REVISTA DOS CONDOMÍNIOS
Ano 2 – Edição 19 -Maio/Junho de 2023

MUDANÇA DE USO DE EDIFÍCIOS

Conheça as vantagens e projetos

ACESSIBILIDADE
Uma questão muito além da ABNT

MULTIPROPRIEDADE
O que é e quais as repercussões para a gestão

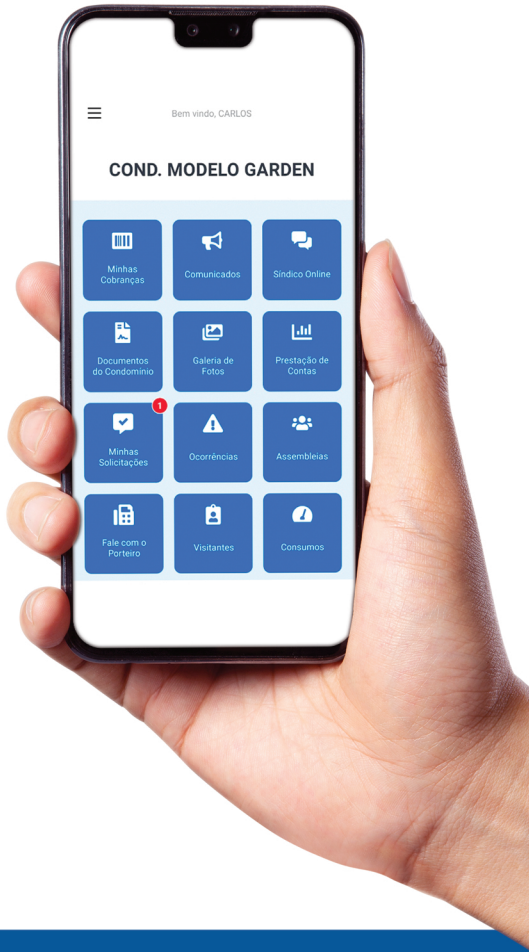
NÃO É APENAS UMA OBRINHA
O risco das obras sem fiscalização

RESENHA SÍNDICO
Evento mobilizou as atenções de centenas de pessoas

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

Síndico: o dever de prestar contas x Condôminos: julgamento correto

Direito: De cada uma das partes

Muito se fala do dever que o síndico tem de prestar contas – o que está previsto no art. 1.348, VIII, do Código Civil. No entanto, temos que lembrar que os condôminos não têm apenas o direito de votar a prestação de contas, mas o dever de julgá-las de forma correta. Sendo assim, cabe ao condômino se organizar para avaliar adequadamente as contas e analisar as pastas (sejam físicas ou online) ao longo do ano, de forma a fazer seus apontamentos (e divulgar) no tempo certo – a tempo de ser possível implementar a correção dos eventuais erros.

Apontamento: Indicação de erro a tempo de corrigir

Salvo boa justificativa, a grande maioria de apontamentos deve ser feita assim que encontrada para que o síndico tenha tempo de resolver tudo antes da assembleia, pois o objetivo do condomínio é ter suas contas em plena conformidade contábil e jurídica, e não apenas elogiar ou derrubar seu síndico. Dar conhecimento à assembleia de eventual dúvida na prestação de contas na hora da assembleia sem antes questionar o síndico ao longo do ano geralmente serve apenas para surpreender e desestabilizar o síndico e não visa a saúde financeira do condomínio.

André Luiz Junqueira

Contabilidade Condominial: Dúvida substancial

Mas, se por qualquer motivo, for levantada dúvida na hora da assembleia, e se ela for substancial e não puder ser sanada na hora da reunião, o condomínio pode optar por não julgar as contas naquele momento e deixar para uma assembleia futura fazê-lo. Nesse caso, não haverá reprovação e nem aprovação, mas se postergará a decisão.

Contabilidade Condominial: Dúvida de pouca relevância

Uma segunda hipótese é quando a dúvida for considerada como de pouca relevância. Mesmo que não seja sanada na hora, pode a assembleia aprovar as contas com a ressalva levantada. Quando muito, pois existem situações que nem ressalva se justifica, gerando uma aprovação simples.

Contabilidade Condominial: Reprovação das Contas

A terceira e última hipótese é reprovar as contas. Entretanto, somente pode ser assim decidido (reprovação das contas) se houver uma substancial desconformidade contábil e jurídica e se foi dado conhecimento prévio do problema e, mesmo assim, o síndico não sanou as desconformidades apontadas.

@andreluizjunqueira

O importante papel das empresas administradoras auxiliares de condomínios

O síndico é o representante legal do condomínio edilício, eleito em assembleia de condôminos, para administrar o condomínio. O vínculo que une o síndico ao condomínio é o de representação, em que recebe poderes dos condôminos para praticar atos de gestão na defesa dos interesses comuns.

São diversas as atribuições do síndico, dentre as quais citamos a de cumprir e fazer cumprir o regramento interno do condomínio e as decisões assembleares; aprovar o orçamento anual para administrar o condomínio; aplicar as penalidades previstas em decorrência das infrações às normas internas; realizar o seguro da edificação; zelar pelos serviços de interesse dos condôminos e promover a manutenção da propriedade comum. Como gestor de propriedade condominial, o síndico deve utilizar os recursos disponíveis (financeiros, espaciais, humanos, temporais, tecnológicos, materiais e informacionais) de modo eficiente, buscando atingir as finalidades da organização condominial edilícia.

Para alcançar esses objetivos o síndico conta com órgãos internos de gestão, como o subsíndico, conselho fiscal, assembleia de condôminos e comissões instituídas, além dos funcionários do condomínio e prestadores de serviço. Todos possuem grande relevância na gestão direta e indireta do condomínio, participando do processo administrativo.

É, contudo, importante ressaltar o papel das administradoras auxiliares de condomínios. São empresas contratadas para assessorar o síndico em sua gestão, prestando consultoria administrativa e técnica, sem terem poderes decisórios. Dentre suas funções, se destaca a elaboração da prestação de contas do síndico, a confecção de boletos bancários, as rotinas trabalhistas de departamento pessoal, o cumprimento de obrigações fiscais acessórias, a orientação na retenção de tributos incidentes sobre a folha de pagamento e prestação de serviços, a elaboração de circulares e a aplicação procedimental da legislação (sem que configure assessoria jurídica, a qual não tem competência legal para realizar), dentre muitas outras atribuições.

A complexidade do trabalho realizado pelas administradoras é crescente, mas a a remuneração pelos serviços não caminha no mesmo sentido, muito pelo contrário. Se o trabalho do síndico costuma ser criticado e pouco valorizado, as administradoras se encontram um degrau abaixo dessa escala. O custo com uma administradora de condomínio representa um diminuto percentual da arrecadação mensal do condomínio, mas é visto como uma despesa elevada. As administradoras são atores muito importantes na gestão do condomínio, auxiliando o síndico em seu mister. As administradoras "não recebem muito apenas para emitir boletos", pois seu trabalho é complexo e fundamental para uma boa gestão do condomínio. Valorize sempre aqueles que administram seu patrimônio!

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: LEIS E TECNOLOGIA OBRIGAM CONDOMÍNIOS A SE ADAPTAREM

por Ricardo Britto

Olá a todos os nossos leitores, leitoras. Nessa edição, como um dos destaques, vamos abordar as alterações do Código Civil. Agora, ele permite que 2/3 dos condôminos (e não 100%) possam alterar a destinação de uso do edifício – ou unidade imobiliária. Quais os prós e contras? Alguns exemplos dessa alteração, na prática, em algumas cidades brasileiras, e no exterior, ilustram os argumentos do especialista que foi entrevistado pela nossa reportagem. Pensando no bom relacionamento, dentro dos condomínios, tratamos a questão a partir de três perspectivas: Formas de trabalhar do síndico: Como bem se relacionar com a comunidade condominial; como instituir normas que facilitem e efetuem as melhores práticas para um bom relacionamento e comunicação; e, nessa mesma questão, abordamos a importância de bem informar as contas. E, para uma maior acessibilidade trabalhamos a autonomia oferecida por pequenas obras – para além das normas ABNT. A edição tem muito mais: dicas e análises dos nossos colunistas com informações valiosas; debates sobre temas importantes e questões do mercado condominial e eventos. Aproveitem e, gostando do conteúdo, compartilhem com os amigos!

Boa leitura a todos.

Ricardo Britto é jornalista e editor-chefe da Revista dos Condomínios.

ÍNDICE

3 Síndico: o dever de prestar contas x Condôminos: julgamento correto - André Luiz Junqueira

5 Acessibilidade nos condomínios - Rose Ferreira

8 Discussões: Qual a melhor maneira de evitar brigas no condomínio? - Christiane Romão

9 Saiba como economizar os recursos do condomínio - Jorge Cláudio Pereira

10 Multipropriedades: Entenda como funciona o investimento que vem crescendo no Brasil - Sérgio Itagiba

12 Auditoria: calote milionário em 40 Condomínios de SP - Michele Lordêlo

14 O trabalho do síndico: Quais os saberes e experiências necessárias? - Regina López

20 Prestação de contas clara e assertiva - Gilcimar Conceição e outros

22 Nova lei facilita mudança de uso de edifícios - Vander Andrade

29 Imposto do Síndico: Saiba quais os deveres fiscais do síndico - Arnaldo Dias

30 Pequenas obras, grandes problemas! - Gustavo Bihel

32 Convenção x Regimento Interno - Jamile Mascarenhas e Henrique Castro

34 Aumento de roubos a comércio e residência faz crescer investimento em segurança - Rodolpho Calile

36 Elevadores Inteligentes - Rodrigo Farias

37 Rio de Janeiro recebeu o evento Group Day no mês de maio

40 Resenha Síndico: palestras, oficinas, muita gente e informação

48 Nota: 11° Diálogos Jurídicos - Condomínios

Acessibilidade nos condomínios

Acessibilidade é lei e todos merecem

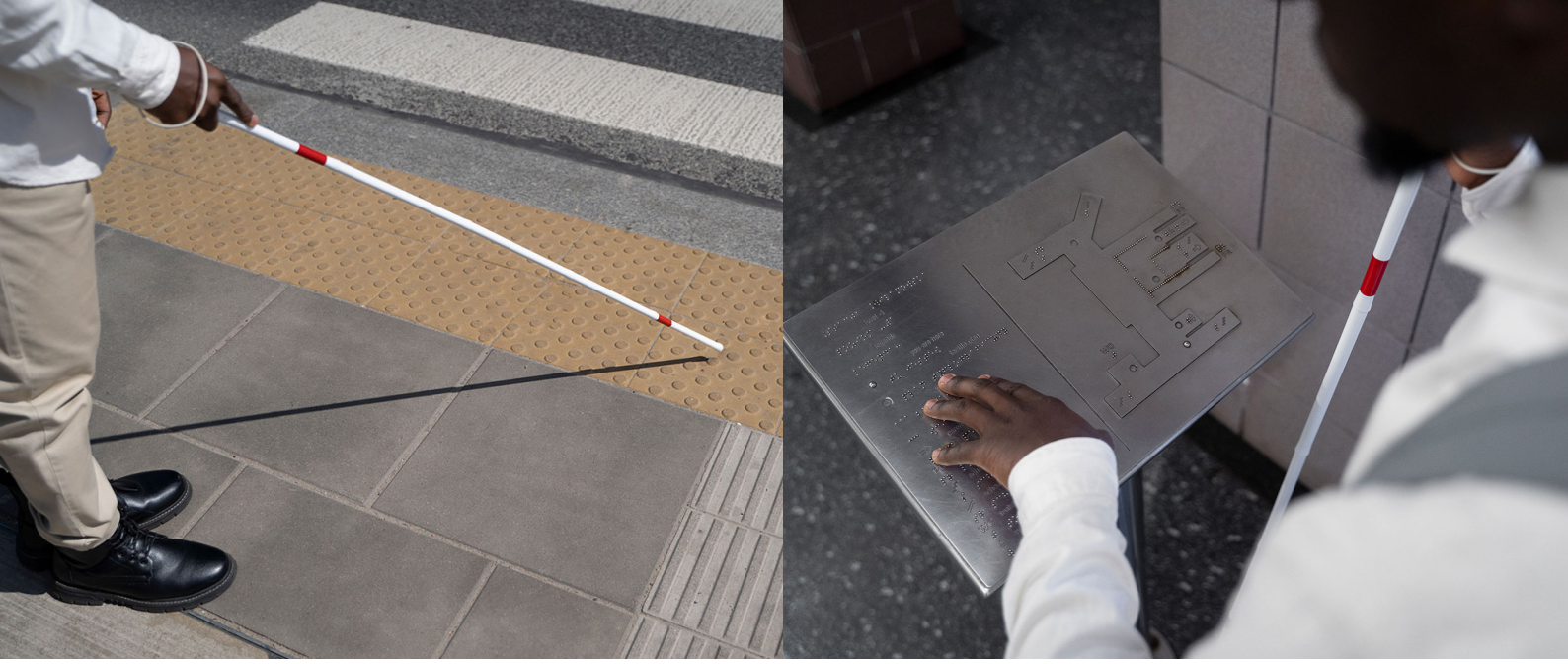
Na vida das pessoas que possuem alguma dificuldade de mobilidade existem muitos desafios, dificuldades de se locomover pelas ruas, dificuldades no acesso a estabelecimentos, nas atividades diárias e no acesso às residências também. A lei federal de n°13.146/15 da LBI (Lei brasileira de Inclusão da Pessoa com Deficiência) e o Estatuto da pessoa idosa, abrange o tema da acessibilidade nos condomínios, determinando a maneira como o condomínio deve se adaptar para a melhor vivência de todos os moradores e visitantes.

Há muitas dúvidas sobre o assunto nos condomínios residenciais, por exemplo, se o condomínio é obrigado a reservar uma quantidade mínima de vagas na garagem para pessoas com deficiência e para o idoso, ou se o condomínio deve fazer adaptações, adquirindo materiais para a construção de rampas de acesso, colocação de piso tátil, banheiros e elevadores adaptados, dessa forma melhorando sua área comum.

Rose Ferreira

Mesmo que seja lei, não são todos os condomínios que estão devidamente adaptados. Doutora Rose Ferreira, advogada e especialista no assunto disse que, “mesmo sendo lei, é muito difícil de encontrar um condomínio que seja totalmente adaptado. ainda que tenhamos hoje ambientes com o desenho universal, que atendam a pessoas com baixa estatura, pessoas obesas, pessoas com deficiência, pessoas com mobilidade reduzida, essa acessibilidade 360 é muito difícil de se encontrar.”

É importante destacar que, as pessoas que possuem algum tipo de dificuldade de mobilidade não necessariamente nasceram com a deficiência, mas sim podem ter adquirido ao longo da vida. São muito comuns os casos de condôminos saudáveis, que através de um



Condomínios que não possuem as adaptações necessárias, precisam fazer as alterações previstas na lei

acidente ou alguma doença ficaram impossibilitados temporariamente ou permanentemente, e é dever do síndico garantir a acessibilidade dessas pessoas, de visitantes ou de possíveis novos moradores que sejam incapacitados.

Condomínios que não possuem as adaptações necessárias, precisam fazer as alterações previstas na lei 9.451 e estarem de acordo com a ABNT 90. O síndico responsável deve acionar uma assembleia geral e apresentar para os condôminos as mudanças que deverão ser feitas e a empresa que fará o serviço. Após as devidas alterações, o condomínio estará preparado para receber moradores e visitantes portadores de alguma deficiência.

O condomínio que não for acessível, não tiver modificações na sua área comum mesmo tendo um morador que precisa de adaptações para locomoção, o condômino ou qualquer outra pessoa pode entrar com uma ação judicial.

"Tanto pessoas com deficiência, quanto a pessoas idosa, a pessoa com mobilidade reduzida e qualquer outro cidadão que sentir que aquele ambiente não está sendo acessível, e que precisa fazer alterações, ela pode requerer esse direito judicialmente e que sejam realizadas essas modificações, a fim de oferecer maior comodidade e segurança.", afirma Rose.

Segundo o último levantamento do IBGE, existem mais de 17 milhões de pessoas com deficiência, o que é equivalente a cerca de 8% da população brasileira. A pesquisa mostra que 7,8 milhões possuem algum tipo de deficiência nos membros inferiores, enquanto 2,7% nos membros superiores e 3,4% possuem deficiência visual.

De acordo com a Associação Médica Brasileira (AMB), 50% da população com mais de 65 anos sofre com quedas da própria altura, e 70% desses incidentes acontecem dentro de casa. Hoje, a população idosa ultrapassa os 30 milhões de pessoas, o equivalente a 14% da população brasileira é idoso. A Doutora destaca um ponto importante:

"É importante a gente frisar, que essa acessibilidade é importante dentro e fora dos condomínios. Quando uma pessoa, ainda que não condômina, sofre uma queda na calçada do condomínio que não está devidamente adequada, que não oferece acessibilidade ou que está em péssimo estado de conservação, o condomínio juntamente com a prefeitura são responsáveis por aquele acidente. Então aquele indivíduo aciona judicialmente o condomínio na justiça, o condomínio e a prefeitura são os responsáveis por indenizar o transeunte por aquela queda.", completa a Doutora Rose.

De acordo com os dados apresentados, é perceptível a importância da acessibilidade nos condomínios. Então Síndico, faça as alterações no seu condomínio caso necessário, pois dessa forma você estará cumprindo o seu dever como gestor, estando legal perante a lei, e cumprindo o seu dever como cidadão.

Contato

Rose Ferreira

rose-aparecida-ferreira-r-12840355

AQUI A GENTE ENTENDE DE NEGÓCIOS

HÁ 22 ANOS TRANSFORMANDO NEGÓCIOS

GRUPORMNEGOCIOS | 21 99334-8042

Discussões: Qual a melhor maneira de evitar brigas no condomínio?

Como se comunicar com o condômino, a fim de promover a boa convivência

Christiane Romão

Conviver em sociedade é uma das coisas mais difíceis que existe, e morar em um condomínio edilício requer esse tipo de convívio. No dia a dia, o condômino encontra o seu vizinho de porta, o que mora no andar de baixo e também aquele que fica no último andar, e nem todas as pessoas gostam de conversar durante a locomoção pela área comum do condomínio. Afinal, dar um "Bom dia", "Boa tarde" ou um "Boa noite" não é obrigação de ninguém.

Alain, síndico profissional, conta que "as brigas entre condôminos podem ocorrer por uma variedade de razões". Ele complementa mostrando quais são os principais causadores de brigas no condomínio: "Barulho: o ruído excessivo, seja de festas, música alta, obras ou até mesmo barulho de crianças brincando; vagas de estacionamento, animais de estimação, uso das áreas comuns. Conflitos pessoais entre condôminos devido a diferenças de opiniões ou de estilo de vida, também podem levar a conflitos. Pessoas são pessoas!"

É dever de um síndico se comunicar corretamente com todos os condôminos, responder os seus questionamentos, entender as suas opiniões e atender às necessidades gerais. Para isso, o síndico deve conseguir conversar com todo tipo de pessoa, e compreender que nem todos estarão solícitos para tais conversas. É bom ressaltar que, estresse entre síndico e condôminos pode existir, porém se em uma conversa o morador se irritar e subir o tom de voz, a calma e a educação sempre devem prevalecer. Christiane Romão, também síndica profissional, fala sobre o assunto.

"Está cada vez mais comum ler, assistir e ouvir notícias sobre agressões contra síndicos de condomínios. Os casos tomaram proporções alarmantes nos últimos meses, colocando até mesmo a vida dos gestores em perigo. Toda vez que um condômino estiver exaltado, o melhor é que a fala do gestor sempre se mantenha firme mas buscando um outro momento para se discutir aquela situação. Entrar no embate, se colocar em risco para tentar resolver as coisas a qualquer custo só vai deixar o gestor vulnerável".

Sabemos que a convivência entre os moradores nem sempre são das melhores, cabe ao síndico que assume a responsabilidade de gerenciar um condomínio, seja ele um morador ou um profissional, estar a par de todas as regras que regem aquele ambiente e verificar se tudo está esclarecido na documentação, seguindo as normas da assembleia, da convenção e do regimento interno.

"Brigas e atritos entre moradores não é algo incomum, mas é preciso estar atento, se o problema não for mediado, pode prejudicar o condomínio e a boa convivência dos demais. Diante da rotina condominial. Quanto mais conhecimento o síndico tiver das regras e quanto mais detalhadas elas

estiverem nos documentos, como a convenção e o regimento interno, melhor será para evitar problemas", afirma Christiane.

E quando houver brigas entre moradores, o síndico deve intervir? essa dúvida assombra vários gestores. Para Christiane Romão, "o síndico deve intervir em situações que afetem a coletividade, que se relacionam a fatos envolvendo as áreas comuns do condomínio e que geram prejuízo ao conjunto dos moradores". Alain conta também sobre como evitar certas discussões entre os condôminos.

"Estabeleça uma comunicação clara e transparente com os moradores, informando regularmente sobre as questões relevantes como, reformas, manutenções, eventos, regras e regulamentos. Mantenha os canais de comunicação abertos. É importante lembrar que evitar completamente as discussões pode ser difícil, pois pessoas diferentes possuem perspectivas e interesses diversos. Com uma abordagem proativa, focada na comunicação é possível reduzir significativamente os desentimentos"

Muitos problemas de convivência condominial podem acarretar em processos judiciais contra o condomínio, então é bom que o síndico escute os problemas apresentados e tente encontrar uma solução agradável, tanto para os condôminos envolvidos quanto para o próprio condomínio. Porém, não são todos os problemas envolvendo os moradores que são cabíveis de intervenção sindical.

É de suma importância que o síndico esclareça o que pode e o que não pode ser feito nas áreas comuns do condomínio, para que nenhum condômino fique desavisado das regras de convivência. Christiane lista, 5 maneiras eficazes de se comunicar com os coproprietários:

1- Aplicativos condominiais para reserva de espaços, onde o termo de aceite já deixa claro as regras de uso;

2- Cartilhas em formato de manual de boas-vindas para moradores novos;

3- Telas digitais em elevadores;

4- Informativos mensais, trazendo os artigos conciliados ao cotidiano;

5- Quadro de avisos no Hall e na garagem possuindo uma comunicação clara e objetiva.

Contato

Christiane Romão

@gestoracond.christiane_romao

Saiba como economizar os recursos do condomínio

Contas e salários em dia, saiba como administrar o dinheiro do seu condomínio

Na economia de um condomínio, cada moeda é contada e manter as contas em dia não é um trabalho fácil. O síndico também tem que saber gerir a área financeira. Há muitas maneiras de economizar nas contas do condomínio e não é comprando menos papel e nem mesmo economizando no copinho de café, mas sim, trabalhando na economia de recursos como, água, luz, gás, produtos de limpeza, tanto dos condôminos quanto do próprio condomínio.

Economia: Controle de todos os gastos

É fundamental que o síndico tenha pleno conhecimento de todos os gastos que o condomínio possui, ainda mais se for uma sindicatura recente, ainda sem conhecer todos os funcionários, rotinas e processos. Ele deve estar ciente de todas as contas, se são gastos de cada um dos itens são exacerbados ou se são necessários para a bom curso dos trabalhos. De acordo com Jorge Cláudio Pereira, síndico profissional e advogado, um novo gestor deve tomar algumas atitudes após assumir um cargo novo.

Síndico: Alguns cuidados para iniciar uma nova gestão

"Para ficar a par da situação financeira, um novo síndico deve analisar as contas dos últimos doze meses. Dessa forma, terá noção plena das despesas fixas com prestadores de serviço; das médias de gastos das concessionárias; da média (valor)da folha salarial, da inadimplência (se houver) e da situação de cada grupo de saldo, inclusive as despesas mensais e as despesas arcadas por cada conta, ao longo do último período." – ensina Pereira.

Inadimplência: Uma questão muito discutida

Uma questão que é muito debatida entre os moradores, é sobre a inadimplência. Como o síndico deve agir perante aos moradores que não estão pagando o condomínio, e qual a maneira correta de comunicar aos condôminos a situação apresentada. Afinal, quais são as consequências da inadimplência para o condomínio?

- Déficit orçamentário
- Conflitos internos
- Possível cobrança judicial
- Aumento da taxa condominial

Inadimplência: Assunto delicado

A par sobre o tema, Jorge Cláudio comenta que a "inadimplência é sempre um assunto delicado. Ao mesmo tempo que o devedor não pode ser exposto, os demais coproprietários possuem o direito de saber se a arrecadação está correndo de forma plena, adequada. Geralmente, em assembleia, o síndico informa se há unidades devedoras; quantas são; quais estão em processo de cobrança extrajudicial e se há ações de cobrança em curso. Porém, tem que tomar sempre o cuidado de não citar nomes ou unidades e, com isso, estar em acordo com a LGPD." – lembra.

Condomínios: Qual a relação percentual média de gastos por item?

Para um condomínio ficar no vermelho, tem outras causas além dos inadimplentes. Há um conjunto de ações que acarretam dívidas a condomínios. Cada condomínio possui as suas contas, dependendo sempre da sua estrutura. Quanto maior o condomínio, mais gastos ele vai possuir. Porém existe uma estimativa geral, os cálculos ficam divididos dessa forma:

- 10% com despesas administrativas, bancárias e fundo reserva
- 10% a 15% com elevadores, manutenção e seguros
- 20% a 30% com gás, telefone, consumo de água e energia
- 40% a 50% com a folha de pagamento

Contas: Atenção na hora da análise

O síndico tem que ter total atenção na hora de analisar as contas, pois virá dele a maneira de gerir o condomínio. Caso o condomínio fique no vermelho, como um síndico deve agir? Quais cortes ele deve fazer para economizar? Jorge afirma que, "que o síndico deve ser proativo e não deixar que o saldo do condomínio fique devedor para, depois, tomar providências. Estabelecer um plano de metas permite que o gestor se planeje e trabalhe com os recursos que possui ou com os recursos obtidos por meio de fundos específicos para cada necessidade."

Contas: Como cortar gastos

"Em relação aos cortes para organizar as finanças do condomínio, nada pode ser feito na base da emoção ou do improviso. Ainda que célere, eventuais cortes devem

Jorge Cláudio Pereira

ser planejados e executados com plena certeza. Não adianta se precipitar, para depois voltar atrás. Isto não pega bem e demonstra falta de organização"

Contas: Dicas para reduzir gastos

Visto tudo que já foi falado, há alguma maneira de economizar recursos no condomínio? Jorge diz que sim e lista algumas dicas muito úteis para os síndicos:

- Renegociar constantemente contratos de prestação de serviços. Evite contratar pessoas físicas, pois geram um alto custo de pagamento previdenciário.
- Ao contrário do que muitos pensam, MEI's fornecem nota fiscal mas, a depender do serviço, o condomínio recolherá 20% para o INSS, aumentando o custo. Peça orientação à sua administradora, para saber se vale a pena.
- Pesquisar preços em três ou mais estabelecimentos, para compra de material de higiene e limpeza, uniformes, serviços de dedetização, serviços de higienização de reservatórios e outros similares.
- Comprar diretamente produtos como câmeras, fechaduras eletrônicas, material para obra e outros, e não apenas deixar que o prestador de serviços os forneça. Eles cobrarão um valor maior como intermediários. Procure contratar só a mão de obra e forneça o material, sempre que possível!
- Manter uma planilha para controle do uso mensal de insumos, para saber quais trazem maior impacto nas despesas, de modo a racionalizar sua utilização, treinando os funcionários para o manuseio correto e sem desperdício.
- Elaborar escala de trabalho de maneira que não haja necessidade de pagamento de horas extras. Só em caso de extrema necessidade.

Contato

jorgeclaudio@omegagestaopredial.com.br

Multipropriedades: Entenda como funciona o investimento que vem crescendo no Brasil

As multipropriedades, também conhecidas como time-sharing ou fraccionamento, referem-se a uma forma de partilha de propriedade de imóveis ou bens de luxo. “A multipropriedade pode ser definida como condomínio por frações de tempo. É uma forma de exercício do direito de propriedade” - cita o advogado de direito imobiliário, Sérgio Itagiba. Nesse modelo, várias pessoas têm direitos de uso e propriedade sobre um determinado bem, geralmente por um período específico de tempo ao longo do ano. Essa prática tem ganhado popularidade como uma alternativa mais acessível à aquisição integral de uma propriedade, oferecendo benefícios e alguma proteção para os adquirentes.

Mas primeiro, precisamos entender como funcionam os três modelos: A multipropriedade, como explicado acima, é quando vende-se um imóvel em cotas, variando entre 13, 26 e 52, dependendo do formato de cada projeto. Já o time-sharing, é quando se vende apenas o direito de uso de uma hospedagem, “comprando” a sua semana de uso, por um número fixo de anos. Depois de esgotado, o cliente perde o direito de hospedagem, diferente da multipropriedade que a pessoa é proprietária. O Fracionamento é praticamente a mesma coisa que a multipropriedade, mas seu diferencial é que não existe a compra de direito de propriedade, apenas do direito de uso. Basicamente, é meio caminho entre a multipropriedade e o timeshare.

Tratando de multipropriedade, a prática que surgiu na década de 70, é muito comum nos Estados Unidos e Europa, mas vem conquistando outras partes do mundo, como o Brasil, que só teve a lei sancionada em 2018 pelo ex-presidente Michel Temer. Esse formato de aquisição de um imóvel pode ser de grande dúvida e gera vários questionamentos sobre a utilização da propriedade conjunta. “Um exemplo sobre a multipropriedade é: Eu não tenho dinheiro para comprar um determinado bem, mas tenho dinheiro para comprar uma fração daquele bem. Juntam-se potenciais compradores e dividem aquele bem em frações e cada fração vai corresponder a um determinado período de tempo. Isso é muito comum em hotéis no Sul do Brasil. Você compra uma fração de tempo de um determinado quarto do hotel ou determinado período de tempo ou um período fixo no ano”- exemplifica Sérgio.

Uma situação que pode gerar muitas dúvidas é caso um dos proprietários queira mudar a data pré estabelecida devido a uma casualidade, podendo gerar conflitos com os outros donos e resultando em desacordos, porém o advogado indica “A multipropriedade tem uma convenção, como se fosse uma convenção de um condomínio edilício, então é necessário que consulte a convenção de multipropriedades para saber como é a atribuição dos temas, porque às vezes as frações são fixas ou móveis para definir um acordo entre as partes, então para regular os conflitos é preciso consultar a convenção primeiramente. Essa convenção pode estipular multa ou até mesmo perda temporária do direito de utilização do imóvel, no caso do descumprimento reiterado dos deveres. O imóvel inclusive tem um administrador, como se fosse um síndico, cumprindo as coordenadas de utilização do imóvel e solicitando manutenções”. O uso pode variar, sendo estipulado em semanas pré-fixadas, flutuantes ou com calendário rotativo de acordo com a prioridade.

Existem alguns benefícios de escolher uma fração de multipropriedade. A redução de custos é um grande fator. Ao compartilhar a custódia da

aquisição e manutenção do imóvel com outros proprietários, os custos individuais tornam-se mais acessíveis, permitindo que pessoas tenham acesso a propriedades de alto padrão que de outra forma seriam inatingíveis. Além disso, a divisão dos custos de manutenção e gestão do imóvel também pode aliviar o ônus financeiro. Outra vantagem é a flexibilidade de uso. Os proprietários de multipropriedades geralmente têm a oportunidade de desfrutar de diferentes destinos e períodos ao longo do ano. Isso oferece variedade e possibilidade de explorar diferentes lugares sem a necessidade de comprar várias propriedades em locais distintos. Além disso, o seu direito é garantido por lei e é um produto herdável, o que não acontece nos outros modelos. As multipropriedades também oferecem serviços e comodidades semelhantes aos de um resort. Muitos empreendimentos são hóspedes com infraestrutura completa, como piscinas, academias, restaurantes e serviços de concierge. Dessa forma, os proprietários podem desfrutar de uma experiência de luxo e comodidade durante suas estadias, sem a necessidade de se preocupar com a manutenção e gestão diária do imóvel.

Sérgio Itagiba

No entanto, também existem associados às multipropriedades, alguns malefícios como: eventuais estipulação de cláusulas abusivas, relativos a juros elevados no parcelamento e na comissão aos intermediadores, inflexibilidade de datas, estabelecimento de número máximo de pessoas que estejam utilizando o imóvel e vícios na prestação de serviços.

Contato

@sergioulpianoitagiba

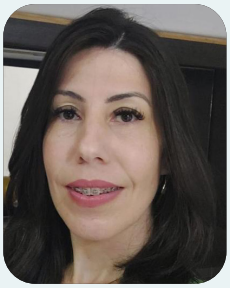
Sabemos como pode ser difícil administrar um condomínio, por isso, conte com nossa consultoria para verificar se seu condomínio está no caminho certo!

Pacífica
Excelência em Condomínios

EMPRESA CERTIFICADA PROCONDO
ABADI

** Promoção válida apenas para o estado do Rio de Janeiro

O desafio da mulher, mãe, empreendedora!



Nesse mês de Maio, trago a história de uma supermãe e profissional da área condominial: Pamela Brusco, de SP. Ela sempre observou muito o quanto seus pais trabalhavam duro em busca de seus sonhos e seguiu o exemplo. Começou muito cedo numa grande rede de fast-food, que foi uma escola para aprender métodos e procedimentos. Começou assim a trajetória profissional.

Ainda muito nova, conheceu seu companheiro de vida com quem está até hoje. Conta que seu dia de noiva inspirou ela seguir a profissão de estética e cuidados femininos. A maternidade foi um presente que Pamela recebeu por 3 vezes. A primeira filha, infelizmente, virou um anjinho e deixou muita saudade. Depois veio a Ágatha, nascida em novembro de 2010. Ela denominou o ano mais feliz da família em construção, até que, tragicamente, sua sogra faleceu e tudo ficou muito complicado... Os altos e baixos do marido, depressão e tentativas de ser mãe, administrar a casa, as filhas, o salão... Não foi nada fácil.

Enfim, 2 anos depois, a gravidez da Karen trouxe novas esperanças. Porém, com tudo o que aconteceu, Pamela sofria com obesidade e passou uma gravidez com risco. Após o nascimento de Karen, o sentido de ser mãe foi extremamente testado com todos os problemas de saúde que sua pequena enfrentou. Várias batalhas. Sustos muito grandes, internações e remédios sem fim. No meio de tudo isso, quase perde o pai com uma Mediastinite Fúngica, agravada por septicemia e duas parada cardíacas. A força foi testada ao limite. Seu pai e a Karen venceram, após cirurgias. Ela mesma acabou tendo que vencer o seu desafio, com cirurgia de vesícula e outra, bariátrica. Faltou apoio de alguns, porém sua mãe sempre esteve com ela nesses momentos. E acha que acabou? Em uma das consultas de rotina de seu pai, descobriu tumores em sua própria tireoide e mais uma cirurgia bem sucedida.

Seguindo no ramo da estética, feliz, foi brutalmente interrompida com a chegada da pandemia e a proibição de contatos físicos (a estética é baseada nisso). Resiliente, se reinventou mais uma vez, e começou a fazer chocolates para vender, o que estava dando bem certo. Porém, as contas não fechavam ainda. A saída foi, após a renúncia da síndica do condomínio que mora (2021), se candidatar a subsíndica em busca da isenção de meia cota condominial que iria ajudar bastante naquele momento difícil. Só não sabia que o síndico renunciaria 5 meses depois e se tornaria síndica de forma compulsória. O inevitável choro e os medos vieram.

Posta a prova mais uma vez, foi em busca de conhecimento para enfrentar esse novo desafio. As coisas foram ficando mais leves e os críticos começaram a ser calados por meio das ações e melhorias. Quem gostou indicou, e logo veio o primeiro condomínio externo, o segundo, o terceiro e a carteira vem crescendo, de forma sustentável. Se profissionalizou, abriu empresa (SLU) e tem sido reeleita nos condomínios. Assim, surgiu uma síndica com uma história de superação e entregas. Seus objetivos profissionais? Atender com excelência e cada dia melhor seus "condoclientes", valorizando o que eles têm de mais precioso: Sua família que mora dentro de seu imóvel. Objetivos pessoais? Deixar um legado; ser o orgulho das filhas, da família; ser feliz e reconhecida por suas atitudes e entregas. Espero que a história inspire as pessoas a serem resilientes e sempre estudarem para trazer profissionalismo a tudo.

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

@gestoracond.christiane_romao

Auditoria: calote milionário em 40 Condomínios de SP

Em março, deste ano, foram veiculadas matérias em sites que apontaram indícios de atos lesivos contra 40 Condomínios de São Paulo. Os valores que estavam sob a guarda de uma Administradora, não foram devolvidos aos Condomínios. O que a auditoria recomenda nesse caso? Como se precaver diante de uma situação como essa?

O caso: linhas gerais

suposto desvio de R$ 30 milhões. As informações preliminares indicam que o dinheiro estaria depositado em uma conta conjunta que a empresa tinha acesso. O calote foi comunicado pelo dono da administradora, por meio de uma carta enviada aos síndicos de edifícios administrados pela Fort House no dia 19 de março.

Uma vez que tomou conhecimento que R$ 437 mil haviam sumido do caixa de seu condomínio, na zona sul da capital paulista, o síndico Ricardo Nascimento (46a), foi à 2ª Delegacia do Aeroporto de Congonhas (Deatur) e registrou boletim de ocorrência de apropriação indébita.

Fraude: O que ela indica?

Associando ao caso, com indícios de fraude, é importante destacar que "a fraude indica, ação de manipulação, adulteração via ato intencional; já o erro contém ato involuntário, desatenção, interpretação equivocada" – ensina Michele Lordêlo, CEO do grupo de mesmo nome. Uma vez confirmados esses indícios, todo esse processo foi longo e, portanto, não ocorreu de um dia para o outro.

Fraude: Sinais na própria documentação

Foram "traçadas diversas ações, de médio e longo prazo, pelo autor ou autores", diz a especialista, para completar "visto que, a mentira não é método para esconder a verdade, ela é um método para alcançar objetivos". E quando o objetivo é

Michele Lordêlo

o uso de dinheiro de terceiros, "sinais são dados na própria documentação e, somados a isso, a ausência de controles por parte do Corpo Diretivo e falta de monitoramento de um profissional independente como o de Auditoria Mensal" – emenda Lordêlo.

Auditoria: No que ela pode ajudar?

A auditoria, segundo a especialista, mesmo sem acesso ao caso concreto, e aos documentos, poderá contribuir nessa matéria, tornando claros alguns procedimentos que podem alertar os leitores, com procedimentos que devem ser revisados imediatamente. Entre eles, ela cita:

- Mesmo não havendo ainda, obrigatoriedade para a escrituração contábil (elaboração de demonstrações contábeis) para Condomínios, é dever da Contabilidade/Administradora efetuar registro de contas reais e individuais da edificação, dessa forma, as contas (conjuntas, virtuais, pool), não devem ser utilizadas;
- Condomínios devem obrigatoriamente possuir conta corrente própria e individual. A conta pool deve ser transitória.
- O controle deve ser realizado com documentos que garantam a guarda dos saldos nas contas do Condomínio e dentre eles, ressalto, os extratos das instituições financeiras; estes, devem ser verificados tanto do ponto de vista da movimentação de entradas e saídas de recursos, quanto com relação as contas correntes e as aplicações financeiras, seja com os bancos tradicionais, fintechs ou cooperativas, com checagem dos saldos.

Lordêlo diz que, para que controles possam ser instituídos, é recomendável que nas Auditorias os Condomínios:

- Possuam centros de custos financeiros, separando o dinheiro de acordo com a finalidade.
- Com dinheiro guardado para fins de utilização do Fundo de Reserva e outros Fundos, os valores devem ser alocados em Aplicações Financeiras, com acompanhamento dos rendimentos de aplicações financeiras (que são considerados pela Auditoria, como marcadores do dinheiro guardado);
- Condomínios, como utilizam o rateio de despesas, devem possuir movimentação em instituições financeiras, compatível com a arrecadação; as edificações com déficits (que gastam mais do que o que arrecadam), precisam de Auditoria, ou seja, de monitoramento.

Além das recomendações expostas, na Gestão de Condomínios, segundo a especialista, deve haver a "definição de papéis: quem planeja, quem executa, quem controla, quem monitora; e posso garantir a todos, isso é mais simples do que parece, e evitaria casos desagradáveis e não palatáveis como esse".

Contato

@grupolordelomichelelordelo

Discriminação nas relações de trabalho condominiais

A ordem jurídica brasileira confere ao condomínio, optante por ter em seus quadros colaboradores orgânicos, a prerrogativa, de ordem potestativa, de rescindir o contrato de trabalho de seus empregados sem justo motivo, conquanto não o possa, nem o deva agir sob o pálio de uma discriminação de feição negativa.

Destarte, mesmo que o condomínio empregador, por meio de seu poder diretivo possa gerir seus recursos materiais e humanos, demitindo sem justa causa o empregado, veda-se à gestão condominial valer-se de motivação menos nobre, calçada em motivação preconceituosa.

Até mesmo a Carta Magna se manifesta expressamente sobre questões associadas a censurável discriminação negativa, sendo oportuno se referir ao contido no art. 3º, inciso IV, cujo comando determina consistir um dos princípios fundamentais do Estado brasileiro a promoção do bem de todos, sem preconceitos de origem, raça, sexo, cor, idade e quaisquer outras formas de discriminação.

Dentre as normas que tratam da matéria, destaca-se o preceituado na Lei n° 9.029/95, que configura como infração penal a conduta, a título de exemplo de "exigir teste, exame, perícia, laudo, atestado, declaração ou qualquer outro procedimento relativo à esterilização ou a estado de gravidez".

Referido comportamento pode importar ao síndico seu enquadramento à pena de detenção de um a dois anos e multa, sendo que, além da consequência penal, incindível sobre a pessoa do gestor, pode o condomínio ser sancionado com multa administrativa, além de vedação de obtenção de empréstimo ou financiamento junto a instituições bancárias.

Em tempos em que a gestão condominial imprescinde contar com o apoio de bancos para financiamento de projetos diversos de reformas de áreas comuns, ou de obras consideradas essenciais, este é um resultado por demais prejudicial, que pode ser evitado, caso o síndico esteja atento para que práticas discriminatórias não se manifestem presentes na relação de trabalho encetada pelo condomínio em face de seus empregados.

Exemplo de conduta discriminatória é a demissão de colaborador portador do vírus HIV ou de outra doença grave que possa implicar em estigma ou preconceito, sendo certo que o repertório jurisprudencial pátrio presume discriminatória e, por via de consequência, nula, a demissão sem justa causa de empregado portador de HIV ou de outra doença grave, tornando-se direito do trabalhador postular sua reintegração ao cargo, exceto se a dispensa tiver motivação de índole econômica, financeira ou disciplinar.

De ser lembrado que a indenização ao trabalhador poderá ocorrer tanto no instante em que venha a ocorrer a demissão, como na admissão não realizada por razões discriminatórias. Com isso estamos a afirmar que o condomínio poderá ser compelido judicialmente a indenizar o empregado a título de danos morais.

Deve o síndico pautar a sua gestão pela exata obediência aos princípios que orientam o ordenamento jurídico brasileiro, especialmente aqueles que se apresentam fundamentados na valorização da pessoa humana, da proteção ao hipossuficiente e da dignidade do trabalhador.

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

O trabalho do síndico: Quais os saberes e experiências necessárias?

Experiências, conhecimentos e rede de relacionamentos compõem o condomínio

A situação é a seguinte: Você se candidatou a ser síndico no seu prédio. E advinha? Foi o mais votado. Mas, e agora? A síndica profissional, Regina López, à frente da López Mundo Condominial conversou com os repórteres da Revista dos Condomínios e trouxe uma lista de dicas para quem quiser "dar conta do recado e fazer todo o trabalho com segurança do que está fazendo e, além de tudo, com muita alegria e prazer" – ensina. Quem estava lá, também, participando da conversa era Gleyson Assis, da Anjos&Assis. Ele destaca a importância da atenção com os detalhes e os relacionamentos.

Você se tornou síndico: E agora?

Operando no litoral Sul de São Paulo, no Guarujá, Regina López afirma que o síndico tem que acordar e dormir, "e, porque não, sonhar com os condomínios" – exagera, para em seguida comentar: "para mim, tudo que se trata em condomínio é prazeroso". Para os colegas que estão começando agora, ela abre um verdadeiro manual de "dicas, muito importantes, que vão facilitar bastante à vida de todos" – garante. Já Assis, começa dando a primeira dica: a atenção no trabalho, na experiência do dia a dia, traz dúvidas que só podem ser sanadas, com o estudo e a troca de experiência entre síndicos e outras pessoas experientes do setor.

Condomínio: Trabalho de síndico é com pessoas

Para os colegas que estão começando "é necessário, em resumo, participar de eventos e procurar capacitação, pois, com esse conhecimento, o trabalho fica mais leve, você pode falar com certeza dos assuntos; mas o principal de tudo, é você gostar de pessoas" – acrescenta López e, em seguida, alerta: "não adianta você ter capacitação, formação, mas não gostar de lidar, de estar com pessoas". Assis, completa, falando sobre a relevância do conhecimento sobre inteligência emocional: "a literatura sobre o assunto é farta, mas existem cursos que podem ajudar bastante ao novo profissional que deseja ingressar no setor e manter relações duradouras e saudáveis com todos".

Uma vez sendo capaz de manter o equilíbrio emocional, de conquistar para si maior resiliência, é possível desenvolver boas relações com todos e, por meio das experiências, no trato diário, conquistar aprendizados frente aos novos desafios e experiências – nos conta, Assis. Com o tempo, durante esse relacionamento com os condôminos, você conquista a confiança e o respeito, fundamentais para o trabalho diário – completa o síndico

Regina López

Mundo condominial: Dicas de livros para estudo e conhecimento

Regina, para vantagem dela, gosta muito de ler. Ela adquiriu "nos últimos eventos que fui, 6 livros para continuar aprendendo. Sou devoradora de livros! Cada um deles, eu acredito que vou aprender alguma coisa. Tem o "Manual do Síndico Profissional", com o advogado Vander Ferreira. Ele é professor, dá capacitação para síndicos. Procura ele no @vanderferreira. O segundo é do Carlos Alberto: "E agora, condomínio". Terceiro livro é do Ailton Tertuliano. É o "Síndico Gestor". Quarto, "Revolucionando o Condomínio", de Rosely Benevides. O quinto livro ganhei de presente. Esse todo síndico deve ter: "Inspeção predial – Acessibilidade". O sexto tem como título: "Inspeção Predial, A saúde dos edifícios" (fissura, infiltrações: Para chamar os profissionais certos você precisa entender, ter uma noção mesmo que básica).

Esses são alguns dos Livros que recomendo. Me siga nas redes para receber mais dicas! Gosto muito de ir aos lançamentos dos livros para adquiri-los, obter os autógrafos e poder ter o privilégio de fotografar com os autores.

Síndico: Trabalho presencial

O síndico precisa estar presente e atento aos relacionamentos, à vida condominial, então, "você vai aos condomínios e se coloca à disposição para ouvir os condôminos e tudo já começa a se resolver ali, no relacionamento" – explica. O resultado disso?, pergunta e já responde: "é você receber no final de semana, no seu aplicativo, mensagem de algum condômino dizendo que está viajando e vai trazer uma lembrancinha. Esse gesto de carinho é a recompensa de toda a nossa atenção e esforço profissional. Não tem nada que pague" – considera. Assis lembra que começou no setor com "a intenção de ajudar, como síndico amador, mesmo. Acredito que é necessária essa verdade, esse propósito, além de gostar de pessoas, para que o trabalho prospere de forma consistente e orgânica" – analisa.

Outra observação feita por Assis foi quanto a fragilidade do ser humano, "que necessita, muitas vezes, de atenção e, sendo assim, o síndico precisa ter sensibilidade para entender os problemas que, muitas vezes, estão por trás das queixas relatadas. Segundo Assis, é exatamente isso que o move no dia a dia do trabalho, "desde que comecei e me acompanha até hoje: ser um servidor. Gostar e ter a sensibilidade necessária para atender as pessoas" – relata.

Por outro lado, muitas vezes "notamos que um ou outro condômino não entende a função do síndico, do conselho fiscal, as funções em geral, e o trabalho e a responsabilidade que cabe a cada um na comunidade condominial". Desse modo, cabe ao síndico lidar com essas situações e esclarecer de forma a manter um bom relacionamento. De acordo com ele, esse é o maior desafio que hoje se apresenta para o síndico, seja ele profissional ou amador.

Síndico iniciante: Dicas

Para ter tranquilidade para atender bem as demandas diárias dos condôminos é necessário que o síndico tenha um suporte. Como ensina Regina López, devem ser de profissionais dos setores: "Jurídico, mas especializado na área condominial; um engenheiro; um advogado e uma empresa de auditoria. Ah, não recomendo utilizar da equipe dos empregados da administradora" – lembra, para explicar: "porque, por exemplo, os advogados da administradora não vão ter tempo de defender um condomínio, no caso, na pessoa do síndico, porque eles têm muito trabalho defendendo a própria administradora, onde trabalham".

Engenheiro: A importância para o síndico

Para Regina, a importância de um síndico de confiança "é grande, porque ele vai decidir, para você, síndico, qual o melhor projeto para solucionar o problema identificado por ele. Se uma obra tem de ser realizada dentro de uma unidade, aí, você terá a figura desse engenheiro que vai aprovar o projeto do fornecedor e acompanhar e aprovar, quando a obra for entregue".

Profissão: Síndico

por Amanda Accioli

Agressão verbal e física à funcionário do condomínio - gestão humanizada

No final do ano passado, aconteceu um caso em um dos meus condomínios, caso este que eu orientei realizar a confecção de uma notificação de multa "de pronto" pela gravidade da situação. Porém, o conselho pediu que eu fosse mais amena e pediram que eu aplicasse apenas uma advertência inicial, pois disseram que o morador em questão nunca tinha se envolvido em qualquer confronto nos 18 (dezoito) anos daquele condomínio, que sempre foi muito querido por todos e, principalmente, por crianças e idosos, e que a situação muito o chocou. Me confidenciaram, também, que esse morador em questão enfrentava uma grave doença há mais de um ano e, talvez, por isso estivesse mais triste e mais sensível, o que ao meu ver, inicialmente, não era desculpa para agressões verbais muito menos físicas. Mas, ao mesmo tempo, é uma situação que se deve, sim, ser levada em consideração em alguns aspectos.

O ocorrido, em resumo: foi registrado por moradores do condomínio, bem como pelo sistema de monitoramento, que, no dia 11 de novembro de 2022, por volta das 21 horas, que o morador em questão se dirigiu ao funcionário que prestava serviço junto a portaria, em tom ríspido e gritando, bem como o agrediu de forma física.

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

Independente da situação da doença física que este morador estava passando, e até a sensibilidade vivida pela quimioterapia, devo destacar que o respeito aos colaboradores do condomínio é dever de todos os condôminos, conforme disposto no Artigo 25, do Regulamento Interno daquele Condomínio.

Desta forma, saliento ainda que é necessária a observância das regras internas do Condomínio bem como à legislação vigente, sendo que a conduta reiterada de desrespeitos as normas internas por implicar na imposição ao infrator de multa de cinco à dez cotas condominiais em assembleia especialmente convocada, nos termos do artigo 1.337 do Código Civil.

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

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

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

Gestão e Humanidade em primeiro lugar.

Eu também aprendi e muito com este acontecimento!

Amanda Accioli é Síndica Profissional , Advogada Condominialista. e Diretora Nacional da Sindicatura Na ANACON

@acciolicondominial

amandaaccioli.adv@gmail.com

Lançamento do livro de Ailton Tertuliano "Síndico Gestor"

Síndico: E o suporte de uma empresa de auditoria

É bom que o síndico tenha uma empresa de auditoria dando assessoria para ele. Não apenas no momento de pegar um novo condomínio, mas durante todo o atendimento, de apresentação de contas aos condôminos. "A administradora pode entregar uma conta errada, com algum erro até mesmo grave. Com a empresa de auditoria, no circuito, você se tranquiliza na hora de prestação de contas. É bom lembrar que o síndico responde até cinco anos após deixar a administração de um condomínio" – lembra.

Síndico iniciante: Busca por referências

Para quem está iniciando, é importante buscar referências. Segundo López, devem os iniciantes prestar bem atenção em lives; ir a eventos do setor; ter atenção ao que os palestrantes estão dizendo e anotar. Em seguida, devem buscar cursos de curta duração naqueles assuntos para os quais tem maior número de dúvidas. "Para ser síndico, tem que investir, para você ficar confiante, para que o serviço seja prazeroso, leve. Nesses cursos, o síndico vai entrar em contato com as normas. É importante, por exemplo, saber como proceder no momento de decidir por realizar uma obra. Ela é necessária ou útil? As obras voluptuárias: Instalação de academia, envidraçamento de varandas, mudanças estéticas no elevador, obras para maior conforto no salão de festas, todas elas, vão precisar da concordância de 2/3 dos condôminos" – destaca.

Síndico: Dica sobre aprovação de projetos

Essas autorizações, e o respectivo quórum necessário, estão determinadas por normas, que são necessárias que o síndico conheça. No caso das obras voluptuárias, como citei antes, o síndico vai precisar de 2/3 dos condôminos, o que não é nada fácil. Aproveitando o exemplo, López informa que a construção de uma resposta positiva para os projetos do síndico é trabalhar no sentido de catequisar cada um dos condôminos. "Esse trabalho inicia em torno de três meses antes da assembleia, durante a qual os presentes vão decidir sobre o projeto pleiteado. Para realizar obras, não falo em gastos. Destaco a relevância de se realizar investimentos no patrimônio pessoal" – ensina, a partir de experiência própria.

Catequese ou bom relacionamento?

O bom relacionamento de López com os condôminos tem uma explicação simples e, ao mesmo tempo, extensa no tempo. Durante a conversa com Regina López a impressão

que se tinha era a de se estar conversando com uma produtora de eventos e não com uma síndica profissional. “No início, ou final do mês, eu produzo o ‘Café com a síndica’, para estimular a interação entre as pessoas, comigo. Para fazer com que as pessoas se conheçam. Muitas vezes, as pessoas moram em portas coladas, mas nunca se viram ou trocaram uma conversa. O café começa às 9h, mas se estende, muitas vezes, até o meio dia” – garante, com ar de vitoriosa.

Evento no condomínio: Quem paga esse café?

Pelo visto o evento não é algo simples, que não existe uma produção, mesmo que mínima. López conta que para produzir o café ela “pega patrocínio”. Conta que oferece o espaço do condomínio, naquele dia, para os comerciantes fazerem propaganda durante o evento. “Vejo desconto para o condômino que já é idoso. Para os moradores, em geral, informo que consegui desconto no comércio. Que podem procurar as lojas e informar que moram no condomínio tal. É só falar que falou comigo, que já está combinado”.

Evento: Dia dos namorados e noite de vinhos e queijos

Mas López não fica só no café. No dia dos namorados ela está pronta para sortear os condôminos com cestas, para duas pessoas, com chocolate “de marca boa”. Ela providencia produtos com qualidade, “nada de produto de procedência duvidosa”. Já para a noite de vinhos e queijos ou a noite de caldo quente a promoção e a produção segue na mesma direção e objetivo: “É promover o relacionamento com os condôminos. É durante o evento que vendo minha imagem, a imagem da minha administração para todos”.

Evento: E no mês de junho?

Nessa época ela entra em contato com empresas que levam atividades para crianças, jovens e adolescentes. Empresas que fazem entretenimento. Os pais gostam e pagam. Faço festas juninas, também, com desconto para condôminos. Quando tem unidade com muitos idosos, faço evento com caminhada, ginástica, passeios. “Você sabia, que se você for numa prefeitura e informar que tem ‘X’ condôminos, você consegue transporte de graça, e com lanchinho, para eles visitarem algum ponto turístico?!” – conta, em tom de exclamação, e pergunta: “Você acha que um síndico que faça esse trabalho de Relações Públicas não vai se reeleger?”

Síndico: Parcerias com outros síndicos?

Agora uma dica que Regina López destaca como ‘importantíssima’: Parceria com outros síndicos. “Não vejo outros síndicos como rivais. Às vezes, você está em um lugar distante e peço para ele me ajudar, ser meu parceiro. Com essa perspectiva, você pode conseguir trabalhar em diversas cidades, trocar experiências e, com a parceria, posso tirar férias, algo impensável sem a parceria. No momento das férias, os parceiros podem dar conta no meu lugar. É assim: 40% para mim e 40% para o parceiro. O resto é: imposto e pequenos investimentos, gastos”.

Síndico: Como lidar com meu funcionário?

Pode parecer algo trivial, mas a síndica profissional informa que nem sempre vemos a postura mais correta no trato profissional com os funcionários. Ela acredita que o síndico tem sempre que “elogiar na frente de todo mundo e chamar a atenção no reservado, porque essa postura vai trazer o funcionário para minha confiança e respeito. Acredito, também, em promover a capacitação desse funcionário, para o serviço que está fazendo ou vai passar a desenvolver. Quando identifico alguma desconformidade, erro, sempre sugiro melhores formas de realizar um determinado trabalho, para o funcionário do edifício que está sob minha administração”.

Síndico: Qual a importância do EPI?

Os EPIs são diversos. Podem ser: Máscara, capa de chuva, botas, óculos de proteção, protetor solar etc. A compra desses EPIs são indispensáveis. Assim que compro, faço uma lista numa folha e entrego junto com o material ao funcionário. Ele confere e me devolve a folha assinada. Se sofrer acidente e não tiver com esse material e o condomínio não forneceu ao funcionário, pode dar multa. Por outro lado, se forneceu e ele não usou, ele pode ser demitido.

Síndico: Como lidar com empresa terceirizada?

Como você vai saber que a empresa terceirizada está pagando os funcionários dele e os respectivos tributos de maneira correta? Você sabe? López ensina: “É fácil: Você pede para o representante da empresa apresentar a folha de pagamento. Se não te apresentar, você não paga. Essa rotina é importante, porque esse empregado pode entrar na justiça e o condomínio pode ser subsidiariamente responsável pelas dívidas trabalhistas, por exemplo” – indica. Em relação aos funcionários terceirizados “é bom que se diga: Não podemos nos dirigir a esse funcionário, diretamente. Temos que nos dirigir ao supervisor que vai, então, tratar com esse funcionário”.

Administração Condominial:
Como valorizar seu funcionário?

Com o objetivo de valorizar os trabalhadores dos condomínios que administra, a síndica profissional produz a eleição do “Funcionário do Mês”. Quem participa? Todos os funcionários: Orgânicos, contratados diretamente pelo condomínio, e os terceirizados. Quem faz a votação são os condôminos.

Lançamento do livro de Carlos Alberto "E Agora, Condomínio?"

Gestão de Conflitos em Condomínios

por Wania Baeta

Resolvendo conflitos condominiais através da arbitragem

A Arbitragem é uma forma de solução alternativa de disputas (ADR - Alternative Dispute Resolution) que pode ser utilizada para resolver conflitos condominiais.

A Arbitragem é um processo em que as partes envolvidas concordam em submeter sua disputa a um árbitro que exercerá sua função de forma neutra e imparcial, que tomará uma decisão definitiva e vinculativa para ambas as partes.

No contexto de conflitos condominiais, a Arbitragem pode ser uma opção atrativa, pois oferece uma série de vantagens em relação aos processos judiciais tradicionais.

Algumas dessas vantagens incluem:

1. Especialização: A Arbitragem permite que as partes escolham um árbitro com conhecimento especializado em questões relacionadas a condomínios, o que pode resultar em decisões mais informadas e tecnicamente embasadas.

2. Rapidez: Os procedimentos arbitrais tendem a ser mais rápidos do que os processos judiciais, uma vez que não estão sujeitos à sobrecarga dos tribunais. As partes podem estabelecer um cronograma para o processo de arbitragem que se adeque às suas necessidades. Na ausência deste cronograma, conforme embasado na Lei de Arbitragem (Lei n° 9.307/1996), a sentença terá que ser prolatada no máximo em até 6 (seis) meses do início da Arbitragem.

3. Confidencialidade: A Arbitragem é um processo confidencial, o que significa que as informações e os detalhes da disputa não se tornarão públicos. Isso pode ser particularmente importante em casos de conflitos condominiais, em que a privacidade dos moradores e todos os demais envolvidos é valorizada.

4. Flexibilidade: As partes têm a liberdade de definir as regras e os procedimentos da Arbitragem, incluindo o local onde será realizada, o idioma utilizado e a escolha do árbitro ou de árbitros sempre no número ímpar. Essa flexibilidade pode permitir um processo mais eficiente e adaptado às necessidades das partes envolvidas.

É importante ressaltar que a Arbitragem é uma opção voluntária. Para utilizar esse método de resolução de conflitos condominiais, as partes devem concordar com a Arbitragem por meio de uma cláusula de Arbitragem presente no contrato de compra e venda ou no regulamento interno do condomínio. Essa cláusula deve estabelecer que, em caso de disputa, as partes buscarão a solução por meio da Arbitragem.

Caso as partes optem pela Arbitragem, é recomendável buscar um árbitro ou árbitros experientes e qualificados na área condominial e seguir as regras e os procedimentos estabelecidos para garantir um processo justo e eficaz.

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

@wania.baeta

Lançamento do livro do Dr. Vander Ferreira "Manual do Síndico Profissional"

Síndico: Como vai a sua administração?

Para ficar sabendo como o trabalho dela está sendo recebido pelos condôminos, a síndica profissional, Regina López, aplica uma pesquisa de satisfação, "tudo feito pelo celular, de forma rápida e simples". Para aumentar a participação e obter um retorno maior, de forma que exprima o sentimento o mais próximo da realidade, "quem responder, concorre a uma caixa de bom-bom de qualidade. Não vou falar a marca, aqui, para não fazer propaganda de graça, ne?!" – brinca.

Temos um novo condômino: E, agora, síndico?

O momento da mudança de condômino, que está comprando uma unidade no condomínio, é uma hora boa para entrar em contato. "Peço a ele ter uma hora comigo e ofereço um kit de boas vindas: Bolo, chocolate e tal. Apresento uma cópia da convenção e regimento interno e entrego para ele. Em seguida, peço para fazer o cadastro com datas de aniversário dos moradores. Quando não ligo nos aniversários, mando o cartão. Ponho lembrete no meu celular. Ponho gente da equipe para atender. Eu gosto de ser bem tratada, lembrada. Acho que todo mundo gosta, não!? – pergunta.

"Dica essencial: capacitação sempre. Estudar, estudar e estudar, "porque sempre mudam as leis". Dicas de cursos: Abrascond, Garbo e Sindicoline: Diversos cursos, inclusive alguns de 12 meses de duração, com professores de diversas áreas.

Contato

Regina López

@lopez.mundocondominial

Prestação de contas clara e assertiva

Contas: Apresentação clara e transparente

Mas como apresentar as contas do condomínio de forma clara, precisa e transparente, de forma que não reste dúvida sobre seu conteúdo e a idoneidade delas? Quem é o responsável final pelas contas? O síndico pode terceirizar sua responsabilidade? Quais são as ferramentas e melhores práticas para apresentação da contabilidade do condomínio? E, especificamente, quais vantagens podem trazer, de uma maneira geral?

A Prestação de Contas de um síndico é uma imposição legal, atribuída ao representante legal de cada condomínio – no caso, o síndico, uma vez eleito em assembleia condominial (artigo 1348 da Lei nº 10.406, III – prestar contas à assembleia, anualmente e quando exigidas). A prestação de contas deve ser realizada pelo menos uma vez por ano ou quando solicitado pelos moradores – incluindo os condomínios onde o mandato do síndico é de dois anos.

Responsabilidade do síndico

A função de síndico exige conhecimentos básicos em administração, finanças, direito, somados a habilidades como: Gestão de pessoas, liderança e até a realização de mediação de conflitos entre os condôminos. Todos esses conhecimentos e outros são muito importantes para dar conta da responsabilidade civil e criminal que o mesmo responde por suas ações e omissões.

"O síndico, uma vez assumindo, tem que estar ciente de sua responsabilidade. Ele não pode transferir a mesma a não ser que renuncie – e esse é um ponto bastante relevante e que provoca muita discussão" – ressalta Gilcimar Conceição, que é contador, membro da Comissão Condominial do CRC-RJ.

Administradora: Auxiliar ao síndico na apresentação das contas

Portanto, a administradora, contratada para apresentar a contabilidade, não é a responsável pela apresentação das contas. Ela é auxiliar ao síndico. Na prática, tanto o síndico quanto a administradora devem possuir um procedimento organizado, bem como um processo bem alinhado dos prazos e responsabilidades de ambas as partes. "Já presenciei casos em que o síndico não enviava documentação para elaboração da prestação de contas; como também já vi casos em que a administradora atrasava o serviço. Portanto, a organização é fundamental

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

Gilcimar Conceição

Arnaldo Dias Filho

Ramon Perez Luiz

Carlos Dantas

para a entrega nos prazos combinados e de forma clara e transparente" – ensina, Carlos Dantas, administrador e especialista em direito imobiliário.

Função do síndico: Demandas além da obrigação da lei

Embora estipulada de forma taxativa na lei (ele não pode anular ou transferir suas responsabilidades), não fica limitada apenas ao 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" – avisa, Ramon Perez Luiz, mestre especializado em direito imobiliário e condominial. Como gestor do condomínio o síndico responde: "pela má execução das suas funções, pela omissão culposa, e também pelos atos praticados de forma abusiva" – lista o especialista. Desse modo, o síndico deve buscar todos os recursos disponíveis, conhecimentos, capacitações para realizar a melhor apresentação nas suas contas.

Contas: Elas não se limitam à matemática

Entram no rol das contas: Os contratos que são assinados em nome do condomínio, os fornecedores, os empregados ou a empresa terceirizada, o destino de recursos às áreas de uso comum, obras e outros investimentos e gastos.

Caso não aja dessa forma...

Nesse caso, poderá ser obrigado "através de uma Assembleia, que será convocada por um quarto (¼) dos moradores (artigo 1349 do Código Civil)" – indica Perez. Pode ainda ser destituído das suas funções por: Uma possível ausência de transparência, na forma de conduzir o dinheiro dos condôminos.

Apresentação: O síndico deve se capacitar

O formato de apresentação dessas contas, ressalta Conceição, "não segue uma forma determinada, porque não existe nenhum tipo de lei ou norma que estipule um regramento para apresentação dos relatórios contábeis; assim como os condomínios também não tem a obrigação de contratar um profissional de contabilidade". Então, uma vez sabendo das responsabilidades, qual a saída para o síndico amador? Responde, Conceição: "A melhor, é a capacitação, que trará a certeza de estar apresentando as contas de forma clara e transparente" – conclui.

Em última análise, é importante que o síndico, ou futuro síndico, saiba de suas responsabilidades e conheça as melhores técnicas, métodos e ferramentas para apresentar esses relatórios, porque: "afinal, ele é o responsável final e estará os apresentando para uma plateia diversa e nem sempre afeita a números e contabilidade" – lembra Conceição.

Apresentação: Diversas formas de apresentar os números

Atualmente, na administradora que "sou sócio-diretor, possuímos inúmeros formatos de relatórios para apresentação das contas" – informa e adverte: "mas nossa sugestão aos clientes é escolher os relatórios mais simples". Caso haja a demanda de maior detalhamento, há a possibilidade de consulta, "tanto na área restrita do site da administradora, quanto na pasta de prestação de contas" – conclui o administrador.

Entende Dantas, que essa é a melhor forma, "pois muitas vezes as pessoas que acompanham os resultados financeiros do condomínio não são especialistas em contabilidade, nem em números. Ou seja, quanto mais simples, mais fácil a compreensão. E a sugestão de "forma simples" é apresentar: Receitas, Despesas e Saldos, no próprio boleto de pagamento, local que todos olham mensalmente, sem precisar acessar área restrita ou outro relatório em papel" – ensina o administrador.

Contas: Transparência, clareza - e sossego para o condômino

Então, por uma questão de transparência, é importante que o síndico compreenda que ele é o "único responsável na apresentação desse relatório, mesmo que conte com o auxílio de uma administradora. É o síndico quem será responsável final pelos números que serão apresentados em assembleia condominial" – resume Conceição.

Falta de transparência: Problema frequente

Muitos dos problemas que ocorrem nos condomínios são em função de falta de transparência. Todo condômino tem "o direito de analisar qualquer documento de suas contas, mas muitas vezes já presenciei casos em que o síndico dificultava a análise ou, até mesmo, proibia a consulta às pastas de prestação de contas pelos condôminos" – conta.

Dantas recomenda, como administrador, dar sempre publicidade das contas, distribuindo relatórios, incluindo o balancete nos boletos e disponibilizando as informações – no caso da administradora em que é sócio: na área restrita do site, dedicada ao condômino. Dessa forma, ele entende que o síndico não irá ter problemas com "nenhum condômino, por exemplo, votando contra a aprovação das contas, por não ter tido a oportunidade de analisá-las".

Dica importante: Tire dúvidas antes da AGO

Outro ponto importante, que Dantas gosta de lembrar aos síndicos, clientes da administradora, é sobre os esclarecimentos de dúvidas antes da Assembleia Geral Ordinária (AGO) de aprovação de contas, "pois temos um entendimento que a AGO é um mo-

mento formal de aprovação (ou não); e não cabe a análise e discussão de 12 meses de contas durante o tempo de duração da assembleia" – garante.

Dica: Se antecipe, fazendo uma circular

Uma sugestão que faz para os síndicos que vivenciam uma questão como essa é "se antecipar, fazendo uma circular, avisando que as pastas de prestação de contas estão disponíveis para qualquer condômino esclarecer suas dúvidas e se preparar para participação, antes da Assembleia", destaca Dantas, e completa: "essa circular pode ser enviada antes da convocação da AGO, para haver prazo suficiente para oferecer os esclarecimentos eventualmente demandados".

Dicas para uma boa apresentação

Os síndicos amadores, ou orgânicos, precisam ser o máximo transparentes possível em suas apresentações. "E quais os recursos que eles podem utilizar, que os auxiliem a imprimir clareza na apresentação de suas contas?" – pergunta Conceição e ele mesmo responde: "ele pode utilizar planilhas, gráficos, fotos de comprovantes em geral, mostrados de forma cronológica e, assim, fazer uma apresentação bem explicativa – se possível, em slides" – destaca.

A importância dos slides

Os slides permitem que o síndico crie uma linha de raciocínio e não se perca caso, durante a apresentação para a assembleia, seja interrompido por alguma pessoa presente. Portanto, é interessante que ele use o slide para não perder a linha de raciocínio e poder "voltar de forma automática, rápida, oferecendo facilidade ao expositor e mais fácil compreensão, por parte dos condôminos e fornecedores, eventualmente, presentes à reunião" – ensina Gilcimar Conceição.

Previsão orçamentária

De acordo com Arnaldo Dias, é de vital importância a elaboração de um orçamento bem estruturado, estratégico, que considere reajustes de contratos, inadimplência e plano de investimentos. A demonstração do cumprimento correto do orçamento contribui para a transparência e denota o profissionalismo da gestão.

A necessidade de alteração do orçamento no decorrer do período fiscal deve ser levada à assembleia de forma preditiva, o que só será possível com o correto acompanhamento de sua execução.

Auditoria

A Auditoria preventiva mensal, de acordo com Dias, é outra ferramenta que vem se consolidando como importante ferramenta para a transparência e a segurança na gestão dos Condomínios. Verificando de forma periódica a conformidade da gestão com as normas legais, fiscais, Convenção, assembleias e previsão orçamentária, traz os seguintes benefícios: a) identifica possíveis erros, fraudes ou desvios; b) confere confiança na gestão; c) orienta o síndico e o conselho fiscal sobre as melhores práticas de administração; d) evita reprovação das das contas com cunho meramente político.

Contatos

Gilcimar Conceição

@gilcimarconceicao.contador

Carlos Dantas

@carlosdantas.br

Ramon Perez Luiz

ramonpluiz@gmail.com

Arnaldo Dias Filho

@diasfilhoarnaldo

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

Comunicação Condominial

por Cecília Egito

Comunicação e ética andam de mãos dadas

Com o mercado condominial cada vez mais competitivo, aumentam as chances de nos vermos dentro de situações que colocarão em xeque nossa ética e nosso caráter. Esse famoso conjunto de princípios, valores e normas morais de conduta de um indivíduo dentro de um grupo social é pouco lembrado, apesar de constituir o alicerce de uma equipe forte e de um crescimento profissional saudável.

É apenas por meio da ética e da boa conduta dos profissionais que uma empresa pode se fortalecer. O relacionamento é aprimorado e benefícios imediatos podem ser percebidos no dia a dia do trabalho, como o aumento da produtividade e da colaboração entre colegas na execução das tarefas diárias.

O efeito é positivo para todos: condomínio, empresa, profissionais, clientes e nossa sociedade. Quem age com ética tem a consciência leve e vive em paz, afinal nunca se deixa levar por emoções negativas, como inveja, ganância ou ódio. Quem age por impulso, sem se lembrar dos princípios básicos que nossos pais e professores nos ensinaram, vive a ilusão de que a verdade nunca virá à tona. E, quando ela vem (porque sempre vem), sentimentos de angústia e confusão atordoam e contaminam o ambiente profissional, prejudicando os colegas, o condomínio, a empresa, os clientes... Todos perdem! Daí o valor imensurável da ética.

Portanto, não só vale a pena, mas é vital desenvolver princípios éticos nas relações de trabalho. Como você age quando ninguém está olhando? Como reage ao ouvir fofocas? Num conflito, procura se certificar dos fatos ou prefere se basear na mera opinião alheia? Corrija em particular, elogie em público. Fuja da maledicência. Faça aos outros o que gostaria que fizessem a você. E por aí vai! Esses são apenas alguns dos valores aos quais precisamos nos apegar.

Devemos ter em mente o impacto que nossas mínimas ações têm em nosso entorno e as grandes transformações que podem gerar. Empatia, escuta e inteligência relacional são habilidades que destacam um profissional no mercado. Todo aquele que fundamenta sua vida na ética se tornará um modelo a ser seguido pelos colegas, amigos e familiares. A transformação do mundo começa dentro de cada um.

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

Nova lei facilita mudança de uso de edifícios

Uma das mais recentes alterações do Código Civil brasileiro (lei n. 14.405 de 12/07/2022), ainda provoca debates e, mesmo, embates calorosos – a maioria deles, aponta possível afronta ao texto constitucional. Por esse entendimento, a nova legislação seria resistente às diretrizes contidas na Carta Magna, a nossa Constituição Federal (1988). Por essa razão, ela vem sendo considerada, por alguns estudiosos, como texto de lei inconstitucional. Mas do trata esse lei? Ela permite a mudança de destinação do edifício residencial (edilício) ou da unidade imobiliária, para comercial, por aprovação de dois terços (2/3) dos votos dos condôminos – e não mais 100% deles. Quais são os impactos, na prática, para quem é proprietário desses imóveis? Eles podem perder o valor dos seus ativos?

A maioria dos argumentos, pró-inconstitucionalidade, defendem a tese da afronta a um direito fundamental, que é o do direito de propriedade. Na ótica de tais juristas, a lei deixa de reconhecer os pressupostos básicos, elementares, do princípio da função social da propriedade, registrado no ordenamento normativo pátrio (Constituição Brasileira) como verdadeira ameaça à estabilidade das relações jurídicas, na medida em que acarreta ao proprietário um risco de ver a unidade imobiliária, que integra o seu acervo de bens, divorciada de sua finalidade original.

Nova lei: Argumentos a favor

O advogado e pós-doutor, Vander Andrade, não entende dessa forma. De acordo com ele, "para que possamos compreender a adequação da referida lei, com o texto constitucional vigente, precisamos nos valer da combinação de diversos métodos de interpretação, bem como do estudo mais amplo, que envolve, inclusive, os princípios regentes do direito condominial". Uma das abordagens necessárias para que se possa compreender o conceito contido na nova lei, em consonância com a ordem legal e constitucional, "depende de seu próprio posicionamento no âmbito do Código Civil brasileiro" – explica.

A favor da nova lei: Somando perspectivas

Andrade indica que é necessário conjugar alguns artigos (do Código Civil: 1.332, III, 1.334, caput, e 1.336, IV). Por essa combinação, pode se concluir que a finalidade do edifício, e de suas respectivas unidades imobiliárias, deve estar registrada na convenção de condomínio e no ato de registro da instituição condominial. Na redação anterior (do art. 1.351 do Código Civil) era exigida a manifestação unânime dos coproprietários, caso fosse pretendida alteração da destinação imobiliária. A partir da nova lei, o quórum de 100% foi dispensado, bastando que dois terços (2/3) dos condôminos se manifeste em assembleia – "regularmente convocada para referido fim" – ressalta Andrade.

Nova lei: Relativizado caráter absoluto do direito

O novo modelo, de acordo com Andrade, reduz o rigor do dispositivo de lei, agora revogado, confirmando uma tendência há muito tempo consolidada, no sentido da "relativização do desgastado caráter de direito absoluto da propriedade, que não mais encontra guarida em nossa ordem jurídica" – avalia.

Andrade, contudo, lembra que existem resistências doutrinárias, defendendo a tese de que a propriedade persiste como um direito absoluto, exclusivo e complexo. Não há como negar, entretanto, que a propriedade se mostra "como o mais completo dentre todos os direitos reais. Ela tem efeito ou vale para todos (caráter erga omnes) e permite, ao proprietário, os direitos de: gozo, uso, disposição e reivindicação" – diz, para contra-argumentar: "mas, daí, a

Para quem quiser conhecer um pouco o Código Civil que serve como referência para o entendimento da questão apresentada:

Em seu art. 1228, delineia os vetores para intelecção do significado e alcance da função social da propriedade, ao dizer:

Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

§ 1o O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas.

§ 2o São defesos os atos que não trazem ao proprietário qualquer comodidade, ou utilidade, e sejam animados pela intenção de prejudicar outrem.

§ 3o O proprietário pode ser privado da coisa, nos casos de desapropriação, por necessidade ou utilidade pública ou interesse social, bem como no de requisição, em caso de perigo público iminente.

§ 4o O proprietário também pode ser privado da coisa se o imóvel reivindicado consistir em extensa área, na posse ininterrupta e de boa-fé, por mais de cinco anos, de considerável número de pessoas, e estas nela houverem realizado, em conjunto ou separadamente, obras e serviços considerados pelo juiz de interesse social e econômico relevante.

§ 5o No caso do parágrafo antecedente, o juiz fixará a justa indenização devida ao proprietário; pago o preço, valerá a sentença como título para o registro do imóvel em nome dos possuidores.

se entender ser a propriedade um direito absoluto, como defendiam os romanos, parece-nos algo distante da realidade fática e de nosso sistema normativo".

Novo Direito Constitucional: Até direitos mais caros são relativos

Para sustentar sua conclusão, Andrade argumenta que o novo Direito Constitucional entende relativos até mesmo os direitos mais caros à pessoa humana, como é o caso da vida, "que pode ser atingida nos casos de legítima defesa e da liberdade, que podem sofrer restrições, nas hipóteses de prisão legal". Compara que, tal como acontece com os direitos fundamentais, a propriedade se depara com uma série de restrições, que "perpassam as searas criminal, civil e administrativa, onde instrumentos como perdimento, expropriação e penhora, por exemplo, demonstram como esse tal direito pode ser atingido, a depender da configuração fática e jurídica em que ele se apresenta" – afirma.

Constituição Federal: Dá dicas do entendimento

Ainda de acordo com a Constituição Federal, Andrade indica que se deve observar alguns direcionamentos, como as funções: socioambiental do domínio (art. 224 CF), social da propriedade (art. 5º, XXIV, CF) e a econômica da propriedade, erguida esta ao status de princípio da ordem econômica constitucional (art. 170, II, CF). À partir deste último princípio, conclui-se que "a propriedade deve exercer sua função econômica, devendo ser utilizada para geração de riqueza, garantia de trabalho, recolhimento de tributos ao Estado, e principalmente, a promoção do desenvolvimento econômico" – reafirma, para concluir: "o direito de propriedade não é absoluto, uma vez que são diversas as possibilidades de redução ou até mesmo perda das prerrogativas vinculadas à propriedade". Ou seja, o interesse coletivo, subjacente à função social e socioambiental, e o interesse individual, perceptível na hipótese da usucapião, podem prevalecer aos interesses do proprietário (titular de domínio).

Andrade destaca uma parte do código (no parágrafo primeiro do art. 1228) onde é delineado que o "...direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais" – onde, portanto, fica patente o objetivo maior atribuído à propriedade. Ou seja, fica claro que a função social da propriedade não pode ser compreendida em sua amplitude se "tal processo de compreensão de seu significado e alcance deixar de considerar a importância do princípio da função econômica da propriedade".

Função social e econômica da propriedade

Atualmente, observam-se diversos movimentos de relativização do direito privado, em razão da função social e econômica da propriedade. Andrade cita um autor do direito (BERCOVICI: 2005; 145) para quem "os direitos individuais não devem mais ser entendidos como pertencentes ao indivíduo em seu exclusivo interesse, mas como instrumentos para a construção de algo coletivo". Trata-se do "processo de funcionalização da propriedade", lembra Andrade, citando outro autor (Karl Renner): "a função social da propriedade se modifica com as mudanças nas relações produtivas, transformando a propriedade capitalista, sem socializá-la". E ainda (Bercovici): "a função social operou uma mudança essencial no capitalismo, na medida em que passou a fundamentar juridicamente a propriedade".

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

Uso: deve atender necessidades individuais e coletivas

Dessa forma, torna-se importante considerar que a propriedade deve ser traduzida como um bem de necessidade essencial, sendo que a seu uso (e, porventura ganhos) deve ser identificado como condição própria ao atendimento das necessidades individuais e coletivas. Como ilustração, tem-se que estas necessidades podem estar alinhadas aos fins de moradia, comércio, indústria e outros. Nessa linha lógica, é forçoso reconhecer que a exigência de aprovação unânime dos proprietários, em relação à finalidade do imóvel, termina por inviabilizar, em alguns casos específicos, a tomada de decisão. Mantido tal entendimento, apenas um único condômino poderia impedir a mudança de uso, em detrimento da vontade da maioria dos proprietários – o que pode tornar difícil, ou inviabilizar em alguns casos, a sustentação econômica do condomínio.

Mudança de uso dos edifícios: Imposição econômica e tecnológica

Diversos edifícios empresariais, situados nos centros das grandes metrópoles, têm sofrido fortemente com as alterações do mercado de trabalho, impostas, seja pelas novas opções de teletrabalho (home office), seja pela possibilidade de prestação de serviços virtuais (remotos), reuniões on-line ou, até mesmo, pela circulação de documentos e de recursos financeiros promovidos pelas ferramentas digitais de comunicação – com sustentação na tecnologia. Entretanto, essa mudança ganhou impulso, nos últimos anos, não apenas pelo avanço tecnológico, mas pelo aparecimento da pandemia da Covid-19.

Diversos indicadores: Há déficit habitacional

Ao mesmo tempo, persiste uma crise habitacional de elevada intensidade, denunciada por diversos indicadores de déficits habitacionais. Estudos realizados no âmbito do mercado imobiliário apontam que "a procura por espaços comerciais individualizados e personalizados vem caindo ao longo dos anos, com isso gerando o esvaziamento de salas e edifícios de finalidade comercial" – esclarece Andrade, que completa: "some-se a isso as novas tendências de trabalho em espaços conjugados e multifuncionais" – os chamados coworks, uma nova configuração para os espaços de trabalho.

Em vários estados assistimos a busca por alternativas à deterioração dos centros urbanos, através da criação de instrumentos legais e da instalação de equipamentos públicos voltados para a revitalização dos espaços. Esses esforços, que já obtiveram êxito em diversas cidades do mundo, começam a ganhar corpo e forma no Brasil.

De cidade caótica à cidade planejada

Uma das mais bem sucedidas experiências internacionais ocorreu "na cidade de Nova York, com a edificação do High Line, um parque linear público, no West Side de Manhattan, que foi revitalizado a partir de um trilho de trem sem uso. Seu exemplo nos mostra a importância da revitalização urbana, especialmente nas grandes cidades" – sustenta Andrade. A realização desse projeto, a partir da obra pública, envolveu conhecimentos de arquitetura, paisagismo e urbanismo conjugados com o retrofit privado, "o que não tardou em impactar de forma positiva diversos estabelecimentos empresariais abandonados e precarizados na região circunvizinha" – lembra.

Imóveis: Usos alterados, valorizados

Esses imóveis acabaram tendo seus usos alterados para finalidade residencial ou comercial, tornando a região, em pouco tempo, uma das áreas mais caras e valorizadas de toda a cidade. Ações semelhantes ocorreram "em Miami, onde existe o design District1; em Barcelona, com o Poblenou2; e mesmo em Londres, onde se aproveitou o evento dos Jogos Olímpicos para revitalizar o bairro de Stratford3, uma das áreas mais pobres e carentes da Europa, na zona leste da cidade" – enumera, como casos eficientes de mudança de finalidade do uso.

Hotel Glória

Espaços públicos: Redesenhados e ressignificados

Esses espaços públicos foram redesenhados e, com o tempo, ressignificados, conectando pessoas aos seus bairros de moradia, agregando e adicionando novos modais de mobilidade, aumentando a segurança pública e, com isso, trazendo maior qualidade de vida para seus moradores. No Brasil, "é possível citar os exemplos da cidade de São Paulo, com programas como o Requalifica Centro, criado por meio de lei municipal (2021), que estabelece incentivos fiscais para a efetivação de ações voltadas para o retrofit urbano e para a reconfiguração dos espaços habitacionais" – lembra Andrade para indicar a relevância da nova lei.

Mudanças: Na cidade de São Paulo

Na capital paulista também pode ser citado "o exemplo da edificação do Hotel Rosewood, instalado na Cidade Matarazzo, onde modificaram a finalidade original dos edifícios", lembra. No local, funcionava um hospital e uma maternidade que foram, inclusive, movidos do terreno para outro lugar, mas com a preocupação de preservar suas características de prédios tombados (patrimônio cultural da cidade de São Paulo) e, desse modo, "dar lugar ao mais requintado empreendimento hoteleiro da América Latina" – conta.

Desperte para sua Prestação de Contas

O assunto pode ser polêmico em Assembleias de Condomínios quando estas não são acompanhadas de maneira correta pelos moradores. Ter opinião própria é fundamental. Vamos, didaticamente, separar alguns pontos:

- Entrada x Saída
- Planejamento Financeiro
- Política x Verdade

Entradas × Saídas - O morador precisa entender o relatório elaborado pela Administradora de Condomínios. Para isso, é fundamental que, no Boleto de pagamento da contribuição condominial mensal, apareça:

(=) O saldo total geral financeiro ANTERIOR.

(+) Entradas Financeiras da Formação do Preço do Boleto Condominial. (-) Saídas Financeiras dos Gastos do Condomínio.

(=) O saldo total geral financeiro ATUAL.

O Salto ATUAL deve ser maior que o Saldo ANTERIOR. Entretanto, se ocorrer o inverso sem melhorias no seu condomínio, é necessário ficar atento e analisar o próximo Boleto com o Relatório.

Assim como na medicina é essencial tratar a sua patologia procurando um especialista. Nos números, é fundamental verificar se a Prestação de Contas Documental foi assinada por um CONTADOR.

A verificação da documentação com a realidade do condomínio cabe ao Conselho Fiscal e não é menos importante. Mas é crucial sempre o acompanhamento do MORADOR. Então, fiquem atentos à fórmula simples supracitada.

Planejamento Financeiro - Particularmente, considero essa parte interessantíssima. É necessário que o síndico possua uma ata de Assembleia, com a relação de prioridades sequências aprovadas pelos moradores. Sem essa premissa, torna-se inviável a execução coordenada das ações. Após esse alinhamento, resta, apenas, que os itens abaixo sejam executados:

- Juntar Recursos Financeiros;
- Fazer uma Cota Extra;
- Utilizar o que o Condomínio possui.

É relevante destacar que não existe planejamento financeiro se o condomínio gasta exatamente o que arrecada sem melhorias. Isso é considerado equilíbrio financeiro e não planejamento de ações.

Política x Verdade - Os condomínios são divididos em residenciais e comerciais, de acordo com a natureza da utilização, e em verticais e horizontais, conforme o modelo de construção. Porém, em todos, existem moradores satisfeitos e insatisfeitos com a gestão.

Ao analisar uma prestação de contas, o mais importante é se manter imparcial, ou seja, sem se colocar a favor ou contra qualquer um dos lados. Ir com um olhar político de crítica poderá conduzi-lo a inverdades. O crucial nesse momento é observar se as melhorias estão seguindo o definido nas Assembléias e chamar o síndico para dar dicas e até mesmo encorajá-lo.

A prestação de contas é mais do que um simples relatório. É a certeza de que a Gestão está indo no caminho certo e de que a sua unidade condomínios, no que diz aos aspectos internos, está sendo valorizada e bem cuidada.

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

Rio e Belo Horizonte: Mudanças para ativar a economia

Na cidade de Belo Horizonte, também existem estudos preliminares nessa linha lógica, da conversão de edifícios comerciais e hoteleiros em espaços de moradia e residência. Já no Rio de Janeiro, o programa Reviver Centro prevê estímulo "à locação social e incentivos fiscais para a construção de novas moradias e à conversão do uso de prédios comerciais para transformá-los, após reforma, em edifícios de uso residencial ou multimodal (residencial e comercial)" – indica, Andrade. Ele cita, no Rio, o exemplo emblemático do Hotel Glória, cujo retrofit (obras de revitalização sem imposição de mudanças arquitetônicas, como opção de conservação e melhoria do patrimônio) implicou na alteração de sua finalidade incipiente, deixando de ser um dos mais tradicionais hotéis da cidade para se transformar em um condomínio residencial de elevado padrão.

Cidade: Agora há condição de planejar

Andrade conclui que, "seja sob o prisma finalístico, flexibilizar o modelo decisório para possibilitar a alteração da finalidade do condomínio residencial (edilício), seja sob o aspecto da função social e econômica da propriedade, vemos na nova legislação algo extremamente benfazejo" e alinhado com os mais "relevantes interesses sociais e econômicos e, perfeitamente, em sintonia com as diretrizes e postulados constitucionais, embora tenha chegado com censurável atraso, próprio dos trópicos" – lamenta.

Segundo Andrade, não há porque se temer o risco de possível "instabilidade das relações jurídicas, uma vez que a referida lei possui destinatário certo: os espaços residenciais ou empresariais" (ou mesmo mistos), que necessitam de serem reconfigurados para atingir o "objetivo maior de qualquer direito fundamental: a dignidade humana, que deve ser compreendida, não somente sob a ótica de um direito fundamental individual, mas sob o espectro de uma tutela social mais ampla, que tenha o poder de permitir à propriedade gerar efetiva riqueza, e incluir todos os que intentem se amoldar às novas exigências de nossos tempos" – resume, Andrade.

Contato

Vander Andrade

@vanderfdeandrade

Imposto do Síndico: Saiba quais os deveres fiscais do síndico

Síndico profissional e síndico orgânico pagam os mesmos impostos?

O papel do síndico em um condomínio envolve uma série de responsabilidades, entre elas, a declaração de impostos. O imposto do síndico é uma questão importante que muitas vezes gera dúvidas e requer esclarecimentos. Neste artigo, discutiremos quais impostos o síndico deve declarar e as diferenças nos impostos entre o síndico orgânico e o síndico profissional, por isso trouxemos o contador e advogado, Arnaldo Dias Filho, para explicar os deveres do síndico em relação aos impostos. “Na questão do síndico, a gente tem alguns pontos principais que eu acho importantes. Primeiro, temos a questão que alguns estão trabalhando como MEI, algo que não é possível que o síndico trabalhe dessa forma, é vedado o auxílio de trabalhar como MEI. Outra questão é a retenção de imposto de renda que hoje acontece muito em condomínio, os síndicos estão trabalhando como pessoas físicas e tendo o imposto de renda retido pela administradora e quando ele não retém o imposto de renda do síndico então acaba sendo um valor que o síndico teria a mais no fluxo de caixa, que ele só faria esse recolhimento por carnê-leão, dependendo da renda dele de outras fontes, ou somente na declaração de ajuste no ano seguinte.” - explica o contador. O advogado procura reforçar o porquê do síndico não poder ser MEI, “Existem vários argumentos do motivo do síndico não poder ser MEI, mas irei listar dois específicos. A primeira é que a Receita Federal está

Arnaldo Dias

exigindo que o síndico tenha o código CNAE, que é o mesmo código de imobiliárias. Outra questão é se o síndico também trabalha como pessoa física, o que é algo ruim e seria mais um motivo para virar empresa, já que ele tem a carga tributária do previdenciário, sendo assim, retido em 11% do valor que ele tem para receber. Isso atrapalha o síndico tanto nos ganhos quanto na concorrência com outros síndicos” - reforça Arnaldo

Muito se discute em relação às diferenças dos impostos do síndico orgânico para o síndico profissional, se existem diferenças e quais são, mas primeiro vamos entender qual a diferença do orgânico para o profissional. O síndico orgânico, também conhecido como síndico morador, é aquele eleito pelos condôminos para exercer a função de gestão do condomínio. Já o síndico profissional, diferentemente do orgânico, exerce a função de forma remunerada e é contratado pelo condomínio para desempenhar suas atividades. “Em relação a impostos, a princípio são os mesmos, o que ocorre é uma confusão do síndico orgânico em relação a isenção da cota condominial, então ele tem a possibilidade de ser remunerado desta forma, trazendo tantas outras implicações no sentido dos recolhimentos do INSS, por exemplo, quando vai receber como pessoa física”- afirma o advogado. As principais diferenças estão nas atividades desempenhadas. Nesse caso, o síndico orgânico deve declarar apenas os impostos pessoais, como Imposto de Renda Pessoa Física (IRPF) e Imposto sobre a Propriedade de Veículos Automotores (IPVA), caso possua veículo em seu nome. Já o síndico profissional deve declarar não apenas os impostos pessoais, como o IRPF e o IPVA, mas também os impostos relacionados à atividade profissional, como o Imposto sobre Serviços (ISS) e o Programa de Integração Social (PIS). Além disso, o síndico profissional deve recolher as contribuições previdenciárias devidas.

É fundamental que os síndicos conheçam suas obrigações fiscais e busquem orientação profissional para garantir o cumprimento correto das normas tributárias, evitando problemas legais e financeiros para si e para o condomínio que representam.

Contato

@diasfilhoarnaldo

Prestação de contas: O lado palpável da gestão

A prestação de contas é o produto final do condomínio, a parte palpável e verificável por parte dos condôminos. Normalmente, quem produz a pasta de prestação de contas é a administradora, porém é importante ressaltar: a responsabilidade sempre é do síndico. O síndico pode transferir as funções administrativas, mas nunca as suas responsabilidades! Eles, normalmente, utilizam a prestação de contas feita pela administradora, que é uma prestação padrão. Dessa forma, eles não costumam verificar a fundo o que foi apontado e não modificam e personalizam o demonstrativo.

O síndico, por ser o responsável pela prestação de contas, precisa analisar com muito cuidado cada lançamento, cada conta contábil e como as despesas são descritas. Ele precisa também ter o domínio total do que foi demonstrado para poder explicar aos condôminos a qualquer tempo.

Como fazer a prestação de contas? É necessário que a pasta de prestação de contas seja feita de forma clara e com fácil entendimento para que a maioria dos condôminos consiga entender. Para isso, sugerimos o uso de gráficos, demonstrativos analíticos e sintéticos, além de planilhas para acompanhamento das evolutivas de contas contábeis.

Sem esquecer da padronização no lançamento, como por exemplo: nome da conta contábil, número da nota fiscal, nome do fornecedor e mês de referência. Cada lançamento deve ter a nota fiscal ou documento correspondente para verificação. O trabalho para ser eficaz, inicia-se com um Plano de Contas bem definido. Além da criação da burocracia entre síndico e administradora, para que cada lançamento esteja perfeitamente enquadrado no plano.

O uso da tecnologia colabora muito para a assertividade da classificação. O fornecedor pode padronizar os lançamentos recorrentes e estes podenm se tornar um pré-lançamento (com aprovação do analista). Em um condomínio padrão, sem obras, mais de 90% dos lançamentos são recorrentes.

As pastas de prestação de contas são a base para elaboração da previsão orçamentária do próximo exercício. Desta forma, possíveis classificações erradas, se tornam armadilhas para erros na previsão. Este é mais um motivo para que o síndico trate com muito cuidado cada detalhe/lançamento existente na pasta.

Quando é correto prestar contas? Segundo o Código Civil (artigo VIII), o síndico deve prestar contas à assembleia anualmente ou quando exigidas. Porém, o costume (considerado correto pelos especialistas) é a prestação de contas mensal – com pasta disponibilizada aos condôminos para permitir esclarecer quaisquer dúvidas.

Vale salientar que a grande maioria dos condomínios tem um Conselho Fiscal (o Código Civil diz não ser obrigatório). No caso de existir, sua função é dar o parecer sobre as contas do síndico. Na prática, deveria funcionar como uma "auditoria" para verificar contas e gastos da gestão do síndico.

Abordando um assunto perigoso para os condomínios: Em um cenário onde o Conselho Fiscal não cumpre seu papel e o síndico e até a administradora fica sem supervisão, o um risco é aumentado devido o volume de dinheiro manejado e grandes problemas, como o não pagamentos de tributos.

Condômino pode e deve supervisionar Embora tenhamos um síndico (e em alguns casos, administradora e Conselho Fiscal), os condôminos são sócios do empreendimento, tendo total direito de supervisionar e fiscalizar. Hoje, o uso de sites e aplicativos facilitam a disponibilização e prestação de contas mensal.

O acompanhamento do previsto X realizado deve ser feito constantemente. Lembrando que previsão não é algo exato e que pode ser necessário ajustes, como: cortes de custos ou arrecadação de mais dinheiro. Alguns custos podem ser cortados pelo síndico diretamente, porém, custos que envolvem o funcionamento da operação do condomínio ou necessidade de arrecadação financeira, devem ser deliberadas pela maioria dos condôminos em assembleia geral.

Por fim, o controle de pagamentos recorrentes. Principalmente em tempos de crise, com os condomínios sofrendo com a inadimplência, as perspectivas de gastos estão em risco. Infelizmente, poucos síndicos e conselheiros têm o hábito de realizar.

Ricardo Karpat é diretor da Gábor RH e da Certificação Síndico 5 Estrelas, colunista do programa CBN A Voz dos Síndicos e apresentador do programa Condomínio em Pauta, pela CondTV.

gabor.com.vc **g-bor** **GáborRHTV**

Pequenas obras, grandes problemas!

Quer fazer uma mudança em seu apartamento? Saiba o que será necessário para começá-la

Gustavo Bihel

Existe o lado bom e ruim de morar em um condomínio residencial (edilício). Muitas pessoas gostam da sensação de segurança, mais silêncio, maior privacidade e praticidade, porém uma demanda que muita gente tem é em relação ao tamanho, a metragem da unidade do domicílio – que pode ser uma casa ou apartamento, não importa. Quem nunca escutou um amigo ou morador reclamando que a sua residência é pequena e, também, aquele que nunca pensou em fazer uma obra para tentar aumentar de alguma forma a unidade? Por esse motivo, a Revista dos Condomínios designou um repórter para falar sobre obras dentro das unidades desses condomínios.

Muitos condôminos têm dúvidas sobre o que ele pode fazer; se pode quebrar paredes para produzir um conceito aberto, fechar a varanda com cortina de vidro; se pode construir algo na área externa de sua residência. Para nos ajudar com esses questionamentos, Gustavo Bihel, especialista em Engenharia condominial, conversou conosco e tirou algumas dúvidas.

Repórter da RDC - Uma das perguntas mais feitas é: O condômino tem o direito de fazer todo tipo de obra em sua residência?

Gustavo Bihel - Depende. Ele não pode fazer tudo o que bem entender. Ele pode fazer tudo que não prejudique o coletivo. Pode trocar um piso, pintar uma parede, ele até pode mexer em uma parede, porém ele terá que ter um acompanhamento e um aval de

um engenheiro civil e um engenheiro calculista, para não correr o risco de mexer na estrutura do prédio.

Repórter da RDC - Agora que já vimos que não é todo tipo de obra que o condômino pode fazer, existe alguma lei/norma que fique a favor das obras feitas pelo condômino?

Gustavo Bihel - Na ABNT possui a norma 16.280, que é a norma que fala sobre as reformas, a gestão de reformas dentro dos condomínios. Ela estabelece direitos e deveres tanto do condômino quanto do gestor condominial, o síndico. A norma estabelece que deve haver um histórico de todas as alterações dentro de uma edificação. Toda vez que um morador tiver a intenção de fazer uma alteração dentro do seu apartamento, independente do que seja essa alteração, ele precisa entregar uma série de documentos ao síndico que irá avaliar essas alterações e vai comentá-las, permitindo, ou não, que elas sejam feitas.

Repórter da RDC - Sabemos que em apartamentos a área externa é somente uma varanda, que muitas das vezes são pequenas, mas e os moradores da cobertura, eles podem unir a parte externa com a interna fazendo com que fique uma única coisa?

Gustavo Bihel - No caso da cobertura existe algumas limitações para que essas obras sejam feitas porque toda edificação tem um limite de área ocupada e isso também conta para a cobertura, a cobertura não pode acrescentar áreas além do que é permitido como ocupação. Então na maioria das vezes a documentação sobre a obra deve ser levada para a prefeitura antes de ser levada ao síndico. A prefeitura fará uma avaliação e dará um percentual de área livre para construção, que na maioria das vezes este percentual já foi abatido na hora da construção do prédio"

Repórter da RDC - E o morador da cobertura que queira fazer um quarto adicional na sua área, pode?

Gustavo Bihel - A prefeitura que vai dar a concessão pra ele, dizendo se pode ou não construir mais um quarto. Apesar de ser uma cobertura que às vezes tem uma varanda que é duas vezes maior do que o próprio apartamento, nem sempre naquela região você pode ocupar toda a sua projeção de planta. Então o morador precisa levar esse projeto à prefeitura, validar esse projeto com a prefeitura e mostrar para o síndico.

Repórter da RDC - Percebe-se que em qualquer modelo de obra, o morador tem que conversar com o síndico ou pedir permissão para a prefeitura. Caso o condômino não faça isso, ele poderá ser punido?

Gustavo Bihel - O síndico deve seguir todo o rito que consta na Convenção e no Regimento interno. Há duas possibilidades para que o condômino seja punido. A primeira é caso ele comece uma obra sem avisar, ou caso ele notifique ao condomínio que pintará a parede, por exemplo, e ao decorrer da obra ele mudar todo o escopo da obra e começou a subir piso, ter 'quebra quebra', alterou parede, etc. Então, no primeiro momento, o condomínio terá que mandar um aviso ao morador, caso o aviso não tenha o efeito desejado, ele poderá seguir com a punição.

Repórter da RDC - Qual seria a melhor maneira de fazer essa comunicação com o síndico?

Gustavo Bihel - Ele primeiramente vai enviar um e-mail ou uma carta ao síndico informando que ele tem a intenção de fazer uma obra dentro do seu apartamento e ele vai ter que descrever ali mais ou menos o que ele quer fazer. O condomínio então vai solicitar a apresentação de uma série de documentos, projetos, ART, memorial descritivo, cronograma de obra. O síndico, juntamente com um engenheiro, terá que avaliar esse projeto.

Analisando o que foi dito, é perceptível que a comunicação entre o condômino e o síndico é imprescindível e que a falta dela gera infortúnios para ambas as partes. Gestor, fique atento caso algum morador cometa alguma infração e se informe para saber lidar. Condômino, antes de fazer qualquer mudança em seu apartamento, comunique ao seu síndico para que você não seja punido.

Contatos

Gustavo Bihel

(21) 99323-2702

contato@bihel.com.br

@bihel.engenharia

Desempenho e Liderança

por Ariane Padilha

Negociação – quem ganha?

Estamos constantemente negociando, em vários aspectos da nossa vida. Negociação faz parte das relações humanas e não seria diferente na função do Síndico. O síndico negocia com fornecedores, com a equipe, com moradores, negocia no dia a dia, negocia na assembleia. Negocia com crianças, com adolescentes, com idosos, com adultos, com festeiros, com intolerantes, enfim, negocia com diferentes perfis. Desenvolver esta habilidade, também é indispensável.

Para alguns considerada arte e um dom inato, a Negociação é técnica e estratégia, todos podem aprender e aplicar. A negociação é um processo de comunicação baseado na racionalidade em que se busca formas de resolução de problemas, tratar as diferenças, fazer acordos e concessões.

Uma boa negociação é possível quando chegamos a um acordo que seja satisfatório para todos. É a relação ganha-ganha, onde todos devem ganhar e não um ganha-perde, onde para um ganhar, o outro precisa perder. Isso exige colaboração de todas as partes, esta é a condição básica para se negociar. É preciso estar disposto a ouvir, comunicar de forma clara e transparente suas intenções, colaborar, flexibilizar, ter empatia e buscar alternativas de forma criativa. Sem isto, não há negociação. Portanto, seja o síndico que promove um ambiente propício à negociação e a busca da solução dos problemas e conflitos. Sem rigidez, verdades absolutas ou com um posicionamento rígido.

Ao negociar (com fornecedor, morador, equipe), tenha claro qual sua meta, o resultado esperado, até onde pode e é capaz de flexibilizar, identifique os interesses mútuos e os pontos de conflito, faça perguntas, esforce-se para compreender o ponto de vista do outro, apresente argumentos, explore alternativas, foque na solução. Apesar de ser um processo onde a racionalidade deve conduzir, não devemos desconsiderar que as emoções dos negociadores estarão presentes. Esteja atento às suas emoções e a do outro.

O universo condominial é tão específico, que muitas vezes negociar regras e leis, torna-se algo extremamente desafiador para o síndico. Ao se falar em negociação, devemos ter em mente um resultado satisfatório para todos os envolvidos no processo. Porém, o síndico, muitas vezes, se vê em situações mais delicadas em que não é possível flexibilizar ou ceder, visto que, quando se trata de regras em condomínios, estamos falando dos direitos de uma coletividade.

Vale a pena dedicar-se e desenvolver suas habilidades de negociação, facilita muito as relações e traz grandes resultados à sua gestão.

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

Convenção x Regimento Interno

Saiba a diferença entre elas e as características de cada uma

Quando uma construtora decide investir na construção de um condomínio edilício, ela terá que seguir alguns passos até estar tudo finalizado. Quem irá investir, quantos prédios serão, se terá área de lazer e a produção de um conglomerado de documentos necessários. A criação da convenção condominial e do regimento interno fazem parte destes documentos.

Ambos os documentos são importantíssimos para a constituição do condomínio, apesar de serem diferentes algumas pessoas ainda os confundem, pois são documentos que ditam as normas e acordos coletivos, boa convivência e bom funcionamento do condomínio, a convenção e o regimento interno, em síntese, se completam.

Mas o que é o Regimento Interno e a Convenção? O advogado Henrique Castro, especialista em direito condominial explica.

“O regimento interno é um conjunto de normas internas específicas que detalha as obrigações e direitos dos moradores regulando aspectos como, o uso das áreas comuns, horários permitidos para a realização de atividades, regras de convivência e normas de segurança.

A convenção, por sua vez, é um documento legal que estabelece as normas gerais do condomínio e define direitos e deveres dos condôminos, assim como as regras para a administração do condomínio. A convenção é elaborada no momento da constituição do condomínio e deve ser registrada em cartório”

A Convenção e o Regimento Interno são documentos que os condôminos devem seguir à risca, caso contrário existem punições para ações que vão contra as normas previstas, por isso o síndico e os moradores devem possuir total conhecimento sobre o que está escrito naqueles

Henrique Castro e Jamile Mascarenhas

documentos. Henrique conta sobre o assunto:

"Caso um condômino descumpra as diretrizes estabelecidas na Convenção condominial (art. 1334, IV CC), estará sujeito a aplicação de multas como penalidade. É importante ressaltar que a aplicação de multas deve estar prevista de forma clara e específica na convenção"

Mas e se um visitante descumprir alguma regra que for passível de multa? Jamile Mascarenhas, advogada imobiliária, responde:

"Qualquer pessoa que esteja visitando ou morando em um condomínio, estará automaticamente aderindo às regras já existentes, e será o condômino responsável pelas pessoas que ele estará trazendo para dentro do condomínio. Se um visitante, parente ou amigo do morador estiver visitando o condomínio, quem será multado será o condômino!"

Uma diferença que deve ser destacada é que, a Convenção deve ser feita pela construtora juntamente com um advogado especializado sendo legalizado perante a lei se tornando assim, um documento público. Já o Regimento Interno, é um documento feito pela construtora, o advogado especializado e os primeiros condôminos. Para alterar algum ponto da Convenção, é necessário ter um quorum de 2/3 dos condôminos presentes, já o Regimento Interno só precisa de quórum mínimo para ser alterado.

Como vários documentos antigos possuem normas obsoletas, a Convenção também possui normas que devem ser atualizadas, mas para isso, a assembleia deve ter um número mínimo de pessoas, como já dito. Perguntada sobre o assunto, Jamile lista alguns pontos críticos que devem ser atualizados na Convenção:

- Locação de apartamentos por curtíssima temporada (proibição e aprovação);
- Adequação da possibilidade de eleger um síndico profissional;
- Medidas que visem o combate a preconceitos;
- Medidas de combate a todos os tipos de agressão, seja a animais ou a seres humanos;
- Avaliação do interstício entre uma assembleia a outra;
- Vacância dos membros da administração caso o síndico e subsíndico fiquem impossibilitados;
- Responsabilidade socioambiental;
- Adotar critérios objetivos para a contratação de prestadores de serviço.

Contatos

Jamile Mascarenhas

@Jamilemascarenhas.adv

Henrique Castro

@henriqueacastro

Aumento de roubos a comércio e residência faz crescer investimento em segurança

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

De acordo com o levantamento, realizado pelo Anuário Brasileiro de Segurança Pública para o biênio 2020/21, o Brasil registrou elevação nos índices de roubos em imóveis de todos os tipos. Nos comerciais subiu 6,5%; residencial 4,7%; já em instituições financeiras, 11%. Os números indicam a importância de empresas, bancos, além de condomínios, investirem em equipamentos de alta segurança.

"Sistemas de segurança inteligentes, com equipamentos interconectados e central remota, ajudam a reduzir e mesmo evitar ocorrências criminosas nas diversas propriedades em que a Haganá atua; e para todos que moram ou utilizam esses imóveis"- indica Rodolpho Calile, gerente comercial da companhia, no Rio de Janeiro. Além disso, o "sistema implantado é integrado com as autoridades policiais, de segurança que, além de intimidar a ação dos bandidos, é determinante no reconhecimento e na solução de crimes", explica Calile.

A companhia, de acordo com Samuel Rubens Pereira, Diretor Comercial Nacional, foi criada há mais de duas décadas (1997) e atua hoje em quatro (4) estados com mais de 12 mil colaboradores nos setores de Segurança, Tecnologia, Projetos de Segurança e Terceirização de diversos serviços, como: Bombeiro Civil, Limpeza, Recepção, Serviço de Portaria, Controle de Acesso, Recepção, Jardinagem, Zeladoria e Manutenção Predial – enumera. "Os serviços de Tecnologia são diversos e voltados para a segurança", destaca o diretor.

Ele lembra, entretanto, que o investimento em equipamentos de maneira isolada, ou seja, sem interconectividade, não é uma solução adequada. Segundo ele, é necessário investir, por exemplo, em: Câmeras analíticas, que realizam o monitoramento do movimento e a identidade das pessoas dentro do perímetro, além de um controle de deslocamento e tempo, realizado por câmeras e a Central Remota, dos visitantes presentes no condomímio. "Caso a máquina, que é gerenciada por inteligência artificial, não identifique a pessoa como sendo morador ou visitante, um alarme é disparado, com som, no condomínio; outro na "Central Remota 24h" e, ainda outro, no departamento de polícia" – explica um dos sistemas Rodolpho Calile, Gerente Comercial (RJ).

Contudo, "ainda há muita empresa e profissionais de segurança que acreditam que um sistema simples, de câmeras, é capaz de reduzir as ocorrências. Mas o que sabemos, diariamente pela imprensa, são notícias de roubos e assaltos a lugares vigiados por câmeras. É preciso um projeto integrado para, efetivamente, evitar essas ocorrências e evitar danos ao patrimônio" – ensina Calile.

Em números absolutos, os roubos a residências (condomínios incluídos) saltou de 32.158 em 2020, para 33.911 (2021). No comércio, saltaram de 46.661 para 50.055 (2020/21). Já o volume de roubos a instituições financeiras subiu de 334 para 353, no mesmo biênio. Esses dados do anuário são preocupantes. No Rio de Janeiro, por exemplo, a disparada dos roubos a residências se mostrou mais assustadora. O estado fluminense pulou de 721 ocorrências (em 2020) para 1.010 (2021), o que equivale a uma alta de 40,08% em números absolutos. Já pela taxa por 100 mil habitantes, a expansão foi de 39,3% em 2021.

Esses índices explicam a "introdução maciça de sistemas tecnológicos desenvolvidos pela Haganá em projetos para a segurança, no Rio, principalmente em condomínios. Eles oferecem aos clientes: Reconhecimento facial, com checagem biométrica (Sigah), validação da identidade do visitante antes de liberar o acesso (Double Check), comunicação via aplicativo (Sabrah), que facilita e reforça o controle de acesso de condomínios e empresas; e a portaria remota que, na Haganá, permite o controle de acesso do seu condomínio residencial ou corporativo à distância, pela Central de Monitoramento 24h" – explica Calile.

Rodolpho Calile

Segurança: Presença em quatro estados

A companhia opera, atualmente, em quatro estados (São Paulo, Rio de Janeiro, Paraná e Minas Gerais), atuando a partir de cerca de 20 bases ou filiais, para os segmentos: Corporativo, Residencial, Patrimonial – Vspp (Vigilância de Segurança Pessoal Privada), Imobiliário, Educacional, Hospitalar, Hoteleiro, Industrial e Logística.

Case de sucesso

Calile nos conta "um projeto interessante, de alto padrão, em Icaraí, Niterói. Quando assumimos, apresentamos o Projeto de Segurança e eles o executaram de forma integral. Saíram de uma guarita de fibra de vidro, que não oferecia qualquer proteção na portaria; o perímetro, também, era totalmente sem controle. Daí, passamos para uma guarita blindada e perímetro protegido com cerca de metal, além dos procedimentos im-

plantados e tecnologias (câmeras de reconhecimento) de apoio. Uma vez implantado o sistema, os incidentes relacionados à segurança foram todos contidos. Desse modo, podemos dizer que a redução foi total, 100%".

Segurança: Outro caso de sucesso

Outra experiência que resultou positiva foi o projeto de segurança implementado para um condomínio de casas em São Francisco, Niterói. "Quando fomos chamados a situação era a de furtos e assaltos à mão armada na portaria do condomínio. Foi implantado um sistema de supervisão de segurança dedicada. Com isso, a criminalidade, as intercorrências, caíram para zero. Podemos dizer que o serviço de Niterói Presente terminou por complementar o serviço de baixar os índices de criminalidade naquela área do bairro de São Francisco" – relata Calile.

Segurança: Guarita blindada e hermética

A guarita, instalada "no condomínio pela Haganá, é blindada, climatizada e hermética, no sentido de que só a Central, que é remota e opera 24h, abre. Ela serve para pedir socorro externo, para a polícia, embora o vigilante dentro da guarita blindada esteja armado e protegido. No caso, o pedido de socorro é para aumentar o nível de segurança para os moradores, uma vez ocorrendo a invasão do perímetro" – explica Rodolpho Calile.

Segurança patrimonial: Quatro pontos básicos

Com a chegada de alguma pessoa na guarita temos o início do primeiro ponto, que consiste em avisar o morador da chegada, com pedido de permissão para todos – mesmo os conhecidos. A não ser aqueles que forem cadastrados como moradores ou da família. "Os profissionais que prestam serviços domiciliares podem ter status de acesso de entrada, entretanto, esse acesso normalmente é delimitado a dias e horários prévios" – ressalta Calile.

O segundo ponto é a própria autorização de entrada pelo morador. O próximo ponto, a pessoa é conhecida. Para a próxima etapa, se cumpre o reconhecimento por meio da apresentação de documento com foto ou através do reconhecimento por câmera, a partir de um cadastramento facial pré-existente.

LGPD: Registro de dados e imagens

Importante lembrar que, "de acordo com a Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD), a identificação é realizada apenas para uso interno e, eventualmente, para gerar segurança ao sistema, com: relatórios detalhados de visitantes que, se houver necessidade, podem ser entregues para a Polícia em caso de investigação" – assegura Calile.

Contatos

hagana.com.br

grupohagana

Considerações sobre o pagamento da taxa condominial na fase de instalação de um condomínio.

Em um processo de instalação, em muitos casos, tudo é novidade, sendo que as vezes, pode ser a primeira moradia ou mesmo ser o caso de alguém que nunca morou em um condomínio. Por isso várias dúvidas surgem e o síndico precisa estar preparado para responder.

No entanto, uma das principais dúvidas é com relação a taxa condominial, a qual exige expertise, conhecimento e habilidade do sindico em explicar.

Uma das primeiras, é a diferenciação entre os valores apresentados pelos corretores, no momento da venda do imóvel, que podem diferir dos discutidos em assembleias geral de instalação (AGI). Isso pode levar os moradores a se sentirem enganados, pois lhes foi apresentado um valor menor do que o discutido na assembleia. Infelizmente, essa prática é comum, onde alguns corretores minimizam a importância da taxa condominial ou deliberadamente subvalorizam seu valor para influenciar na venda do imóvel.

Outra questão levantada pelos novos moradores está relacionada ao valor da taxa condominial no início do condomínio, quando o número de moradores ainda é reduzido. Espera-se que a taxa seja mais baixa nesse período, porém, isso não é negociável, pois um condomínio possui custos fixos que não diminuem, independentemente do número de pessoas que o habitam. Custos como portaria, administração do condomínio e honorários do síndico permanecem os mesmos, sendo que apenas o consumo pode variar.

Nesse sentido, em relação às taxas condominiais, muitos moradores questionam por que são obrigados a pagá-las, mesmo não morando no condomínio. No momento em que o proprietário recebe as chaves do imóvel, todos os custos relacionados a ele se tornam sua responsabilidade. No entanto, é importante destacar que os custos do imóvel só são repassados ao novo proprietário quando ele já está na posse da unidade, caso contrário, esses custos são da construtora.

Assim, mesmo que o proprietário não more no imóvel, ele ainda precisa arcar com as taxas condominiais, uma vez que o condomínio possui custos fixos, independentes da quantidade de unidades habitadas. Além disso, surgem questionamentos sobre os pagamentos de água, energia elétrica e gás. No caso do fornecimento de água, muitas vezes as companhias cobram uma taxa mínima, independentemente do consumo. Geralmente, essa taxa mínima inclui uma quantidade de água disponível para uso, em torno de 5m3.

Os custos ordinários do condomínio, ocorrem independente do número de pessoas que estão habitando o imóvel. Portanto, mesmo que o condomínio tenha um número reduzido de moradores, os custos fixos permanecem os mesmos. Isso significa que despesas como manutenção das áreas comuns, pagamento de funcionários, segurança, limpeza e outras despesas operacionais não sofrem redução com a diminuição do número de residentes.

Esses custos ordinários são necessários para manter o funcionamento adequado do condomínio e garantir a prestação dos serviços essenciais aos moradores. Por exemplo, as despesas com portaria não diminuem se houver menos moradores, pois é preciso manter a segurança e o controle de acesso independentemente do número de unidades habitadas. Da mesma forma, os gastos com a administradora do condomínio e os honorários do síndico também não são afetados pelo número de moradores.

Mais do que nunca, para esse item, o síndico deve exercer o seu grau máximo de habilidade!

Paulo César

41 99929-8991

Elevadores Inteligentes

Os benefícios da tecnologia vão além da economicidade e sustentabilidade e experiência do usuário

Rodrigo Mendes de Farias

Os elevadores inteligentes têm se tornado cada vez mais comuns em condomínios residenciais e comerciais, trazendo consigo uma série de vantagens e benefícios. O sistema de funcionalidade dos elevadores inteligentes possuem recursos que se diferenciam dos elevadores convencionais, tornando-os mais eficientes (e sustentáveis) e, ainda, mais seguros para os usuários.

"O elevador inteligente nada mais é do que um sistema de equipamento eficiente, podendo ser comandado por celular, biometria, acesso remoto. Permite, ainda, desligar e ligar o elevador a quilômetros de distância através de acesso remoto" – explica Rodrigo Farias, engenheiro, gerente da Orona Elevadores. Uma das principais vantagens de se ter um elevador inteligente em condomínios é a melhoria na experiência dos moradores e visitantes. "São inúmeras vantagens, mas talvez a principal, é que permite a análise de dados do funcionamento, apresentando os momentos de maior uso, eventuais intercorrências, lentidão do sistema; de uma forma geral, temos

mais tecnologia, o que resulta em maior praticidade de manutenção”- lembra Rodrigo.

Elevadores: Alguns itens importantes

Os elevadores inteligentes, em geral, apresentam painéis de controle intuitivos, com telas sensíveis ao toque e interface amigável, o que facilita a seleção de andares e otimização do tempo de deslocamento. Por conta dessa tecnologia embarcada, apresentam melhor experiência para o usuário. “Portanto, maior rapidez no atendimento às demandas pelo serviço, o que resulta em economicidade e sustentabilidade. O que é bom para o meio ambiente” – lembra Farias.

Elevadores: Se houver estrutura, a instalação é rápida

Alguns condôminos costumam ter dúvidas de como é feita a instalação e quais as maneiras de fazer uma adaptação, mas o engenheiro esclarece como funciona: “Quando o serviço é contratado, nós entramos em contato com a construtora, ou síndico, no caso da mudança de elevador de um condomínio, e são passadas todas as características do elevador para o cliente. A instalação é rápida. Nos primeiros anos de uso, o elevador passa por uma manutenção mais rigorosa. O engenheiro faz todas as análises de medida e, dependendo do prédio, é preciso um projeto para implantar alterações na estrutura” – destaca Farias.

Elevadores inteligentes: Sustentabilidade e economicidade

O síndico, no momento do pedido, elenca os itens que mais lhe convém, naquele momento, seja a alteração de iluminação Led, sensor de presença e ventilador para a cabine, o que pode gerar uma redução de energia entre 5% a 15% para o condomínio” – lembra o gerente da Orona. Os elevadores inteligentes são projetados para consumir menos energia, por meio do uso de motores de alta eficiência, sistemas de regeneração de energia e algoritmos avançados de gerenciamento de tráfego. Isso resulta em economia de energia elétrica e, consequentemente, redução dos custos de operação para o condomínio.

Elevadores inteligentes: Valorização do condomínio

Além do benefício da redução de energia, o investimento é algo que possibilita uma melhoria e uma valorização. “Tudo se transforma rápido. Os elevadores inteligentes já existem há 10 anos, porém nos dias de hoje se tornou mais conhecido pela redução de custo do material e se tornou mais acessível. É investimento barato comparado a valorização do patrimônio, 10% a mais do valor do apartamento por conta da valorização dos elevadores inteligentes, tornando o imóvel mais valorizado e um retorno imediato para o condomínio” – esclarece Farias.

Elevadores: O avanço da tecnologia e a mudança de cultura

Com as tecnologias e seus avanços, os elevadores vão sendo feitos com mais inovações e recursos mais econômicos. “A Orona Elevadores, por exemplo, trabalha com Ecodesenho, uma gestão ‘limpa’ em todas as fases do produto, desde o seu desenho até ao final do ciclo de vida do mesmo: Com redução das emissões ao mínimo, boas práticas de produção e diminuição nos consumos. Ou seja, todo o ciclo de vida do produto e depois dele” – garante Farias.

Em resumo, os elevadores inteligentes oferecem uma série de vantagens em condomínios, incluindo uma experiência mais agradável para os usuários, maior eficiência energética e menor frequência de manutenção. Com sua tecnologia avançada e recursos inovadores, eles se destacam como uma escolha inteligente para edifícios residenciais e comerciais, proporcionando conforto, segurança e economia para os usuários e proprietários.

Contato

Rodrigo Farias

(12) 99627-5866

5 dicas para fazer uma obra de fachada

A fachada é um dos principais sistemas do edifício e para realizar uma obra de reforma os síndicos devem dar atenção a alguns aspectos. Seguem 5 dicas para obter êxito em uma obra:

• Dica 1 - Mantenha a manutenção em dia. A ausência de manutenção adequada pode elevar o custo de forma exponencial em cinco vezes o previsto anteriormente, segundo a regra de sitter. Isto significa dizer que alguma intervenção que deveria ter sido realizada em determinado mês, e não foi feita de forma adequada, custaria determinado valor (por exemplo, 1x), e, após certo período, aquele custo seria multiplicado por cinco (5x).

• Dica 2 - Invista na manutenção. A ABNT NBR 5674 - Manutenção de edificações - preconiza a periodicidade para a realizar a verificação dos elementos do sistema de fachadas deve ocorrer a cada 3 anos. Certamente o edifício que faz o investimento

periódico a cada triênio reduzirá o valor de uma obra de recuperação da fachada se for comparado com outra edificação que em 20 anos nunca realizou alguma intervenção.

• Dica 3 - Não contrate amadores! Toda obra de reforma deve possuir profissional habilitado em engenharia ou arquitetura e será responsável pelas atividades de obra e deverá gerar a Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica (ART/RRT) obrigatória.

• Dica 4 - Não contrate apenas pelo menor preço! Todos nós queremos pagar sempre o menor preço, mas este não pode ser o único critério. Não peça mais orçamentos ou propostas de forma aleatória. Contrate um engenheiro condominialista para criar um escopo técnico personalizado do seu edifício para então as empresas especializadas adequarem as suas propostas ao escopo técnico. Assim o condomínio poderá avaliar as empresas pelos requisitos técnicos e não somente pelo menor preço.

• Dica 5 - Fiscalize a obra que você contratou! O serviço de acompanhamento e fiscalização de obras pelo engenheiro contratado pela edificação é essencial, pois poderá garantir o cumprimento do contrato, atenuar oss riscos de acidentes e aumentar a segurança dos usuários do condomínio.

Gabriel Aguilar é engenheiro civil, professor e palestrante. É CEO do escritório Consultoria em Engenharia Legal e Diagnóstica CELD, referência em atuação em Engenharia Condominial no estado do Rio de Janeiro. É conselheiro regional suplente no CREA-RJ, coordenador do grupo de trabalho de engenharia condominial da ADPAT, professor de cursos de extensão e pós- graduação. Possui destaque na função de auxiliar da justiça, perito judicial, nos tribunais de justiça estadual e federal.

engenheiroaguilar@gmail.com **@aguilarperitoeng**

Rio de Janeiro recebeu o evento Group Day no mês de maio

Foi um dia inteiro de imersão e aprendizado voltado para o mundo empresarial

No dia 18 de maio, os cariocas puderam conhecer um pouco mais da empresa mineira Group Software, que trouxe um evento completo sobre gestão de propriedade e muita inovação tecnológica para o mercado condominial. A Group Day fez uma imersão de muito aprendizado e conhecimento, dispondo de stands disponíveis no local para o público ter acesso e conhecer um pouco mais dos projetos da empresa.

Os Stands trouxeram um pouco das inovações que a Group vem disponibilizando nos últimos meses. Uma delas é a Capivara Digital, produto que é fruto da parceria entre a Group Software e Group Digital. O CEO e CO-FOUNDER da Group Digital, Thiago Vallilo nos conta um pouco sobre essa inovação. "A Capivara Digital serve para fazer um trabalho preventivo nos condomínios. É um serviço que funciona em nuvem, e todo visitante que queira entrar nas dependências do condomínio será avaliado, checando os seus antecedentes criminais ou, se a pessoa possuir, um mandado de prisão. Com essa análise feita, os funcionários da área de segurança verão uma sinalização verde, amarela ou vermelha, mostrando o grau de uma possível condenação que a pessoa traz ali" - explica. Um fato curioso é que, o projeto piloto foi implementado em um condomínio de alto padrão, e nas primeiras 500 consultas, duas pessoas foram checadas e possuíam antecedentes criminais. A capivara digital pode ser implementada em qualquer lugar que possua alto fluxo de pessoas. O sistema da Capivara Digital já está ativo no mercado, ela é adquirida em forma de assinatura por meio do sistema de acesso da Group Digital.

O evento, que começou às 9h, apresentou diversas palestras que envolveram o público que permaneceu até o final. A primeira palestra foi do CEO Rodrigo Monteiro, que trouxe várias dicas pessoais de como ele vem melhorando a performance da empresa em 2023 e ofereceu orientações importantes para que outras empresas consigam impulsionar os seus negócios trabalhando de forma correta para trazer benefícios futuros. Rodrigo ainda citou o importante papel que o CEO precisa ter dentro de uma empresa e trazer investimentos, como o marketing, para dentro da empresa. Com isso, a REVISTA DOS CONDOMÍNIOS bateu um papo com o Rodrigo Monteiro durante o evento para saber um pouco mais sobre o Group Day e o que ele estava achando;

Como é ver o evento lotado de pessoas a fim de aprender um pouco mais com a Group Software?

R: Para mim é a maior felicidade, a gente ter conseguido desenvolver um evento que fosse diferente dos eventos que a gente frequentava. Eu gosto muito de eventos empresariais, mas o foco dos eventos empresariais era de fazer 'merchan', então na segunda ou terceira palestra você já não aguentava

Rodrigo Monteiro durante sua palestra no Group Day, no Rio de Janeiro

mais, ficava entediado e ninguém estava ali com um propósito de ensinar alguma coisa, com propósito da educação, sendo assim, desenhamos um evento que tivesse propósito de transformar através da educação e poder ver o evento cada ano maior, mais cheio, recebendo muitos elogios, para mim é um orgulho.

Qual a parte mais satisfatória de fazer um evento como esse e ver as pessoas divulgando nas redes, elogiando e contribuindo com o evento?

R: Bom, a coisa que eu mais gosto de fazer na vida como empreendedor de tecnologia é vislumbrar o futuro, é a gente conseguir imaginar como vai estar o mundo em 2028, em 2040, é tentar projetar o que vai ser o mundo daqui pra frente e quando pegamos um evento lotado como esse, cheio de cabeças pensantes e todo mundo com muita troca, muito networking, para mim é satisfatório porque vai me dando um pouco de combustível pra mente, porque vai saber se semana ou mês que vem surge uma ideia que ninguém está pensando, imaginou fazer a partir das conversas do Group Day Rio, então é super recompensador e tem o efeito de troca. Ao mesmo tempo que passamos conhecimento, estamos recebendo insights e ouvindo a dor do empresário.

Qual o ponto que você procura atingir quando você faz a sua palestra?

R: Bom, primeira coisa que eu penso é que a minha palestra tem que ser a melhor de todas, eu não estou aqui para dar uma palestra, eu to aqui para dar a melhor palestra, esse é um dos pontos que eu tento atingir, a superação pessoal, mas a outra questão que eu acho importante é no outro, é conseguir ver quem tá consumindo o meu conteúdo, seja ele um gestor, uma pessoa do nível operacional, mas que ele consiga sair daqui com algo útil e saber que aquilo pode mudar a empresa dele.

No decorrer do dia, as palestras foram acontecendo e ao meio dia o evento deu uma pausa para o almoço, mas quem pensou que o público voltaria desanimado está enganado, logo a sala de palestras voltou a encher e os convidados estavam animados para o restante do dia. Conversamos com a assistente administrativa, Viviane Silva, que foi ao Group Day aprender um pouco mais sobre gestão e conhecer mais sobre a empresa. " Apesar de eu ser assistente administrativa, estou aqui numa pegada diferente. Eu não trabalho para condomínio diretamente, mas temos uma parte predial que trabalhamos, então vim ao evento para ver como é o processo de trabalho da group e ver o processo de gestão. Tem sido bastante interessante"- afirma, Viviane. Em resposta sobre a experiência que o evento proporcionou, Viviane cita: "Achei as palestras bem interessantes, principalmente a 'empresa centrada no cliente', do Leonardo Hermeto, e sobre a nossa aderência com o cliente e como centralizá-lo. A gente que precisa adentrar na vida do cliente, principalmente após a pandemia, tivemos umas mudanças estruturais importantes, tanto sociais como físicas e que agora temos que pensar não só na gestão, mas na relação humana". A assistente finaliza: " Eventos como esse são importantes, com toda certeza. Acredito que um profissional de qualquer área tem que ter um insight desse, precisa vir ao Group Day e agregar o valor com o que se já tem de conhecimento"

Além de todas as palestras, os inscritos tiveram acesso a muitos brindes e descontração ao longo do dia, com stand up com os humoristas Marcos Castro e Marcos Rossi, um sorteio de uma Alexa e ao fim um happy hour na cobertura do hotel Pestana, com coquetel, dinâmicas e DJ. 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, em maio foi a vez do Rio de Janeiro e fechando com São Paulo, no dia 17 de agosto. Para saber mais informações acesse o site groupday.groupsoftware.com.br e fique por dentro de todo o conteúdo do evento.

Contatos

Thiago Vallilo

thiago@groupsoftware.com.br

groupsoftware.com.br

Rodrigo Monteiro

rodrigomonteiro777

Direito Sistêmico em Condomínios

por Gracília Portela

Extrajudicialidade condominial

Cada vez mais vemos que a Justiça não atende aos clamores da sociedade. Uma Justiça que não observa a finalidade efetiva do processo, não atende a Justiça social e não resolve conflitos, tornando-se absolutamente injusta! Pensando nisso, há algum tempo resolvi modificar a forma de atuação na área de conflitos condominiais e fazer prevalecer a extrajudicialidade como solução. Ainda tenho como clientes vários condomínios que possuem regras votadas em assembléias, que muitas das vezes restringem acordos, como por exemplo na área de arrecadação de cotas. Infelizmente quando isso ocorre, tento demonstrar a massa condominial, a necessidade efetiva de mudanças destas possibilidades de acordos em assembléias, para que sejam votados normas pacíficas de arrecadação, como parcelamentos que diminuam a litigiosidade de cobranças judiciais, o que nem sempre e possível. De toda forma, é impossível se continuar a conviver com ações de cobranças de cotas condominiais que muitas vezes extrapolam 5 (cinco) anos de duração, isso sem que o condomínio receba absolutamente nada durante este tempo, forçando a que a massa condominial divida o prejuízo entre si, deixando de fora aquele passivo de outros condôminos devedores que se locupletam dos demais com esta atitude de não pagar rateio de despesas.

Por outro lado, a tecnologia vem modificando cada vez mais a forma de atuação da advocacia, e quem não acompanhar o crescimento dessa nova fórmula de pensamento, acabará caindo no ostracismo profissional. As colocações de plataformas de atuação judicial, tanto na advocacia como nos Tribunais já é uma realidade, e cada vez mais, caminhamos a um Judiciário que se mostra desnecessário para solução de conflitos condominiais, já que começa a ser uma excelente opção de solução de conflitos a humanização das relações sociais ora decompostas, assim como o aplacamento de situações de vizinhanças e relações internas de condomínios. Temos nesta seara, sugerido conselhos condominiais internos de relações de conflitos como forma de enquadramento destas relações condominiais. Além das reuniões preventivas sistêmicas condominiais, que sempre mostramos nesta coluna, que são excelentes ferramentas na observação dos dramas de uma edificação. Agora criamos os "conselhos internos de soluções amigáveis condominiais", que com absoluta certeza trarão uma forma efetiva de solução de conflitos gerais que qualquer comunidade precisa. A dica de hoje é: Querem saber como criar essa solução em seu condomínio? Vem comigo que eu te ensino!

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

@graciliaportela **@abfsis_2018**

@edcescolacoletivo **@justicafilosoficosistemica_oab**

Resenha Síndico: palestras, oficinas, muita gente e informação

Com mais de 3 anos de existência, o encontro contou com a presença de mais de 400 pessoas interessadas nas palestras de diversos especialistas

Muitos momentos de descontração nos intervalos ao final das palestras. Nessa foto, vemos Francisco Egito, CEO do Grupo Egito, ladeado por Anna Carolina Chazan e Marllon Furtado

O Resenha Síndico é realizado há mais de três anos no Rio de Janeiro e conta com três edições anuais: Na cidade de Niterói e na Zona Sul e Oeste do Rio. Dessa vez, na Zona Oeste, o evento ocorreu no Centro Empresarial Mário Henrique Simonsen, na Barra da Tijuca, onde compareceram cerca de 500 participantes, interessados nas 10 palestras e nas oficinas oferecidas pelos especialistas palestrantes.

Depois do café da manhã e abertura

Plateia tirando dúvidas

(9h30-10h) com Vagner Lessa (produtor da edição), João Aberto e Francisco Egito (produtores das outras edições), foi a vez da especialista, Christiane Romão, apresentar a palestra sobre "Gestão Humanizada: O que o síndico precisa saber para atuar na gestão de equipes e com seus condôminos".

Segundo a especialista, formada em psicologia, a gestão humanizada é considerada apenas uma teoria, para que as relações sejam mais próximas, como algo impossível de ser aplicado na prática. Entretanto, ela discute essa posição e pergunta: Por que as pessoas não veem a gestão humanizada como algo factível? Quais são os processos que temos a tomar atenção? "Eu inicio minha palestra perguntando a plateia: Quem é a Christiane? Porque, muitas vezes as pessoas se enchem de títulos e se esquecem de entender quem sou eu e quem são as demais pessoas".

Wagner Lessa, promotor do Resenha Síndico, da edição Barra da Tijuca

O especialista João Alberto falou sobre "Segurança Patrimonial" e contou com a atenção dos presentes

Christiane Romão apresentou sua palestra sobre o tema "Gestão Humanizada"

E ela continua, perguntando como o gestor pode pensar em obter uma gestão humanizada se, ele mesmo, não se coloca como ser humano. Acontece que os títulos vêm sempre tão à frente que a pessoa não aparece. As experiências na família, um mosaico de visões, são deixadas de lado. Quem sou eu faz parte de um quebra-cabeça que devemos compor, estruturar, construir ao lon-

Fala, Síndico!
Rafael Crizologo

Não é para amadores!

Atuar na sindicatura é como navegar em alto mar sob constantes tempestades. Para quem não sabe onde está "se metendo", certamente enfrentará enormes desafios. Muitos que se arriscam nessa função, desistem ou frustram-se diante das dificuldades que encontram no caminho.

Estar síndico em pleno ano de 2023, é perceber, em primeira mão, as mudanças que ocorrem na sociedade, e ter que adaptar-se a elas rapidamente, pois, segundo o darwinismo: "Não é o mais forte que sobrevive, nem o mais inteligente. Quem sobrevive é aquele que melhor se adapta às mudanças." Nesse sentido, percebo que o nicho condominial é um segmento extremamente mutável e exigente, onde absorve com rapidez as tendências e influências externas. A pandemia foi um exemplo claro dessa característica, colocando os síndicos à prova e exigindo de nós, soluções rápidas e eficazes para garantir a saúde, a segurança e o bem-estar dos moradores. Muitos síndicos orgânicos renunciaram nesse período, abrindo espaço para profissionais mais qualificados e preparados psicologicamente.

Para manter-se firme nessa função, é preciso ter autoconhecimento e inteligência emocional, a fim de controlar as próprias emoções e compreender as dos outros. Lidamos diariamente com pessoas de diferentes perfis e expectativas, que muitas vezes nos veem como um super-herói, capacitado e obrigado a resolver todos os problemas do condomínio.

A paciência é uma virtude necessária, e deve andar lado a lado com a complacência. Muito mais que falar, é saber escutar, tratar e filtrar toda informação recebida diariamente. A comunicação ou falta dela, é um dos maiores geradores de conflitos nos condomínios. As pessoas parecem ter perdido boa parte da capacidade em interpretar e compreender as situações, tendo o síndico muitas vezes que bancar o "pedagogo".

A bendita tecnologia nos trouxe muitas soluções, agilizando processos no âmbito administrativo, organizacional, automação e segurança, mas também sentimos seus efeitos colaterais. Em plena era da informação, onde os eventos ocorrem de maneira vertiginosa, esperam do síndico a máxima performance e agilidade na providência e resolução dos problemas. Em decorrência dos efeitos da transformação digital, as demandas tornaram-se instantâneas por meio do WhatsApp. Ouse demorar 15 minutos para responder as mensagens dos moradores e degustará amargas consequências.

Costumo dizer aos colegas que a sindicatura não é uma profissão ou um trabalho comum. É puro empreendedorismo, um estilo de vida, sendo primordial doar grande parte de si em prol do coletivo e das responsabilidades que se propõe a assumir. As demandas surgem a todo momento, e não dão a mínima se é horário de expediente, feriado ou madrugada. É a bomba de recalque que parou de funciona, o portão ou elevador que travou, o cachorro, gato, a festa barulhenta e o cano estourado.

Os grandes sábios divagam ao longo dos milênios na tentativa de atribuir um sentido sólido para a vida, e posso dizer por mim, que encontrei um pouco desse tesouro no exercício da sindicatura. Parece loucura, mas talvez você concorde comigo até o final. A cada meta atingida, a cada benfeitoria realizada, a cada sorriso ou elogio recebido, eu me sinto motivado a continuar e a buscar sempre o melhor para os condomínios que administro.

Não posso deixar de mencionar a crucialidade em cercar-se de uma boa equipe, leal, honesta e capacitada. Isso garante fluidez e eficiência na gestão, principalmente quando se trata em gerir vários condomínios, sendo necessária a formação de uma rede de relacionamento que esteja na mesma sintonia. Um síndico sem bons profissionais para auxiliá-lo, dificilmente conseguirá gerar resultados ao ponto de agradar a maioria da massa condominial.

Em resumo, posso afirmar que é uma atividade bastante desafiadora, mas também gratificante. Requer uma combinação complexa de habilidades e conhecimentos técnicos. Exige um compromisso constante com as necessidades dos moradores, uma postura de liderança e visão administrativa do funcionamento sistêmico do condomínio. Mas, para quem possui paixão pela administração e capacidade de lidar com situações adversas, ser síndico profissional é uma oportunidade compensadora, no sentido de poder contribuir para a vida de muitas pessoas, e contribuir, certamente é um propósito genuíno da mais pura natureza humana.

Dedico esse texto à equipe Rabelo.

Rafael Crizologo síndico profissional certificado 5 estrelas atuante em Curitiba e região.

41 99929-8991l

go do tempo, no meio em que a gente vive. "A gente não é Christiane porque nasceu Christiane, mas pelas vivências, pelo que, no meu ambiente, eu construo para poder conseguir agregar para mim, como pessoa. É por isso que a gente estuda, amplia nossos horizontes".

Marllon Furtado e Anna Chazan palestraram sobre "Evolução Tech e Burocracia"

Na palestra seguinte, foi a vez de Anna Carolina Chazan e Marllon Furtado, que falaram sobre a valorização do trabalho do síndico. A palestra dos dois especialistas iniciou tratando da evolução tecnológica e burocrática, o quanto esses dois itens têm impactado na necessidade de qualificação para a gestão de um condomínio. Em seguida, traçou um paralelo

Antônio de Luca e Paola Siqueira, síndicos profissionais, falaram sobre "O síndico na prática".

Márcia Mendonça e Arnaldo Dias

lhor aproveitamento dos espaços, com a oferta de mercadinhos dentro dos condomínios, por exemplo – como citaram em palestra –, adicionando que, muitos desses condomínios, hoje são como

comparativo para destacar o quanto, antes, o síndico precisava ter menos informação e formação para administrar, e quanto isso impacta hoje.

Mais adiante, os dois destacaram a crescente legislação que trata sobre as obrigações do síndico; a parte referente a automatização dos processos; o recolhimento tributário, que faz com que você tenha que possuir um conhecimento mais aprofundado; a perspectiva de alguns que não enxerga o condomínio como uma empresa, mas como algo caseiro – e essa mentalidade vem sendo forçada à mudança devido aos meios de comunicação e informação disponíveis, com o advento da tecnologia. E essa nova perspectiva pode ser identificada no me-

Ana Paula Vieira, síndica especializada em Condomínio Minha casa, Minha Vida, teve como título de sua palestra: "Sou sídico e morador com muito orgullho"

Jamile Mascarenhas apresentando palestra sobre "Atualização estratégica da convenção de condomínio" que contou com a atenção de muitas pessoas

Coluna do Prestador de Serviços

por Rodrigo Mendes de Farias

Qual a importância da manutenção no elevador?

A indisponibilidade mesmo que por um curto espaço de tempo de um elevador pode gerar um alto nível de stress e insatisfação, usar a escadas ou atravessar corredores para usar outro equipamento nos deixa tão irritados quanto perder um compromisso importante.

Infelizmente, uma máquina pode parar a qualquer momento, pois o elevador é composto por diversos mecanismos elétricos, eletrônicos, mecânicos e hidráulicos.

A manutenção preventiva é responsável pela análise de performance do equipamento, tal como a necessidade de ajustes, limpeza e também pela identificação de futuros problemas. O resultado de uma manutenção preventiva mal executada, não necessariamente será percebido em curto prazo, na maioria das vezes o problema surgirá após um longo tempo e de forma intermitente. O aumento significativo das substituições dos componentes paralelo a indisponibilidade do equipamento são reflexos de uma manutenção preventiva com falhas em sua execução.

Equipamentos atualizados, instalados na última década facilitam a manutenção preventiva e corretiva, a IHM (Interface Homem Máquina) instaladas nestes equipamentos exibe as falhas identificadas pelo comando, corroborando assim por uma maior rapidez na resolução do problema. Para equipamentos antigos à relé, são outros e as vezes lentos caminhos a serem percorridos para resolução de problemas, bem como uma maior dificuldade em substituição das peças devido sua obsolescência.

No geral, o contrato com uma empresa de manutenção de elevadores deve seguir algumas Normas, uma delas é o prazo, a manutenção preventiva deve ser mensal. O técnico responsável pelo trabalho, deve ter pleno conhecimento das ações realizadas, bem como seguir uma rotina de manutenção preventiva, tal rotina contempla a verificação periódica de um determinado item como por exemplo os cabos de aço. Em caso irregularidades de um material, o técnico deve realizar o apontamento aos seus superiores, tal como deixar os responsáveis do condomínio cientes, independente de quem seja a responsabilidade pelo custo do serviço (condomínio ou mantenedora). Uma manutenção preventiva de qualidade, alinhada a uma rotina específica para o equipamento proporcionará uma maior disponibilidade do equipamento e menor imprevistos financeiros.

Segurança e eficiência são os pontos principais em uma relação de sucesso em condomínio x mantenedora, um contrato a preço justo é intrínseco para esse relacionamento.

Se quiser conhecer os serviços da Orona Elevadores entre em contato com nosso time.

Rodrigo Mendes de Farias é Engenheiro Mecânico e Gerente da Orona Elevadores, pós graduando gestão comercial e vendas (FGV) atua na área de transporte vertical há 15 anos, integrou o Depto. Operacional da Orona Portugal, fase esta em que pôde se dedicar exclusivamente no desenvolvimento e melhorias dos processos de manutenção preventiva e corretiva, natural de São Paulo atualmente reside no Rio de Janeiro.

orona.com.br

Os palestrantes Malbina Charif e Guilherme Gowman, durante a palestra "Como elaborar uma boa prestação de contas" foram muito demandados por participantes da platéia

clubes. O que é uma proposta recente e que gera recursos; promove redução de gastos e, ao mesmo tempo, aumenta a oferta de serviços e exigência de uma administração mais profissional para gerir tanta informação e recursos.

Na terceira palestra tivemos três especialistas: Roberto Bigler, André Junqueira e Gabriel Feijó. Este último foi ouvido pela Revista dos Condomínios. Segundo Feijó, que tinha como título da palestra Talk Jurídico, "é um momento aberto em que

Andrea Resque durante mentoria para uma turma de síndicos orgânicos

trazemos algumas questões jurídicas para debate, dicas, discussões que permeiam a vida condominial, perguntas e respostas do auditório".

Os pontos de destaque foram: Abuso de direito no condomínio, a forma como esses direitos são exercidos e acabam por extrapolar o limite do que é tolerável; daí, falou sobre o direito daquele que vai falar em assembleia, do Airbnb nos condomínios, o uso abusivo de procurações; situações que a princípio são normais, mas que exercidas de maneira equivocada, para além da finalidade econômica e social, caracterizam abuso de direito e podem ser questionadas judicialmente quanto administrativamente.

André Junqueira durante uma das oficinas. As mesas, seguindo o exemplo do auditório, permaneceram lotadas durante todo o evento

Fulvio Stagi e Andrea Resque durante a palestra que teve como tema "As 5 cautelas que todo síndico deve ter em sua gestão"

Antônio de Luca e Paola Siqueira, síndicos profissionais, falaram sobre "O síndico na prática". Foi Paola, síndica profissional, pertencente ao Síndico 5 estrelas, quem informou detalhes da palestra que destacou os quatro pilares que tange o trabalho do síndico na prática. São eles: planejamento, liderança, comunicação e socialização. "Quando o síndico é eleito, ele é eleito por uma visão de liderança que é demonstrada na assembleia. A partir da liderança vem o planejamento". Quando eleito, ele começa a montar e planejar aquele ambiente condominial, adequando tudo àquele determinado local. "Seja ele um condomínio de baixo, médio ou alto padrão, ele é único" – ensina.

Já, trabalhar a comunicação, vai fazer com que a sua socialização aumente. A socialização trabalha outros pontos importantes como: Assertividade, empatia, ter uma

Volume 1 – Óbvio Ululante

Uma das vantagens de se ter contato com milhares de condomínios no Brasil no meu escritório é a possibilidade de termos muitas experiências diferentes e que nos permitem estudá-las em ambiente acadêmico.Na crônica de hoje, vamos refletir sobre a habilidade quase sobre humana dos condôminos em perguntar o óbvio. Podemos especular os motivos para que isso seja frequente, seja por duvidar da competência do outro (especialmente o síndico) ou pelo desprezível interesse de alfinetar o próximo (especialmente o síndico), demonstrando um comportamento passivo-agressivo que tanto polui os ambientes condominiais.

A seguir, reproduzirei algumas dessas perguntas, todas baseadas em eventos reais, mas darei respostas que talvez fossem mais adequadas para se dar..., mas que nunca devem ser dadas, apesar da vontade. Esse texto é um exercício de reflexão.

Conselheiro para o Síndico: "está acompanhando a inadimplência do prédio?"

Resposta: Não, estou rezando todos os dias para que paguem voluntariamente sem eu fazer nada.

Morador para o Síndico: "entrou uma barata voadora enorme pela minha janela. A dedetização está em dia?

Resposta: Não, mas instalamos uma faixa na frente do prédio escrito "baratas, por favor, não entrem e nem incomodem os moradores".

Conselheiro para o Síndico: "o relatório de inspeção anual do elevador está em dia?"

Resposta: Não, queremos mais que o elevador caia.

Conselheiro para o Síndico: "esse valor do serviço é o mais barato que encontrou? Pegou 3 orçamentos?"

Resposta: Não, descartei os mais baratos e apresentei o mais caro do mercado para vocês. Ainda pedi para a empresa aumentar o valor.

Condômino para o Conselheiro: "vocês do conselho leram as pastas de contas antes de aprovar as contas?

Resposta: Não, passamos o ano todo penteando macaco e ele deu o visto nas pastas.

Morador para o síndico: "solicito providências com urgência para que os animais somente transitem no condomínio no colo dos donos!!!! É um absurdo ter um condomínio cheio de animais!!! Não vai fazer nada?".

Resposta: Tudo bem, mas o Sr. deve continuar usando coleira e focinheira independente de ser carregado. Animal bravo não pode ficar sem isso.

Morador para o síndico: "o porteiro se casou a esposa e filho pequeno vieram morar na moradia funcional. Que providências serão adotadas? A moradia é para o empregado!!!!

Resposta: Esquecemos de advertir o porteiro que ele deveria manter o celibato. Agora ele terá que escolher a família ou o trabalho.

O que se espera que se responda? O óbvio ou as respostas acima? Melhor não perguntar.

André Luiz Junqueira é Professor, advogado pós-graduado em Direito Civil e Empresarial, MBA em Gestão Empresarial, Consultor jurídico da ABADI, com certificado em Negotiation and Leadership pela Universidade de Harvard, é autor do livro "Condomínios – Direitos & Deveres".

Nos intervalos, os presentes tiveram tempo para muita conversa, troca de experiências e solução de dúvidas

comunicação não violenta e ajuda a produzir um rapport (relacionamento). Com a unidade desses pontos, o gestor consegue fazer parte daquela sociedade condominial e atingir seus objetivos de gestão.

Outra entrevistada foi Ana Paula Vieira, síndica orgânica especializada em condomínio Minha Casa, Minha Vida, teve na apresentação o título: "Sou síndico e morador, com muito orgulho!". A palestra tratou sobre a figura do síndico orgânico, que é o síndico morador, "função que, como a maioria dos síndicos profissionais, se começa no setor e, portanto, com

A edição do Resenha Síndico, na Barra (Zona Oeste do Rio) teve plateia cheia durante todo o dia do evento

pouca informação até se profissionalizar". Ana Paula, referência na função, falou do preconceito existente no setor sobre essa figura, a do síndico orgânico, e destacou o lado bom e o não tão bom de ser síndico orgânico, pois o condômino não é apenas um morador, mas é também um vizinho. Em seguida, dissertou sobre o preconceito direcionado a mulher.

Na praça de estandes, a presença da companhia Haganá com o gerente comercial, Rodolpho Calile e Rose Fernandes, analista de comunicação

As demais palestras, foram: "Síndico, venha saber sobre retenção de tributos em notas fiscais", com Márcia Mendonça e Arnaldo Dias; "Atualização estratégica da convenção do condomínio", com Jamile Mascarenhas; "As 5 cautelas que todo síndico deve ter em sua gestão", de Andrea Resque e Fulvio Stagi; "Como elaborar uma boa prestação de contas", com Malbina Charif e Guilherme Gowman e Segurança condominial, com João Alberto.

Nas oficinas tivemos: "Assembleia de Condomínios: Do Edital à confecção da ata", com a professora Jamile Mascarenhas: contadora e advogada; pós-graduada em Direito e Gestão Imobiliária e em Direito e Processo do Trabalho; "Implantação de Procedimentos-Padrão para gestão eficaz de equipes em Condomínios", com a professora Christiane Romão: gestora condominial com mais de 12 anos de atuação; colunista da Revista dos Condomínios; cofundadora da Iron Síndicos; "Gerenciamento de crises no condomínio: passo a passo para qualquer síndico sem perder a segurança jurídica", da professora Andréa Resque: advogada pós-graduada pela PUC-Rio e "Aplicando multas condominiais", do professor André Junqueira: advogado com mais de 16 anos de atuação na área condominial; autor do livro Condomínios: direitos e deveres.

Final da palestra de Antônio de Luca e Paola Siqueira com parte da plateia ao fundo

Universidade Condominial

por Cristiano de Souza

Conversão do universo condominial em universidade

Os condomínios, por si só, refletem e possuem um comportamento social identificado por um universo próprio, unindo conceitos de administração, manutenção, contabilidade, economia, direito, segurança, entre outros tantos conhecimentos teóricos e práticos que formam e transformam as competências de um síndico em um grande maestro que não se aprofunda ou se torna um exímio músico de um instrumento, mas um leitor de partitura que reconhece exatamente em que tempo, ritmo, volume e harmonia devem os componentes de uma orquestra se apresentar.

Mas não só, necessita administrar bens de terceiros e próprios também, muitas vezes, não só com técnica e respeito legal, mas também com razão suficiente de respeitar as deliberações de assembleias, planejadas e convocadas para receberem informações importante e orientar o próprio síndico do próximo passo.

No passado para uma qualificação de síndico, buscava-se na prática avaliando os erros e acertos de uma gestão para uma profissionalização, mas hoje, a evolução social e tecnológica, especificidade das empresas que prestam serviços e exigências legais de responsabilidade e do mercado, faz com que o universo condominial receba uma universidade de formação do profissional que exercer a atividade econômica de sindicatura.

O síndico externo não é uma escolha nova dos condomínios, assim como a capacitação, porém a diversidade de temas, cursos, sejam livres, de graduação, tecnológicos ou em pós-graduação a gestão condominial se torna verticalizada, profunda e fundamentada.

Muito se discute ainda se haveria necessidade de uma regulamentação tornando a sindicatura uma profissão, sinto, no entanto, que qualquer forma de engessar a flexibilidade de adaptação da atividade, pode ultrapassar a linha tênue de que cada condominio pode decidir sobre a sua forma de gestão, nos termos do artigo 1334 do Código Civil.

Também não há o que se falar em mudança legislativa, pois sequer o conhecer e colocar em prática a atual legislação foi alcançada pelos profissionais que atuam com os condomínios.

Interpretações sempre serão ricas em troca de conhecimento, convergindo a universalidade condominial em universidade para o setor condominial, permanecendo a chave da boa gestão como um segredo a ser desvendado a cada curso, palestra ou debate, valendo, no entanto, de forma igualitária a máxima aqui adaptada: "quanto mais conhecimento adquirir, certamente uma boa gestão se exercerá".

Cristiano De Souza Oliveira - Advogado há 27 anos e Sócio da Advocacia Cristiano De Souza, Mediador Judicial e Privado cadastrado perante o CNJ. Integra o quadro de Câmaras de Mediação e Arbitragem no campo de Direito Condominial. É 1º Vice-Presidente da Associação dos Advogados do Grande ABC, Membro do Grupo de Excelência em Administração de Condomínios - GEAC do CRA/SP, palestrante e professor de Dir. Condominial, Mediação e Arbitragem, autor do livro "Sou Síndico, E agora? Reflexões sobre o Código Civil e a Vida Condominial em 11 lições"

11 99202-3530

Nota: 11º Diálogos Jurídicos - Condomínios

A Arechavala Advogados produziu, no Hotel Atlântico Business, no Centro do Rio, o evento beneficente "11º Diálogos Jurídicos – Condomínios", que teve toda a renda doada para o Hospital Mário Kroeff - ação realizada durante o evento. Com início às 9h, os diálogos trataram de diversos temas importantes, como: Cobrança extrajudicial e judicial de cotas condominiais, violência física e simbólica contra síndicos e muitos outros. A abertura do encontro coube ao advogado e fundador do escritório, Luís Arechavala, além dos advogados Marco Iulio e Ronaldo Gaudio. As inscrições tiveram valor solidário de R$35,00.

Expediente • REVISTA DOS CONDOMÍNIOS

Chief Executive Officer:	Francisco Egito
Jornalista Responsável e Editor:	Ricardo Britto
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.

CALENDÁRIO JUNHO | 2023

AULAS TELEPRESENCIAIS

Compra e Venda de Imóveis: Processo e Documentação

12 e 14/06, 19h às 22h

R$ 120,00

PROFESSOR
Sérgio Herrera

Assembleia Condominial: do Edital à Ata

27, 29/06, 03 e 05/07, 19h às 21h

R$ 120,00

PROFESSORA
Jamile Mascarenhas

Locação de Imóveis

13, 16, 20 e 23/06, 19h às 22h

R$ 150,00

PROFESSORES
Francisco Egito e Vander Andrade

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