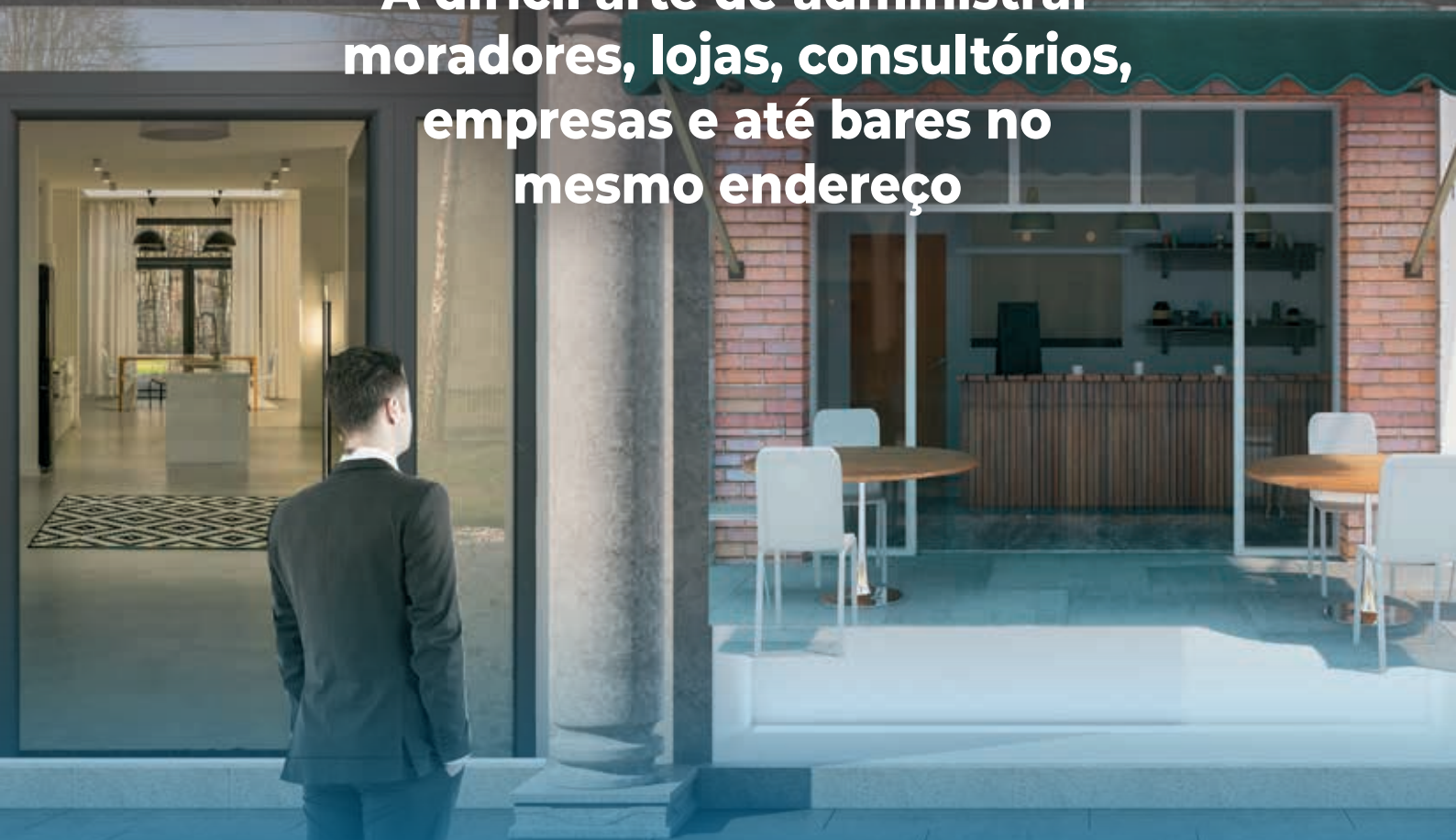
REVISTA DOS CONDOMÍNIOS
Ano 2 – Edição 18 -Março/Abril de 2023

CONDOMÍNIOS MISTOS

A difícil arte de administrar moradores, lojas, consultórios, empresas e até bares no mesmo endereço



LGPD
ANPD regula sanções e penalidades pelo mau uso de dados

VISTORIA DO GÁS
Apesar da prorrogação do prazo, síndicos devem ficar atentos

ACCOUNTABILITY
Transparências nas contas é boa prática indispensável

PERIGOS E CUIDADOS
Acidentes e quedas preocupam moradores e gestores

EVENTOS: Confira as coberturas de diversos eventos condominiais

GARDEN
ADMINISTRAÇÃO

TECNOLOGIA E INFORMAÇÃO PARA SEU CONDOMÍNIO

na palma da sua mão.

- App Exclusivo para síndicos e condôminos.
- Envio fácil de boletos pelo App por compartilhamento direto no Whatsapp.
- Envios automatizados de boletos e comunicados de inadimplência por e-mail.
- Aviso de inadimplência no boleto.
- Assembleia virtual.

Equipe qualificada e atendimento humanizado.

Gerente de atendimento com WhatsApp corporativo.

Solicite uma proposta para a administração de seu condomínio

(21) 99809-9943 / 2620-3343

CONDOMÍNIOS - IMÓVEIS - SÍNDICO PROFISSIONAL

Rua Mem de Sá, nº 34 - 4º andar / Icaraí - Niterói - RJ

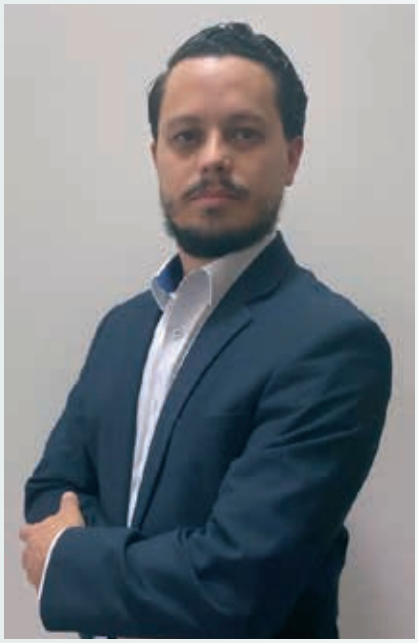
GARDEN
ADMINISTRAÇÃO

@gardenadmimoveis www.gardenadm.com.br

Accountability em condomínios: como aplicar essa boa prática

A transparência, incluindo a prestação de contas, deve ser um compromisso fundamental dos gestores. Para que isso ocorra de forma efetiva, a organização é vital

A prestação de contas em condomínios é sempre um assunto delicado. Mas as boas regras de compliance e transparência preveem que dar visibilidade às ações, contas e finanças é determinante para o sucesso da administração condominial. A REVISTA DOS CONDOMÍNIOS foi atrás e levantou o conjunto de boas práticas, técnicas e recomendações para se fazer uma boa prestação de contas, também conhecida como Accountability. Nessa busca, contamos com a colaboração de Rafael da Silva Lima, contador, gestor condominial e síndico profissional, em Campo Grande/MS.



Rafael da Silva Lima

"Accountability é um termo que vem sendo utilizado com grande frequência nas áreas de Gestão, Administração e Contabilidade, não tendo uma tradução assertiva para o nosso português. A aplicamos no entendimento de prestar contas, ser transparente, agir com ética e responsabilidade sobre o 'poder' que lhe é auferido quando se está à frente de um projeto. Dentro do mundo condominial, o síndico tem um norte que pode seguir dentro dos Artigos 1.348 e 1.350 do Código Civil. Logicamente, há muitos outros textos que podemos citar mas, para começo, podemos nos apegar a esses dois, que descrevem as responsabilidades básicas de um síndico ou gestor condominial", aponta ele, atuante como gestor financeiro e auditoria interna de condomínios e empresas.

Um quesito fundamental, mas que nem sempre é o observado pelo síndico, está relacionado a conhecer as demandas, os pontos fortes e frágeis de cada condomínio. Rafael afirma que é primordial estudar a Convenção ou Estatuto e o Regimento Interno, fazer o estudo da previsão orçamentária de forma transparente para que os moradores compreendam a realidade financeira. E é exatamente neste ponto que muitos síndicos erram. No intuito de ganhar o voto dos moradores, mantém uma taxa condominial abaixo do que se é necessário, impactando diretamente o fluxo de caixa do condomínio. Com isso, as manutenções preventivas, melhorias, continuidade de contratos ficam prejudicados.

"Por último, mas não menos importante, é preciso destacar a responsabilidade da prestação de contas, as tomadas de decisões, o gerenciamento e destinação dos rateios recolhidos, tendo como base a publicidade das demandas condominiais, a publicidade das melhorias, das manutenções, dos contratos. Atualmente, as inúmeras tecnologias desenvolvidas para os condomínios, softwares de gestão e cursos podem auxiliar o gestor a ter um mandato mais assertivo, oportunizando contato, conhecimento e relacionamento no dia a dia com os conselheiros Fiscais/Consultivos, além de possibilitar reuniões periódicas com sua administradora e assessoria jurídica, com objetivo de manter a convenção, estatuto ou regimento interno atualizados".

Outra observação relevante, aponta Rafael, é: não queira ser o "faz tudo", contrate profissionais capacitados para cada área e demanda. "Em relação aos funcionários do condomínio é preciso ter ciência dos afazeres diários; busque fazer cartilhas de processos e procedimentos para cada setor como portaria, zeladoria, limpeza, área da piscina, elevadores, controle de compra e periodicidade de materiais, dentre outros. Elabore um manual de boas-vindas e convivência, crie informativos visuais das regras do condomínio, sempre leve em assembleia as tomadas de decisões que possam impactar a vida da coletividade. E lembre-se que o síndico responde civil e criminalmente pelos atos tomados dentro de sua gestão, ação ou omissão", finaliza Rafael Lima, que possui MBA em Finanças, Auditoria e Controladoria, MBA em Gestão Condominial, Análise e Planejamento Financeiro (APF).

Contatos

@adeconadministradora

@rafaellima_sindico

Condomínios e Cidades

por Francisco Machado Egito

Algumas considerações sobre a prestação de contas do síndico

O síndico é um mandatário da coletividade, eleito em assembleia de condôminos, para administrar o condomínio edilício. É um gestor da propriedade condominial, que possui diversas atribuições previstas em lei e na convenção do condomínio. Dentre seus deveres, está o de elaborar um orçamento anual para o custeio das despesas do condomínio e constituição do fundo de reserva. Para tanto temos, de um lado, o dever dos condôminos contribuir mensalmente com as despesas do condomínio. De outro, cabe ao síndico o dever de prestar contas à assembleia acerca da utilização dos recursos arrecadados.

O Código Civil (artigo 1348, inc. VIII) estabelece como o síndico deve prestar contas à assembleia: anualmente ou quando exigidas. A prestação de contas abrange tanto os atos praticados diretamente pelo síndico, como aqueles cometidos pelos seus prepostos, a exemplo da administradora auxiliar de condomínios. Isto porque a lei faculta delegar tais funções para uma pessoa da confiança do síndico, acrescentando que será sob a sua responsabilidade a prestação de contas. É de atribuição do síndico ordenar e justificar todas as movimentações financeiras de sua gestão, devendo prestar contas à assembleia e não aos condôminos isoladamente.

O Conselho fiscal é o órgão administrativo para dar parecer sobre as contas do síndico. O Código Civil dispõe que "poderá haver no condomínio um conselho fiscal, órgão consultivo financeiro, composto de três membros, eleitos pela assembleia, conforme previsto na convenção (art. 1.356). Ao conselho não cabe propriamente "aprovar as contas", mas sim emitir um parecer opinativo. Em outras palavras, compete ao conselho dar parecer sobre as contas do síndico, recomendando sua aprovação ou rejeição. Isto porque a manifestação do conselho não é absoluta, já que conforme disposição clara do artigo 1.350 do Código Civil, cabe exclusivamente à assembleia geral, com representatividade dos condôminos, deliberar sobre a aprovação das contas do síndico relativas ao exercício findo.

É importante destacar que muitos problemas acontecem na atuação do conselho fiscal, que nem sempre cumpre adequadamente suas atribuições. É verdade que alguns conselheiros, – ainda que não possuam preparação específica, que possibilite lidar de maneira técnica com questões cada vez mais complexas de natureza fiscal, tributária, jurídica e administrativa, – se empenham em cumprir bem a sua função. No entanto, na grande maioria dos casos vemos a omissão dos conselheiros em analisar de maneira adequada as contas do síndico, o que termina por fragilizar a função fiscalizatória do conselho.

Mas esse assunto é melhor a gente dedicar em uma matéria especial, porque tem muitas implicações e informações que não cabem no espaço dessa coluna. Então, todos os nossos leitores já estão convidados para ler a próxima edição da revista. O assunto a ser abordado: Reprovação política das contas, abuso de direito, o dever de prestação de contas pelo síndico, o direito de tê-las aprovadas e o papel do conselho fiscal. Até lá.

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

francisco.egito@revistadoscondominios.com.br

@franciscoegito

Editorial

Notícias importantes para os condomínios

por Mario Brizon

Amigos leitores,

Nessa edição trazemos diversas reportagens especiais para todos que vivem no mundo condominial, com destaque para a nossa reportagem de capa, sobre a difícil missão para síndicos e gestores em administrar os condomínios mistos, afinal a convivência e os conflitos nos edifícios dessa natureza representam um desafio para os síndicos, mas também podem ser uma enriquecedora experiência.

Outro material de relevância para os gestores condominiais diz respeito às sanções e penalidades que a ANPD pode aplicar para quem descumprir as normas da LGPD. Uma especialista dá dicas valiosas sobre o tema. Numa linha semelhante trazemos matérias também sobre a aplicação do accountability em condomínios e como a transparência e a prestação de contas devem ser compromissos fundamentais dos gestores, desde que de forma organizada; e também sobre legal design, um recurso para ser usado nos documentos do cotidiano do condomínio, facilitando a compreensão correta da informação, diminuindo equívocos e a geração de multas e conflitos.

Uma reportagem importante é sobre a vistoria do gás. Apesar da prorrogação do prazo para as adaptações, síndicos deve coordenar, supervisionar e garantir o cumprimento das exigências, sob pena de ter de responder posteriormente.

A questão da segurança é uma vez mais lembrada na nossa pauta, tendo em vista recentes e infelizes acontecimentos de queda de pessoas. Especialistas debatem quais medidas administrativas e legais o condomínio pode e deve tomar em relação aos responsáveis que deixam menores desacompanhados em casa, sujeitos aos riscos.

Falamos também sobre perigos nas sacadas e varandas suspensas e a correta manutenção de saunas, além de várias outras matérias e coberturas de eventos. Como sempre, há muito conteúdo informativo e de qualidade para os leitores da Revista dos Condomínios.

Mario Brizon é editor-chefe da Revista dos Condomínios, jornalista, publicitário, profissional de marketing, consultor Sebrae, professor e diretor da MMA Comunicação e Marketing (www.mmamarketing.com.br).

ÍNDICE

3 Accountability - Rafael Lima

4 Coluna Condomínios e Cidades - Francisco Egito

5 Agenda: Evento Group Day Rio de Janeiro - Thiago Vallilo e Laiane Dantas

8 Condomínios mistos - Michel Chamovitz, Luciana Santiago, Orlando Segatti + Coluna Contabilidade em Condomínios - Jane Santos

12 Sanções ANPD - Valzira Souza + Coluna CondoGente - Christiane Romão

14 Cárcere privado - Sonia Silva e Ramon Luiz + Coluna Direito em Condomínios - Vander Andrade

16 Coluna Profissão: Síndico! - Guilherme Gowman

17 Legal Design - Daniela Matteucci

18 Perigos nas sacadas e varandas suspensas - Inálvaro Soares + Coluna Gestão de Conflitos em Condomínios - Wania Baeta

20 Acidente fatal – Ralph de Andrade e José Paulo Pires

22 Saunas em condomínios - Ariádne Grossi e Caroline Rossetti + Coluna Direito Sistêmico em Condomínios - Gracília Portela

24 Vistoria do gás - Karine Prisco + Coluna Comunicação Condominial - Cecília Egito

28 Pequenos furtos - Aldo Busuletti e Jailma Araujo

30 Condomínios em Nova York - Patrícia Costa

32 Participação em alta na gestão condominial - Saulo Araujo e Ana Oliveira + Coluna Gestão de Condomínios - Gabriel Karpat

34 Perspectivas mercado imobiliário - Luiz França + Coluna Desempenho e Liderança - Ariane Padilha

36 Indicadores imobiliários Abadi

38 Cotação - Jamile Mascarenhas + Coluna Administração e Condomínios - Raphael Luz

39 Pauta 5 - Cotação de prestadores de serviços - Jamile Mascarenhas

40 Lançamento de livro - Vander Andrade + Coluna Engenharia Condominial - Mario Galvão e Eliane Araujo

42 Reunião do G30 + Coluna Fala, Síndico! - Andreza Lima

43 Evento Quali Síndicos

44 2º Café & Conhecimento + Coluna do Prestador de Serviços - Richard Guedes

46 Evento Empodera Bahia

48 Congresso Anacon - Marcio Spimpolo + Coluna Universidade Condominial - Larissa Perroni

Group Day: evento sobre gestão de propriedades chega ao Rio em maio

Evento disseminará conhecimento com especialistas e referências abordando marketing, vendas, inovação, tecnologia, conteúdos jurídicos e financeiros

A Group Software e o Group Educa se reúnem mais uma vez para realizar o Group Day, evento que busca fazer uma imersão de muito aprendizado e conhecimento, conectando pessoas à inovação, trazendo um olhar empreendedor e tecnológico. "Eu entendo que é um evento que, por sermos líderes na gestão de propriedades, tem muito a contribuir para qualificar o mercado em conhecimento. E isso, porque a gente tem como objetivo gerar, aos clientes e o mercado, em geral, profissionalização e capacitação; especialmente para que eles possam competir no mercado e ganhar novos clientes", explica o CEO e co-founder da Group Digital Thiago Vallilo.

Thiago Vallilo

A Group Day é um evento idealizado pelo Group Educa, uma plataforma de ensino da Group Software. O evento surgiu em 2018 e através de uma análise de equipe o evento foi criado. "O CEO Rodrigo Monteiro olhou o mercado e analisou que eventos como esse eram voltados para apresentar produtos ou fazer venda e viu que as pessoas não tinham conhecimento e queriam se atualizar. Notou que as pessoas precisavam aprender, por isso criou o Group Day e jun-

Laiane Dantas

to disso, ele pensa na educação como um todo, surgindo o Group Educa, responsável pela Group Day. Tudo isso foi pensado em como conseguir chegar na ponta e ajudar pessoas a se desenvolverem", descreve Laiane Dantas, advogada e gestora na Group Software. O evento não foca em vendas e sim na relevância que as palestras podem trazer para quem irá frequentar o espaço. "É um evento que nós não vamos fazer só propaganda da nossa empresa, a gente faz muito mais que isso entregando conteúdo de liderança, de marketing, das questões jurídicas. Pensando nas quatro vertentes que trabalhamos: condominial, imobiliária, shopping center e gestão de gente", reforça Vallilo.

O evento promete fazer uma imersão que irá mudar a maneira de olhar o seu negócio, trazendo oito trilhas de conhecimento com especialistas e referências de cada área da empresa, abordando marketing, vendas, inovação, tecnologia, conteúdos jurídicos, financeiros e finalizando o evento, de forma descontraída, um stand up e um super happy hour. A empresa busca trazer uma visão ampla sobre gestão e ajudar na prática a melhor forma de gerir o seu negócio e se atualizar no meio digital. "A Group Software é uma empresa de tecnologia para gestão de propriedade, mas a gente tem uma preocupação genuína com a educação. A gente entende que se o nosso cliente cresce, a gente cresce também. Nós temos no evento uma sala de negócios, onde você pode conhecer todas as soluções da empresa", reitera Laiane.

O evento é itinerante e ocorre em várias cidades do Brasil. O critério para iniciar o evento é sempre após o Carnaval e finalizar até o mês de novembro, tirando julho e dezembro. Em março, a Group Day esteve presente em Salvador e em maio é a vez do Rio de Janeiro, que recebe o evento no dia 18, em Copacabana. O encontro vai das 9h às 20h e oferece dois tipos de ingresso:

PASS: ingresso para um dia de imersão

- Kit evento
- Happy hour ao final do evento
- Certificado de participação
- R$ 189,90

VIP: ingresso para um dia de imersão

- Kit evento
- Happy hour ao final do evento
- Certificado de participação
- Mentoria de uma hora com um dos palestrantes
- Kit mineiro
- 3 meses de gratuidade na plata forma de ensino Group Educa
- R$ 479,90

O evento será realizado no hotel Pestana Rio Atlântica, na Avenida Atlântica, 2.964, em Copacabana.

NOTA: Haganá realizará Dia do Síndico Carioca

O Dia do Síndico Carioca vai ter nova edição em 2023. O evento, no dia 4 de maio, vai acontecer no Espaço Costa Hall, no Rio de Janeiro, a partir das 19h, e contará com música ao vivo e buffet (incluindo bebida). A noite de comemoração terá atrações especiais que vão deixar a festa ainda mais animada. Não perca a oportunidade de fazer networking e rever amigos.

O Espaço Costa Hall fica na Praça Marechal Âncora, 15, no Centro.

Acesse o link abaixo e garanta sua presença:

sympla.com.br/evento/dia-do-sindico-carioca-2023

Informações e Contatos

groupday.groupsoftware.com.br

groupsoftware.com.br

thiago@groupsoftware.com.br

laiane.dantas@groupsoftware.com.br

AQUI A GENTE ENTENDE DE NEGÓCIOS

HÁ 22 ANOS TRANSFORMANDO NEGÓCIOS

ADMINISTRAÇÃO
DE IMÓVEIS E VENDAS

REGISTRO
DE MARCA

ADMINISTRAÇÃO
DE CONDOMÍNIOS

CONTABILIDADE
CONSULTIVA

CURSOS
E TREINAMENTOS

CONSULTORIA
EMPRESARIAL

RMG

PRODUÇÃO DE CONTEÚDO
PODCAST E RÁDIO WEB

CORRETAGEM
DE SEGUROS

CERTIFICAÇÃO
DIGITAL

BPO
FINANCEIRO

GRUPORMNEGOCIOS | 21 99334-8042

Contabilidade em Condomínios

por Jane Santos

Condomínios e a Contabilidade

Condomínio é um mundo no qual você ama ou você odeia.... rsrs

Atuo no mundo contábil há pouco mais de vinte anos. Ao adquirir um apartamento, ainda na planta e conforme a evolução da construção, tivemos a primeira reunião convocada pela construtora para formação da comissão de afetação. Como sempre fui muito atuante, me candidatei a fazer parte dela quando, então, comecei a acompanhar as obras e custos de mais perto, para compartilhar com os futuros moradores a evolução.

Quando houve a assembleia de instalação, após o término da construção, decidi me candidatar a síndica no intuito de continuar colaborando – contudo, sem grandes expectativas de ser eleita, tendo em vista nunca ter atuado na área. E para a minha surpresa fui eleita por unanimidade!

Ao me tornar síndica, senti necessidade de me capacitar melhor para expandir meus conhecimentos sobre essa nova realidade. Então, fiz curso de síndica profissional, participei (e ainda participo) de eventos e cursos voltados para a área, com os quais adquiri muita experiência, o que me permitiu atuar com excelência na minha sindicância. Todas essas mudanças me mostraram esse mundo de oportunidades na área.

Descobri que condomínio não possui personalidade jurídica e nem física. Porém, para atendimento à Receita Federal, o condomínio se equipara a pessoa jurídica. Como ainda não existe legislação tributária específica é utilizado como base, o regime de entidade sem fins lucrativos.

Cada vez surgem mais condomínios e suas proporções estão ainda maiores. Porém, infelizmente, com pessoas sem qualificações específicas assumindo a responsabilidade de gerir esses empreendimentos.

É imprescindível que o seu condomínio preste informações claras e precisas para os órgãos fiscalizadores, bem como, gerencie corretamente os seus bens e serviços. E a contabilidade é a sua maior aliada para que tudo esteja em conformidade e para que haja uma boa governança. Afinal, você entrega o seu patrimônio para alguém sem qualificação administrar?

Quando os condomínios são bem administrados e possuem uma contabilidade forte e atuante, os relatórios apresentados aos condôminos são mais robustos e possuem informações mais completas, pois além da prestação de contas, constam também informações sobre passivo trabalhista, o controle dos bens (móveis do salão de festa, equipamentos de academia, computadores etc.), tributos a recolher, dentre outras.

Sendo assim, é fundamental, a conscientização do condômino de que seu patrimônio tem valor inestimável e precisa ser bem administrado por pessoas qualificadas e comprometidas, com uma contabilidade atuante no dia a dia.

No momento, a fim de atender essa necessidade de mercado, agora atuo como especialista em contabilidade condominial, aliando as duas áreas. Atendendo especificamente, administradoras, imobiliárias, terceirizadas, síndicos profissionais, condomínios.

Jane Santos é especialista em Contabilidade condominial, contadora há mais de 20 anos, membra da Comissão de Contabilidade Condominial do CRC/RJ, pós-graduada em Direito e Gestão Condominial e em Ensino em Contabilidade; CEO da JS consultoria contábil e Sócia da CF Pilares.

jsconsultoriacontabil.com.br

@janesantoscontadora

Condomínios mistos: uma relação delicada

Convivência e conflitos nos edifícios de natureza mista representam um desafio para os síndicos, mas podem reservar uma enriquecedora experiência para estes profissionais

Como é a vida e o cotidiano de moradores e administradores dos chamados condomínios mistos, aqueles que reúnem unidades residenciais, lojas e consultórios, ou até mesmo estabelecimentos maiores (bares e restaurantes, por exemplo) no andar térreo? Quais os conflitos mais comuns nessa relação, as principais reclamações e demandas de cada grupo, e qual deve ser a postura do síndico diante dos impasses? Um condomínio misto costuma mesmo apresentar maiores dificuldades aos gestores? Qual é o caminho para todos viverem em harmonia?

Michel Chamovitz é advogado imobiliário e CEO do Grupo API. Ele conversou com a Revista dos Condomínios sobre o controverso tema. "Você certamente já experimentou ou conhece alguém que, nos últimos anos, passou a trabalhar diretamente de casa. Para alguns, o famoso home office, para outros o distance learning. Se por um lado, alguns moradores dos edifícios residenciais começaram a atender seus clientes em sua própria residência, como por exemplo, professores e psicólogos, outros proprietários de edifícios comerciais com salas e escritórios no centro da cidade, a pergunta passou a ser outra: poderiam os frequentadores das salas passar a dormir nos escritórios ou simplesmente alterar a destinação do edifício para moradia?", inicia nosso entrevistado.

Chamovitz é síndico de dois edifícios residenciais em Copacabana, de outros dois edifícios de salas exclusivamente comerciais. Mas também exerce sua sindicatura em um outro edifício classificado como misto. Segundo ele, o desafio surge exatamente neste cruzamento de interesses residenciais e comerciais. O edifício localiza-se em Copacabana, zona Sul do Rio, sobre um restaurante, uma loja do ramo de sapatos, uma casa de câmbio e turismo, uma doceria, um bazar de ferragens e um bar. Acima deste comércio estão mais de 100 unidades convivendo com todas as experiências, cheiros, barulhos, possíveis e imagináveis. Para ele, não existe qualquer dúvida que o papel de síndico requer atenção e flexibilidade conforme as diferentes

Michel Chamovitz

destinações. Ele introduz um conceito denominado 'externalidade'.

É algo que, na maioria das vezes, independe do morador, e pode ser classificado como externalidade positiva ou negativa. No exemplo dele, basta em um prédio misto sua comunidade residencial ter um vizinho barulhento, um bar muito movimentado, uma casa de show ou simplesmente uma floricultura com um jardim lindo e perfumado. Na maioria das vezes as reclamações são em função de odores, ruídos, insetos e movimento de pessoas, todos decorrentes da atividade comercial. Segundo o especialista, um dos pontos principais reside na segurança. O cuidado com as legislações municipais, estaduais, estoques e materiais inflamáveis também merecem toda a atenção.

"As rotinas também são distintas. Enquanto nos edifícios residenciais a demanda se encerra ao cair da tarde, os edifícios comerciais possuem, basicamente, três picos durante o dia. A entrada, o almoço e a saída. Outro ponto bem marcante para o síndico é caracterizado pelas assembleias de condomínio e a forma muito mais prática e assertiva de os proprietários de imóveis comerciais quando comparados com as manifestações emotivas e de relacionamento dos apartamentos utilizados para moradia. Na comunidade mista, existe um agravante que é muito comum. Não é raro uma loja alugar uma sala no edifício para manter seu estoque ou acomodar seu escritório físico acima de seu comércio. Este tipo de procedimento contribui para incrementar o movimento do prédio e, em alguns casos, implica em um aumento no consumo perante as concessionárias locais e as companhias de seguro".

Hoje, Michel Chamovitz tem seu escritório na Galeria Menescal. Como está lá há mais de 30 anos, pode vivenciar na prática a migração da maioria de imóveis que originalmente eram residenciais, e com o tempo foram se tornando comerciais. Seu entendimento é que houve um aumento pela demanda de prédios comerciais comumente chamados de 24-7. São edifícios que funcionam 24 horas por dia, sete dias por semana. Um advogado que atende depois do horário, um dentista pronto para atender a emergências sábados e domingos, médicos e psicólogos que atendem depois do expediente dos seus clientes.

"Aos síndicos, cabe maturidade, capacitação e muito jogo de cintura. Se em um edifício com uma única destinação os interesses já não são comuns a todos, imagine em um edifício misto. Com muito estudo, debates, troca de experiência, acredito que todos estarão mais preparados, eis que a maioria dos problemas se repete. Dessa forma, quanto mais debates, estudos, palestras, congressos e pessoas dispostas a compartilhar conhecimento, melhor para todos os profissionais com essa missão tão desafiadora", sentencia.

Bom senso acima de tudo

Luciana Santiago de Paula é advogada, síndica profissional atuante desde 2015 e sócia da administradora da LP Gestão Condominial. Realizou cursos de especialização em Direito Condominial na EMERJ e Secovi-RJ. "Em primeiro plano, ao se assumir um prédio misto, há que se ter a consciência de que terá de lidar com elementos típicos de um prédio comercial, em uma edificação que também guarda a finalidade ou destinação residencial. Ou seja, duas utilizações – Comercial e Residencial. Daí o termo 'misto'. Uma vez que a convivência em um condomínio que guarda somente uma finalidade já é um complicado exercício, quanto mais em prédios ou condomínios mistos, quando, por várias vezes, há o conflito de interesses", inicia ela, que segue em sua reflexão.

"Podemos dar como exemplo o acentuado desgaste das partes e equipamentos comuns, na hipótese de salas ou sobrelojas, assim como lojas, conviverem na mesma edificação. No nosso caso, há um movimento considerável às ditas dependências, levando em conta a movimentação das sobrelojas, que têm como acesso a mesma portaria. E por falar em controle de acesso, a dinâmica da portaria tem de ser diferenciada. Por vezes, os funcionários têm de fazer contato com moradores, autorizando a subida aos apartamentos e, em outras ocasiões, quando se trata de acesso às sobrelojas, fazendo o controle do acesso do público. São duas rotinas distintas, para utilizações diferentes. Quanto à convivência, alguns conflitos se fazem presentes entre o setor de salas/lojistas, com o setor residencial, como a colocação

de mesas na calçada, ruídos e odores provenientes destas unidades comerciais, bem como outros fatos típicos desta atividade. Conciliar horários de obras também se mostra uma tarefa complicada".

No aspecto do rateio de despesas de manutenção, por diversas vezes há uma oposição, vinda do setor residencial, acerca do fato de que lojas deveriam pagar um condomínio acentuadamente maior, dada a fração e uso, ter também um maior dever de cuidado com o resguardo das normas de incêndio e pânico de suas unidades e, dependendo do formato da convenção, há o questionamento sobre o não pagamento da cota condominial, ou pelo menos o rateio de despesas que digam respeito ao resguardo da edificação, a ver do seguro predial obrigatório, autovistoria, projeto de combate a incêndio e pânico e outros itens que digam respeito à edificação em si, visto que lojas e sobrelojas só existem porque antes existia um prédio onde as mesmas se situam. Isto se dá, ressalte-se uma vez mais, em prédios onde lojas são isentas do pagamento de cotas condominiais, por força de sobreditas convenções.

"Importante também destacar o cuidado ao se segurar um condomínio misto, visto que empresas seguradoras impõem cláusulas específicas de resguardo, típicas de um condomínio com características comerciais. Enfim, todo um exercício de atendimento às normas, e sobretudo bom senso, elemento primeiro a uma boa convivência" pontua Luciana de Paula.

Luciana Santiago de Paula

Uma experiência desafiadora e enriquecedora

"A convivência dentro da unidade condominial é uma constante interação humana e, com cada vez mais os espaços sendo suprimidos nas grandes cidades, os incorporadores pensaram em unir trabalho, lazer e moradia com os condomínios chamados de 'mistos'. São chamados desta forma justamente, porque, em sua incorporação já são previstas áreas comerciais e residenciais. Logo, o condomínio não é somente para uso estritamente residencial como via-se ordinariamente. O cotidiano destes tipos de empreendimentos tem sido muito organizado, pois, como na incorporação do condomínio, houve o arquivamento da minuta da convenção coletiva e regulamento interno, já prevendo as devidas regulamentações, em geral a convivência tem sido agradável, porém, toda regra comporta sua exceção", afirma Orlando Segatti, advogado e presidente da Comissão de Direito Imobiliário da 40ª Subseção OAB/SP.

No entanto, a convivência nem sempre é harmoniosa. Algumas vezes as situações não são respeitadas, ou outras não são previstas. Depende também da forma que foi feita a construção, pois existem empreendimentos em que os imóveis residenciais literalmente misturam-se com os comerciais como, por exemplo, em serem todos construídos na mesma torre, utilizando a mesma entrada e saída. Existem outros em que as portarias são diferentes. Contudo, as torres são separadas fisicamente. Há casos em que existem bares e restaurantes no topo do edifício, chamados popularmente de "rooftops", e também há aqueles que se encontram no térreo, com acesso do seu público para a rua.

"Os problemas são os dos mais variados, e vão desde cobrança de cotas condominiais incorretas, pois, ao exemplo dos espaços comerciais como bares e lojas localizadas no térreo, com frente para a rua, não podem contribuir para os rateios de despesas de manutenção de elevadores, portaria, e outros dos quais não se beneficia. Há resistência destas na participação de obras comuns pois, geralmente entendem serem 'independentes', mas, no entanto, utilizam-se muitas vezes do mesmo AVCB (Auto Vistoria do Corpo de Bombeiros), tubulação de água, esgoto, energia elétrica", diz ele, que dá mais exemplos.

"Outro problema são os relativos a barulhos e horários de fechamento, especialmente para bares e restaurantes, que algumas vezes vão até após o horário permitido pelo regulamento. Existem também, nos casos destes estabelecimentos ficarem localizados nos últimos pavimentos, onde, se compartilhado o mesmo elevador com os moradores, os frequentadores alcoolizados podem causar problemas para as unidades residenciais da torre. Há também os casos em que, para aqueles que compartilham da mesma portaria/recepção, problemas oriun-

dos de público dos conjuntos comerciais, onde podem existir grandes fluxos de pessoas, causando conflito entre condôminos das unidades residenciais e comerciais", aponta.

Em todos esses cenários, diz Orlando Segatti, o síndico, primeiramente deve-se manter firme e ao mesmo tempo empático com o tema guerreado. Mas sempre deve seguir dentro dos preceitos legais, das regras internas e, especialmente deve possuir uma comunicação não violenta, e buscar entender e escutar cada parte, de forma neutra, e por fim tentar pacificar o conflito, orientando, mediando e encontrando uma solução para que não haja prejuízo a todos os envolvidos.

"O condomínio misto, por sua própria natureza, tende a ter uma administração diferenciada dos residenciais. Porém, não é nada tão diferente que não possa ser administrado, aliás, é uma rica experiência para o síndico que, se bem embasado, orientado com os instrumentos, parceiros

Orlando Segatti

e prestadores corretos, torna-se tão prazerosa quanto qualquer outro condomínio. Por fim, para que todos os conviventes possam ali manterem-se no dia a dia de forma amistosa, é recomendável que sempre esteja atualizado o regulamento interno, que o síndico passe circulares e comunicados orientativos recorrentes, que conheça pessoalmente cada um dos condôminos e entenda a realidade de cada um, pois, com isso, poderá encontrar a melhor medida para a solução de qualquer entrave", diz Orlando, pós-graduado em Direito Imobiliário pela Escola Paulista de Direito e com diversos cursos de extensão na Área Imobiliária, especialmente em Direito Condominial.

Contatos

Michel Chamovitz

grupoapi.com.br

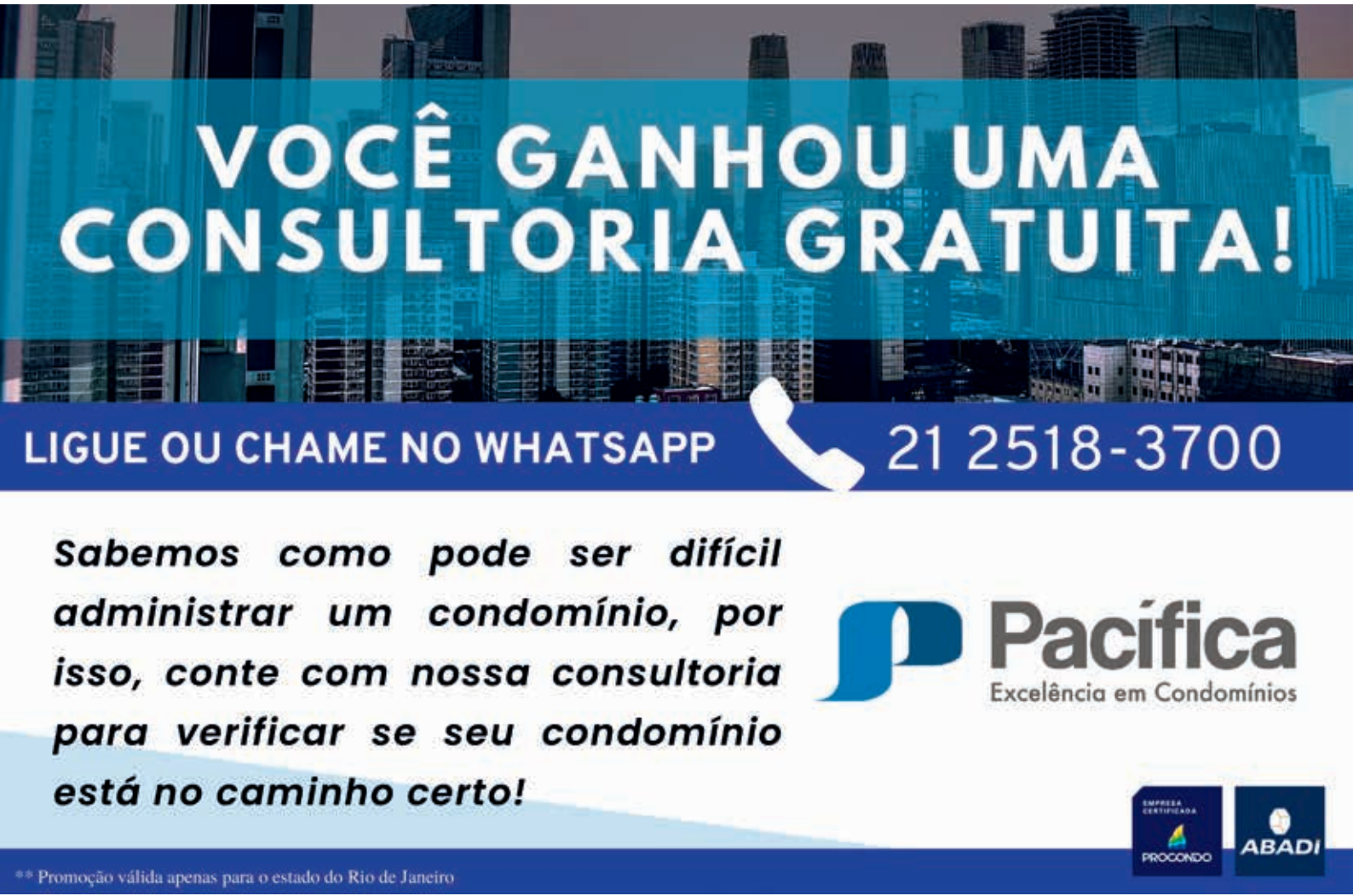
michel@grupoapi.com.br

Luciana Santiago

@lpgestaocondo

Orlando Segatti

segattiadvogados.com.br



O desafio da mulher, mãe, empreendedora!

Hoje trago a história para te inspirar! Com a proximidade do mês de maio, estamos imersas nas reflexões da mulher na sociedade! O nome dela é Caroline Pio **(FOTO)** e sua história vai tocar fundo no seu propósito!

Carol se formou em 2015 e começou a trabalhar em um quiosque do shopping de Salvador (BA) para não sobrecarregar seus pais com as contas extras enquanto fazia cursinho para a prova da OAB - nesse período o amadurecimento foi enorme, pois foi ela era ignorada por alguns colegas de faculdade quando passavam por ela de farda. Como se trabalhar diminuísse alguém. Em 2019 estava trabalhando em um escritório como associada e seu namorado (hoje marido) conseguiu um emprego muito bom próximo a João Pessoa (PB) mas ele só iria se ela fosse com ele. Então ela arrumou sua mala e sem olhar para trás, seguiu para Paraíba. Ela conta que graças à OAB Jovem começou a se destacar novamente na advocacia (quase um ano depois) e quando achou que estava se estabilizando precisaram se mudar novamente. Foram para uma cidade na região metropolitana de Curitiba (PR) e lá ficaram por meses até o trabalho acabar.

Do Paraná mudou-se para São Caetano (ABC Paulista), onde por um tempo acabou desistindo de advogar pela dificuldade que as pessoas tinham em aceitar o digital.

Durante a temporada em SP surgiu a pandemia e as pessoas se viram obrigadas a aceitar o digital. E como ela já estava atuando dessa forma, foi muito mais fácil. Aproveitou a oportunidade e começou a fazer seu nome.

Por conta do tempo em que a pandemia se alastrou voltaram para a Bahia e depois mudaram para uma pequena temporada no interior do Rio de Janeiro. De lá foram para Minas Gerais. O que era para ser três meses já passou dos dois anos e ela acabou escolhendo Minas como seu lar.

Carol hoje dedica-se integralmente à advocacia, sendo que 80% em casos extrajudiciais. Atua exclusivamente para condôminos, tem um curso para advogados iniciantes no Direito Condominial, dois livros publicados em coautoria e já está escrevendo o terceiro. Hoje, quatro anos depois, está em outro desafio: a maternidade. O mercado de trabalho não está preparado para a mulher, mãe e empreendedora. Colocando a advocacia nessa conta fica ainda mais difícil. Mas ela segue cuidando de uma bebê de pouco mais de dois meses e palestrando, participando de almoços, reuniões de trabalho, organizando congressos e advogando.

E qual o propósito disso? SE PERMITIR!

Se tiver vontade de viajar, vá agora, de ônibus, a pé ou do que for. Se tiver vontade de amar, ame agora. Tem alguém lá em cima que já planejou tudo para você, e só está esperando você se preocupar menos, esperar menos e viver mais. Rochas e lagos se formam com o tempo, mas a sua felicidade não! Sua felicidade é agora, é sem pensar mesmo, é se jogando mesmo, é vivendo mesmo. Faça como Carol, rabisque o que o escreveu, e escreva a única palavra que precisa: VIVER.

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

@gestoracond.christiane_romao

Sanções e penalidades pelo mal uso da LGPD já estão em vigor

Especialista avalia o impacto da nova norma de dosimetria para aplicação das sanções pelo descumprimento da Lei Geral de Proteção de Dados nos condomínios

A Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD) está em vigor desde agosto de 2020, mas muita gente ainda não sabe direito o que fazer e como se comportar e muitos erros vêm sendo cometidos desde então. Diante disso, que sanções ou punições podem ser aplicadas? Os artigos que falam sobre as sanções que podem ser aplicadas pela ANPD (Autoridade Nacional de Proteção de Dados) em caso de infrações à norma entraram em vigor um ano depois, em agosto de 2021.

Em 27 de fevereiro a ANPD publicou a Resolução CD/ANPD nº 04/2023, que aprovou o Regulamento de Dosimetria e Aplicação de Sanções Administrativas. Em vigor desde então, a denominada "norma da dosimetria" cumpriu o requisito legal para que a Autoridade efetivamente possa aplicar as sanções pecuniárias e não pecuniárias, com base em critérios e parâmetros claros, previamente estabelecidos para toda a sociedade nos casos de violação a LGPD.

Para ajudar a esclarecer um ponto tão complexo, a REVISTA DOS CONDOMÍNIOS foi ouvir uma especialista na matéria. Valzira Souza é advogada condominialista especializada em Direito Civil, Gestão e Direito Condominial e pós-graduada em Lei Geral de Proteção de Dados. Primeiro ela explica de forma simplificada que dosimetria é a forma de como é realizado o cálculo para a imposição de uma pena. Ou seja, a metodologia que serve de orientação para ser aplicada, no caso, a sanção adequada e a forma de calcular o valor de uma multa.

Mas será que isso significa que agora a ANPD sairá multando todos os condomínios que estiverem em desconformidade com a Lei? De acordo com ela não, o que igualmente não significa dizer que

Valzira Souza

os síndicos podem adiar a adequação à Lei Geral de Proteção de Dados. "Deve-se observar que a Autoridade Nacional de Proteção de Dados, transformada em Autarquia com poderes especiais pela Lei 14.460 de 25/10/2022, a partir da Resolução Nº 04 completou todo o arcabouço jurídico para ter amplos poderes para impor e executar as próprias multas, assegurando ao cidadão maior garantia para efetivar o seu direito fundamental à proteção de dados pessoais", explica.

Questionadas sobre as penas previstas, Valzira Souza, que também é professora, ressalta que o regulamento tem como objetivo a garantia da proporcionalidade entre a sanção aplicada e a gravidade da conduta do agente. "Ademais, a Resolução estipula que as penalidades sejam aplicadas após decisão fundamentada da ANPD, em processo administrativo que assegure o direito à ampla defesa, ao contraditório e ao devido processo legal, proporcionando transparência e maior segurança jurídica para as partes envolvidas. Leva-se em consideração, entre outros fatores, a gravidade e a natureza da infração e os direitos pessoais atingidos, a boa-fé, condição econômica e a cooperação do infrator, bem como a reincidência do descumprimento a lei", pondera.

Para aqueles agentes que não possuem faturamento, como é o caso dos condomínios edilícios, foram estabelecidos os valores mínimos de multa simples que varia de R$ 1.000 a R$ 4.000, de acordo com a gravidade do dano. "Vale ressaltar que, além da multa simples, prevalecem as demais disposições já previstas na LGPD, a exemplo da advertência, multa diária e a publicação da infração. As sanções serão aplicadas de forma gradativa, isolada ou cumulativamente, em conformidade com as particularidades de cada caso", informa.

Qual o impacto da Resolução para os condomínios?

Valzira Souza explica que à luz da Lei o condomínio é o controlador, responsável portanto pelo tratamento dos dados pessoais, bem como todos os titulares de dados, sejam moradores, visitantes, empregados, prestadores de serviços, corretores etc., que devem ter seus dados pessoais protegidos através de medidas técnicas e administrativas capazes de mitigar os riscos de um incidente de vazamento de dados pessoais. "A Resolução CD/ANPD Nº 02 já havia inserido os entes despersonalizados, o que inclui os condomínios edilícios como agentes de tratamento de pequeno porte que podem promover a adequação à LGPD de forma simplificada, facilitando o cumprimento da lei", explica, acrescentando que o objetivo da Autoridade é que todo incidente com vazamento de dados pessoais seja prontamente solucionado e o controlador demonstre, documentalmente, que adotou as medidas preventivas necessárias para evitar riscos.

Desse modo, avalia ela, se o condomínio adotar boas práticas e provar a boa-fé, responder com prontidão e adoção de medidas corretivas, terá a multa reduzida. Do contrário, terá a multa aumentada por ter uma conduta inadequada ou agir de má-fé. "A segurança dos dados pessoais se tornou um novo dever para os síndicos que devem promover a conscientização da coletividade condominial e um projeto de adequação de acordo com as peculiaridades de cada condomínio", alerta.

Quais medidas os síndicos devem adotar?

O síndico, como representante legal do condomínio, é responsável pela implementação e manutenção do programa de privacidade e proteção de dados pessoais e deve saber que adequar o condomínio à LGPD não é um bicho de sete cabeças, como explica Valzira. "Adotar as medidas iniciais de implementação é essencial para evitar atenuantes na hipótese de um processo administrativo que implique em multa para o condomínio".

Para tanto a especialista recomenda a contratação de um profissional especializado na área que irá mapear todos os dados das atividades de tratamento dos dados pessoais do condomínio, além de analisar a necessidade de firmar termo de confidencialidade ou conduta com empregados ou prestadores de mão de obra terceirizada.

"Tudo isso envolve aditivos contratuais, treinamentos, boas práticas de governança e a implantação de um bom programa de privacidade e proteção de dados, registro das operações de tratamento e um canal de comunicação eficiente com os titulares de dados e a avaliação periódica da adequação à Lei", orienta.

Por fim, ela reitera que promover tais medidas é administrar com responsabilidade e eficiência, evitando o risco administrativo, jurídico e reputacional, inclusive para o síndico. Além de representar a valorização do patrimônio dos condôminos.

Contato

@valzira_souza.adv

O direito de propriedade e os condomínios no Reino Unido

Não é uma tarefa simples compreender os institutos jurídicos britânicos, especialmente para nós, cuja formação se deu com base num direito de feição romanista. Isso porque os britânicos possuem uma concepção jurídica concebida sob uma abordagem diversa, naquilo que denominamos de "common law", ou a prevalência de usos e costumes fixados e respeitados ao longo do tempo.

Assim, se por um lado, nós brasileiros nos encontramos associados aos países de "civil law", que são os de tradição romano-germânica, o Reino Unido se afeiçoa ao direito costumeiro, ou simplesmente ao "common law", o que explica em parte como se opera na Inglaterra, Escócia, Irlanda do Norte e País de Gales, a aquisição da propriedade imóvel.

A propriedade no Reino Unido pode ser adquirida basicamente sob duas formas, o "freehold" e o "leasehold", esta última, a mais frequente.

A propriedade do tipo "freehold" se caracteriza pelo fato do proprietário ter a posse alodial absoluta da propriedade (imóvel ou quaisquer outros bens que estão livres de ônus ou encargos), sendo livre de quaisquer ônus, tais como os foros, os vínculos ou os ônus; trata-se de um direito irrevogável, até mesmo pela via judicial.

Já a propriedade do tipo "leasehold", tem sido frequentemente operada, sobretudo no caso de apartamentos ou casas convertidas para flats. Essa propriedade implica em posicionar o titular de direito como exercendo uma posse restrita, de modo a permitir ao adquirente exercer alguns desdobramentos do direito de propriedade, tais como a prerrogativa de usar (residindo) ou de fruir (alugando), mas tão somente durante o termo do contrato de arrendamento residencial. Destarte, o adquirente, ao celebrar um contrato voltado para a aquisição de uma unidade condominial, passa sequencialmente a ter um domínio resolúvel, exercitável durante o prazo exclusivo do ajuste de arrendamento, nada impedindo que, por ocasião de seu término, esse mesmo intercurso temporal possa sofrer uma extensão.

Mormente, o contrato de arrendamento de propriedades tem duração de 99 anos, mas há casos de prazos mais dilatados, como o de 999 anos. Durante o período pactuado, a unidade condominial pode ser usada, alugada, vendida ou comprada pelo possuidor direto. Temos assim que por ocasião da celebração de um contrato sob o regime jurídico do "leasehold" as partes envolvidas aquiescem com a cessão temporária da posse.

No Reino Unido, o morador, assim como o adquirente temporário é chamado de "household"; já o real titular é denominado de "landlord"; este último, costuma se valer do assessoramento de uma empresa de gestão de condomínios, cuja taxa é transferida por contrato aos possuidores, a qualquer título. Não há assim a figura de um síndico, mas de uma pessoa jurídica determinada, responsável pela gestão das demandas próprias e peculiares ao edifício e suas áreas comuns.

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

Cárcere privado: síndico colocado em xeque

Caso recente envolvendo uma menor de idade lança luzes de que síndico deve estar informado e ter ciência do que se passa nas unidades que compõem o condomínio

Caso recente de sequestro de adolescente do Rio de Janeiro, que foi levada e mantida em cárcere privado numa quitinete no Maranhão, chama a atenção para o fato de que vizinhos e, especialmente, os síndicos, precisam buscar informações e apurar situações suspeitas que aconteçam dentro dos condomínios. Com certa frequência, denúncias de cárcere privado são relatadas em todo o país. O que os síndicos devem fazer em situações de suspeita? Quais são os indícios de que algo de errado está acontecendo em um apartamento? Ele deve chamar a polícia? Denunciar? Em casos de comprovada omissão, síndico também poderá responder legalmente?

Advogada especialista em Direito Imobiliário Notarial e Registral, especialista em negócios e transações contratuais, Sonia F. Silva conversou com a REVISTA DOS CONDOMÍNIOS. "Em sua grande maioria, essas vítimas são mulheres. Esses episódios vêm crescendo a cada dia, e não há programa de proteção 100% eficaz, para impedir que esses fatos aconteçam. Nesse contexto, surgem alguns questionamentos, como essa adolescente chegou nesse local, e lá permaneceu por todo esse período sem ser notada? E de quem seria a reponsabilidade em comunicar às autoridades policiais. Há indícios de prática de ilicitude dentro dos condomínios? Dos vizinhos? Dos síndicos? A título de debate, sem eximir as responsabilidades atribuídas ao síndico, necessário se faz primeiramente a compreensão de alguns fatos que ocorrem em nosso cotidiano, que por muitos podem passar despercebidos, mas que, no caso em questão, merece ser tratado", comenta ela, que segue em sua explanação.

"Importante mencionar que os munícipios possuem competências próprias, conforme previsto na Constituição Federal. E, entre essas competências, consta a autonomia para regramento local, o que inclui legislar quanto ao uso e ocupação do solo, plano diretor, regras urbanísticas entre outras. Mas o que isso tem em relação ao assunto em comento? Na minha singela opinião, as competências atribuídas aos municípios, além de serem legisladas, precisam ser fiscalizadas. De nada adianta uma legislação completa, onde o próprio poder se omite quanto a suas atribuições e não fiscaliza a própria regra imposta".

Sonia explica que, se buscarmos legislações municipais em todo o Brasil, dificilmente encontraremos previsão legal, onde o poder público exige e tem um controle eficaz e atualizado, que demonstre o número existente de moradias multifamiliares/plurifamiliares do tipo "quitinete", e moradias do tipo condomínio. Conhecida também por conjugado ou cortiço, trata-se de uma unidade habitacional com aproximadamente 40m², possuindo cômodos pequenos, que em

Sonia Silva

sua maioria é composto por um quarto, banheiro, sala e cozinha e estão inseridos dentro de um lote com várias unidades. Por outro lado, tem-se "condomínio quando a mesma coisa pertence a mais de uma pessoa, cabendo a cada uma delas igual direito, idealmente, sob o todo e cada uma de suas partes, concede-se a cada consorte uma cota ideal, qualitativamente igual a coisa e não uma parcela material desta, por conseguinte, todos os condôminos tem direito."

No entanto, na prática, o que se verifica é que os municípios, ao aprovarem o início de uma obra (multifamiliar/plurifamiliar), não fazem qualquer controle sobre qual será a destinação futura dessa edificação (venda, locação, uso próprio), e se o fazem, após emissão de habite-se, não conferem se a destinação foi correta e não exigem qualquer informação sobre quem é responsável pela organização daquele espaço. "Esse simples fato traz inúmeros prejuízos para o próprio poder público que deixa de arrecadar, por exemplo, que por consequência, traz prejuízos à sociedade. Infelizmente, as cidades estão abastecidas de irregularidades e falta de fiscalização e/ou punição. Inúmeros são os condomínios existentes de fato e não de direito, onde a busca pelos responsáveis é incessante e, em sua maioria, inexitosos", pontua.

Também presidente da Comissão de Direito Condominial da Subseção de Nova Mutum/MT e membro da Comissão De Direito Imobiliário e Urbanístico da Subseção de Nova Mutum/MT, Sonia esclarece que, quando mencionamos a palavra 'condomínio', nem sempre estamos nos referindo aos condomínios edilícios. Por vezes encontramos em cidades investimentos na forma de 'condomínio', mas que são destinados a locação, ou seja, apesar da forma jurídica estar desvirtuada, o convívio social entre famílias está inserido naquele local, e muitas famílias dividem o mesmo espaço em comum sem qualquer regra.

A entrevistada ressalta que "existindo ocupação multifamiliar/plurifamiliar, independentemente do tipo jurídico adotado (venda ou locação), o controle deveria ser mais preciso. Sendo locação, o locador, na condição de proprietário/possuidor, deve ser responsabilizado por permitir que qualquer pessoa adentre em seu imóvel sem exigir qualquer informação quanto a sua idoneidade moral, preocupando-se apenas com idoneidade financeira. Tratando-se de condomínios, sabemos que o síndico tem suas reponsabilidades previstas na legislação, e que responde pela sua ação ou omissão enquanto gestor. Desse modo, existindo um controle eficaz, por parte da sociedade como um todo, bem como do poder público local e autoridades policiais, talvez os casos envolvendo violência dentro desses ambientes fossem cessados ou reduzidos", acredita.

Ela lembra que a Lei Maria da Penha (Lei nº 11.340/2006) não menciona diretamente a responsabilidade do síndico em casos de violência doméstica em condomínios. No entanto, a lei estabelece que os poderes públicos e a coletividade devem atuar na prevenção e no combate à violência doméstica. Em alguns estados é possível encontrar legislação, imputando ao síndico a responsabilidade em comunicar às autoridades competentes a ocorrência ou indícios de episódios de violência doméstica e familiar contra mulheres, crianças, adolescentes ou idosos, com informações que permitam às autoridades identificar vítima(s) e agressor. Mas por outro lado, identificamos a falta de punição em caso de omissão.

"No entanto, independentemente da existência de legislação sobre o assunto, cabe a toda sociedade a obrigação de denunciar às autoridades competentes qualquer indício mínimo de violência ou de ilicitude, devendo sempre existir campanhas visando à conscientização e programas de proteção às mulheres vítimas de violência. Ao passo, se não houve sequer indício de agressão, é necessário ter cuidado com falsas denúncias, para que a situação não se reverta e ainda prejudique outra pessoa, e ainda responda pelo crime previsto no art. 339 do CP. Aos condomínios, de fato ou de direito, recomenda-se afixar, nas áreas de uso comum, cartazes que informem e incentivem os condôminos a notificarem a ocorrência de casos de violência doméstica ou familiar nas unidades condominiais", conclui Sonia.

Profissão: Síndico

por Guilherme Gowman

Regulamentar a profissão pode gerar informalidade?

A função de síndico pode parecer no primeiro momento um trabalho simples. Diante disso, alguns condôminos resolvem assumir o cargo atraídos muitas vezes pelo fato de obterem uma isenção na taxa condominial ou ganho de pró-labore. Porém, essa atividade está longe de ser algo fácil. Hoje, em função da falta de tempo de muitos moradores e com o aparecimento cada vez mais de novas exigências legais, está ocorrendo uma carência nos condomínios dos coproprietários aceitarem tal cargo. Além de adotarem diversas responsabilidades, o pretendente ao posto responde ativamente e passivamente na Justiça.

Com isso, está havendo uma procura maior pelos prédios por gestores externos que estão se profissionalizando para suprir essa necessidade no meio condominial. Essa nova atividade vem crescendo a cada ano e tem sido a opção para muitos condomínios. E com o aumento da procura por síndicos externos que estão atuando nessa área como uma nova profissão, também cresce a oferta de cursos de capacitação nesse setor que abrangem várias matérias de diversos conhecimentos como: Contabilidade, Administração, Direito, Engenharia, dentre outras.

Dessa forma, apenas o domínio da convenção e o regulamento interno do edifício para quem assume tal cargo não é mais o suficiente para tal responsabilidade. Por esses motivos, muitos defendem a regulamentação da profissão e há um projeto em trâmite no Senado a PL 348/2018 que está na Comissão de Constituição e Justiça. Entretanto, existe um grande debate sobre o tema, especialmente sobre a real necessidade dessa formalização pois um síndico é eleito pela maioria dos proprietários presentes em uma Assembleia Ordinária no qual julgam que o candidato escolhido é o mais apto para a função. Se a lei for aprovada, acredito que o poder de preferência ficará limitado, não permitindo que os moradores escolham de fato o síndico que melhor os represente e em alguns prédios com poucas unidades essa obrigatoriedade de se ter uma certificação regulamentada por algum Conselho, pode se gerar uma complicação e levar a informalidade da profissão.

Guilherme Gowman atua desde 2013 na área condominial no Rio de Janeiro e em 2016 entrou para a sindicatura profissional. É certificado Síndico 5 estrelas. Possui pós-graduação em Gestão Administrativa e Financeira pela Universidade Cândido Mendes; bacharel em Ciências Biológicas pela Uerj; certificado em Administração de Condomínios pelo Secovi-RJ e certificado Gestor de Propriedades Urbanas (GPU) pela Apsa.

@guilherme.sindicoprofissional

guilhermegowman@gmail.com

Síndico deve estar preparado para as situações do cotidiano

Ramon Luiz

Ramon Luiz é advogado especializado em Direito Cível, Imobiliário e Condominial, professor universitário e membro do Tribunal de Ética e Disciplina e da Comissão de Ensino Jurídico da OAB/RS. Ele também conversou com a Revista dos Condomínios. "Diariamente nos deparamos com circunstâncias e notícias que colocam à prova a conduta e o agir humano e nos levam às mais diferentes reflexões. Ilustrando, com um recente exemplo, tivemos a lamentável situação de um sequestro de uma adolescente do Rio de Janeiro, que foi mantida em cárcere privado no Maranhão. Graças à atuação da polícia, a menor foi resgatada e o responsável preso. Entretanto, a presente discussão é no sentido de chamar a atenção para onde se instalou o cárcere desta menor: Em uma 'quitinete', inserido dentro de um condomínio. E fica a pergunta: onde estava o síndico deste condomínio? Ele sabia? Foi conivente? Omisso? Passou despercebido?", indaga.

Segundo o especialista, o artigo 1348 do Código Civil enumera os deveres do síndico para com o condomínio. Mas a função do síndico, embora seja taxativa na lei, não podendo ele se dirimir de suas responsabilidades, não pode ficar limitada apenas no que rege a lei. Obviamente ele tem que seguir o que a lei obriga. Entretanto, no cotidiano ele deve estar preparado para muitas outras demandas. Como gestor do condomínio, responde pela má execução das suas incumbências, pela omissão culposa, e também pelos atos praticados de forma abusiva.

"Nesta seara, é importante destacar que é dever, sim, do síndico ser diligente quanto ao que acontece também dentro das unidades. A máxima que o artigo 1335, do CCB, I que reza que o Condômino usar, fruir e livremente dispor das suas unidades, encontra restrições quando o que ocorre lá fere diretamente a lei. Exemplo que também nos valemos são os casos de violência doméstica. E, no caso em questão, o cárcere. O cárcere privado, estatisticamente, se faz valer de lugares mais isolados que não chamem muito a atenção e que o trânsito de pessoas não seja uma característica do local. Mas o espaço dentro de um condomínio também reúne as condições para que o cárcere se instale".

No caso da menina de 12 anos, explica ele, embora da data do desaparecimento até o seu resgate tenha se passado um total de oito dias, é possível que o síndico seja responsabilizado e, eis que o seu papel enquanto gestor é zelar pelo condomínio e seus condôminos, se ficar provado o contexto e sua eventual omissão quanto ao crime em questão. "É importante destacar que é dever do síndico saber sobre os moradores, sobre a estrutura que se instala dentro do condomínio para prevenir e até mesmo poder impedir situações como a que tivemos no caso da menor resgatada".

Contatos

Sonia Silva

sonia.advocacia.extrajudicial

Ramon Luiz

ramonpluiz@gmail.com

Legal Design: informação mais clara para os condôminos

Aplicação deste recurso nos documentos do cotidiano do condomínio facilita a compreensão correta da informação, diminui equívocos e a geração de multas e conflitos

No universo condominial, a convivência é composta por leis e normas, direitos e deveres, geralmente, dentro da Convenção e Regimento Interno. Esses documentos trazem, em sua maioria, letra de lei e transcritos normativos, uma linguagem de difícil compreensão para o leigo. Essa comunicação técnica e complexa, por vezes, não é clara, o que torna sua leitura maçante e desinteressante. Por isso, muitos condomínios investem no Legal Design, que pode ser adotado como meio de padronização e simplificação de documentos para o meio de comunicação nos condomínios. Mas como isso pode ser feito? Quais os benefícios?

"Em consequência da complexidade de muitos documentos, o condômino vive em uma ausência de informação, que gera infrações às regras, criando conflitos. E é aqui que o Legal Design entra, trazendo uma limitação de termos técnicos, adaptação dos textos aos leitores e usando elementos visuais com o objetivo de tornar a linguagem acessível, permitindo uma conectividade com a gestão, uma vez que faz com a informação seja compreensível a qualquer pessoa", explica Daniela Matteucci, advogada e legal designer, especialista em condomínios, Proteção de Dados e Empresarial. Ela esclarece que isso pode ser feito através dos recursos de design, tais como ícones, trechos grifados, fluxogramas, linhas do tempo, fontes, numeração, marcadores, tipografia, espaçamento e linguagem simples. Assim, quando se aplica o Legal Design nos documentos do condomínio, o maior beneficiado é a própria gestão, pois democratiza a informação, reduzindo ruídos na comunicação e, em consequência, reduz os conflitos existentes por ausência de conhecimento.

Daniela Matteucci

"O uso de elementos visuais poderá atingir resultados importantes na mudança de comportamento dos condôminos. Fará com que se consiga mapear seus direitos e deveres, sendo possível tomar decisões individuais que não tragam transtornos coletivos. A informação chegará ao seu destinatário final, de forma clara, concisa e objetiva", garante Daniela, membro da Comissão de Direito Condominial da OABMT, da Comissão Legal Design OABPB e da Comunidade Legal Design Bits, além de coautora do livro 'Visual Law Como os Elementos Visuais Podem Transformar o Direito', já e 2ª Edição pela RT (Revista dos Tribunais).

Ninguém sabe precisar a data exata de criação do Legal Design. A técnica foi sendo construída aos poucos e levando em consideração diversas iniciativas individuais. Os primeiros registros de sua aplicação em textos e artigos foram verificados no final da década de 1990. Logo percebeu-se que a estratégia facilitava a compreensão de informações complexas. Com ela, diversas pessoas passaram a utilizar elementos de design, como gráficos, imagens, cores, ícones e outros recursos para ilustrar informações. Porém, as maneiras de criar com o Legal Design sofrem mudanças quase que diariamente. Por isso, atualmente é impossível ignorar que a maior parte da população mundial está conectada à internet e precisa de informações claras de fácil e rápida.

Contatos

danielamatteucciadv

contato@danielamatteucci.adv.br

Gestão de Conflitos em Condomínios

por Wania Baeta

Conciliando a convivência nos condomínios

A vida em condomínio pode ser agradável, mas também pode apresentar desafios quando os moradores não conseguem conviver pacificamente. Conflitos são comuns e podem surgir por diversas razões, desde barulhos excessivos até questões relacionadas ao uso das áreas comuns.

A primeira coisa a fazer ao enfrentar um desentendimento no condomínio é tentar resolvê-lo de forma amigável, conversando com a pessoa envolvida. Muitas vezes, uma conversa clara e respeitosa pode ajudar a esclarecer as questões e chegar a uma solução satisfatória para ambas as partes.

Se a conversa pessoal não der resultado, o próximo passo é recorrer às regras do condomínio. É importante que todos os moradores conheçam as normas estabelecidas, que devem estar registradas em um regulamento interno. O regulamento inclui informações sobre o uso das áreas comuns, horários de silêncio, entre outros aspectos importantes para o convívio em condomínio.

Além disso, é importante que as regras do condomínio sejam claras e conhecidas por todos os moradores. Quando há dúvidas quanto à interpretação das regras, é mais fácil que surjam desavenças. Por isso, é importante que as regras sejam claras e que sejam aplicadas de forma justa e equilibrada.

Se a questão persistir, é possível solicitar a intervenção do síndico ou da administração do condomínio. Eles são responsáveis por garantir o cumprimento das normas e podem ajudar a mediar o conflito entre os moradores.

Para que a conciliação de conflitos em condomínios seja bem-sucedida, é importante que todas as partes envolvidas estejam dispostas a negociar e a ouvir a opinião dos demais. É importante que haja boa vontade por parte de todos, e que a solução encontrada seja justa e que as partes envolvidas sintam contempladas. O conciliador, o mediador ou o síndico deve ser imparcial e não tomar partido por nenhuma das partes.

Em casos mais graves, onde a solução não é alcançada por meio dessas medidas, é possível recorrer à justiça. É importante destacar, no entanto, que essa deve ser a última opção, pois o processo judicial pode ser longo e custoso, além de prejudicar a convivência no condomínio.

Para evitar discórdias no condomínio, é fundamental que os moradores tenham consciência da importância do respeito às regras e do convívio harmônico com os demais moradores. Além disso, é importante que haja uma boa comunicação entre os envolvidos, para que questões possam ser resolvidas de forma rápida e eficiente.

Em suma, a resolução de conflitos no condomínio requer paciência, bom senso e respeito. Quando todos trabalham juntos para manter a harmonia e o equilíbrio do local, é possível viver em um ambiente agradável e tranquilo.

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

@wania.baeta

Como avaliar perigos, riscos e manutenções de **sacadas e varandas suspensas**

Preocupação com o mau uso é grande. Entenda o que precisa ser feito para evitar problemas na estrutura do condomínio

Inálvaro Soares

As varandas e sacadas são a parte mais ventilada e aconchegante dos condomínios, mas será que são as mais seguras? Essa questão pode ser um diferencial na hora de adquirir seu imóvel e até mesmo de vistoriar a estrutura do local. "A varanda é um cômodo de extensão da fachada da edificação, já a sacada é construída sobre uma superfície externa, não segue o alinhamento da parede de fachada e parece estar fora da construção", explica o engenheiro civil Inálvaro Soares.

A ocorrência de casos de acidentes vem sendo frequente nos últimos anos, o mais recente aconteceu em março deste ano, em Resende, no Rio de Janeiro. São vários perigos iminentes, causando vulnerabilidade de crianças e animais no cômodo, mas a utilização de telas e redes de proteção são um grande diferencial para evitar acidentes. "Outro risco adicional é a colocação de equipamentos de ar-

-condicionado nas varandas ou sacadas que produzem umidade nas estruturas varandas/sacadas, danificando-as. Agregado à isso, temos a falta de limpeza e ausência de manutenção, que resultam em desplacamentos dos revestimentos de forma gradativa, com posterior queda, e danos nas estruturas da edificação, agravados pela variação da temperatura, salinidade, poluição e outras intempéries", acrescenta o especialista em manutenção predial.

Muito se discute a importância de se fazer a manutenção com frequência, porém a dúvida de periodicidade é algo que ainda permanece recorrente, além da importância que o síndico tem em situações como essa. "Para se evitar essas anomalias, orienta-se que seja realizada uma limpeza com produtos específicos e biodegradáveis pelo menos uma vez ao ano e que seja feita uma manutenção após as inspeções a cada cinco anos ou menos, a depender da localização do imóvel; essas inspeções periódicas são importantes para a redução dos custos com uma manutenção mais pesada e até a ocorrência de acidentes, tendo o síndico ou administrador um papel importante na disseminação desses cuidados aos moradores e proprietários das unidades", reforça Inálvaro, que também é perito em técnicas de Engenharia e consultoria para o mercado imobiliário.

Em casos de danos no local é preciso ter atenção ao resto da estrutura do prédio e analisar se não existe a possibilidade de eventuais riscos, para não comprometer a segurança dos demais moradores. "Uma só varanda com problemas estruturais pode colocar em risco toda a estrutura do prédio, devido ao efeito dominó, pois geralmente os profissionais projetam as varandas e sacadas nas fachadas uma sobre as outras e em caso de indicação de anomalias de qualquer espécie numa das varandas o efeito é danoso para as de baixo. Assim, o inspetor pode solicitar a interdição do prédio para evitar riscos aos moradores e pedestres. Essas vistorias deverão ser efetuadas sempre por engenheiros ou arquitetos com experiência técnica comprovada em manutenção através de cursos, elaborando Laudos de Vistorias Técnicas que atestam as boas condições das varandas e sacadas", conclui.

Contatos

(71) 99956-3263

@inalvarosoares

@inspecaopredialepericia

inalvaro@gmail.com

avaliacaoepericias.com.br

Auditoria de Condomínios

Há 30 anos, a Manager oferece serviços de **Auditoria e Contabilidade especializados**, trazendo segurança na gestão dos recursos financeiros. Garantimos processos de compras transparentes além do cumprimento regular das obrigações trabalhistas e fiscais.

Paz e harmonia entre condôminos e valorização patrimonial

MANAGER
AUDITORIA, CONSULTORIA & CONTABILIDADE SS LTDA.

www.m1-rj.com.br | (21) 2509-0313 | (21) 2524-4274

Acidente fatal com crianças em condomínios: um problema de todos

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

Uma criança, de 7 anos, morreu recentemente no Rio de Janeiro após cair de uma altura de quatro metros de um apartamento no Andaraí, Zona Norte da capital fluminense. As primeiras informações apontam que o menino estava em casa sem a presença de responsáveis. Segundo a Polícia Militar, uma equipe da Unidade de Polícia Pacificadora (UPP) Andaraí foi acionada para a Rua Dona Amélia para verificar uma ocorrência envolvendo criança. Ao chegar no local, o fato foi constatado e o menino encontrado sem vida, na frente da portaria do prédio.

E este não é um caso isolado. Muitos episódios semelhantes se repetem pelo país. Mas o que vizinhos e síndicos podem fazer quando tiverem conhecimento de menores que são deixados sozinhos em casa, sem a presença de adultos? Quais medidas administrativas e legais o condomínio pode e deve tomar? Em casos de acidentes extremos, pode ser acusado de omissão?

"Com relação ao lamentável acidente ocorrido com um criança no Andaraí e veiculado nos diversos meios de comunicação, é sempre importante frisar que, no caso de vizinhos e síndicos terem conhecimento e constatado a presença de menores no apartamento ou casa sem a presença dos responsáveis, eles devem imediatamente informar e acionar a Polícia Militar e o Conselho Tutelar da localidade, uma vez que o abandono de incapaz é crime previsto no Código Penal Brasileiro", pontua Ralph de Andrade Júnior, advogado criminalista há 25 anos, secretário-geral nacional da Associação Nacional da Advocacia Criminal (Anacrim) e coordenador no âmbito criminal da diretoria de Valorização da Advocacia da OAB-RJ.

Segundo ele, entre as medidas administrativas que o condomínio pode tomar está solicitar que o condômino instale tela e proteção no apartamento, onde detectar a existência de criança. Entretanto, o condomínio não tem como obrigar a adoção dessa postura, pois essa é uma obrigação dos responsáveis. As medidas legais são exatamente, tendo conhecimento do abandono, comunicar imediatamente o fato às autoridades para que seja evitado qualquer tipo de dano ao menor, sob pena de ser responsabilizado cível e criminalmente.

Ralph de Andrade Júnior

Até mesmo nas áreas comuns dos condomínios os pequenos não devem andar sós. Mas qual é a idade mínima para a circulação de crianças sem um responsável? Segundo a Organização Mundial da Saúde (OMS), a pré-adolescência começa aos 10 anos. Este é o limite utilizado para muitas legislações que orientam os direitos das crianças. Já pelo Estatuto da Criança e do Adolescente (ECA), em seu artigo 2º, considera 'criança' a pessoa até 12 anos de idade incompletos.

O ideal é que sejam analisadas as características de cada condomínio, e que a decisão seja tomada em conjunto, de forma sensata, constando do regulamento interno. Locais como garagem e piscina, por serem mais suscetíveis a acidentes, que podem ser fatais, devem ter atenção redobrada na hora de decidir a idade mínima para circulação. Em qualquer ambiente, medidas educativas de caráter pedagógico e preventivo ajudam a proteger o condomínio em qualquer eventualidade.

A ampla responsabilidade dos síndicos

Especialista em Segurança Pública, o delegado José Paulo Pires também conversou com a Revista dos Condomínios sobre o tema. Começamos pelo seguinte ponto: o que vizinhos e síndicos podem fazer quando tiverem conhecimento de casos de menores que são deixados sozinhos em casa, sem a presença de um responsável? Nosso especialista inicia sua fala afirmando que a responsabilização do síndico e dos moradores de condomínios que se deparam com essa situação é diferente.

"Os síndicos são os gestores dos condomínios. Têm a obrigação legal de informar às autoridades tal situação. O síndico deve acionar, imediatamente, o Conselho Tutelar ou a Polícia Civil ou Militar. Não nos esqueçamos que, quanto ao síndico, suas atribuições são zelar pelos três 'esses': saúde, segurança e sossego de moradores e do condomínio. Não só com relação aos menores de idade, mas também com relação aos animais, idosos, mulheres e toda pessoa em situação de vulnerabilidade", pontua.

Ele reforça que a Lei nº 9.683/22, que passou a vigorar a partir de 11/08/22, "dispõe sobre a responsabilidade de os condomínios residenciais e comerciais afixarem, nas áreas comuns e de circulação de condôminos, cartazes ou placas para divulgação dos canais oficiais de denúncia de violência e negligência contra crianças e adolescentes". Segundo Pires, esses canais de denúncias são vários, como o Disque Denúncia, Polícia Militar, Disque 100, DECAV (Delegacia da Criança e do Adolescente Vítima), além de outros órgãos.

Além disso, aponta ele, no Código Penal há o crime de omissão de socorro, que pode ser imputado à qualquer pessoa, síndico ou moradores: "Art. 135 - Deixar de prestar assistência, quando possível fazê-lo sem risco pessoal, à criança abandonada ou extraviada, ou à pessoa inválida ou ferida, ao desamparo ou em grave e iminente perigo; ou não pedir, nesses casos, o socorro da autoridade pública: Pena - detenção, de um a seis meses, ou multa. Parágrafo único - A pena é aumentada de metade, se da omissão resulta lesão corporal de natureza grave, e triplicada, se resulta a morte".

Pires esclarece que não se deve esquecer a responsabilidade civil do condomínio e/ou do próprio síndico, quando ocorrem casos de omissão, por parte deste último. Nada impede que, por exemplo, uma mãe, separada, cujo filho fora abandonado sozinho no apartamento pelo pai, e que venha ou não a sofrer alguma lesão ou morte, acione civilmente o condomínio para receber pelos danos materiais e morais porventura sofridos."Além disso, a depender do entendimento dos operadores do Direito, como delegados, juízes, promotores, advogados e defensores públicos, o síndico pode responder pelo próprio crime praticado pelos pais, pois o artigo 13 do Código Penal, que trata da relação de causalidade, dispõe no parágrafo 2º: 'Relevância da omissão. A omissão é penalmente relevante quando o omitente devia e podia agir para evitar o resultado. O dever de agir incumbe a quem: tenha por lei obrigação de cuidado, proteção ou vigilância; de outra forma, assumiu a responsabilidade de impedir o resultado; com seu comportamento anterior, criou o risco da ocorrência do resultado'".

Atuando na Divisão de Capturas e Polícia Interestadual (POLINTER), José Paulo Pires conclui: "Nessa linha de raciocínio, não é improvável a responsabilização do síndico pelos crimes eventualmente praticados pelos próprios pais, como abandono de incapaz (Art.133,CP); submeter criança ou adolescente a constrangimento ou vexame (Art.232, ECA); homicídio (Art.121,CP), entre outros crimes".

José Paulo Pires

Contatos

Anacrim

anacrim.adv.br

Ralph de Andrade Júnior

@ralphdeandrade.oficial

ralph.andrade.jr@gmail.com

José Paulo Pires

delegadojosepaulopires

Gleyson Assis

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

CONHEÇA A
TINTAS NACIONAL

ENTRE EM CONTATO
(21) 3837-1544
(21) 99870-5238
WWW.TINTASNACIONAL.COM.BR

POSSUÍMOS TINTAS ESPECIALIZADAS PARA CONDOMÍNIOS

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

Direito Sistêmico em Condomínios

por Gracília Portela

Acordem, condomínios

Ao que parece a sociedade está entorpecida, por via de consequência, os condomínios que são a modalidade de moradia mais popular nos grandes centros, parecem que estão paralisados nos seus dramas e conflitos diários, que são fruto dos desajustes sociais cada vez mais comuns.

Enquanto vemos psicopatas que matam crianças em creche no sul do país, ao mesmo tempo vemos espécies variadas de violências ocorrendo dentro dos condomínios, na maioria das vezes, fruto dos desajustes familiares de seus moradores, ou da impiedosa ação dos humanos, que se achando no direito de bater ou ferir e até matar, agem neste sentido, causando dores e situações desastrosas e irreversíveis.

Até quando os condomínios atuais e seus moradores, continuaram cegos ao que nas "barbas" de cada um acontece? Será que a população condominial não está enxergando que a prevenção dos conflitos é efetivamente necessária e de forma quase que espartana dentro de uma comunidade habitacional?

Pode parecer utópico, mas na verdade, essa providência é realmente urgente, como forma preventiva de minimizar as relações extremadas e até perigosas que surgem de forma cada vez mais comum dentro de edifícios.

Quantos atos ilegais de violências condominiais poderiam ter sido evitados por meio de práticas alternativas de soluções de conflitos que gerassem menos arestas entre todos? Será que os gestores condominiais não estão devidamente acordados para os dramas que estamos vivenciando? Até quando vamos esperar crianças serem jogadas das janelas por seus próprios pais, sem que isso pudesse efetivamente e antecipadamente ser observado dentro de um condomínio, e quem sabe preventivamente evitado?

O perfil psicológico de condôminos moradores pode ser olhado, de tal forma que, essa mesma comunidade se proteja de eventos como este, e até quem sabe, tenha como evitar tais ocorrências. Reuniões preventivas sistêmicas condominiais são excelentes ferramentas na observação dos dramas de uma edificação, e com toda e absoluta certeza uma forma efetiva de trazer à luz a solução que a comunidade precisa.

A dica de hoje é: um condomínio saudável se faz com a construção de uma melhor consciência coletiva, e isso somente e possível, quando verdadeiramente se tem coragem de olhar para os problemas da edificação de forma profunda e assertiva! Vamos acordar nosso condomínio? Quem cedo acorda produz efeitos reais!

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

@graciliaportela ***@abfsis_2018***

@edcescolacoletivo ***@justicafilosoficosistemica_oab***

Saunas em condomínios:

como cuidar e manter da melhor forma

Espaço precisa de atenção de síndicos e moradores para conseguir proporcionar lazer aos condôminos

Os condomínios têm ficado cada vez mais luxuosos, oferecendo uma série de opções para que os moradores possam ter uma experiência singular toda vez que forem usar as dependências do local. Entre salões de festas, jogos e até mesmo áreas para gamers, um espaço também muito requisitado é a sauna. Além de ser bastante útil para que o condômino possa relaxar, ela também oferece benefícios à saúde. Mas, para que possa estar funcionando perfeitamente, gestores e moradores precisam ficar atentos, afinal, o trabalho precisa ser em conjunto.

A REVISTA DOS CONDOMÍNIOS falou com Ariádne Grossi, advogada condominialista e presidente da Comissão de Direito Condominial do Instituto dos Advogados Mato-Grossenses (IAMAT), e Caroline Rossetti, síndica profissional e diretora estadual da Associação Nacional da Advocacia Condominial (Anacon) de Santa Catarina.

Primeiramente, é de grande importância definir o que precisa ser feito a respeito da manutenção. Perguntamos para Caroline o tempo ideal para que essa vistoria seja feita e a sauna possa operar perfeitamente, e ela nos conta que, para haver um funcionamento esperado, a rotina estabelecida precisa ser feita conforme o tipo de sauna, e essas manutenções precisam constar no plano de manutenção do condomínio, mesmo que o ambiente seja pouco utilizado.

"Para o funcionamento eficaz e higiênico, considerando as orientações técnicas do fabricante sobre a manutenção de cada componente, é importante que se estabeleça uma rotina de verificações conforme o tipo de sauna, classificando as ações diárias necessárias (desde o início do dia e preparo à utilização, incluindo as práticas de limpeza ao final do dia e término de uso), além das ações semanais e mensais. Além da manutenção sob aspecto técnico, é necessária a manutenção da higiene do ambiente, uma vez que o mesmo é propício à proliferação de bactérias e fungos", disse.

Ariádne Grossi

Caroline Rossetti

Por sua vez, Ariádne fala dos principais itens que constam nesses espaços e que mais precisam de atenção. De acordo com a entrevistada, as conexões elétricas e hidráulicas demandam grande atenção, independente do modelo. "Em qualquer que seja o modelo de sauna, a resistência elétrica é outro item de elevada importância, além da correta regulação de temperatura do ambiente, iluminação de emergência, livre trânsito das portas, devendo estas sempre terem vão de abertura para fora", observa.

Ariádne alerta ainda que o acesso à sauna "não deve ser livre", tendo a entrada impedida para crianças desacompanhadas, por exemplo.

Saunas podem ser secas, semiúmidas ou úmidas, e as entrevistadas reforçam a ideia de que cada uma deve obedecer ao manual do fabricante, permitindo ao síndico a elaboração de um cronograma de cuidados básicos, tendo em mente, por exemplo, que alguns tipos de produtos para a manutenção da sauna não podem ser utilizados, pois, certas composições químicas podem agredir o material utilizado, diminuindo sua vida útil ou até mesmo causando problemas de saúde ao usuário.

Claro que é importante falarmos dos deveres dos gestores, contudo, não são apenas eles os responsáveis. Perguntamos às entrevistadas o que não pode ser feito dentro das saunas por parte dos condôminos. E Caroline falou a respeito desse tema.

"Nesse norte é recomendável que se estipule tempo máximo à sessão individual diária, como 20 minutos, e ocupação máxima simultânea de acordo com as dimensões da área. Ainda, é importante prever o uso de traje adequado, a manutenção dos bons costumes no ambiente, evitando-se qualquer conduta que possa gerar desconforto aos demais usuários, a proibição da utilização de alguns objetos como tesouras, lâminas de barbear, shampoos, descolorantes e etc e por fim, a vedação ao consumo de alimento, cigarros e bebidas (com exceção da água) no ambiente e especialmente de bebidas alcoólicas, uma vez que o álcool é diurético, potencializando os efeitos de perda de líquido", explicou.

Outro ponto que demanda atenção é caso seja comprovado algum problema com condôminos. Neste cenário, como em outros presentes na esfera condominial, o síndico poderá ser responsabilizado caso seja comprovada negligência, imprudência ou imperícia, e Ariádne explica o caso.

"Por certo, a responsabilidade pelo dano à vítima é do condomínio, que pode agir regressivamente contra o síndico que, por exemplo, ao ter referida manutenção corretiva aprovada em assembleia, não a realizou nos termos, modos e prazos em que foi aprovada. Ou seja, no exemplo dado, o síndico deixou de cumprir a manutenção predial que lhe fora destinada, sendo omisso, chamando a responsabilidade do evento para si", comentou.

Por fim, questionamos as duas entrevistadas a respeito da existência de alguma lei que fale a respeito das saunas, ou se todo o processo é baseado no regulamento interno, e Ariádne sanou essa dúvida.

"Na Lei propriamente dita não, porém muitas normas estão prescritas em instruções normativas e portarias municipais e estaduais, além das especificações técnicas de dimensionamento do ambiente e opção pelo tipo de sauna que devem ser avaliadas no momento do projeto, por profissional competente e qualificado na temática. O manual técnico do equipamento deve ser imperativo nas orientações de utilização, limpeza e manutenções", finaliza.

Contatos

Ariadne Grossi

@advariadinegrossi

Caroline Rossetti

@carol_rossetti_gruber

por Cecília Egito

Dicas de oratória

Muitas pessoas não sabem que a oratória, também chamada de retórica, não é um mero talento com o qual algumas pessoas são agraciadas. É, na verdade, uma prática que pode ser desenvolvida e aprimorada por meio de uma série de técnicas e muito treinamento.

No caso dos síndicos, ela é especialmente importante para dirigir assembleias, mediar os muitos conflitos tão comuns no universo condominial, inspirar confiança, desenvolver poder de persuasão, negociar contratos com prestadores de serviços, fortalecer sua imagem profissional e diversas outras coisas.

É, porém, nas assembleias de condôminos que a oratória se revela mais claramente como uma poderosa ferramenta profissional para o síndico. Assim, destacamos a seguir algumas dicas que podem ajudá-lo a fortalecer sua retórica.

A primeira delas é o planejamento. Antes da assembleia, planeje com cuidado o que você precisa falar. Estude atentamente o conteúdo que será apresentado. Sem dominá-lo, você não conseguirá transmitir a confiança necessária para ser respeitado. Elabore um roteiro com os pontos mais relevantes, pense nas possíveis questões que poderão ser levantadas sobre cada um deles e já tenha possíveis respostas na manga.

A segunda dica é simples: respire e fale pausadamente. É muito comum, quando estamos ansiosos ou nervosos ao falar em público, acelerar demais o ritmo da fala. Então atente para isso e procure falar de maneira assertiva e calma, respirando entre as frases. Assim todos vão compreendê-lo com clareza, evitando ruídos na comunicação.

Em terceiro lugar, lembre-se de que sua postura corporal também transmite uma mensagem. Tenha sempre as mãos à vista de todos, gesticulando discretamente de acordo com as frases emitidas. Mãos escondidas e pernas agitadas revelam ansiedade e insegurança. Com a coluna ereta, procure também movimentar-se, se possível, de um lado a outro, o que chamará a atenção dos condôminos para você, afastando-os dos fatores de distração, como celulares, por exemplo.

Finalmente, promova o diálogo e a interação com os moradores. Não há monólogo que sustente a atenção de uma plateia por muito tempo. Portanto, traga as vozes dos ouvintes para a reunião. Demonstre o quanto a participação respeitosa de todos é importante. Desse modo eles se sentirão parte fundamental da sua gestão (o que, de fato, são).

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

Vistoria do gás, mais uma responsabilidade para os síndicos

Assinatura de acordo prorroga prazo para realização do serviço, mas não exime os síndicos de acompanharem a postura de todas as unidades, em nome da segurança da coletividade

No início de março, os moradores do Rio de Janeiro se livraram de um fantasma que os ameaçava do corte de fornecimento de gás. O Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro (MPRJ) assinou, em 06/03, um Termo de Ajustamento de Conduta (TAC) com a Agência Reguladora de Energia e Saneamento Básico do Estado do Rio de Janeiro (Agenersa) estendendo, em três anos, o prazo para realizar a autovistoria predial de gás em todo o estado. De acordo com o termo, acaba a urgência de realizar a vistoria, mas não o compromisso. Quais os riscos de deixar a vistoria para lá? Papel do síndico profissional é conscientizar, e até mesmo mobilizar, os condôminos para não abandonarem essa questão, e agendar o serviço assim que possível. Como isso pode ser feito?

"O que ocorreu em março de 2023 foi uma grande lição para os síndicos e condôminos que não se programaram e se organizaram para o cumprimento da vistoria do gás. Apesar da lei estar em vigor desde 2014, e dos diversos comunicados da Naturgy, que constavam vir nas faturas de gás dos consumidores nos últimos anos, uma impressionante quantidade de consumidores deixou a inspeção do gás para cima da hora. E as empresas que executam o serviço não estavam estruturadas e organizadas para atenderem essa demanda acumulada", pontua Karine Prisco, síndica profissional e administradora, na cidade do Rio de Janeiro.

Com isso, lembra nossa entrevistada, próximo ao prazo de cumprimento da exigência al-

gumas empresas aproveitaram a "lei da oferta e da demanda" e abusaram dos preços, ainda por cima oferecendo um atendimento e serviço de péssima qualidade. Isso quando o consumidor era atendido, pois a maioria nem respondia aos chamados, e isso certamente se refletiu no descredenciamento constante pelo Inmetro, onde o consumidor precisava acompanhar a todo momento a lista no site, visto que a cada segundo, aquela empresa que antes estava habilitada e ativa já não estava mais, gerando um cenário final de um total de menos de uma dezena de empresas para atender todo o Estado do Rio de Janeiro.

"A obrigação da realização da inspeção para a vistoria do gás é da unidade consumidora, que pode ser o apartamento que possui um ponto de gás ou as áreas comuns do condomínio, quando houver ponto de gás que atenda uma determinada área como, por exemplo, um salão de festas, moradia funcional... Quando falamos do apartamento como unidade consumidora, apesar do cumprimento da vistoria ser obrigação do condômino, o síndico como responsável pela integridade e segurança da edificação tem o papel de monitorar se as unidades estão fazendo 'a coisa certa e do jeito certo'. Em relação às áreas comuns, o síndico como responsável legal, deve cumprir a vistoria e estar em dia com a segurança e integridade dos pontos de consumo de gás do condomínio", explica Karine.

Síndico deve coordenar, supervisionar e garantir o cumprimento das exigências

No cenário descrito anteriormente, de acordo com Karine Prisco, é preciso ressaltar que caberá ao síndico coordenar, supervisionar e garantir o cumprimento das exigências pelas unidades e, nesse cenário, espera-se que esse profissional consulte os condôminos para que seja deliberada qual será a melhor forma que se adequa a cada condomínio, sendo recomendável que o assunto seja levado como item específico para assembleia.

Segundo Karine, poderá ser definido pelo condomínio a realização da vistoria de "forma individual", onde cada morador irá contratar uma empresa de forma independente, podendo escolher a empresa, que pode ser a mesma que atenderá o condomínio, ou não. Neste cenário é recomendável que o contato seja feito pelo morador diretamente com a empresa. Outra opção é o fechamento das inspeções de "forma coletiva", onde a contratação da empresa será através do condomínio e essa relação será mediada pelo síndico, podendo o pagamento do serviço ser repassado para o morador pelo condomínio através da cota condominial ou pelo pagamento individual do morador diretamente para a empresa.

"É importante ressaltar que, mesmo que seja definida em assembleia a escolha de uma empresa, as unidades possuem o direito de não realizar a vistoria com a empresa escolhida pela assembleia, se assim desejarem. Mesmo não fazendo nenhum sentido, visto que a determinação benefi-

cia a todos e tem como função organizar todo processo, pode ser possível que isso ocorra. O condomínio não poderá obrigar a unidade a fazer com uma determinada empresa, mesmo que definido em assembleia. Mas a unidade precisa cumprir a obrigação e se quiser 'pagar duas vezes' ou 'fazer do seu jeito', desde que com uma empresa credenciada, sendo essa uma escolha da própria unidade", reforça.

Há que se avaliar cada caso e, se houver recusa da unidade, é importante que o síndico conte sempre com a assessoria de um advogado que irá avaliar a situação e orientar quais são as melhores estratégias a serem seguidas. Mas é importante que o síndico não fique inerte diante da situação e, se preciso, notifique a unidade até que o condômino cumpra sua obrigação. Para ajudar o síndico nessa missão é importante se definir na assembleia um prazo máximo para que todas as unidades cumpram a vistoria e suas exigências, definindo qual é o momento em que se deve avaliar uma ação de obrigação de fazer em face da unidade que insistir em não estar quite com suas obrigações.

"O síndico terá em sua lista gigante de obrigações mais uma responsabilidade que é a de monitorar se as unidades realizaram a inspeção e se cumpriram devidamente as exigências, caso existam pendências apontadas pela empresa. O fato é que, na prática, muitos condôminos não colaboram e com frequência querem repassar as suas responsabilidades para o condomínio e o síndico, causando um grande desgaste para esses profissionais que, além de cuidar das áreas comuns, ainda precisam lidar com condôminos que não estão disponíveis para contribuir e cumprir suas obrigações, prejudicando toda a coletividade. Por isso, o síndico deve se organizar internamente, ter seu controle em uma planilha com as informações das unidades que cumpriram ou não, com quais empresas realizaram o serviço e ter a cópia do selo de inspeção e laudo de vistoria fornecido pela empresa com seus contatos", aconselha Karine Prisco.

A contratação das inspeções de forma coletiva tem como vantagem um maior domínio e controle do síndico sobre o cumprimento das unidades, bem como, um maior poder de barganha que irá beneficiar a todos em função de melhores valores diante da quantidade de unidades, mas também exigirá dos síndicos muita organização e paciência em função do desgaste com as unidades que acabam criando várias barreiras para cumprir com suas obrigações.

Assim, é recomendável que o síndico apresente na assembleia pelo menos três opções de empresas habilitadas pelo Inmetro, informando as médias de valores para os serviços individuais ou coletivos. Porém, é importante que a assembleia outorgue uma certa autonomia para que o síndico possa negociar posteriormente com essas empresas de acordo com a necessidade do condomínio e após a definição das unidades que participarão da contratação coletiva. Para a inspeção coletiva, quanto mais unidades aderirem será melhor. Portanto, neste caso, para organizar este processo é importante que na assembleia se determine um prazo máximo para que as unidades se

Karine Prisco

manifestem e para que todos os moradores que aderirem permitam a entrada da empresa na unidade para a realização da inspeção.

"Após a assembleia, o síndico deverá se organizar para fornecer para a empresa as cópias das contas de gás de cada unidade com seus respectivos dados, como nome do titular da conta de gás, número de cliente, CPF, contatos de e-mail e telefone dos apartamentos que irão aderir ao 'pacote coletivo' para viabilizar o agendamento das datas das vistorias com a empresa, devendo ser avisada com antecedência aos moradores para que se programem e possam permitir a entrada nos apartamentos para as inspeções", conclui a entrevistada.

Contatos

karineprisco@gmail.com

@karineprisco

ELIMINAMOS OS PROBLEMAS,

SEUS CONDÔMINOS DESFRUTAM DA TRANQUILIDADE.

CONFIANÇA

ÉTICA

Saúde e bem-estar dos moradores do seu condomínio deve sempre estar em primeiro plano. Contrate uma empresa de controle de pragas com experiência e credibilidade no mercado. A Astral Niterói é a solução ideal para manter seu condomínio livre de pragas e garantir a higienização dos reservatórios de água. Conte conosco para uma gestão eficiente e confiável.

Agende um Inspeção técnica gratuita!

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

(21) 97934.2444
(21) 2619.1010
@Astralniteroi

Astral Niterói
Conta comercial do WhatsApp

Pequenos furtos nos condomínios: o que fazer?

Casos são corriqueiros em muitos condomínios e exigem postura vigilante da administração, para tentar coibir a proliferação das ocorrências e o acúmulo de prejuízos à coletividade

Parece brincadeira, mas não é. Parece mesmo um absurdo. E é. Muitos condomínios convivem com a rotina surreal de pequenos furtos internos, praticados por funcionários e/ou (pasme!) condôminos. Falamos aqui do sumiço de lâmpadas, pilhas de controles remoto, objetos decorativos e até rolos de papel higiênico dos banheiros. Como combater esse tipo de 'crime'? O que o síndico pode fazer? Não dá para instalar câmeras em todos os locais... O quanto esses pequenos furtos podem representar em valores no final de um ano, por exemplo? Há como fazer uma campanha conscientizadora sobre essa questão? Algumas medidas podem ajudar a minimizar os riscos desse tipo de ocorrência? Quais? E diante de flagrante? Resta denunciar para a polícia o funcionário ou morador? Vale o desgaste?

Aldo Busuletti

Aldo Busuletti, da Busuletti Síndicos & Associados conversou com a Revista dos Condomínios sobre o tema. "Nos dias atuais, nem aqueles que têm o privilégio de residirem em condomínios fechados, dotados inclusive de segurança privada, estão imunes dos dissabores de um furto em suas áreas comuns. Existe a questão do furto de luzes de emergência, vídeo games e outros aparelhos mais caros. O que ajuda muito a minimizar essa situação é a tecnologia avançada em sistemas de segurança: câmeras inteligentes, sensores, entre outros. Mas nem tudo pode ser monitorado. E é ai que entra a questão de saber se comunicar com os condôminos e outros envolvidos. Na maioria das vezes, uma campanha de conscientização e alguns flagrantes ajudam, e muito. Mas, mesmo assim, ainda não se resolve 100% das ocorrências", aponta ele, que segue. "Em muito dos casos, recomenda-se, quando for fazer o seguro, pensar em uma apólice onde uma das coberturas se refira a roubos no condomínio. Lógico, bens que sejam de valor significativo", pontua"O maior problema nesta questão ainda é a impu-

nidade. Nestas condições que foram descritas, resta ao síndico sempre atualizar e buscar cada vez mais o monitoramento interno de suas áreas, devido a esses ocorridos. O síndico deve, sempre que souber ou flagrar um caso, denunciar de imediato a situação. Somente com punições severas prevista em lei e na convenção do condomínio é que conseguiremos combater estes atos de extrema falta de socialização. As pessoas, em sua maioria, quando vêm morar em um condomínio, buscam segurança. E nós enquanto síndicos, temos a obrigação de oferecer essas condições", defende.

Jailma Araujo de Brito é síndica profissional em São Paulo, além de psicóloga e cientista da Religião pela PUC-SP. "Ocorrem furtos nos quais são necessários boletim de ocorrência, para que possamos acionar o seguro. As câmeras cada dia são mais necessárias, não somente para inibir, mas para identificação do infrator. Nos mercados dos condomínios é comum a simulação de pagamento pelo cartão, com valor muito menor que o devido. Nestes casos, a empresa envia todos histórico, e enviamos uma carta informando que não foi feito o pagamento em sua totalidade, conforme atestam as imagens. Na mesma carta, é informado o valor que deve ser pago com o número do Pix. Pelas nossas experiências, sempre fazem o pagamento", conta ela.

A entrevistada relata que já teve que conviver com casos de furtos de lâmpadas, rolos de papel higiênico. Agora, como descrito acima, são recorrentes os episódios no mercadinho. "Entendo que soltar comunicado informando a respeito não vai sensibilizar quem pratica tal ato, mas é importante para dar publicidade que a administração sabe e está de olho. Neste comunicado informamos as penalidades que o autor sofrerá quando identificado. Costumo dar esse tipo de publicidade também em assembleia, para que fique registrado em ata", diz ela que conclui. "Tive uma experiência de flagrante, quando acionei imediatamente a polícia e segui com as orientações do jurídico frente à situação, para que o condomínio e a gestão ficassem resguardados".

Contatos

Aldo Busuletti

busulettisindicos.com.br

Jailma Araujo

@sindicaforadacaixa

Jailma Araujo

AUDITORIA PREVENTIVA

Já imaginou o seu condomínio com um Conselho Fiscal Profissional?

Agora é possível, pela transparência nas prestações de contas.

Tenha relatórios mensais elaborados por especialistas no assunto.

A Indep Auditores Independentes, com registros CRC, CNAI e IBRACON, atuante no segmento de Auditoria Independente há 46 anos, atua também com serviços de Auditoria Condominial há mais de 15 anos.

Indep Auditores Independentes S/S

www.indep.com.br / (21) 2263-5189 / (21) 96455-0078
Av. Embaixador Abelardo Bueno, 3.500, Sala 1.318, Barra da Tijuca,
Rio de Janeiro, RJ (Edifício Vision Offices)

O que os condomínios de Nova York têm que os nossos não têm?

Pesquisadora e especialista em gestão de condomínios esteve na Big Apple onde realizou estudo sobre o desenvolvimento dos condomínios na mais importante cidade do planeta

Quando o brasileiro pensa em condomínio, já existe uma pré-disposição na hora de dar essa definição. Contudo, não é a mesma coisa em outros lugares do planeta, como vamos te mostrar agora, mais especificamente em Nova York, nos Estados Unidos.

A REVISTA DOS CONDOMÍNIOS falou com a pesquisadora e especialista em gestão de condomínios Patrícia Costa a respeito dessas realidades tão diferentes, e de como é morar numa das cidades mais caras e populares de todo o mundo.

Patrícia Costa

Mas, afinal, quais as principais diferenças em relação aos condomínios americanos e brasileiros? A entrevistada começa falando a respeito da importância de se "pensar duas vezes" antes de colocar a tinta no papel. "O ponto de partida da administração de condomínio em qualquer lugar é a legislação. No Brasil, ela é soberana e está acima da Convenção e Regulamento Interno. Nos Estados Unidos, a lei fornece diretrizes gerais e dá grandes poderes à Declaração, às Regras da Casa – equivalentes aos documentos nacionais citados – e ao Estatuto Social (by-laws), este inexistente no País. Uma vez sacramentado o negócio, você deu o 'de acordo' para esses três documentos internos sem direito a choro depois".

Outro ponto que também merece destaque é a gestão. De acordo com a entrevistada, essa é mais uma diferença-chave entre os dois países. Nos Estados Unidos, a gestão é feita pelo presidente do conselho, o gerente geral ou a administradora profissional, respectivamente, já no Brasil, os condôminos estão acostumados a lidar com administradoras, síndicos ou até mesmo gerente predial.

Morar em Nova York também não é algo barato, por exemplo, o aluguel na cidade pode ficar entre USD 2.100 e 3.700, com o valor dependendo da quantidade de quartos e tamanho da moradia, mas Patrícia aponta que é possível economizar se houver filtro por local ou quarto/apartamento inteiro.

"Uma das cidades mais badaladas do mundo, Nova York tem os maiores valores por metro quadrado para imóveis residenciais, que ficam em torno de USD 45 mil. As opções variam desde casas no Brooklyn até apartamentos em Manhattan. Entre as regiões mais ricas da cidade, destacam-se Upper East Side e Carnegie Hill. Também são muito procurados os

bairros de Soho, Tribeca, Civic Center e Little Italy. Um dos motivos pelos quais os imóveis são mais caros na cidade se deve ao preço dos aluguéis, já que existe uma quantidade limitada de espaço para uma demanda enorme de pessoas. Enquanto no estado vizinho a média para locação de um apartamento de apenas um quarto é de aproximadamente USD 1,3 mil por mês, na "Big Apple" esse número chega a USD 3,6 mil. Um dos pontos que mais difere Brasil dos Estados Unidos em relação ao tema condomínio é como os americanos o enxergam. Enquanto o brasileiro tem uma visão mais fragmentada, apenas da sua unidade isoladamente, o americano enxerga o valor do todo", disse.

Fachadas de prédios da rica região Upper East Side, em Nova York

Também perguntamos à pesquisadora a respeito da figura do síndico, tão presente no cenário condominial brasileiro. Ela explica que, como o condomínio é uma corporação sem fins lucrativos, mas com o objetivo de valorizar as unidades, o terreno é propenso para que exista a figura do síndico, porque uma boa gestão significa melhores resultados. Já nos Estados Unidos, o processo acaba sendo mais complexo. "Quando um condomínio surge nos Estados Unidos forma-se também uma associação de proprietários, em inglês HomeOwners' Association (HOA), cuja definição varia de acordo com as leis estaduais e federal. O Estatuto Social prevê, na maioria dos casos, nove membros (diretores) no conselho da HOA, eleitos assim que o condomínio é instituído. As eleições são anuais. Na prática, o conselho supervisiona o HOA e nomeia os administradores, como o gerente geral e a administradora de condomínio", finaliza.

Contato

@patilyco

Governança Ambiental, Social e Corporativa (ESG) aplicada nos condomínios (Parte 2)

Continuando o artigo iniciado na edição anterior, há, ainda, quem afirme que há escassez de recursos para implantação da agenda ESG. Contudo, ledo engano pensar que todas as ações geram despesas ou grandes investimentos. Na maioria das vezes, a aplicação se dá por meio de ações diferenciadas e de políticas de gestão. Associado a esses pontos, cabe observar e considerar o envelhecimento da população brasileira e das pessoas com necessidades especiais que participam ativamente, como deve ser, de todas as ações da vida condominial, de forma que os gestores condominiais devem atender em seus planejamentos essa crescente demanda.

Para auxiliar nesta mudança de chave e aplicação imediata do ESG em seu condomínio, tente criar um mapa que identifique as possibilidades das ações classificadas por três critérios: políticas de gestão, baixo investimento e análise de viabilidade e valor de investimento.

Como exemplo de políticas de gestão, pode-se citar aquisições de empresas certificadas e ou que não utilizem trabalho escravo, criar canais de denúncia, fazer uso racional da água ou promover alternância nos chamados dos elevadores.

Como políticas de baixo investimento, pode-se citar a medição individual de água. Nos loteamentos, o exemplo é a criação de estação de tratamento de água, que pode ser estudada por meio da contratação de consultorias especializadas.

Finalmente, a opção mais custosa e que dependerá de estudo de viabilidade é o reuso de água servida para lavagens, a instalação de energia solar nos aquecimentos das piscinas e a criação de áreas verdes. São ações que, apesar de mais custosas, devem ser pensadas como investimento, jamais como gasto.

A definição de metas claras e o cálculo de seus impactos representam o primeiro passo para a implementação dos programas de ESG nos condomínios. Conheça mais detalhes, se informe mais e, ainda mais importante, pratique o conhecimento adquirido, algo que depende de cada um de nós. Como nos ensinou Peter Drucker: "nenhuma empresa é melhor do que seu administrador permite".

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

gabor.com.vc g-bor GáborRHTV

Como contar com maior participação dos condôminos?

Alguns recursos, regras e estratégias de comunicação podem tornar as reuniões e assembleias mais atrativas e resolutivas, despertando o maior interesse dos condôminos

Saulo Araújo

Esse é, desde sempre, um dos maiores desafios dos síndicos: como aumentar a participação efetiva dos condôminos nas assembleias de condomínio? Saiba que, com um bom planejamento, é possível que essas reuniões sejam proveitosas, capazes de engajar todos os participantes e, claro, promover discussões que resultem em soluções realmente eficazes. Algumas dicas ajudam aumentar o interesse dos moradores: um cronograma de reuniões. comunicação eficiente, pauta objetiva, convocação com antecedência, protocolo efetivo, foco nos debates de questões de interesse coletivo, realização virtual, abertura ao diálogo e conduta ética nas discussões, são alguns dos caminhos. Na prática, como tor-

nar essas reuniões mais interessantes e produtivas?

Publicitário, síndico profissional, Sócio nas empresas Domus Síndico Profissional, Confibank e Consultor de Negócios, Saulo Araújo dá algumas pistas. "Acredito que, com a crescente profissionalização das gestões dos condomínios, algumas ações que já são bem difundidas e aplicadas no mundo corporativo estão chegando e ganhando força nas assembleias. Podemos citar: pautas bem definidas e previamente trabalhadas; envio de material para aprofundamento de maneira didática sobre o assunto, quando se tratar de temas complexos, tais como energia solar, portaria remota; diminua a distância entre assembleias. Melhor fazer um número maior, com menos assuntos em cada uma", afirma ele.

Para Saulo, também o presidente da assembleia precisa ser extremamente eficaz no controle de conflitos e/ou na limitação de tempo para cada fala, além de impedir excessos. "Por fim, e não menos importante, defina o horário de início e de fim desta assembleia. E seja rigoroso com isso. As pessoas não aguentam mais participar de reuniões que só fazem circular e não resolvem absolutamente nada, sempre ficando acumuladas para uma próxima", afirma ele, gestor de propriedades imobiliárias desde 2012, palestrante e criador do Networking Condominial, evento voltado para síndicos profissionais em Pernambuco.

Formada em processamento de dados e pós-graduada em Administração de Empresas de TI, Ana Rita Oliveira é CEO da MyCond, e já soma 28 anos de experiência em desenvolvimento de sistemas. Neste sentido, de tornar as reuniões condominiais mais atrativas e assertivas, ela destaca alguns pontos desenvolvidos pela empresa. "Ajudamos condomínios a realizarem assembleias digitais, disponibilizando salas de reunião com possibilidade de gravação e ferramentas para votações online, com apuração automática, por fração ideal ou unidade, com possibilidade de auditoria, pois até o horário em que voto foi computado fica registrado".

Ana Rita Oliveira

Outro ponto fundamental é a comunicação. "Isso facilita também. Defendemos que os condôminos tenham acesso prévio aos dados que serão apresentados na assembleia, através da disponibilização de uma central de comunicação pela qual distribuímos esse material não só por e-mail, mas também pelo WhatsApp, automaticamente. Assim, as pessoas podem ter conhecimento dos tópicos que serão discutidos, o que agiliza a parte de debates dos assuntos em pauta na assembleia", resume Ana, destacando que a interação entre as pessoas é vital para o pleno uso de ferramentas digitais desenvolvidas para condomínios.

Contatos

Saulo Araújo

Saulo-Araujo

Ana Oliveira

mycond.com.br

por Ariane Padilha

Resiliência: indispensável ao síndico (Parte - final)

Chegamos na parte final da nossa abordagem da habilidade indispensável ao síndico: a Resiliência, para que você possa compreender melhor e buscar fortalecer-se para superar os desafios da sindicatura (parte 1 e 2 nas edições de janeiro e fevereiro).

Consideramos a Resiliência como a competência de superar as adversidades, sendo ao mesmo tempo forte para enfrentá-las e flexível para se adaptar, transfomando as crises, situações difíceis e estressantes em crescimento e aprendizagem. Isto significa estar fortalecido para enfrentar estes momentos.

As pesquisas mostram que é tudo que fazemos fora dos momentos de pressão, a maneira como levamos nossa vida que faz a diferença na construção/fortalecimento da Resiliência. Quanto mais momentos satisfatórios como: lazer, amigos, gargalhadas, contato com a natureza, hobbys, atividades esportivas, crenças positivas, solidariedade (ajudar outras pessoas), reconhecer e celebrar pequenas conquistas, o hábito de reconhecer e ser grato ao que a vida lhe proporciona, viver ancorado no aqui e agora (sem estar preso ao passado e sem ficar pensando no que não aconteceu ainda – pré ocupado) fortalecem nossa resiliência. O contrário também é real, quanto mais momentos estressantes temos, mais vamos colocando em risco nossa resiliência.

Como, muitas vezes, os fatores de risco, são inevitáveis, afinal não controlamos tudo a nossa volta, buscar o equilibrio com atividades que nos fazem bem, nos proporcionam boas sensações é o que nos fortalece para os momentos de pressão. Foque em proteger e fortalecer sua resiliência, pois é como fazer academia, só funciona quando praticada com frequência, o cuidado deve ser constante.

Além disto busque o AUTOCONHECIMENTO e cultive o AUTOAMOR. Tenha AUTORRESPONSABILIDADE. Mantenha a ATENÇÃO PLENA (mindfulness), manter sua mente no aqui e agora. Busque a AUTORREGULAÇÃO EMOCIONAL: aquele conhecido contar até 10. Perceba seus AUTODIÁLOGOS, busque aqueles pesnamentos que ajudam. Cultive VALORES altruístas, benevolentes, de compaixão, colaboração e solidariedade. Tenha um OTISMISMO REALISTA. Aja com EMPATIA. Conte com REDES DE APOIO satisfatórias. Leve uma VIDA SAUDÁVEL, respeite os limites do seu corpo e de sua saúde mental. Tenha GRATIDÃO, reconhecer momentos positivos e ser agradecido por eles. E ENFRENTE, aceitar e enfrentar as situações, por mais difíceis que pareçam, de forma assertiva, acreditando e utilizando suas potencialidades, agindo na solução dos problemas.

A Resiliência é aquela força que surge, quando você pensou que todas as suas forças tinham ido embora.

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

Boas perspectivas de crescimento no setor imobiliário residencial

Estudo da Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias revela bons números de 2022, e prevê um cenário positivo para o mercado também para este ano

A Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (ABRAINC) divulgou em março estudo que prevê a valorização dos imóveis e o crescimento de 5% do setor imobiliário neste 2023, com base nos números apurados no ano passado. As vendas de novos imóveis no país subiram 9,2% em 2022, com mais de 156 mil unidades comercializadas, o maior volume desde o início da pesquisa, em 2014. O estudo foi realizado com 18 empresas associadas à ABRAINC, em parceria com a Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (FIPE).

Os dados revelam que, durante o último ano, o setor foi fortemente impactado pela venda de imóveis de Médio e Alto Padrão (MAP). O segmento somou 46.878 unidades comercializadas e um crescimento de 67,8% em relação ao ano anterior. Do outro lado, o antigo Casa Verde e Amarela, hoje Minha Casa, Minha Vida, totalizou 105.826 unidades habitacionais comercializadas e registrou uma oscilação de - 6,4% na comparação com o total de vendas do ano anterior. As incorporadoras também relataram a entrega de 89.318 unidades em 2022 -número 13,2% superior ao total entregue em 2021 (78.902 unidades) e o melhor resultado desde 2016 (122.060 unidades).

Números que revelam um mercado aquecido, em com tendência de expansão para este 2023. Mas, para que esse movimento seja confirmado, e sustentado, é bem-vinda uma ajudinha da política econômica. Na avaliação do presidente da ABRAINC, Luiz Antonio França, para que em 2023 o setor siga neste mesmo ritmo de crescimento é importante que o Banco Central realize medidas regulatórias para aumentar a oferta de crédito imobiliário disponível na praça. “Uma possível

Luiz França

o que representa o segundo maior volume da série histórica da entidade, iniciada em 2014, ficando atrás apenas do resultado de 2021 (153.726 unidades). Do total de lançamentos, 65,8% são do antigo CVA, totalizando 85.180 unidades. Em relação ao MAP, responsável por 34,2% dos lançamentos imobiliários, foram 44.247 novas unidades apresentadas.

Outro dado que revela o bom momento vivido pelo mercado imobiliário é a baixa relação entre distratos e vendas de unidades do MAP. No ano de 2022, essa relação atingiu o menor patamar da série histórica (9,5%), o que representou uma queda de 1,4 pontos percentuais em relação a 2021. Para efeito de comparação, no fim de 2018, quando foi publicada a Lei nº 13.786/18 (Lei do Distrato Imobiliário), que estabeleceu parâmetros para a resolução de contrato de compra e venda de imóveis por desistência e por inadimplemento das partes, a relação distratos/vendas entre os imóveis de Médio e Alto Padrão era próxima dos 50%.

Contato

abrainc.org.br

medida seria o aumento no percentual de recursos da Poupança, que é direcionado obrigatoriamente ao crédito imobiliário, dos atuais 65% para 70%. Também é possível avaliar outras alternativas de estímulo ao financiamento habitacional, como a redução dos juros de crédito imobiliário no IRPF", explica.

O executivo acredita que, apesar dos desafios, o mercado imobiliário deve seguir com um bom desempenho neste ano, com indicadores apontando para melhora na renda e consumo dos brasileiros, e o mercado poderá absorver as mudanças do Minha Casa, Minha Vida. "Nossa perspectiva é positiva e alguns dos principais indicadores macroeconômicos do Brasil apontam que podemos ter um bom momento. Em 2022, tivemos um grande volume de vendas e a expectativa é que 2023 tenha um ritmo similar", prevê o presidente da ABRAINC.

No ano passado, o valor médio dos imóveis novos vendidos subiu 10% e ficou em R$ 344,5 mil, enquanto a média de preços dos lançamentos foi de R$ 381,4 uma alta de 11,4% em relação a 2021. Ao todo, 129.432 unidades foram lançadas em 2022,

Abadi e Secovi apresentam indicadores habitacionais do Rio de Janeiro

Representantes da Abadi e do Secovi-RJ apresentam dados valiosos a respeito do mercado imobiliário

A retomada da força imobiliária da região do Centro do Rio de Janeiro foi o grande destaque da pesquisa de sobre Indicadores Habitacionais, apresentada durante coletiva de imprensa realizada no dia 16 de março que contou com a presença de Pedro Wähmann, presidente do Secovi-RJ, Rafael Thomé, presidente da Abadi e Maurício Eiras, coordenador estatístico do Centro de Pesquisa e Análise da Informação (CEPAI), do Secovi.

Maurício Eiras iniciou a exposição falando a respeito da metodologia de pesquisa que é implementada. Primeiramente, empresas enviam seus bancos de dados criptografados à empresa de auditoria BKR. Em seguida, ela agrupa todas as informações enviadas num único arquivo, e envia esse documento para o CEPAI.

Com os arquivos em mãos, o CEPAI analisa os dados e gera os indicadores, por fim, encaminha relatórios para a Abadi, que, por sua vez, retorna às empresas participantes, funcionando como um verdadeiro ciclo.

Rafael Thomé comentou a respeito da decisão de se retornar com essa inciativa. "A Abadi e o Secovi Rio retomaram, há pouco mais de dois anos, o projeto de pesquisa e indicadores habitacionais e essa foi uma decisão correta, pois reforça a dimensão e a importância em produzir um conteúdo sobre o mercado e para o mercado, fortalecendo ainda mais a atuação das administradoras e mantendo a sociedade cada vez mais informada", disse.

Rafael Thomé, Pedro Wähmann e Maurício Eiras

As amostras utilizadas são representativas da população em estudo (imóveis para locação e condomínios. Os extratos considerados são os bairros da cidade do Rio de Janeiro. Outro ponto que chamou muita atenção foram os indicadores voltados exclusivamente aos condomínios, como foi o caso da região do Centro do Rio de Janeiro. Esse foi um dos focos da pesquisa, e mostrou que 79% dos imóveis colocados à venda em 2022 foram vendidos. O cenário dessa área tão importante para a capital do estado também precisa agradecer ao Reviver Centro, plano de recuperação urbanista, cultural e social e econômica da região.

Centro do Rio de Janeiro, onde 79% dos imóveis em condomínios disponíveis em 2022 foram vendidos

Entendendo mais a pesquisa de indicadores

A pesquisa analista a cada bimestre, em média, mais de 8.700 imóveis para locação, e mais de 5 mil condomínios, somando 254.127 unidades no Rio de Janeiro. Os números mostram que a margem de erro é de três pontos percentuais marcando 95% no intervalo de confiança, com o objetivo de levantar dados de locação de imóveis e condomínios junto às administradoras, para gerar indicadores do mercado imobiliário, levando em consideração toda a cidade do Rio de Janeiro.

O que os indicadores falam da inadimplência?

O brasileiro vive lutando contra a inadimplência, e com o advento da pandemia durante os últimos anos, o endividamento das famílias acabou alcançando níveis alarmantes em 2022, com 79% delas se declarando endividadas na Pesquisa de Endividamento e Inadimplência do Consumidor Anual. E esse cenário é ainda mais crítico para famílias com poder aquisitivo menor.

A pesquisa mostrou que durante os quatro trimestres de 2022, o desemprego no Rio de Janeiro e no Brasil flutuaram. Para os cariocas, a porcentagem mais alta foi de 14,9%, com a menor sendo 9,8%. Em relação ao restante do país, no qual a maior foi de 11,1% e a menor, 7,9%, o que mostra como o Rio de Janeiro está acima das médias nacionais.

De acordo com a Confederação Nacional do Comércio de Bens, Serviços e Turismo (CNC), a cada dez famílias com a renda mais baixa, duas comprometem mais da metade da renda mensal para o pagamento de dívidas. Já entre os maiores salários, o índice cai pela metade.

Dados curiosos a respeito de condomínios

Em relação aos condomínios, especificamente, alguns dados chamam mais atenção. Por exemplo, foi apresentada a disparidade no que se diz respeito aos atrasos no pagamento das taxas condominiais, tanto em relação à prédios residenciais como para comerciais.

Curiosamente, dos cinco primeiros bairros que mais atrasam o pagamento da taxa condominial no âmbito residencial, são da zona sul, com Ipanema em quinto, Laranjeiras em quarto e Copacabana em segundo. O Centro, ainda em processo de recuperação, ocupa a terceira posição, com o bairro da zona norte da cidade, o Méier, liderando esse ranking. Quem menos atrasa os pagamentos foi o bairro do Flamengo. Em compensação, na esfera comercial, Madureira lidera o atraso de pagamentos, enquanto o Jardim Botânico fica em último lugar.

Contatos

abadi.com.br

secovirio.com.br

Prescrição das cotas condominiais e os deveres do síndico

O Superior Tribunal de Justiça já consolidou o entendimento de que é quinquenal (5 anos) o prazo prescricional para que o condomínio geral ou edilício (horizontal ou vertical) exercite a pretensão de cobrança de taxa condominial ordinária ou extraordinária, a contar do dia seguinte ao vencimento da prestação. O débito decorrente do não pagamento das prestações de condomínio se caracteriza como dívida líquida, atraindo a regra disposta no artigo 206, parágrafo 5º, I, do Código Civil.

Partindo desta premissa, os síndicos precisam observar também o disposto no artigo 1348, VII do código civil que estabelece: "Compete ao síndico: cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas;" Desta forma deriva da lei cogente uma obrigação para o representante eleito, em promover a cobrança das cotas seja de forma extrajudicial ou judicial, exclusivamente com a contratação e constituição por meio de procuração para um advogado especializado. Cabe ressaltar que o síndico detém a prerrogativa de constituir terceiros para auxiliá-lo nas tarefas administrativas, e principalmente as exclusivas, como a outorga de poderes representativos para um advogado, obviamente atendo-se ao prazo prescricional conforme disposto acima.

Assim, partindo da premissa obrigacional do síndico, como gestor dos recursos da coletividade e representante legal eleito, poderá o mesmo ser responsabilizado judicialmente caso não providencie a cobrança judicial da cota condominial em tempo hábil, deve o mesmo atuar de forma diligente constituindo um advogado para promover a ações judiciais de cobrança e/ou execução perante o judiciário. Ressalta-se por fim, que a dívida condominial prescrita não deixa de existir, contudo fica inviabilizada a inclusão na petição inicial após decorridos cinco anos data do seu vencimento inicial sob pena de condenação ao condomínio caso não seja observada a prescrição no momento da propositura do processo.

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 ***@avr_consultoria***

Caminhos para uma cotação eficiente

O momento da pesquisa, escolha e contratação de empresas prestadoras de serviço é crucial para o êxito ou fracasso da gestão condominial. E há regras a serem observadas

Jamile Mascarenhas

Uma das premissas de um síndico competente é ser um bom gestor dos recursos, isto é, não desperdiçar os valores pagos na cota pelos condôminos. Por isso, é fundamental ter atenção aos princípios e técnicas que devem nortear um processo de cotação de serviços, ou mesmo uma negociação final, na hora da contratação desses profissionais. Afinal, como os síndicos devem se comportar neste processo: quais pontos observar? O que é determinante para escolha? Como identificar armadilhas ou dados falsos e conflitantes? Receber a indicação de terceiros é um bom caminho?

"O primeiro ponto é identificar o tipo de serviço que se pretende contratar, a expertise necessária para execução do serviço, avaliar os custos; a sua necessidade de aprovação, ou não, em assembleia e se precisa de um quórum qualificado para a sua contratação. O segundo ponto é ter processos e critérios objetivos e bem definidos, a fim de evitar escolhas tendenciosas e parciais, inclusive na indicação do critério de escolha para o tipo do serviço que se pretende contratar: menor preço, melhor técnica ou melhor técnica e preço. O terceiro pon-

to é abrir licitação e divulgar a necessidade de contratação do serviço, buscando indicações abertas no mercado. O quarto ponto é avaliar as empresas candidatas e verificar uma série de aspectos", indica Jamile Mascarenhas, advogada; graduada em Direito e Ciências Contábeis; além de sócia e diretora do escritório Costa Mascarenhas Advogados.

Entre os pontos a serem observados, estão a ligação da empresa com a pessoa que a indicou, a fim de evitar contratações duvidosas e a prática do nepotismo; a busca de referências e qual é a avaliação da empresa no mercado; uma avaliação do tempo de constituição da empresa no mercado; know-how; solicitar todas as certidões necessárias: certidão negativas de débitos tributários; certidão junto à Receita Federal; Serasa; cartórios de protesto; certidão de processos cíveis e trabalhistas ativos; o envio do contrato social; avaliar o CNAE da empresa; capital social; habilitação junto ao órgão de classe. O ideal é buscar no mercado, pelo menos, seis habilitações de empresas diferentes para avaliar e extrair três empresas aptas para enviar os respectivos orçamentos, no intuito de obter uma maior assertividade na escolha. O quinto ponto é escolher uma empresa, considerando os critérios predefinidos, e solicitar o envio do contrato de prestação de serviços para ser encaminhado ao jurídico do condomínio para análise das cláusulas contratuais.

"Para escolha, tudo depende da complexidade do serviço que será prestado e do perfil do condomínio que pretende contratar. É fundamental que a empresa escolhida se adeque às necessidades e às condições financeiras do condomínio, no momento da cotação. O mais importante é escolher uma empresa que tenha o conhecimento técnico necessário sobre o objeto que se pretende contratar e um preço competitivo. Empresas com preços muito abaixo ou muito acima do mercado devem ser descartadas. Após a análise da documentação e escolha de três empresas aptas à contratação do serviço, são fatores decisivos para escolha da empresa uma boa referência no mercado, pouco ou nenhum registro nos sites de reclamação a exemplo do 'Reclame aqui', agilidade e a transparência no envio da documentação", aconselha Jamile Mascarenhas, também especialista pós-graduada em Direito e Gestão Imobiliária e em Direito e Processo do Trabalho; e vice-presidente da Comissão de Direito Condominial da OAB/BA.

E sobre como identificar armadilhas ou dados falsos e conflitantes? "O CNAE (Classificação Nacional de Atividades Econômicas) da empresa pode ser consultado através do site do IBGE: www.cnae.ibge.gov.br, e é considerado como uma das maiores armadilhas no momento da contratação de um prestador de serviços. Como sabemos, a cobrança dos impostos, as obrigações acessórias a serem transmitidas e os incentivos fiscais que visam beneficiar uma empresa, se modificam de acordo com o CNAE indicado no cadastro realizado junto à Receita Federal do Brasil. Nesse sentido, o principal motivo pelo qual as empresas acabam utilizando um CNAE divergente da atividade que esta, efetivamente, exerce, é a tentativa de burlar o fisco e pagar menos impostos".

Jamile lembra que, com o enquadramento incorreto, a empresa pode ser intimada a pagar todos os impostos recolhidos indevidamente durante toda a prestação dos serviços desenquadrados da atividade declarada na Receita Federal, além de restar evidente a ausência de capacidade técnica para a execução do serviço ofertado ao condomínio. Ou seja, o CNAE da empresa deve estar diretamente ligado à atividade que será prestada ao condomínio. Isso evita que o síndico possa vir a ser responsabilizado, futuramente, por negligência na escolha do profissional que sequer comprovou o seu enquadramento fiscal adequado para a prestação do serviço que fora prestado em favor do condomínio.

Para a entrevistada, receber a indicação de terceiros é um caminho natural. "Faz parte do processo licitatório a participação de empresas concorrentes que se candidatam através da indicação de condôminos e/ou terceiros alheios à realidade condominial. Pensando nisso, é fundamental que o condomínio possua critérios objetivos para que a habilitação do profissional ocorra de forma imparcial, técnica e transparente, sempre buscando combater o nepotismo e reduzir, drasticamente, a possibilidade de haver pagamento de vantagens ilícitas ou comissões para induzir na escolha e a contratação de determinado profissional, em detrimento de outro, podendo atrair para o condomínio um enorme risco de ter um serviço com baixa qualidade e propenso a causar gravíssimos prejuízos ao condomínio", resume.

Contatos

Costa-Mascarenhas-Advogados

por Mario Galvão e Elaine Araujo

Por que contratar uma assessoria técnica para seu condomínio?

A gestão de condomínios tem se tornado cada vez mais complexa e exigente ao longo dos anos. As normas e regulamentos que regem a atividade se tornaram cada vez mais rígidas, o que tornou imprescindível a contratação de empresas especializadas em dar suporte aos síndicos em suas atividades administrativas, financeiras e técnicas.

Um dos aspectos mais importantes na gestão de um condomínio é a segurança das edificações. A ABNT NBR 16280 é a norma que regulamenta as reformas em edificações e detalha o sistema de sua gestão. Essa norma estabelece que a realização da reforma será de responsabilidade do proprietário, responsável legal ou do novo síndico, se a obra for em espaço privativo. Vale lembrar que o síndico é responsável por qualquer problema que possa ocorrer nas edificações sob sua administração, segundo consta no Código Civil Brasileiro (art. 1348, inciso V), o que reforça a necessidade de se planejar e realizar os procedimentos previstos na NBR 16280 em todas as reformas.

Nesse sentido, é essencial que os condomínios busquem assessorias técnicas especializadas que possam prover orientação, planejamento, acompanhamento e registro necessários para se evitar problemas tanto na área administrativa quanto física das edificações. A contratação dessas empresas é uma forma de se garantir a segurança das edificações e o cumprimento das normas técnicas e legais.

Além disso, as assessorias técnicas podem auxiliar na elaboração de planos de manutenção preventiva, identificação de problemas e soluções para otimização de recursos, além de fornecer orientações claras e precisas sobre a gestão do condomínio e as normas técnicas e legais que precisam ser seguidas. Essas empresas também podem auxiliar na análise da viabilidade técnica e financeira de projetos de melhoria ou expansão da edificação, evitando assim possíveis prejuízos ou desperdício de recursos. Investir em uma boa assessoria técnica é uma decisão estratégica que pode trazer benefícios a longo prazo para a administração condominial, oferecendo tranquilidade aos moradores e evitando prejuízos financeiros e jurídicos. Com o suporte adequado, a gestão de condomínios pode ser mais eficiente, transparente e segura.

Em resumo, a contratação de uma assessoria técnica especializada pode trazer inúmeros benefícios para a gestão de condomínios, principalmente no que diz respeito à segurança das edificações e ao cumprimento das normas técnicas e legais. O investimento em uma boa assessoria técnica pode gerar economia e evitar prejuízos financeiros e até mesmo questões judiciais.

Por fim, é importante destacar que a contratação de uma assessoria técnica especializada não isenta o síndico e demais membros da administração condominial de suas responsabilidades legais. Entretanto, contar com o apoio de profissionais especializados pode reduzir os riscos e proporcionar uma gestão mais eficiente e segura.

Mário Galvão é engenheiro civil, autor livro Engenharia Condominial, diretor nacional da Associação Nacional da Advocacia Condominial (Anacon) e professor pós-graduação.

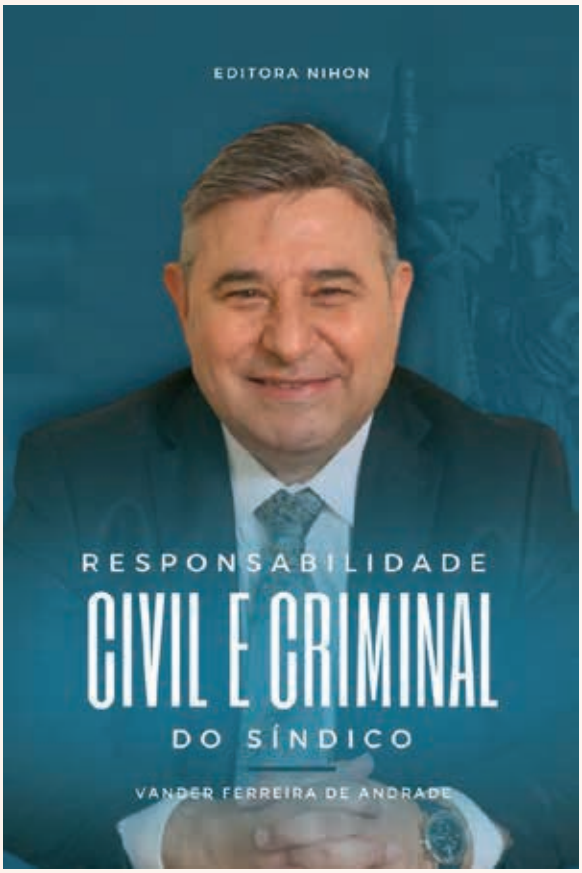
mariogalvaojunior@gmail.com ***@mario.galvaojr***

Elaine Araujo é engenheira civil condominialista, perita judicial pelo TJ-SP, e diretora técnica da Assyst Engenharia.

elaine@assystengenharia.com.br ***@eng.elainearaujo***

Até onde vão as responsabilidades do síndico?

Livro de Vander Andrade apresenta estudo detalhado sobre as responsabilidades civis e criminais do síndico, uma função que multitarefas e de grande importância



Uma das figuras mais respeitadas do mercado condominial, o professor Vander Andrade, que 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 está lançando mais uma obra de grande valor, o livro "Responsabilidade Civil e Criminal do Síndico", publicado pela Editora Nihon, de São Paulo.

O objetivo deste novo trabalho do especialista é o de alertar os operadores do cenário condominial quanto aos riscos inerentes ao exercício da função

Vander Andrade

de síndico, garantindo adequada prevenção frente às diversas possibilidades de responsabilização dos gestores condominiais. "A intenção de escrever a obra 'Responsabilidade Civil e Criminal do Síndico' decorreu, de um lado de nossa experiencia como professor e advogado na seara condominial e, de outro, da constatação da existência de um grande quantitativo de processos judiciais que culminaram por levar inúmeros administradores de condomínio às barras da Justiça, seja pelo fato de condutas dolosas, seja em consequência de comportamentos culposos, não raro afetando seu patrimônio e, em casos extremos, até mesmo sua esfera de liberdade. Com efeito, sabemos que o cargo de síndico é dotado de competências e deveres, os quais incluem a manutenção das áreas comuns, a fiscalização dos serviços de interesse coletivo e a administração do condomínio. Nesse contexto, cabe ao síndico cumprir e fazer cumprir a lei, a convenção, as normas regimentais e as que decorrem da vontade do coletivo de condôminos, assim como aquelas oriundas e emanadas regularmente das reuniões assembleares", avalia o autor.

A primeira parte da obra trata da responsabilidade civil do síndico e apresenta temas como responsabilidade decorrente do abuso de direito, do uso de ferramentas tecnológicas de comunicação, por ato ou fato de terceiros, dos empregados do condomínio, dos pais em relação a seus filhos, por violação à Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD), dentre outros assuntos de relevo.

A segunda parte apresenta os crimes mais frequentes em condomínios, tais como furto e roubo, apropriação indébita, uso de drogas, atos obscenos e até mesmo "stalking" (tema por ele abordado recentemente na REVISTA DOS CONDOMÍNIOS, na sua coluna mensal).

Para Vander Andrade exige-se do síndico elevado grau de compreensão de suas multivariadas obrigações, muitas vezes associadas a prazos específicos, a normas e rígidos parâmetros ou modais de conformidade, assim quando ele se desvia de seus deveres, negligenciando sua atuação ou agindo de forma imprudente, abre-se a possibilidade de ser responsabilizado diretamente em seu patrimônio e em sua liberdade.

"Na qualidade de garantidor da não ocorrência de resultados danosos ao condomínio ou de efeitos lesivos aos condôminos e demais moradores, deve o síndico se empenhar para que não paire sobre a sua pessoa a suspeita do cometimento de conduta ilícita ou de natureza transgressional às leis de regência do condomínio edilício. Convém assim conhecer casos concretos e reais onde o síndico veio a ser responsabilizado pelo fato de ter agido em desvio de finalidade (ou em abuso de direito), ou a não agir, diante do dever de atuar comissivamente", explica Andrade.

Ele aproveita para lembrar que é vedado ao síndico agir com poderes que não lhe foram outorgados, nem pela lei, nem pela assembleia, e que agir ao contrário disso pode gerar dever, casuisticamente, de indenizar.

Síndicos que zelam por adotar uma conduta cautelosa, porém firme, conforme as diretrizes que orientam a gestão condominial de alta performance, dentro das balizas que servem de vetores às boas práticas de governança, não costumam sofrer responsabilização, nem de cunho civil, nem de natureza criminal.

Esse estágio sublime de posicionamento, imune às diversas formas de responsabilização jurídica, é o que se pretende alcançar, quando se passa conhecer e a observar os limites e as fronteiras de sua atuação profissional e as expectativas da massa condominial que podem segundo a lei, serem, de fato, atendidas.

Serviço

O livro poderá ser adquirido por interessados por meio do WhatsApp (11) 99361-9043, pelo preço de R$ 60,00, já incluídas nesse valor as despesas de remessa postal.

Contato

@vanderfdeandrade

Fala, Síndico!

por Andreza Lima

Cinco passos para uma sindicatura sem sobrecarga

A organização, constância e gestão de tempo, fazem parte do tripé de uma vida condominial equilibrada, seja para o síndico/a morador/a ou externo/a; mas o desafio é equilibrar as funções extras com a sindicatura, foi em busca desse planejamento que desenvolvi o roteiro com apenas 5 passos para alcançar a tão sonhada ordem na função síndico/a profissional.

Para equalizar o entendimento, além das demandas habituais do condomínio, aquelas previstas como manutenções preventivas e/ou corretivas, há também as demandas emergências e atendimento, seja de morador ou prestador de serviço. Manter uma constância da organização diária facilita na gestão de tempo do síndico/a, falaremos como, em poucos passos, é possível cumprir todas as atividades e eliminar a sobrecarga tão presente na função.

Oriento como primeiro passo: Reconhecer os limites. Essa talvez seja a tarefa mais difícil, pois dependendo do seu perfil, há quem diga que não tem como determinar esse limite. Reconhecer seu limite de tempo é fundamental para se organizar, comece por dividir seu dia em dois períodos, escolha o período mais tranquilo para atendimento.

Por exemplo, percebi entre minhas demandas que o período da tarde costuma ser mais tranquilo em dois dias da semana, logo remanejei o atendimento ao morador e prestador de serviço para esse momento. Depois determinei uma quantidade de horas dentro deste período para marcar reuniões e acompanhar alguma demanda maior, como ir em algum atendimento em nome do condomínio, falar com fornecedor, supervisionar as equipes.

Para o segundo passo: Identificar as prioridades. Há situações em que é importante que eu acompanhe, mas há aquelas que posso remanejar ou delegar.

As prioridades devem ser separadas entre importantes e urgentes, isso vai gerar um gráfico, onde deverá ter quatro campos para ajudar visualizar as ações a serem tomadas. Para exemplificar, temos uma emergência hidráulica, mesmo ela sendo de extrema importância, não depende da minha ação para ser corrigida, ela é urgente e importante então precisa ser atendida rapidamente, para isso devo acionar a equipe correta para tratar.

Com isso chegamos no terceiro passo: Adote procedimentos com as equipes. Com a equipe de supervisão de todos os prestadores de serviço, elaborei junto um procedimento a seguir na ocorrência de algum problema, seja para buscar a solução, seja para evitar o conflito.

Esse procedimento determina a tomada de decisão para qualquer que seja a eventualidade. Voltando ao nosso caso de emergência hidráulica, caso um registro geral de uma unidade precise de reparo, ao receber a informação, a portaria direciona o zelador a fechar o registro geral do edifício, logo em seguida a portaria entra em contato com todos os moradores que serão afetados nessa manobra, o morador que fará o reparo, por sua vez, tem o prazo de 2h para corrigir o vazamento, temos manutencistas para indicar caso ele precise.

Essa ação nos leva ao quarto passo: Delegar atividades. Sim, para cumprir a agenda do Síndico/a com êxito, é imprescindível ter com quem contar. Seja com um auxiliar, que irá filtrar as demandas, seja com o zelador que irá fazer o acompanhamento das tratativas, ou ainda com a supervisão, jurídico, administrativo e tantos outros apoios que encontramos dentro de cada condomínio, delegue. O que inclui os membros dos Conselhos e demais moradores, chame todos para essa força tarefa. Podemos pensar em um morador que está sempre atento à condição do paisagismo do condomínio, se esta pessoa observa e traz ao síndico/a questionamento sobre o assunto, delegue a este morador a supervisão e busca da solução da demanda. Deixe que ele acompanhe o serviço e peça relatórios das medidas adotadas para tratar o conflito.

O que nos leva ao último e quinto passo: Acompanhar.

Basicamente significa que todos os passos são orgânicos, precisarão de adequação constantemente, mesmo assim tenho plena certeza de que a sobrecarga já não existirá nesse momento. Tendo em vista que acompanhar objetiva fazer pequenos ajustes, seja na tratativa como no desenvolvimento da ação.

A vida condominial é realmente viva! Ao longo do caminho devemos apreciar e nos fazer ser apreciados pelas vidas que impactamos, certamente funcionará para você assim como funcionou comigo, acredito que desta maneira conseguimos gerar qualidade de vida dentro dos condomínios.

Andreza Lima é síndica profissional certificada pela Townsquare e Vale Síndico; técnica em Gestão Empresarial e Embaixadora do Super SíndicAs.

@andrezaslima.oficial

Andreza Lima

Reunião do Grupo G30 traça planos para o mercado

Encontro marcou pontapé inicial para toda a programação que fará parte do calendário condominial de 2023

No dia 14 de março, no Centro do Rio de Janeiro, aconteceu a primeira reunião do Grupo G30, conglomerado de empresas que estão inseridas no universo condominial e buscam aperfeiçoar ainda mais os profissionais que exercem funções dentro dessa esfera.

Vagner Lessa, CEO do Villa Fácil, aplicativo para gestão condominial e idealizador do Resenha Síndico, evento realizado no final do ano passado, recebeu alguns dos representantes das outras empresas, inclusive da REVISTA DOS CONDOMÍNIOS, que estava sendo representada pelo diretor Francisco Egito, que está acompanhando o grupo desde a sua criação, no ano passado. "O mercado condominial precisa de inciativas como o G30, quanto mais capacitados forem os profissionais, melhor", disse Egito.

Outras empresas que marcaram presença foram a RC Johnson, o grupo Tel Aviv e Fluzão.

"Hoje, o G30 deixa de ser algo meu e vira algo nosso", comentou Vagner durante a reunião. Durante pouco mais de uma hora, os convidados puderam conhecer um pouco mais a respeito das outras empresas ali representadas, e com a transmissão também ocorrendo pela internet, outros membros puderam acompanhar tudo em tempo real.

Esse foi o primeiro encontro presencial, com outros já tendo sido realizados de maneira virtual, e alguns itens de extrema importância foram passados para todos que estavam acompanhando, como o calendário de eventos e toda programação que vai ficar disponível, inclusive revelando a data do primeiro Resenha Síndico de 2023, que será realizado no dia 2 de junho, no Centro Empresarial Mario Henrique Simonsen, na Barra da Tijuca, zona oeste da cidade do Rio de Janeiro.

O G30, também nas palavras de Vagner, "vai mudar a forma das empresas impactarem os síndicos", e isso pode ser observado com o que será oferecido durante o ano.

A programação do grupo inclui síndico training com assembleia real para que as pessoas envolvidas possam realmente absorver todo conhecimento e técnicas que ali são utilizadas, o Podcast Resenha com 30 minutos de duração e publicações nas redes sociais com videomaker buscando impulsionar ainda mais o alcance do produto.

Francisco Egito e Vagner Lessa

Ricardo Trajano, do Grupo Tel Aviv

Contato: ***@vagnerlessaoficial***

Quali Síndicos reúne profissionais do mercado no Rio de Janeiro

Evento contou com palestrantes de alto nível e visa estimular a parceria de gestores condominiais com fornecedores e prestadores de serviço

Foi realizado no dia 10 de março, no Empresarial Universe, na Barra da Tijuca, no Rio de Janeiro, a quarta edição do Quali Síndicos RJ, um evento focado no networking entre gestores condominiais, como síndicos, subsíndicos, conselheiros, condôminos, advogados condominialistas, palestrantes e fornecedores, com o propósito de cada vez mais qualificar os participantes.

A organizadora do evento, Clênia Lemos, da CL Solution, busca sempre reunir os principais profissionais do mercado, de forma estimular parcerias, assim como incentivar o investimento individual de cada um com vistas ao desenvolvimento e crescimento.

"Após anos atuando como síndica profissional, percebi no mercado a carência de empresas que atuem como prestadoras de serviços para condomínios no sentido de facilitar e ajudar os síndicos na tarefa de encontrar fornecedores e prestadores de serviços idôneos. A CL Solution atua nesse sentido, facilitando e agilizando para os gestores condominiais na escolha e contratação das empresas do nosso portfólio uma vez que já foram juridicamente analisadas e verificadas quanto a sua situação legal e idoneidade", informa.

O evento recebeu muitos síndicos profissionais assim como orgânicos, além de contar com um painel de palestrantes que reuniu Vander Andrade, Silvana Capelazo, Wellerson Avelino, Luís Arechavala, Gustavo Bihel, Marisa Dreys, Pedro Barbosa, Gilcimar Conceição, Karina Nappi, Fernando Vieira e Antônio de Luca, entre outros.

Os patrocinadores Ouro foram União Elevadores e a empresa de segurança Haganá.

Demais patrocinadores: Aprimora, Brum Arquitetura, Contecom, Corretora de Seguros Fernando Vieira, GVM Engenharia, Jornal DR1, Robrix, Seggás, Toldos Dias e Universal Fit,

A 5ª edição do Quali Síndicos RJ será em 25 de agosto.

Apoiadores e palestrantes da 4ª edição do Quali Síndicos RJ

Roberto Martinez e Rodolpho Calile, da Haganá

Géssica e Andréa Oliveira, do Aprimora

Vanderlei Júnior, Clênia Lemos e Roberto Tavares, da União Elevadores

Clênia Lemos e Vander Andrade com o seu novo livro

Silvana Capelazo e Clênia Lemos

Equipe União Elevadores

Antônio de Luca e Clênia Lemos

Coluna do Prestador de Serviços

por Richard Guedes

Benefícios do Tênis para empresários condominiais

Na minha vida profissional, há uma frase que sempre me apego: Atitudes iguais, resultados iguais. Isso para mim é um verdadeiro mantra de vitória. Sempre, ao chegar em casa, faço uma autocrítica como foi o meu dia. Saber o que errei é fundamental para uma melhoria contínua.

Dentro dessa linha de raciocínio, andando em meu condomínio, percebi uma quadra de tênis construída ao lado do campo de futebol, com moradores se divertindo. O engraçado que só via o campo de futebol, porém, nesse dia, vi a quadra de tênis e me perguntei.... por que não tentar? Contratei um professor, é claro, para facilitar o processo de aprendizagem.

Comecei a fazer algumas associações do tênis à minha vida de auditor condominial, de Administrador e de Síndico Profissional. Quero dividir este pensamento com você:

1. O saque - A posição do corpo e a maneira que você faz a alavanca para acelerar o movimento é fundamental. O interessante é que, quando você erra, a culpa é só sua. Isso me fez lembrar da vida do síndico profissional, que não pode errar para não dar motivo à oposição contra a sua gestão de condomínio. Errou... o grupo do WhatsApp vai lotar de mensagens. Então, é melhor se concentrar e colocar a bola em jogo. Uma dica é o café da manhã com o síndico.
2. Ir em bolas perdidas - Essa parte é fundamental para os donos de administradores e de escritórios de contabilidade. Desistir não faz parte do dia a dia de empresários. O jogo só termina quando acaba. Sem falar da parte psicológica, quando você pega uma bola difícil. Tal ação traz você para o jogo novamente.
3. Forehand moderno - A velocidade do tênis mudou muito, ou seja, existe a necessidade de fazer o movimento perfeito para atingir o melhor resultado. Não é força, é jeito. Isso também me encantou. Treinar o movimento certo para não errar na hora do jogo. Aperfeiçoar a técnica. Exatamente isso que devemos fazer na nossa vida profissional Condominial estudar o tema é ter metas desafiadoras profissionais.

Pensar grande é fundamental para alavancar atitudes diárias que vão proporcionar maiores resultados. Movimentos repetidos têm relação direta com uma boa rotina de trabalho e com um bom ócio criativo.

Richard Guedes é contador executivo, sócio fundador da RGcont Finanças e Condomínio, coordenador adjunto da Comissão de Contabilidade Condominial do CRC-RJ e diretor nacional de auditoria da Associação Nacional da Advocacia Condominial.

rgcont.com.br

Segunda edição do Café & Conhecimento reúne lideranças

Evento reuniu grandes nomes da esfera condominial em dois painéis recheados de informação

Flávio Cohen

No dia 9 de março, na sede da Ademi (Associação das Empresas do Mercado Imobiliário) Niterói, aconteceu a segunda edição do Café & Conhecimento, uma realização do Curso Aprimora e da REVISTA DOS CONDOMÍNIOS. O evento contou com diversos nomes de peso da esfera condominial, tanto na plateia, quanto participando como expositores nos dois painéis.

Durante a primeira exposição, que teve como o tema "Prestação de Contas", o painel foi composto por quatro membros da Comissão de Contabilidade Condominial do CRC-RJ: Arnaldo Dias, Rafael Velloso, Gilcimar Conceição e Sergio Paulo. Além deles, quem também participou foi o diretor da Garden Administração, Carlos Dantas.

Prestar contas, ou seja, ser transparente, é um dos temas que mais precisa de atenção no mundo condominial, e em sua fala, Rafael mostrou o motivo deste destaque. Segundo ele, caso o síndico, por exemplo, não seja transparente na sua gestão, corre o risco de não ter as contas aprovadas, o que pode acabar resultando numa auditoria para que o problema seja investigado de maneira mais detalhada.

Após o coffee break, os participantes do segundo painel subiram ao palco para não apenas exporem suas opiniões, como também responder algumas questões vindas do público a respeito dos "Problemas Jurídicos em condomínios". Dentro desse tema amplo, os palestrantes falaram a respeito do bloqueio de contas bancárias, redução da conta de água e da inadimplência.

O painel contou com os advogados Carlos Gabriel Feijó, vice-presidente da Comissão de Direito Imobiliário da OAB-RJ, Carlos Matheus Monteiro, vice-presidente da Comissão de Direito Condominial da OAB-Niterói e Paula Ronfini, presidente da Comissão de Direito Condominial da OAB-Niterói.

Carlos Gabriel, por sua vez, destacou como a questão da inadimplência mudou nos anos mais recentes pelas próprias mudanças que os condomínios foram submetidos nesse espaço de tempo. "É interessante a gente entender um pouco da evolução do que a gente tinha num primeiro momento como condomínios que agregam serviços mais simplificados, para aqueles que contam com serviços mais complexos, salas de cinemas, sauna, piscinas... Por conta disso, a captação de recursos é o elemento primordial para manter tudo isso funcionando, para manter tudo isso atendendo adequadamente aos condôminos".

Palestrantes e público no evento

Carlos Dantas e Francisco Egito

Francisco Egito e Sergio Paulo

Rafael Velloso e Francisco Egito

Carlos Matheus

Gilcimar Conceição e Francisco Egito

Paula Ronfini

Carlos Gabriel Feijo

Rafael Velloso, Gilcimar Conceição, Carlos Dantas, Arnaldo Dias e Sergio Paulo

Francisco Egito e Arnaldo Dias

Empodera reúne lideranças

em Salvador (BA)

Plateia acompanha debate de Juranildes Araújo, Thiago Fiais, Solimar Miranda e Christiane Romão

Em comemoração ao mês da mulher, foi realizado no dia 11 de março, em Salvador (BA), no Salvador Shopping Business, Torre Europa, a segunda edição do Empodera, evento promovido pelo Meusindico.VC e Grupo5RH, para mulheres inseridas no ambiente condominial, contando com palestras, presença de especialistas, trocas e discussões sobre o papel feminino na gestão de condomínios.

Organizado pela psicóloga, síndica profissional, gerente condominial, com MBA em gestão de pessoas, CEO do Meusíndico.VC, Christiane Romão, em parceria com Solimar Miranda, recebeu cerca de 150 participantes e teve como palestrantes Aldo Busulleti, Vânia Reis, Jamile Mascarenhas, Francisco Egito, Alexandre Sobral, Thyago Correia, Tiago Fiais, Iasmine Fernandes, Rildo de Oliveira, Jailma Brito, Ana Rita Oliveira, Cinthia Moema, Fernando Alvarenga, Gabriela Macedo, Major Georgete, Caroline Pio, Robéria Morais, Juranildes Araújo, Inalvaro Novais, Eliz Souza, Rivalino Cardoso, Geovane Barreto, Saulo Araújo, Pamela Brusco, Bruno Lauar, Karina Albuquerque.

Recorde de público, com 150 presentes

"O Empodera foi criado inicialmente para mulheres em homenagem a minha mãe, Rita de Cássia Romão, porém com a segunda edição pudemos perceber como é importante essa fala em conjunto e a participação dos homens nesse processo", explicou Chris Romão.

Solimar Miranda, Pamela Brusco, Rildo de Oliveira, Jailma Brito e Christiane Romão

O tema da segunda edição teve como inspiração "Alice no país das maravilhas", voltado ao empreendedorismo. A programação foi composta de palestras e oficinas em formato de mentoria. E a data do empodera 2024 já está marcada para 9 de março.

Idealizadoras da 2ª edição do Empodera Christiane Romão e Solimar Miranda,com personagens do tema de Alice no País das Maravilhas

Christiane Romão e Solimar Miranda na entrada do evento Empodera

Alguns dos palestrantes do evento

Fernando Alvarenga, Thyago Correia, Solimar Miranda, Cinthia Moema, Bruno Lauar e Chris Romão

Nadja Correia, Jamile Mascarenhas, Vania Reis e Inalvaro Novaes

Geovane Barreto, Gabriela Macedo, Francisco Egito, e Alexandre Sobral

Chris Romão e a Major Georgete

Iasmine Fernandes, Rivalino Cardoso e Caroline Pio

Saulo Araújo, Solimar Miranda, Ana Rita Oliveira, Aldo Busuletti, Robéria Morais e Chris Romão

Oficinas com grandes especialistas da área

Universidade Condominial

por Larissa Perroni

Linguagem como instrumento para reduzir os conflitos nos condomínios

Regras? Mais regras? A vida já não é complicada e restritiva o suficiente sem regras abstratas que não levam em conta nossa situação única e individual? É com essa reflexão que o Dr. Norman Doidge, psiquiatra e autor de O cérebro que transforma, iniciou o prefácio do livro Doze Regras para a Vida, best seller internacional, escrito por Jordan Peterson, psicólogo clínico canadense e professor de psicologia da Universidade de Toronto. E, é também com base nela que eu gostaria de convidar o leitor a compreender a conexão existente entre a aplicação de uma das regras criadas por Peterson, Regra 10: Seja Preciso no que Diz, como meio eficiente de reduzir os conflitos nas relações condominiais.

Ao abordar a importância da linguagem, Jordan explica que o mundo é muito complexo; repleto de objetos e situações. Por este motivo, como mecanismo de defesa, o nosso cérebro apreende apenas a utilidade daquilo que está sendo observado. É o que acontece, por exemplo, quando olhamos para um notebook. Nós identificamos a utilidade do equipamento e, não, o conjunto de peças que o compõe.

Na linguagem não é diferente. Com a mesma precisão que o nosso cérebro filtra as informações do ambiente, registrando apenas o que é relevante naquele momento, deveremos escolher de forma precisa as palavras que contextualmente designarão aquilo que pensamos, já que a tendência natural do interlocutor será acessar a memória na tentativa de adequar a situação atual à outras já vividas. Assim, considerando que a história de vida de cada um de nós é complexa e muitas vezes marcada por emoções negativas, a chance de o interlocutor alcançar conclusões equivocadas ou simplesmente não compreender o que está sendo dito é provável.

No âmbito das relações condominiais a adequação dessa regra ganha destaque. Basta pensarmos que este é um microuniverso, repleto de pessoas com culturas e hábitos totalmente distintos, tornando-se um ambiente propício para a instauração de conflitos.

Cientes dessa tendência, a prática da mediação surge como medida capaz de minimizar essa inclinação, já que é um método de resolução de conflitos que passa, necessariamente, pelo estímulo da fala e da escuta, dando a oportunidade para que cada um se posicione.

Não há outro caminho para o ser humano. Somos sociáveis por natureza e usamos a linguagem como principal ferramenta de comunicação. A fala precisa é a única forma capaz de reduzir os conflitos relacionados com a convivência nos condomínios. Seja preciso no que diz!

Larissa Perroni é sócia do escritório de advocacia Perroni e Pereira, especializado em Direito Condominial e Imobiliário.

perroni.pereira@gmail.com ***@perroni.pereira***

Congresso da Anacon
será realizado em 23 de maio

Primeiro Congresso Nacional de Advocacia Condominial será realizado em Ribeirão Preto

O dia 26 de maio de 2023 promete ser um divisor de águas para todos os advogados que estão atuando e também aqueles que buscam ingressar na esfera condominial. Com apoio da FAAP (Fundação Armando Alvares Penteado) e a OAB-SP, o evento será realizado em Ribeirão Preto, no interior do estado de São Paulo.

Das 8h às 18h, o evento irá contar com diversos nomes que são referência na área jurídica nacional, como o Sidnei Agostinho Beneti, ministro aposentado do Superior Tribunal de Justiça.

Para saber mais a respeito do que o público pode esperar desse congresso, a Revista dos Condomínios falou com Marcio Spimpolo e Fábio Hanada, diretores da Anacon e organizadores do evento.

Marcio falou da principal razão que incentivou a realização desse primeiro congresso, e comentou que, mesmo com o crescimento do mercado de advogados, não havia uma reunião entre os profissionais, e foi além. "A ideia do primeiro congresso vem nessa esteira, de congregar todos esses advogados num só evento para construir novas relações profissionais e 'beber' da fonte de vários nomes que farão as suas palestras, em especial, através de expoentes do judiciário. Certamente este será o primeiro de muitos e que começaremos a pensar no próximo logo após o término deste, que será realizado em São Paulo", completou.

Em seguida, Fábio não mediu palavras para falar a respeito do evento, inclusive mencionando a "coragem" dos organizadores em apostar no interior de São Paulo para sediar um evento desse calibre. "Será o evento mais marcante dos últimos tempos envolvendo autoridades do Poder Judiciário, do Ministério Público, e da advocacia bandeirante", finalizou.

Contato: ***márcio-spimpolo***

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 e Larissa Macedo
Revisão:	Márcio Mará
Webdesign:	Jorge Arthur
Realização:	Grupo Francisco Egito e MMA Marketing
Endereços e Contatos:	Rua Gavião Peixoto, 183/1303 - Icaraí, Niterói, RJ - CEP 24.230-090
	(21) 96543-0175
	revistadoscondominios.com.br
	contato@revistadoscondominios.com.br
	comercial@revistadoscondominios.com.br
	revistadoscondominios
	@revista_dos_condominios
	revista-dos-condomínios

Conteúdo de propriedade da Revista dos Condomínios | Não autorizada a cópia ou reprodução total ou parcial sem autorização prévia expressa. | Os artigos e opiniões dos colunistas e entrevistados são de responsabilidade dos autores e não necessariamente refletem a opinião da revista. | Para receber mensalmente e gratuitamente a edição digital da REVISTA DOS CONDOMÍNIOS, acesse o nosso site e faça o seu cadastro gratuitamente:
revistadoscondominios.com.br | Ao fazer essa solicitação, o assinante concorda em receber malas diretas e comunicações da Revista dos Condomínios e seus parceiros empresariais, com ofertas de produtos e serviços adequados ao seu perfil.

Próximos cursos telepresenciais

A Prestação de Contas do Síndico: Aspectos Jurídicos e Contábeis

PROFESSORES

Carlos Dantas

Ramón Perez

Gilcimar Conceição

29/04, 06/05 e 13/05/2023, 8h30 às 12h30 — R$ 220,00

Leilões Judiciais e Extrajudiciais de Imóveis

Bianca Soares

Leandro Sender

02, 04, 09, 11 e 16/05/2023, 18h30 às 21h30 — R$ 250,00

Comunicação Condominial

Ana Carolina Chazan

Christiane Romão

08, 10, 15, e 17/05/2023, 19h às 21h — R$ 180,00

APRIMORA

(21) 98476-5645 | www.cursoaprimora.com.br

Quer falar com o Mercado Condominial?

REVISTA DOS CONDOMÍNIOS

Condições especiais para novos anunciantes

revistadoscondominios.com.br

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