demonstra que o Reviver trouxe de volta esse interesse para uma área da cidade tão importante”, avalia.

Para ele, as ocupações das moradias devem começar no ano que vem. “O ciclo de nosso negócio é de 5,2 anos, o que é muito bom. Como o projeto foi lançado em 2021, com isso devemos ver as primeiras moradias sendo ocupadas a partir de 2024 e 2025. Antes do Reviver tinham

cinco projetos lançados nos últimos cinco anos, em termos residenciais. Após o Reviver já são mais de 18 projetos entre laçados e em aprovação”, explica.

Em seu depoimento ele reforça o potencial da região. “Temos certeza de que o Centro tem excelente vocação para o residencial, porém ainda tem de ser feita muita coisa além do Reviver, como a conservação das áreas, a segurança, e o estímulo à ocupação comercial, seja de escritórios empresariais, seja de lojas, pois o residencial sozinho não se sustenta”, pondera.

Em relação ao Porto Maravilha, assim como o Centro, para Hermolin, ambas são áreas de grande oportunidade de expansão. “Isso ocorre tendo em vista as grandes oportunidades que a legislação criou para a criação de empreendimentos imobiliários de grande porte. Além do mais, o Centro e o Porto Maravilha estão cercados de infraestrutura de mobilidade urbana pronta e funcionando, como o metrô, VLT, BRT, trem, ônibus interestadual e intermunicipal, barcas, ou seja, todo o tipo de modal de transporte de massa já existe, o que gera atratividade para ocupação de

moradias”, avalia.

Para o dirigente, no entanto, é necessário turbinar o projeto e criar melhores condições para os investimentos. “Acreditamos que existe a necessidade de turbinada no Reviver Centro, que é o que está sendo discutido agora entre os poderes executivo e legislativo, visando gerar mais quantidade de áreas receptoras da operação interligada – grande mola mestra de sucesso do Reviver Centro. Outra oportunidade é visitar a outorga hoje cobrada pelo município, pois o preço de venda das unidades no Centro ainda é baixo, tornando os projetos difíceis de serem viabilizados. Cada centavo que for retirado no custo desses empreendimentos certamente irá ajudar a impulsionar mais e mais projetos de moradia”, pondera.

Ele conclui convocando a todos na reocupação do Centro carioca. “Reviver o Centro é obrigação de todos nós, pois um Centro pujante certamente vai levar a nossa cidade a ser ainda mais vibrante e ter mais oportunidades de negócios”, conclui.

Nesse sentido, em declaração recente, o ex-secretário de Planejamento Urbanístico da prefeitura, Washington Fajardo, responsável pela atual versão do Reviver Centro, disse não ver impedimentos para rever o projeto. “Só me preocupo com a suspensão do pagamento da contrapartida. Esse dinheiro seria usado para melhorar a infraestrutura do próprio Centro.”

Contatos

Ademi-RJ

 ademirj.com.br

Marcos Saceanu

 [@marcos_saceanu](https://www.instagram.com/marcos_saceanu)

Sinduscon-RJ

 sinduscon-rio.com.br

Claudio Hermolin

 [@claudiohermolin](https://www.instagram.com/claudiohermolin)



Ilustração original do Projeto Reviver que inclui empreendimentos como o Museu do Amanhã, a sede L'oreal, o edifício Barão de Tefé Corporate, o Lumina Rio e o Moinho Fluminense



Oportunidades não surgem. É você que as cria

Mais um ano se inicia e neste momento muitas pessoas refletem sobre o passado, o futuro, erros, acertos, fazem promessas e planos para atingir seus objetivos pessoais e profissionais.

Mas infelizmente, a maioria desses planos e promessas são abandonados no primeiro semestre do ano, porque o brasileiro, no geral, quer resultados imediatos e não tem o costume de pensar no longo prazo.

Existe uma frase que diz que “a constância é mais importante que a intensidade, mas os dois combinados é algo implacável”, o que é uma grande verdade.

O mercado condominial vem crescendo e se profissionalizando cada vez mais e, junto com esse crescimento, surgem novas possibilidades de negócios, de crescimento profissional e pessoal, de parcerias e de aprendizado.

Mas você está preparado para criar as suas oportunidades?

O que você está fazendo hoje, com certeza irá refletir naquilo que irá colher no futuro.

Sempre destaco que a educação é o melhor caminho para o sucesso e a prova disso é o crescimento dos cursos oferecidos na área condominial.

Atualmente, coordeno dois cursos de Pós-Graduação, sendo um em Gestão de Condomínios (3ª turma) e outro em Direito Condominial, o que prova que as universidades estão atentas à demanda e que o mercado está exigindo cada vez mais a qualificação dos profissionais.

Nestes cursos, fica evidente a evolução dos alunos e a projeção que uma boa qualificação dá à carreira desses profissionais.

Portanto, não abandone os seus planos. Seja constante, persista. Estude, se qualifique. Esteja sempre preparado para criar novas oportunidades em sua vida.

Marcio Panno é advogado condominialista, coordenador dos Cursos de Pós-graduação em Gestão de Condomínios da Universidade Católica de Santa Catarina e de Direito Condominial da PUC/PR; atual Presidente da Comissão de Direito Condominial da OAB de Balneário Camboriú (SC).

✉ marcio@pw.adv.br  @marciopanno



Expediente • REVISTA DOS CONDOMÍNIOS

Chief Executive Officer: Francisco Egito

Jornalista Responsável e Editor: Mario Brizon

Conselho Editorial: Francisco Machado Egito (RJ)
Vander Ferreira de Andrade (SP)

Gerência: Cecília Egito
Comercial: Eduardo Prado e Andrea Oliveira
Editoração: Jorge Arthur

Colaboradores: Paulo Francisco, João Alfredo Aurenção,
Thalles Ataíde, Ludmila Rei, Laura Guedes
e Larissa Macedo

Revisão: Márcio Mará
Webdesign: Jorge Arthur
Realização: Grupo Francisco Egito e MMA Marketing

Endereços e Contatos: Rua Gavião Peixoto, 183/1303 - Icaraí,
Niterói, RJ - CEP 24.230-090

 (21) 96543-0175

 revistadoscondominios.com.br

 contato@revistadoscondominios.com.br

 comercial@revistadoscondominios.com.br

 [revistadoscondominios](https://www.facebook.com/revistadoscondominios)

 @revista_dos_condominios

 [revista-dos-condominios](https://www.linkedin.com/company/revista-dos-condominios)

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

CURSOS COM INSCRIÇÕES ABERTAS 2023

 CURSOS TELEPRESENCIAIS



Financiamento Imobiliário

 25 de março - 09h às 12h - 13h às 16h

 **INVESTIMENTO:** R\$ 120,00

Profª Laila Lameira



Formação de Síndicos

 Início: 03 de abril - 19h às 22h

 **INVESTIMENTO:** 12x de R\$ 229,00

DIRETORES

CARLOS DANTAS E FRANCISCO EGITO



Elaboração e Atualização de Convenção Condominial

 10 e 12 de abril - 19h às 21h

 **INVESTIMENTO:** R\$ 90,00

Prof. Henrique Castro

Quer falar com o Mercado Condominial?



REVISTA DOS
CONDOMÍNIOS



Condições especiais
para novos
anunciantes



revistadoscondominios.com.br

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