



REVISTA DOS CONDOMÍNIOS

Ano 2 - Edição 20 - Julho de 2023

Gestão Humanizada:

Boa equipe, bons resultados



CARROS ELÉTRICOS

E, agora, como faço a transformação da garagem?

GARAGEM:

Você síndico, conhece as regras atuais da sua garagem?

AMBIENTE DE PISCINA:

Quais as melhores soluções de decoração?

CONDOMÍNIO E CONFLITO:

Limite e direitos na convivência condominial



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**



Os limites e os direitos na convivência condominial

Entre as discussões que permeiam a vida condominial temos alguns temas considerados relevantes pelo especialista da área condominial, o advogado Gabriel Feijó, que são: O abuso de direito no condomínio, ou seja, “a forma pela qual, determinados direitos, são exercidos e que podem ocasionar na extrapolação do limite do que é tolerável; e, nas questões diretamente ligadas ao direito, é importante falar: da pessoa que faz um acordo para votar em assembleia; do Airbnb e multipropriedade nos condomínios; uso abusivo de procurações”.

Em resumo, Feijó discute situações que “a princípio podem ser consideradas normais, mas que caso sejam exercidas, administradas de maneira equivocada, se exercidas para além da finalidade econômica e social, caracterizam abuso de direito e podem resultar em graves problemas para o síndico, com o consequente questionamento tanto judicial quanto administrativo” – considera.

O repórter da Revista dos Condomínios ouviu o especialista sobre esses temas. Veja abaixo o bate-papo.

Repórter RDC – Quando é que o número de procurações ou a procuração, em si, pode ser considerada como abusiva?

Gabriel Feijó – O uso abusivo de procuração é um tema espinhoso. Como a gente reconhece o uso abusivo de procurações? Primeiro, na forma de aquisição dessas procurações. A informação que eu estou passando para quem está dando as procurações é uma informação correta? Eu estou, efetivamente, pedindo aquela procuração para o fim a que se destina? Porque a procuração, normalmente nos condomínios, ela é genérica. Então, você tem lá uma assembleia com sete (7) itens. E aí eu me dirijo aquele condômino e falo: Me dá uma procuração. Eu vou votar dessa forma e detalho os itens.

O processo de aquisição da procuração, por mais que a entrega seja feita por confiança, é preciso saber se a informação que está sendo passada condiz com a realidade do voto, da posição verdadeira de quem está pegando a procuração. Então, procurações genéricas, em grande volume, em matérias que aquele procurador tenha interesse de voto, elas podem ser questionadas por abusividade. Tanto com base no Código Civil, quanto por analogia com a lei das SA. Mas isso depende muito da análise do caso concreto. Não é possível criar uma fórmula mágica. A análise é caso a caso.

RDC – E em relação a questão da multipropriedade?

Gabriel Feijó – A multipropriedade em condomínio até recentemente ela não tinha regulamentação. Ela foi regulamentada em 2018 e aí, criou-se uma estrutura. E a multipropriedade de bens de condomínio, o próprio Código Civil, ele estabelece a necessidade que o condomínio se organize para receber a multipropriedade – que nada mais é do que você fracionar o direito de propriedade por período de tempo. Então, cada pessoa vai ter um tempo para gozar a propriedade daquele imóvel do condomínio. Seja para uso próprio ou para terceiros.

RDC – Nesse caso, aumenta muito o número de pessoas transitando dentro do condomínio, que não são conhecidas, o que pode afetar a segurança dos condôminos como um todo, correto? Se cria um problema de controle de acesso e trânsito, não é mesmo?

Gabriel Feijó – A grande discussão que a gente tem hoje envolvendo Airbnb e multipropriedade em condomínio é se aquele condomínio está vocacionado ou não para aquele tipo de uso. Ele tem estrutura operacional para receber aquele fluxo de pessoas? Juridicamente a estrutura da convenção dele é apta para receber a modalidade de uso? Vou dar um exemplo prático, que a gente vê muito: Uma pessoa quer fazer o Airbnb no condomínio. Então, ela estrutura esse Airbnb, pois está querendo alugar.

E, a partir daí, ela começa a usar o porteiro do próprio prédio para receber seus convidados. Isso é irregular, porque o porteiro não atende individualmente os condôminos. Só que isso vai se transformando em um grande problema quando passamos de uma unidade para um número superior de alugueres. Aí, exige uma estrutura para dar conta de uma demanda mercantilizada. Nesse momento, você começa a ter prejuízo da estrutura do próprio condomínio que fica com seu serviço condominial interno penalizado. Aí, é necessário coibir.

RDC – Seria o caso do condomínio cobrar cota extra e, desse modo, ter alguém para recepcionar os hóspedes, direcionar em relação ao uso das instalações, normas e regras em geral e, por fim, tomar conta desse volume maior de pessoas transitando dentro do condomínio? Pela sua experiência isso daria certo?

Gabriel Feijó – Cobrar, não. Porque o condomínio não pode fazer essa cobrança, porque ele não pode prestar esse serviço a um condômino. Então, na realidade, ou é uma situação de coibir em definitivo ou estabelecer uma normativa específica para lidar com essa questão.

RDC – Qual a normativa que seria possível? Porque em um caso como esse exija colocar um modelo extra de portaria para estar oferecendo esse tipo de serviço, concorda?

Gabriel Feijó – Exatamente isso. Vou dar um exemplo: A gente está aqui na Barra da Tijuca. Ali, na praia, têm alguns prédios que nosso escritório presta serviços advocatícios para alguns deles. Neles, existe uma portaria para hóspedes. Eles já são prédios pensados operacionalmente para ter um grande número de pessoas que vão ficar naqueles apartamentos.

Diversas convenções, aqui na Barra também e, em geral, em regiões turísticas, tem dentro da sua estrutura um serviço chamado de “pool hoteleiro”, que é exatamente a administração de certos apartamentos, de certas unidades autônomas, para atender a hóspedes. Então, é uma questão de organização normativa. Agora, se não fizer essa organização normativa, o condomínio cobrar por esse serviço, a princípio não pode, porque estaria violando a finalidade do condomínio.

RDC – E o terceiro ponto que você referiu como importante para destacar?



Carlos Gabriel Feijó

Gabriel Feijó – Sim. O abuso de direito em geral. Um recorte importante é em relação ao inadimplente e, portanto, está devendo, por exemplo, 10 cotas condominiais. E ele quer votar na assembleia. Aí vem a pergunta: Esse devedor pode votar? Ele tem o direito de buscar a melhor maneira de cumprir com as suas obrigações sem que prejudique os demais. Mas essa pessoa está em condições de votar? A resposta a princípio é não.

RDC – Esse direito para ser exercido, de participar da assembleia e votar, tem que estar previsto no estatuto para ser possível desse condômino votar?

Gabriel Feijó – O direito de voto em assembleia está previsto no artigo 1335, do Código Civil. O direito de votar em condição de acordo, esse sim, precisaria estar devidamente organizado – previsto. Desse modo, o condômino que tem um acordo judicial ou extrajudicial em curso. Então, esse morador era devedor de dez (10) cotas, fez um acordo e está pagando em dia o acordo. Essa pessoa, do ponto de vista do direito de voto, não está adimplente com as suas obrigações, porque ainda existe um débito aberto. E, aquele acordo que foi feito não substituiu a dívida anterior. Simplesmente, foi uma forma de prorrogar, de dar uma moratória, de estruturar melhor aqueles pagamentos dentro do que esse condômino tem condição de arcar economicamente.

Essa pessoa tem o direito desse acordo? Tem, mas ela não pode exercer o direito de voto, porque não está adimplente em normalidade de condição com os demais condôminos adimplentes. Agora, para que essa pessoa pudesse votar, isso deveria ter uma previsão dentro da convenção. Vou dar um exemplo: Alguns condomínios de Shopping Center, aqui da Barra (da Tijuca, Zona Oeste da cidade do Rio de Janeiro), têm uma previsão específica dizendo: “Quem estiver em curso com acordo pode votar em assembleia”. Por que? Porque a organização daquele condomínio entendeu que o acordo atendia àquela necessidade (no caso, de votar).

RDC – Então, dentro da convenção, se tiver previsto essa possibilidade de voto durante o pagamento de montante em atraso, conforme acordo de estruturação e pagamento de dívida, nesse caso, apenas, será possível o voto desse condômino, correto?

Gabriel Feijó – Correto. Se não tiver nada na convenção a esse respeito, a princípio não pode votar.

Carlos Gabriel Feijó é Advogado. Sócio da Bragança & Feijó - Sociedade de Advogados. Professor convidado dos programas de pós-graduação da UERJ, PUC-RIO e NUFEL. Vice-presidente da Comissão Especial de Direito Urbanístico e Direito Imobiliário.

 carlos.feijo@bf-adv.com

 carlosgabrielfeijo



A urbanização das cidades e o surgimento dos condomínios edilícios

Chama o síndico!

A urbanização do nosso país tem grande impulso no segundo quartil do século passado. Diversos fatores foram causadores do crescimento das cidades. Dentre eles, podemos apontar o crescimento populacional, a desestruturação da economia agroexportadora, a crise de superprodução capitalista do final da década de 20, o fim do ciclo do café, a ascensão de uma nova elite ao poder do nosso país com o governo de Vargas, e, como consequência de todos os demais, a migração do homem do campo para as cidades.

A verticalização das cidades é fenômeno que se impõe como decorrência da industrialização e das novas formas de ocupação do solo urbano, em atendimento aos novos fluxos de pessoas, capitais, mercadorias e serviços. A urbanização brasileira teve seu deus ex machina, acelerada, não planejada e não estruturada. Os condomínios especiais em edificações por unidades autônomas inauguraram uma nova forma de ocupação do solo, se caracterizando como um novo modo de exercício do direito de propriedade. Há uma nova reconfiguração espacial, mudando a paisagem urbana e as relações sociais. Muitas pessoas passaram a ocupar o mesmo local em que antes residia uma única família. Isto se deu pela necessidade de melhor aproveitamento econômico das áreas disponíveis e instalar a moradia próximo aos centros urbanos em razão do deslocamento para o trabalho.

Em nosso país temos milhões de pessoas residindo ou trabalhando nos condomínios edilícios (horizontais, verticais, condomínios de lotes, loteamentos de acesso controlado e estruturas jurídico-administrativas assemelhadas), o que destaca o relevante papel social dos síndicos, como gestores condominiais e verdadeiros líderes comunitários.

Os condomínios edilícios inauguraram um novo modo de utilização da propriedade, trazendo enorme riqueza social de problemas jurídicos, impondo ao direito a elaboração de legislação específica, como a Lei de condomínios e incorporações nº 4.591/64, e os artigos 1.331 a 1.358 do Código Civil de 2002. O direito de uso da tradicional propriedade torna-se em condomínios o causador de colisões inevitáveis entre seus coproprietários. O uso "normal" da propriedade dentro dos condomínios requer a estrita observância aos três "S" - sossego, saúde e segurança, para não interferir no uso dos demais coproprietários ou moradores. A natureza própria e peculiar dos condomínios requer órgãos de gestão para a solução dos conflitos internos e externos decorrentes da sua natureza, como o síndico, o conselho e a assembleia de condôminos.

De forma bem resumida, o condomínio é um microsistema sociopolítico com normas próprias, conflitos e interesses a serem gerenciados. É uma organização sociotécnica que requer administração para o alcance de suas finalidades, demandando uma gestão eficiente e eficaz. Em razão de sua complexidade crescente, nos aspectos jurídicos, contábeis, administrativos, prediais humanos, vem demandando dos síndicos enorme esforço de gestão, impondo a contratação de assessoria especializada. É neste contexto que surge o síndico não morador, externo ao condomínio, que vem atuando de forma profissional, fazendo desta atividade seu principal meio de ganhar a vida.

São os síndicos profissionais os gestores condominiais que estão ganhando espaço no mercado, ao lado dos síndicos moradores. Ambos os modelos de sindicatura convivem lado a lado, imprescindíveis para a administração do patrimônio de milhões de brasileiros, requerendo preparação específica para realizarem uma atividade tão relevante para as famílias do nosso país, mas tão pouco valorizada.

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

por Ricardo Britto

Olá a todos os nossos leitores, leitoras. Nessa edição, trazemos uma variedade de entrevistas com os mais diversos especialistas. Começo com matéria que discute o abuso de direito no condomínio, ou seja, a forma pela qual determinados direitos são exercidos; o que pode se tornar intolerável. Outra matéria interessante, fala da chegada da tecnologia dos carros híbridos e elétricos e as exigências de adaptação das garagens dos condomínios. Quais as precauções envolvidas nessa instalação? Quais são os cuidados e rotinas para atender a esse tipo de serviço? E no caso de uma garagem que possui sistema de rodízio de vagas, o que fazer? Essas, e outras perguntas, a gente responde para você já, já.

E pensando em design, trouxemos para vocês algumas dicas (e muitas fotos legendadas!) para o ambiente de piscina e da recepção do condomínio. As matérias são amplas e oferecem muitas ideias e subsídios para você conseguir avançar naquela ideia de transformar os ambientes do seu condomínio. Para buscar as tendências e os melhores materiais, contamos com a colaboração de especialistas do setor, como: arquitetos e profissionais de decoração de interiores. Vocês vão gostar.

Como sempre me dizem que condomínio é conflito, fui buscar informação para aprender mais sobre "Gestão Humanizada", com a especialista Christiane Romão. De vez em quando ela está com a gente para nos oferecer informações oriundas da experiência prática - sempre combinada com a formação humanística da especialista. A visão é clara. O caminho, para alcançar os resultados, também.

Por último, o que não quer dizer que é menos importante, trouxemos a questão de riscos e os cuidados com o trabalhador. Quais são as melhores formas de mitigar e evitar riscos, multas e processos, com perdas para o condomínio? É um tema importante de tocar e as informações estão aí.

Bem, espero que gostem. Se quiserem ler no celular, tablete ou computador, vocês podem acessar o site da revista, baixar (e compartilhar, se gostarem da edição). O site, vocês sabem, é:

<https://revistadoscondominios.com.br>

Boa leitura.

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

ÍNDICE

- 3** Os limites e os direitos na convivência condominial
- 5** Valorização do trabalho do síndico e a mudança tecnológica e legal - Marlon Furtado e Anna Chazan
- 9** Síndica orgânica, sim, especialista em Condomínio Minha Casa, Minha Vida - Ana Paula Vieira
- 11** Como montar e fazer uma boa gestão de equipe? - Pablo Corona
- 15** Móveis e projetos de Arquitetura para piscinas - Cris Araújo
- 20** Maior volume de vendas dos carros elétricos obrigam mudanças na estrutura das garagens dos condomínios - Vinício Carrara
- 23** Gestão humanizada: O que o síndico precisa para fazer uma boa gestão das equipes e condôminos - Christiane Romão
- 27** Síndico, venha saber sobre Retenção de Tributos em Notas Fiscais - Márcia Mendonça
- 29** Meu condomínio precisa de manutenção: riscos para a segurança dos moradores e impactos financeiros para o síndico - Felipe Fava Ferrarezi
- 31** Você é novo como síndico profissional? - Alain Angelo
- 33** Troca de síndico, e agora quais são os próximos passos? - Amanda Accioli
- 35** Você síndico, você morador, sabe as regras atuais da sua garagem? - Luiz Rocha e Antonio de Luca
- 40** Decoração da recepção dos condomínios - Felipe Berge e Fernanda Linhares
- 44** Síndico 4.0 reuniu centenas de pessoas para discutir gestão de condomínios

Valorização do trabalho do síndico e a mudança tecnológica e legal

Para entender um pouco mais sobre os impactos que a mudanças atuais, sejam tecnológicas ou legais, vêm trazendo para o dia a dia do trabalho de gestão do síndico, a Revista dos Condomínios, enviou um repórter da equipe para ouvir Marllon Furtado e Anna Carolina Chazan, advogados especialistas em condomínios.

Repórter da Revista dos Condomínios – Fale um pouco para a gente sobre as mudanças e os impactos sobre a função de síndico, seja no aspecto tecnológico ou da legislação, mesmo.

Marllon Furtado - A gente têm destacado a evolução tecnológica e burocrática e o que isso representa de impacto na necessidade de qualificação para a atuação adequada do síndico na gestão do condomínio. Então, é importante lembrar o quanto, antes, o síndico era menos instado a estudar e saber sobre a função para realizar a gestão. Ele não precisava de tanto conhecimento,



Marllon Furtado

profissionalização ou técnica para administrar. E, hoje, como esse síndico é demandado nesse âmbito. Por exemplo, hoje temos uma crescente legislação sobre as obrigações de síndico; a parte de automação dos processos; recolhimento tributário e, para isso, você tem que buscar conhecimento; a mudança de entendimento para enxergar o condomínio como uma empresa a ser administrada e, não, como algo “caseiro” – o que vem mudando rapidamente.



Anna Chazan

RDC – Por essa perspectiva, podemos considerar o melhor aproveitamento dos espaços, dentro do condomínio, com a oferta de mercadinhos, lanchonetes e outros comércios, como parte dessa mudança de paradigma?

Marllon Furtado – Sim. Correto. A gente percebe que, hoje, os condomínios têm se tornando um clube.

Anna Chazan – Hoje, nos condomínios, você tem cine-

Juliana Araújo - Leiloeira Pública Oficial

JUCERJA nº 238

Leilões Judiciais e Extrajudiciais

Plataforma de Leilões homologada pelo TJRJ

Leiloeira Credenciada no TJRJ, TRT e PGFN para realizar leilões

É prerrogativa do Exequente a indicação do Leiloeiro.

Indique nosso escritório!

Entre em contato!



Juliana Araújo
LEILOEIRA PÚBLICA

 (21) 99392-5299

contato@leiloesja.com.br

www.leiloesja.com.br

CALENDÁRIO AGOSTO | 2023

AULAS TELEPRESENCIAIS



Gestão de Contratos em Condomínios

 01, 03, 08 e 10/08, 19h às 21h


 R\$ 120,00

PROFESSORAS

Amanda Accioli e Alessandra Bravo



Direito Digital no Mercado Imobiliário

 22, 24, 29 e 31/08, 19h às 21h

 R\$ 120,00

PROFESSOR
William Rocha



Manutenção Predial

 31/07, 02 e 07/08 19h às 21h

 R\$ 120,00

PROFESSOR
Gustavo Bihel



APRIMORA

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



Anna Carolina Chazan e Marllon Furtado durante palestra em evento

ma, piscina, sauna e diversos outros serviços. E esses condomínios clube começaram a surgir quando? É algo recente no Brasil. Com toda essa infraestrutura é uma nova perspectiva para a visão e experiência de morar.

RDC – Por que vocês acreditam que os condomínios estão migrando para esse tipo de proposta? Vocês acreditam que esse viés acontece pela violência das ruas ou pela praticidade do dia a dia, devido a vida estar muito corrida e se possuir a necessidade de aproveitar de forma diferente os espaços?

Marllon Furtado – É uma soma desses e de outros fatores, como você ter a necessidade de acolhimento, de lazer e, ao mesmo tempo, sem precisar estar fora, pela praticidade, do ambiente do seu condomínio.

Anna Chazan – Os condomínios grandes, no Rio de Janeiro, eles foram construídos em áreas mais distantes, também. Então, esse fator se soma aos mencionados por você e se torna um incentivo a mais para esse tipo de proposta arquitetônica de moradia. Com

isso, todos os serviços que puderem ser oferecidos para os condôminos serão bem recebidos e, portanto, relevantes para essas construções e propostas.

RDC – O que explicaria a crescente oferta de mercadinhos e outros espaços e serviços...

Anna Chazan – Sim. Com isso, você não precisa se deslocar muito, sair do condomínio. Com certeza.

RDC – Voltando um pouco a questão burocrática, as normas de acessibilidade, a LGPD... são exigências que antigamente não existiam para o síndico. Com isso, o síndico precisa ter um pouco mais de estudo, estar mais antenado para as mudanças porque, caso contrário, ele pode estar transgredindo algumas normas e lei e isso pode ter consequências para ele, síndico, mas também para o condomínio, concorda?

Marllon Furtado – É. Principalmente nas novas classificações de condomínio, como a Anna falou agora a pouco, sobre o caso dos condomínios que são verdadeiros clubes. Condomínios com mais de

200 ou 300 unidades. Neles, você tem uma gama de perfis diferentes de moradores. Então, para você gerenciar e lidar com diferentes culturas, níveis culturais e formações, faz com que você tenha uma maior responsabilidade. Antes, talvez, você tinha certa hegemonia de determinado perfil. Hoje, contudo, os condomínios são praticamente cidades. O síndico acaba se assemelhando a um prefeito, pela responsabilidade de você gerir tamanha população e diversidade.

RDC – Considera que a capacidade do síndico para lidar com essa diversidade tem que ser maior?

Marllon Furtado – Sim, principalmente a parte comportamental é importante, não é, Anna, que o síndico tem sofrido para lidar com os comportamentos? E outras questões...

Anna Chazan – Tem a questão da parte financeira, também. Um condomínio desse porte vai gerir em um ano mais de cinco (5) milhões de reais. É muito dinheiro, também. Então, se o síndico não tiver conhecimento básico para fazer a gestão, ele pode meter os pés pelas mãos. Por isso, ser tão importante a qualificação.

RDC – No caso de um montante como esse se torna importante ter conhecimento até sobre investimento, porque o dinheiro não pode ficar parado, correto? Outro desafio pode ser uma grande obra que se faça necessária.

Marllon Furtado – Sim, a gestão financeira é fundamental. E você tem a obrigação de prestar contas. Então, o síndico não tira da cabeça dele



A Importância da Contabilidade e os Benefícios para o Segmento Condominiais

A contabilidade é uma disciplina milenar que desempenha um papel fundamental na gestão financeira de organizações de todos os segmentos e (certamente fará o mesmo) não poderia ser diferente para os condomínios.

O Matemático e Frade Franciscano Luca Pacioli, conhecido como o Pai da Contabilidade, que introduziu o conceito das partidas dobradas, ainda no século XV e que ainda é a base da contabilidade dos dias atuais, de certo não sabia o quão relevante foi sua contribuição para a humanidade em geral.

Dito isto, entendo que essa “Arte Milenar”, tem muito a contribuir também no segmento condominial, que requer cada vez mais por parte de seus usuários, sejam eles os gestores, conselheiros e os condôminos, uma maior profissionalização, embasada em de um controle financeiro eficiente bem como dos cuidados ao patrimônio informações transparentes aos condôminos.

Mesmo sem obrigação legal, atualmente alguns empreendimentos já contam com assessoria contábil, se beneficiando dos resultados alcançados, dentre eles o acompanhamento orçamentário, planejamento financeiro, controle patrimonial, controle de contas a pagar e a receber e assim dirimindo a possibilidade do surgimento de surpresas desagradáveis, permitindo ao Síndico, a tomada de decisão estratégica.

No que diz respeito ao cumprimento das obrigações legais e fiscais, a contabilidade já desempenha um papel fundamental para os demais segmentos, cumprindo as regulamentações fiscais, preparando relatórios e demonstrações financeiras de acordo com as normas contábeis vigentes. Sem dúvida a contabilidade condominial pode auxiliar na gestão de tributos retidos das contratações de serviços, evitando problemas legais e garantindo a conformidade com a legislação, bem como a manutenção das certidões negativas e de regularidade.

Após mais de 10 anos de experiência no segmento condominial, através dos trabalhos de Auditoria Condominial, entendo que a contabilidade assumirá em pouco tempo o papel preponderante que já exerce nos demais segmentos, proporcionando inúmeros benefícios.

E por tudo isso exposto o CRC-RJ, criou a Comissão de Contabilidade Condominial, que tenho a honra de participar, cujo objetivo principal é o de estimular a regulamentação da área, através da elaboração de modelos de plano de contas, controles financeiros, patrimoniais, promovendo discussões e estudos sobre a temática, planejando eventos e cursos gratuitos, contribuindo assim para preparação do profissional contábil que com certeza sairá na frente.

Thiago da Silva, Contador, Perito e Auditor Condominial, MBA em Auditoria e Controladoria, Integrante de Comissão de Contabilidade Condominial (CRC-RJ), Sócio Diretor da INDEP AUDITORES INDEPENDENTES.

 @indepauditores

o que vai fazer com os recursos do condomínio. Ele vai planejar anualmente, com um orçamento aprovado. Toda a programação de obras, normalmente, é matéria de assembleia. Então, o síndico precisa administrar. O síndico que entra para fazer a gestão pensando: “Ah, eu tenho X milhões para administrar”... não é assim. Tem rubricas, ali, carimbadas: Pessoal, concessionárias (de energia, gás, luz, água), manutenção e outros tantos. Então, a parte discricionária, com liberdade para gastos, ela é muito reduzida. Grande parte do orçamento já está separado, planejado para os compromissos oficiais. Em regra geral, podemos dizer que a parte de pessoal mobiliza 60% do orçamento; concessionárias, algo em torno de 20%. Só aí, são 80%. Ou seja, é muito gasto concentrado nas despesas básicas.

RDC – Mas, também, existem os serviços de fornecedores que podem estar suavizando o orçamento do condomínio, correto, como: Energia eólica, solar, não é mesmo?

Marllon Furtado – São fontes de energia que o condomínio pode aproveitar para obter uma racionalização, como você mesmo citou. A energia solar está muito em voga e, ultimamente, nós temos visto condomínios com essa opção desde o lançamento ou, se não desde o lançamento, a partir de investimento em estação própria. Aí, o investimento ficando por conta dos condôminos. E, ainda, há a oportunidade de contratar energia, de origem solar, de fazendas (campos de placas fotovoltaicas).

RDC – Em resumo, as mudanças legais e de normas complexificam a gestão e obrigam o síndico a se capacitar.

Anna Chazan – A multipropriedade é um desses casos. Ela vai impactar, mas os maiores problemas para a gestão para o síndico, hoje, é a parte financeira, que o síndico tem que saber lidar, ter advogados para apoiar o trabalho, ter empresas parceiras, bons fornecedores de serviços diversos com que ele possa contar.

Contatos

Anna Chazan

 @annacarolinachazan

Marllon Furtado

 @marllonfurtado

Síndica orgânica, sim, especialista em Condomínio Minha Casa, Minha Vida

A figura do síndico morador, o síndico orgânico, “é a função que, a maioria dos síndicos profissionais, iniciou suas carreiras mas, muita gente, tem vergonha de lembrar esse fato que, para mim, é um motivo de orgulho” – começa assim, a entrevista de Ana Paula Vieira, síndica especialista em Condomínio Minha Casa, Minha Vida para o repórter da Revista dos Condomínios. Muita assertiva e positiva nas suas posições, Ana afirma que a comunidade condominial tem um preconceito com o síndico orgânico, mas a grande maioria deve a essa função inicial toda a sua história. Seguindo essa lógica, ela afirma, então, ser preciso destacar as vantagens e desvantagens de ser um síndico orgânico.

Síndico orgânico: Sou síndico e morador

Quando se é morador, e síndico, você tem um relacionamento com seu vizinho e, ao mesmo tempo, com o seu condômino. Sendo você uma mulher, devido ao machismo, é um complicador, afirma Ana Vieira. Como mulher, ela afirma que os problemas de seus vizinhos se tornam os seus problemas. “É uma relação que podemos considerar como materna” – compara. E é por esse valor depositado no relacionamento com seu vizinho que, por vezes, “você pode se decepcionar com a gestão, porque você quer ajudar a pessoa e acaba se prejudicando e é preciso evitar essas situações por meio da busca por informação, da formação, do conhecimento e também tenha casos de sucesso, como o meu”.

Síndico orgânico, sim, mas com conhecimento

Ana Vieira começou como síndica orgânica e hoje é referência na Zona Oeste para muitas síndicas que a veem como um exemplo a ser seguido pelos resultados alcançados, “uma vez tendo buscado e adquirido conhecimento para dar

conta dos desafios de ser síndico” – afiança ela. Devido ao machismo, Ana conta que esse fato pode ser um complicador, “mas depois que você toma conta e dá conta das rotinas e processos envolvidos, as resistências, por se ser mulher, elas vão sumindo”. A questão do racismo é uma “ironia, pois o nosso povo que é uma mistura tão grande de raças e cores, não era para a gente ter esse preconceito enraizado, mas ele existe, mas a gente se apresenta e enfrenta com muito profissionalismo e altivez” – ensina.

Preconceito: Por ser mulher e preta

O desrespeito, contudo, muitas vezes é presenciado, “e acreditam que ele se dá porque somos mulheres, mas esse não é o caso. Mas porque, muitas vezes, as pessoas deixam o desrespeito reinar?” – pergunta Ana, e ela mesmo responde: “Porque as pessoas não conhecem os seus direitos”. É muito comum, segundo ela, que ao chegar para gerenciar um novo condomínio as pessoas façam uma lista enorme dos deveres, mas o que essas mesmas pessoas têm que saber é que o síndico também tem seus direitos, seja como cidadão ou devido a própria função de síndico, mesmo” – lembra.

Ela afirma que não permite que as pessoas a maltratem por ser mulher ou preta, “aí algumas pessoas dizem: Mas, Ana, você é negra, você é mulher, as pessoas têm preconceito. E eu respondo: O problema é delas. Elas vão ter que viver e conviver com o preconceito delas sozinhas, dentro de si. Além de conhecer meus direitos, eu não ligo. Eu sou uma mulher negra e tenho muito orgulho de quem sou” – afirma. Muitas experiências passadas ao longo dos anos ensinou a enxergar que “boa parte das pessoas que tentam desfazer o meu trabalho, na verdade, gostariam de ser e estar no meu lugar, o que diz muito sobre elas mesmas. Então, eu não me importo, não deixo essa gente me diminuir” – conclui.



Ana Paula Vieira

Condomínio: Educação e cultura locais

A questão da educação e do relacionamento é, para Ana, algo fundamental, que deve ter seu valor afirmado a todo o momento. O que não se confunde “com os títulos de doutor, de mestre, e outros, que as pessoas conquistam e usam ou se confundem para tratar o outro com desprezo, porque acredita que é melhor que o outro, o que é um engano, e acaba por ser um entrave no relacionamento. Então, o que poderia facilitar o relacionamento, se torna um empecilho” – argumenta e completa: “e essa nova geração não tem uma cultura de respeito aos mais velhos. Isso a gente não está mais tendo, o que é uma perda para a nossa cultura”.

Nos condomínios que entra Ana afirma que todos, adultos e jovens, têm que ter “educação cultural e é isso que eu passo, na minha gestão. Digo que eles têm deveres, mas que também têm direitos. Quando você chega para um condômino e diz que ele têm direitos e diz quais são esses direitos, eles já começam a te enxergar de outra maneira. É uma via de mão dupla em que todos, morando no mesmo condomínio, estão ali para garantir uma boa convivência, um bom relacionamento” – garante.

Condomínio: A transição de casa para condomínio

Muitos dos moradores têm dificuldade de entender a transição de morar em uma casa para um condomínio de apartamentos. Quando “morava em casa o morador podia ouvir música com som alto; podia

ter três cachorros latindo o tempo todo; quando em casa, as crianças podiam ficar soltas, livres, no quintal; no condomínio, não pode. Vamos falar da questão das crianças. O condomínio do tipo Minha Casa, Minha Vida, tem um padrão de 300 unidades. Como é que você vai saber a índole de todas essas pessoas? É necessário que os pais tenham cuidado, ensinem as crianças a se protegerem e deem limites para as crianças” – avisa Ana, pela experiência.

Condomínio: Programa Minha Casa, Minha Vida

De acordo com Ana Vieira o programa é muito bom, “só que ele é muito mal implantado, porque pegam um morador, fazem dele um síndico e ele não sabe como proceder, porque ele não tem conhecimento dos limites de cada condômino, porque ele também vem, assim como as demais pessoas, de uma experiência de casa e, portanto, não sabe como é morar em condomínio” – ressalta. O resultado disso, “se não contornado com conhecimento e cuidado em um bom relacionamento com os moradores, é uma grande desordem” – garante.

Programa Minha Casa, Minha Vida: Erro de implantação

A administradora que ganha a licitação muitas vezes vem de outro estado. Foi assim que aconteceu com Ana: “peguei uma administradora do Sul do país, para poder me auxiliar. Lá, eles davam papel para distribuir e informar as pessoas. Sabe o que as pessoas faziam com o papel durante a assembleia? Eles faziam aviãozinho e davam na mão das crianças. E eu ficava com vergonha, porque via que o trabalho da administradora estava sendo desrespeitado. As pessoas não viam valor nas peças informativas, porque a cultura é diferente. Essas pessoas não tiveram a condição de estudar e se acostumar a ver valor nos livros, naquilo que está escrito. E ainda tem as diferentes formas pelas quais as pessoas aprendem. Têm pessoas que elas aprendem por ouvir. Têm outras que aprendem pelo fazer. E você tem que identificar a cultura do local” – explica.

Problemas: Quando a origem é cultural

Essa cultura é muito diferente da Zona Oeste, na Barra da Tijuca, por exemplo. A renda per capita da Barra oferece aos moradores do bairro a oportunidade e o conhecimento de morar em condomínio. Aqui eles têm outros tipos de comportamentos negativos. Lá na Zona Norte, nos condomínios de baixa renda as pessoas fazem coisas erradas porque elas estão acostumadas. Elas nunca tiveram um esgoto. Sempre foi a céu aberto. Elas estão acostumadas a jogar lixo pela janela. É necessário educar elas como se fossem crianças engatinhando. Com isso, o trabalho da implantação é bem maior. Um desafio, mesmo – assevera.

Cultura: Um tratado de implantação especial

Diferentemente de um condomínio da Zona Oeste ou Sul, em um condomínio clube, o da Zona Norte é completamente diferente. Em um condomínio tão grande – normalmente com 300 unidades – com pessoas tão diversas, “tenho que ter reuniões semanais, senão diárias com os seguranças, funcionários da limpeza, os porteiros, todos. As demandas, as questões, os desafios são grandes. Eu tenho que ouvi-los, porque senão, vou chegar dentro desse condomínio e eles vão ter o mesmo comportamento que tiveram na gestão anterior”. Algumas vezes ela ouve de um síndico que determinado segurança é impossível de se trabalhar, mas se “você parar para fazer uma reunião e conversar com todos eles, e ouvir as pessoas, começa a entender as demandas, as dúvidas e as questões pessoais de cada um e, aí, inicia um processo de solução das reais dificuldades de cada um” – ensina Ana.

Quando o síndico joga junto

O importante, no final das contas, garante Ana, “é você chamar a equipe para trabalhar com você, todos juntos, para garantir o alcance dos objetivos”. O trabalho do síndico, segundo ela, é o contato, o relacionamento com as pessoas. Então, “se você não gosta de pessoas, você não consegue ser síndico, você não consegue ser um bom gestor. Por-

que você tem que conhecer as pessoas e você lida com elas o tempo todo. Até aquele condômino que as pessoas chamam de antissocial, aquela pessoa teve um motivo para ser daquele modo. Às vezes, pode ser uma reação a algum fato ocorrido, do qual você não tem conhecimento” – diz.

Condomínio: O síndico e a transparência

Pela experiência, Ana afirma que algumas vezes o comportamento antissocial é fruto de uma má experiência com o síndico anterior que, possivelmente, não era transparente, não apresentava as contas de forma clara e simples ou, simplesmente, não apresentava, nunca fez uma apresentação das contas. Nunca teve uma comunicação aberta com os condôminos. Com isso, o pessoal vai odiar o síndico externo. Se já teve uma experiência ruim, essa reação se agrava. Mudar esse panorama, essa ambiente de desconfiança se torna um desafio. “Aí, você não consegue entrar para fazer um trabalho diferente” – conta.

Síndico externo: Se der uma oportunidade, pode ser a solução

No caso de Ana, quando acontece a oportunidade de entrar, ela garante que não deixa a oportunidade passar e fazer um trabalho diferenciado. “Não é porque o síndico é externo que ele não se importa. Muitas vezes, o síndico orgânico é muito legal, está ali todo tempo, mas está fazendo coisas erradas” – propõe. Muitos dos problemas são resolvidos com a postura do novo síndico, quando externo, durante as reuniões com os funcionários. Mas é também, no dia a dia, que você encontra os problemas e, nelas, muitas vezes, as próprias soluções. “Muito do que se coloca como problema, como já disse, tem sua origem na cultura” – garante.

Contato

✉ contato@comercialfacilitarj.com.br

Como montar e fazer uma boa gestão de equipe?

E se for uma empresa? Que tal crescer de forma sustentável?

A Revista dos Condomínios levou um repórter para realizar entrevista com Pablo Corona, CEO da Fênix Brasil, empresa de facilities, presta série de serviços humanos para condomínios, como: portaria, limpeza, vigilância patrimonial, jardinagem, manutenção entre outros. Segundo ele, o diferencial da companhia inicia com a seleção e capacitação de pessoal, realizada pelo setor de Recursos Humanos. “Elas são frequentes, o que garante a assimilação e aplicação dos valores e técnicas ensinadas ao longo do percurso do profissional dentro da empresa”. A Fênix Brasil aposta em capacitação e tem diversos cursos como premiação ao final de cada ano, “para aquele profissional que se destacar nas diversas equipes de trabalho” – revela Corona.

Porteiros: Prova de Seleção

Acredito que a “nossa companhia seja a única do setor que o porteiro tenha que fazer uma prova durante o processo de seleção” – confidencia. É uma prova customizada para cada um dos condomínios atendidos pela Fênix. A prova é montada pelos profissionais de RH, depois de receberem um resumo informativo com as características do cliente. Quando aplicada a prova, o candidato para ser selecionado, no caso na função de porteiro, tem que obter uma nota acima de uma média “X” (estabelecida pela empresa e

não divulgada). Uma vez que o candidato passe na prova, “ele recebe um plano de ação, no qual é baseada toda capacitação para aquele cliente” – detalha.

Repórter da Revista dos Condomínios – O que você checa nessas provas para ser possível entender que aquele profissional possui as qualidades para exercer determinada posição?

Pablo Corona – O que está sendo exigido é a atenção a detalhes da parte operacional. A prova possui elementos de raciocínio lógico e operacionais. Por exemplo, tarefas simples, como atender um interfone. Muitos atendem e dizem: “Como é fera!!!”; “Tá onde, mermão”; “Aí, meu camarada”; “Fala aí, jogador”. E isso não é aceitável em um ambiente de trabalho. Por isso, a necessidade de ensinar a atender até mesmo o interfone. Outra tarefa é a abordagem ao se dirigir a um morador ou visitante. Frequentadores do condomínio, em geral. Como abordar, tirar alguma dúvida, fazendo uma pergunta da forma mais educada possível e evitando termos que deixem em dúvidas questões como: Respeito, racismo ou Lgbtphobia, entre outras.

RDC – E na questão de segurança?

Pablo Corona – O treinamento abrange essa questão, tam-



Pablo Corona

bém. É preciso um treinamento para que os profissionais aprendam a perceber possíveis problemas, como: A presença de pessoas estranhas circulando ou demorando, mais tempo do que deveria, próximo ao prédio. Pessoas paradas em frente à porta do condomínio em atitude suspeita. A gente ensina o porteiro a lidar com todas essas situações. O treinamento é aplicado e, depois, a gente cobra todo o conteúdo em provas periódicas. Na verdade, a cada três (3) meses.

RDC – E os entregadores: Como lidar?

Pablo Corona – Na rotina da empresa eles são obrigados a entregar documento físico, mesmo; ou digital com foto. Daí, conforme a rotina estabelecida pela segurança no



Se a vida for como uma montanha-russa, não pense nas quedas, desfrute a experiência!

Ela é alegria personificada, a diversão sem parque, a animação sem música. Ela sabe o que quer, tem muita coragem e na simplicidade se faz uma gigante chamada Grace Rosa! Filha de Fátima Rosa e Hélio Rosa, esposa de Fabio Pellegrini já a 24 anos e é mãe de Gustavo Rosa.



Ela vem de uma família de donos de parques de diversão onde quando criança viajava por vários estados acompanhando seus pais, foi onde tomou gosto por lidar com pessoas. É formada em administração de empresas e hoje cursa o 8º semestre de Direito. Iniciou sua carreira na área condominial em 2016 atuando como síndica moradora, onde hoje está em seu 4º mandato. Ao ser eleita em seu condomínio se deparou com um grande desafio, pois ele apesar de novo já se encontrava em dificuldades, com dívidas na praça e sem dinheiro, além de problemas estruturais, de manutenção e administrativos, então ela usou de sua expertise e experiência como administradora de empresas para fazer um levantamento de todos os problemas do condomínio, passando a desenvolver um plano de trabalho por áreas, foi quando também buscou especialização na área condominial se tornando síndica profissional em 2017 hoje atua também como consultora condominial para síndicos moradores.. Em 2020 criou a GR SINDICATURA PROFISSIONAL e CONSULTORIA CONDOMINIAL, apesar de ter feito vários cursos na área condominial faltava algo a mais, então foi convidada a fazer um curso diferente de todos os outros, o Iron Síndicos um curso na prática que mudou seu modo de administrar e ver os condôminos o que lhe ajudou muito no seu destaque como síndica onde após esse curso começou a administrar vários condomínios. Desde então vem trabalhando arduamente para transformar e melhorar a vida de mais de 1200 famílias. Com dedicação incansável, tem se empenhado para proporcionar bem-estar, segurança, e conforto a todos sempre priorizando uma administração humanizada atendendo condôminos e moradores sempre com atenção, respeito e carinho. Seu foco é uma gestão transparente e participativa e vem implantando tecnologia para facilitar o dia a dia, buscando sempre a valorização do patrimônio de quem confiou a ela o seu sonho.

Como síndica profissional já participou de vários eventos como convidada, contando suas experiências na Sindicatura.

Hoje em sua empresa a GR Sindicatura trabalha com seu marido para que juntos possam fazer da Sindicatura não somente um negócio, mas um propósito para melhorar a vida das pessoas.

Crescer não é confortável, mas é o que nos torna gigantes.

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

 @gestoracond.christiane_romao

condomínio, esse entregador pode subir para fazer a entrega. A gente ensina a lidar com os entregadores para que se evite um mal entendido ou que este se sinta agredido, porque temos que evitar posturas que podem ser entendidas como racismo ou discriminação de gênero – o que pode gerar um passivo para o condomínio, o síndico. E isso, ninguém quer. A gente ensina que em uma situação de discussão de uma norma é para eles afirmarem que seguem normas estabelecidas pelo síndico, que foram aprovadas previamente. Tudo isso é repassado durante cada treinamento.

RDC – E as provas periódicas: Como é a verificação do aprendizado?

Pablo Corona – O conteúdo da prova vem variando com o tempo, com cada vez mais itens sendo incorporados ao conjunto do conteúdo. Essa ação visa evitar que as indicações dos novos candidatos às vagas, algumas realizadas pelos antigos profissionais, possam vir a facilitar a admissão desses através de algumas dicas sobre o conteúdo. Então, para evitar essa orientação, nós modificamos as questões de prova periodicamente. Agora, têm muitas questões que são operacionais, associadas à prática do dia a dia.

Antes dos três meses de experiência terminar, a gente aplica outra prova para diagnosticar como está o grau de assimilação do que foi passado no treinamento e saber, dependendo do resultado, se ele passa do tempo de experiência ou não. Se o resultado for apenas aceitável, ele pode seguir para outro treinamento. Tudo vai depender, também, dos resultados do profissional durante o tempo de trabalho, na prática. Às vezes, o resultado das provas pode não ter sido tão bom, mas na prática diária o atendimento desse profissional é ótimo. Para esses casos a orientação e dar uma segunda chance.

RDC – A capacitação tem como objetivo a valorização do colaborador...

Pablo Corona – Os resultados, ao final de um ano, aparecem. A política da empresa é promover o profissional para que exerça com segurança toda e qualquer tarefas relativas a sua função, porque sem ele, sem um profissional valorizado, a empresa não é nada. Sem eles a gente não prestaria os serviços que gente pres-



Equipe da Fênix Brasil se preparando para iniciar os trabalhos

ta e com a qualidade apresentada. Eles são a linha de frente do atendimento, eles são a vitrine da empresa.

Então, nada mais lógico do que valorizar esse profissional, dar qualidade de vida para ele. A perspectiva profissional para uma pessoa de menor grau de conhecimento, de estudo é, nos tempos atuais, pequena ou restrita. Os cursos que oferecemos, ao final do ano, para aqueles profissionais que se destacam é, também, uma forma de recompensar essas pessoas, de dar um incentivo, de forma que elas possam vislumbrar um crescimento dentro da empresa. Essa é uma decisão estratégica da companhia. Em vez de dar cesta de Natal e outros presentes, a companhia oferece cursos para os nossos profissionais. É um incentivo e valorização para aqueles que desejam e se esforçam em suas atividades laborais.

RDC – Em relação aos cursos e prêmios anuais: O que é possível contar que não seja estratégico da companhia, claro?

Pablo Corona – A escolha dos premiados é resultado de uma série de pontos que são somados em quesitos como: Assiduidade, pontualidade, se

não tiver nenhuma ocorrência negativa, se não tiver nenhuma advertência entre outros quesitos. No final do ano, esses pontos são somados e os colaboradores com maior número de pontos são agraciados com esses cursos. Esses prêmios têm sido muito bem recebidos por toda equipe. A empresa oferece a oportunidade, também, para aqueles que não se interessam no curso, em receber o valor do curso em dinheiro. Às vezes, uma necessidade advinda de uma intercorrência em família, por exemplo, faz com que o colaborador decida pelo valor em dinheiro. Mas essa opção tem sido uma exceção. Como são, hoje, 20 condomínios, temos ao todo 20 colaboradores premiados ao final do ano.

RDC – O que você tem de feedback em relação a ambiência? Você faz algum tipo de pesquisa interna?

Pablo Corona – Sim. Realizamos pesquisas periódicas. Os nossos colaboradores têm gostado bastante dos incentivos e estão respondendo bastante bem, o que vem sendo demonstrado no desempenho de suas funções nos locais de trabalho – e indicado nas pesquisas. Fora isso, teve impac-

to, também, na ambiência, no ambiente do local de trabalho e dentro da nossa empresa.

Repórter da RDC – E o mercado, tem obtido feedback, resposta parecida?

Pablo Corona – O que temos feito em casa tem repercutido, também, no mercado. A nossa meta para o final desse ano era aumentar o número de contratos em condomínio em cerca de 60%, mas batemos essa meta em maio e hoje, em junho, já ultrapassamos a mesma. Portanto, é possível afirmar que a resposta tem sido importante, significativa. E a companhia não tinha essa expectativa porque o mercado no início do ano estava estagnado, com os gestores parecendo acomodados.

RDC – Então, pelo visto, o posicionamento de mercado da Fênix tem sido positivo?

Pablo Corona – Na empresa nós temos o entendimento de não perder a oportunidade de negócio. E a gente associa muita tecnologia ao nosso atendimento e não cobramos a mais por isso. Por exemplo, nós colocamos câmera para monitorar o trabalho de nosso colaborador por nossa conta. Todo o desenvolvimento do trabalho dele é suportado por nossa central. Com isso, o colaborador tem o nosso suporte e trabalha amparado em sua rotina diária. Todo e qualquer evento ele pode contar com a gravação das ocorrências o que já resultou em argumento para comprovar o bom desempenho dos nossos colaboradores.

Já ocorreram eventos em que o morador ligou no interfone xingando o porteiro; ou dizen-



O não direito de exigir contas do condômino individualmente considerado

Recentemente, o Superior Tribunal de Justiça (STJ), em decisão proferida no âmbito de sua Terceira Turma, prolatou decisão unânime, no sentido da ilegitimidade individualizada de condômino para a propositura da ação de exigir contas contra o síndico. De acordo com o acórdão proferido, não há se confundir o direito de exame das pastas de prestação de contas e demais expedientes documentais, com a prerrogativa do coletivo de condôminos de obter a prestação de contas da gestão condominial.

O mesmo acórdão explicitou que todo aquele que exerce a atividade de gestão de interesses ou de bens alheios se obriga ao dever de prestar contas dessa administração. Caso não seja realizada a prestação de contas, surge para o administrado a pretensão de exigí-las.

Como se sabe, a ação especial de exigir contas se desenrola em duas etapas distintas, porém complementares. Na primeira fase, examina-se se há o direito de exigir as contas. Já na segunda etapa, passa-se ao exame da regularidade e adequação das contas prestadas, determinando-se se há ou não de saldo devedor ou credor. Confirmada a existência de saldo, passa-se à fase de cumprimento de sentença, ocasião em que se revela a natureza dúplice do feito, uma vez que o polo ativo será assumido por quem a sentença reconhecer com a qualidade de credor.

A relatora do recurso, ministra Nancy Andrighi, asseverou que o condômino não tem legitimidade para propor, individualmente, a ação de exigir contas. O síndico tem a obrigação de prestar contas a todos os condôminos, na assembleia de condomínio. O condômino somente pode atuar sozinho para requerer a reunião da assembleia e 1/4 dos condôminos podem convocar a assembleia se o síndico não o fizer”.

A conclusão a que chegou a Ministra, ratificada por seus pares, já vinha sendo confirmada pela doutrina, tanto como por decisões judiciais em igual sentido, cujo posicionamento acentua que o síndico possui o dever jurídico de prestar contas anualmente de seus atos à assembleia geral de condôminos e não aos proprietários de forma isolada.

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

 vanderandradeadvogado.com.br

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

do que ele falou algo que não disse; ou o caso de um entregador que informa um número de apartamento que não pediu nada; o porteiro manda o entregador ir embora. Depois, o morador, de outro apartamento, liga informando que o porteiro errou, pois o entregador esteve no prédio, indicou o apartamento corretamente, e o porteiro mandou ele ir embora. Mas, pela gravação das câmeras, foi possível provar, com toda certeza, que o erro não partiu do nosso colaborador. Outro caso, o morador que queria entrar na garagem e utilizar duas vagas, sem poder. Tudo é gravado.

Ao mesmo tempo, eventualmente, essas mesmas câmeras também servem para corrigir alguma distração ou ação em desacordo com as rotinas. O que funciona como um treinamento no local de trabalho. Essa possibilidade é um ganho para o colaborador e, ao mesmo tempo, a segurança para que todo o trabalho obtenha um bom resultado do serviço prestado para os condomínios. O direcionamento estratégico visa resultado a partir do número de contratos. Essa aposta tem trazido boas respostas.

RDC – Para terminar, você poderia falar um pouco sobre o serviço de limpeza e a essência com identidade olfativa que você comentou antes da entrevista?

Pablo Corona – O serviço de limpeza tem a mesma atenção, em termos de seleção por parte do setor de Recursos Humanos. Em relação aos nossos produtos de limpeza, eles guardam uma identidade de aroma que possui um certificado da Anvisa. E essa característica tem chamado atenção em feiras que a companhia participa. Alguns síndicos, uma vez nesses eventos, já procuram o estande da companhia em busca de amostras da essência com esse odor, que é identidade da companhia.

Contato

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

 pablo@phenixconservacao.com

 21 9745-25452

Móveis e projetos de Arquitetura para piscinas



Arquiteta Cris Araújo



Conjunto Porto trama 1 normal. Espreguiçadeiras Onda e ombrelones centrais 3M diâmetro

Quais as melhores soluções de investimento e design para esse ambiente? Quem pode nos ajudar a responder essa e outras perguntas é a arquiteta Cris Araújo, da Cris Araújo Arquitetura e Construção. Com diversos projetos para esse e outros ambientes, e contando com fornecedores como o “Varandas do Recreio” – fábrica que produz os melhores materiais e móveis para todos os tipos de espaços –, a profissional atendeu ao repórter da Revista dos Condomínios para dar algumas dicas para quem está procurando por projetos e móveis.

Repórter da Revista dos Condomínios – Quando se fala em piscina, quais os móveis mais adequados para esse espaço?

Arquiteta Cris Araújo – Os mais procurados pelos meus clientes são: conjuntos com mesa e cadeiras de alumínio, espreguiçadeira e ombrelone (um tipo de guarda-sol de tamanho maior, que produz sombra para uma mesa inteira, que é indicado para área de piscina). Algumas vezes, recebo pedido de pequenos sofás que possuem um tipo de fibra sintética com tecnologia de resfriamento. Portanto, não aquecem com os raios solares. Os assentos e encostos dos sofás, de fibra, são de couro náutico, o mesmo usado em embarcações. Todos esses, para a área de piscina.



**CONSULTORIA EM ENGENHARIA
LEGAL E DIAGNÓSTICA**

**CELD
AGUILAR**

**FISCALIZAÇÃO DE
OBRAS E SERVIÇOS**

A SEGURANÇA DO SEU EDIFÍCIO NÃO É NEGOCIÁVEL

EMPRESA COM REGISTRO NO CREA-RJ

GABRIEL AGUILAR RESPONSÁVEL TÉCNICO

21 99429-0094 engenheiroagUILAR@gmail.com

AgUILAR Perito Engenheiro

Profissão: Síndico

por Neilson Vieira

Os desafios para uma gestão moderna e eficaz

Em minha opinião e experiência, ser um síndico eficaz requer habilidades de gestão sólidas e a capacidade de lidar com diversos desafios. No contexto de uma gestão moderna, alguns dos desafios comuns que um síndico pode enfrentar são:

Comunicação eficaz: É essencial estabelecer uma comunicação clara e aberta com os condôminos. Isso pode envolver o uso de canais de comunicação modernos, como grupos de mensagens instantâneas ou até mesmo aplicativos dedicados para o condomínio. Manter todos informados sobre decisões, projetos e eventos é fundamental.

Tecnologia e automação: A gestão moderna de um condomínio pode e deve se beneficiar do uso de tecnologias e soluções de automação, incluindo sistemas de segurança avançados, controle de acesso, gestão financeira automatizada e monitoramento remoto. O síndico precisa estar atualizado sobre essas tecnologias e identificar aquelas que podem trazer melhorias para o condomínio de acordo com o perfil dos moradores.

Outra visão importante para uma gestão moderna é investir em sustentabilidade. Os condomínios estão cada vez mais, buscando síndicos que adotem práticas sustentáveis. O síndico pode enfrentar o desafio de implementar medidas e projetos que promovam a gestão adequada de resíduos, o uso consciente de recursos naturais, a busca por certificações de sustentabilidade e o investimento neste campo é uma escolha inteligente para uma gestão moderna.

Outro grande desafio é romper as barreiras das previsões orçamentárias mal elaboradas e realizar uma gestão financeira eficaz. Os condôminos esperam uma gestão financeira transparente e eficiente. O síndico precisa ir muito além de simples prática de verificar se o caixa do condomínio está positivo ou negativo, a tomada de decisões financeiras responsáveis com uso de softwares pode ajudar a simplificar processos e fornecer transparência aos moradores. Um síndico moderno deve ser capaz de lidar com conflitos e mediar as divergências entre os condôminos. Após a pandemia, a gestão de reclamações e a promoção de um ambiente harmonioso tornou-se um desafio para os síndicos. É importante desenvolver habilidades de empatia e negociação para resolver os litígios de forma justa e equilibrada.

É notório que a elaboração de todas as assembleias dos meus condomínios manutenção e infraestrutura são temas sempre presentes. Garantir a manutenção adequada das instalações do condomínio é essencial para uma gestão eficaz. O síndico precisa ser atuante nos reparos e implementação de melhorias. Esses são alguns dos principais desafios que um síndico pode enfrentar ao buscar uma gestão moderna e eficaz. É fundamental manter-se atualizado sobre as tendências e boas práticas de gestão condominial. Esta busca incessante de conhecimento e desafios é uma oportunidade única de contribuir para o bem-estar, a qualidade de vida dos moradores e valorizar o patrimônio dos seus clientes.

Neilson Vieira atua desde 2018, diretor da empresa VIEIRA SÍNDICO PROFSSIONAL, possui certificações nacional e internacional na área condominial, é um profissional altamente qualificado e especializado no gerenciamento de condomínios e prédios mistos.



Conjunto sofá Porto com chaises em fibra trama 1 na cor azul imperial. Ombrelone central

RDC – Quais são os tipos de móveis mais procurados e com quais características de modelo e material? Além da resistência ao Sol, qual outra característica é demandada pelos clientes?

Arquiteta Cris Araújo – Os modelos mais procurados são: Corda náutica, conjuntos em alumínio, as cadeiras e espreguiçadeira têm, nas telas, um material conhecido como sling. Ele garante total elegância para áreas externas e internas de diferentes ambientes. Na sua composição eles possuem: 25% PVC, 75% polipropileno nos assentos e encostos dos sofás; nas espreguiçadeiras temos aplicação de couro náutico ou fibra sintética, com diferentes tipos de trama. As mais pedidas, são: Indiana e a simples. As características desses materiais são: tecido impermeável (Aqua Block) e com tecnologia de resfriamento. No caso do “Varandas do Recreio”, eles têm fabricação própria e, por isso, podem se responsabilizar pela qualidade e resistência dos materiais, o que agrega valor para meus projetos.

RDC – O que poderemos considerar como tendência para o ambiente da piscina?



Espreguiçadeiras Porto com couro náutico assenti e rendeiras em tecido aqua block

Arquiteta Cris Araújo – A tendência de piscina são móveis confortáveis, com decoração de qualidade, com resistência ao Sol. O diferencial é a garantia e a possibilidade de reforma com a troca de material de mesma qualidade. A montagem é em acordo com as orientações do arquiteto. Ou seja, desde a construção dos móveis segue um projeto do arquiteto.

RDC – Quais os maiores desafios enfrentados pelo decorador na hora que grandes, médios e pequenos condomínios contratam um decorador ou arquiteto para formular um projeto de decoração para um ambiente como esse?

Arquiteta Cris Araújo – Eu tenho um nicho próprio e com indicação. Eu não vejo desafio, mas a solução usando bons materiais para associar ao projeto apresentado, porque agrega valor final.

RDC – A perspectiva, acredito, seja no design, na beleza do ambiente, mas também na durabilidade. Quais outros aspectos visados?

Arquiteta Cris Araújo – O diferencial é a singularidade dos projetos e o material empregado.

RDC – Qual a média do investimento em projetos nesse tipo de ambiente?

Arquiteta Cris Araújo – Depende muito do projeto. Se para área gourmet, piscina ou varanda, ou se prevê todos esses ambientes. Então, a partir do momento que você apresenta o projeto, com a descrição dos materiais que serão empregados, tem acontecido uma boa recepção e, muitas vezes, a extensão das áreas que entrarão na proposta.



Chaises Dubai trama Indiana com Ombrelone central, assento acqua Block azul lisato



Espreguçadeiras Onda e ombrelones laterais 3m Diâmetro



Espreguçadeiras Roma



O não verbal na comunicação do síndico condominial

A comunicação não verbal desempenha um papel crucial na interação entre o síndico condominial e os moradores. Embora a comunicação verbal seja importante para transmitir informações e resolver questões específicas, a linguagem corporal, expressões faciais e outros elementos não verbais podem transmitir mensagens poderosas e influenciar a percepção dos moradores em relação ao síndico.

Em primeiro lugar, a postura e o comportamento do síndico podem transmitir confiança, autoridade e profissionalismo. Uma postura ereta, gestos calmos e uma expressão facial confiável podem ajudar a estabelecer uma presença respeitável. Por outro lado, uma postura desleixada, movimentos inseguros ou uma expressão facial tensa podem transmitir falta de confiança e insegurança, o que pode afetar negativamente a confiança e a colaboração dos moradores.

Além disso, o contato visual desempenha um papel importante na comunicação não verbal. Manter contato visual durante uma conversa transmite interesse, respeito e atenção ao interlocutor. Ao falar com os moradores, o síndico deve se esforçar para fazer contato visual regularmente, o que mostra que está realmente ouvindo e valorizando as preocupações e opiniões dos moradores.

Os gestos também podem transmitir mensagens importantes. Gestos abertos, como braços relaxados e mãos visíveis, geralmente transmitem abertura e receptividade. Por outro lado, cruzar os braços ou adotar uma postura defensiva pode ser interpretado como falta de receptividade e abertura para o diálogo.

A expressão facial do síndico também é fundamental. Um sorriso amigável pode ajudar a estabelecer uma atmosfera positiva e acolhedora, enquanto uma expressão facial tensa ou carrancuda pode gerar desconforto e distanciamento. A expressão facial do síndico deve ser congruente com a mensagem que ele está tentando transmitir, garantindo que as emoções não verbais estejam alinhadas com as narrativas.

Além desses elementos, o tom de voz e a entonação também fazem parte da comunicação não verbal. O síndico deve prestar atenção ao tom de voz que usa ao falar com os moradores. Um tom calmo, claro e respeitoso é mais propício para uma comunicação eficaz. Um tom agressivo, irritado ou condescendente pode criar conflitos e levar a mal-entendidos.

Em resumo, a comunicação não verbal desempenha um papel essencial na interação entre o síndico condominial e os moradores. Através da linguagem corporal, expressões faciais, contato visual, gestos e tom de voz, o síndico pode transmitir confiança, respeito e profissionalismo, estabelecendo uma base sólida para a cooperação e o entendimento mútuo. Portanto, é fundamental que o síndico esteja ciente de sua comunicação não verbal e se esforce para transmitir as mensagens corretas aos moradores do condomínio.

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

 @wania.baeta

RDC – Você gostaria de apresentar alguma outra perspectiva?

Arquiteta Cris Araújo – Mesmo quando se trata de uma proposta mais simplista, o luxo e a elegância não são deixados de lado. E esses aspectos são percebidos:

- Na mobília – mesas, cadeiras e espreguiçadeiras. Destaque para a tonalidade azul, claras, assentos em diversas cores e até as almofadas da chaise redonda;
- No assoalho – piso e decks de madeira, remetendo a atmosfera náutica;
- Nos Ambientes – a integração da área gourmet com os espaços para relaxar (redes e sofás confortáveis);

RDC – Quais os estilos de móveis para áreas externas são mais usados em condomínios de alto padrão?

Arquiteta Cris Araújo – Com as dicas e peças certas, é possível produzir um ambiente externo de alto padrão e digno de muito conforto e sofisticação sem gastar muito.

Geralmente móveis com design mais minimalista ou que têm características naturais em suas composições, tais como madeira, cores em tons de verde, marrom ou até móveis rústicos, tendem a combinar mais com os ambientes externos.

Na hora do lazer no condomínio, por exemplo, nada melhor do que relaxar em uma boa espreguiçadeira à beira da piscina. Confortáveis e com design moderno, esses móveis podem ser coloridos e fabricados em diversos materiais.

Os móveis de fibra sintética, com tecnologia de resfriamento, são componentes feitos de um material bastante resistente, constituído de polipropileno, elementos plásticos extremamente resistentes. Por essa razão, essas mobílias toleram facilmente as condições climáticas mais intensas, como umidade, raios solares, abrasão por ventos fortes e poeira, além do efeito derivado de regiões litorâneas.

RDC – Móveis de cordas náuticas, alumínio e fibra sintética, são ideias para um hall de entrada de alto padrão? Ou qualquer outro nível de condomínio?

Arquiteta Cris Araújo – Sim. Os móveis de fibra sintética têm sido uma escolha eficiente e muito indicada para todos aqueles que desejam produtos que aliem sofisticação, qualidade e muito conforto.



**Conjunto Porto trama Asterístico com mesa de centro.
Assentos e encostos em couro náutico**

RDC – As áreas comuns dos condomínios têm uma atenção especial? É uma tendência?

Arquiteta Cris Araújo – As partes de uso comum em um condomínio são salões de festas, quadras de esportes, espaço gourmet, churrasqueiras, piscinas, portaria e todos aqueles espaços que podem ser utilizados de forma igualitária pelos moradores. Nessas áreas, sempre deve prevalecer a vontade coletiva sobre o interesse individual. Entretanto, é possível dizer que existe a tendência de se priorizar a recepção ou portaria do condomínio uma vez que é, ali, que se concentra o maior fluxo de visitantes. Um bom projeto para a portaria é essencial para valorizar o investimento que os condôminos fazem em suas unidades.





Arquiteta Cris Araújo em visita a uma de suas obras

Cris Araújo é formada em Arquitetura e Urbanismo (UGF), é pós-graduada em Gestão e Engenharia de Custos e em Gerenciamento de Obras e Empreendimento (IBEC), além de diversas especializações em: Engenharia de Avaliações e Perícias de Imóveis Urbanos; Financiamento para construções; Gestão, Planejamento, Tecnologia e Controle de Obras e Lean Construction e de Orçamento e de Avaliações e Perícias da Engenharia – BSSP Centro Educacional.

Contatos


Cris Araújo

 22 99826-2956

 @crisaraujoarquiteta

 cristiane_araujo@yahoo.com.br

**Simone Peres – Móveis
“Varandas do Recreio”**

 (21) 96496-3375

Maior volume de vendas dos carros elétricos obrigam mudanças na estrutura das garagens dos condomínios

A revolução na tecnologia dos automóveis elétricos e a necessidade de adequação das garagens dos condomínios para esse novo tipo de veículo que requer pontos de energia para abastecimento

Os automóveis elétricos têm sido uma das maiores revoluções no setor automotivo nos últimos anos. Com a crescente preocupação com as mudanças climáticas e a busca por soluções mais sustentáveis, esses veículos têm ganhado destaque por seus benefícios ambientais e econômicos. Nesta matéria, exploraremos os principais benefícios dos automóveis elétricos, os diferentes tipos disponíveis no mercado e daremos um destaque as soluções que a empresa Zuuz apresenta para as garagens dos condomínios para oferecer serviços de abastecimento (carregamento) adequados ao veículo movido a energia elétrica.

Carro elétrico: A principal diferença

Para Vinício Carrara, diretor de Novos Negócios e engenheiro executivo da ZUUZ Mobilidade Elétrica, os “veículos elétricos são veículos muito parecidos, em funcionamento, com aqueles que todos estamos acostumados. Porém, a principal característica dele é que tem o uso de baterias como fonte de energia e não combustíveis tradicionais que nós conhecemos, como eta-

no, diesel ou a gasolina” – destaca, para continuar: “e esses combustíveis, no caso do elétrico a bateria, permite o armazenamento de uma energia que, em sequência, será transformada para gerar a movimentação do veículo. Então, basicamente, ele permanece um veículo muito similar ao ritual tradicional” – lembra Carrara.

Carro elétrico: Taxa de vendas crescentes

O engenheiro destaca como a taxa de crescimento das vendas dos carros elétricos vem aumentando quando comparada com a dos carros tradicionais, ao longo dos anos. “O mercado vem crescendo nos últimos anos e tende a ser exponencial seu crescimento nos próximos quatro anos. No ano de 2022, tivemos a venda de 120 mil veículos elétricos e, nesse ano de 2023, já batemos o ano anterior, com 133 mil unidades vendidas, mesmo antes do meio do ano” – destaca Carrara.

A taxa de crescimento anual está acima de 70% e, a despeito do volume crescente do total de carros elétricos vendidos, as taxas devem se manter dentro dessa ordem de grandeza. Veja como possível o manutenção



do aumento a uma taxa de 70% mesmo com um total sendo de 100 mil carros elétricos ou 200 mil. Não importa. A taxa se manterá – acredita Carrara, e argumenta: “O número de carros elétricos vendidos esse ano de 2023, em relação ao ano passado, dobraram e estamos vendo um crescimento exponencial neste mercado”.

Mercado: Alguns números do setor

O mercado brasileiro de mobilidade elétrica tem crescido ex-



Vinicio Carrara



ponencialmente nestes últimos anos segundos dados do DENATRAN. O mercado assiste a uma taxa de crescimento médio de pelo menos 60%, comparado ao ano anterior, no número de emplacamentos. “E acreditamos num crescimento ainda mais expressivo, nos próximos anos, impulsionado pela ampliação dos tipos e faixas de valor dos veículos eletrificados, entrada de novas marcas e, consequentemente, a diminuição do preço dos veículos, com o consequente aumento das vendas” – analisa Carrara.

Oportuno ressaltar que essa transição já ultrapassou a marca de vendas de 150 mil veículos eletrificados, sendo que 51% está presente nos estados de São Paulo (35%), Rio de Janeiro (8%), e Minas Gerais (8%). Outro fator interessante a considerar, “que favorece a introdução da tecnologia no Brasil visando a descarbonização do transporte, é o aumento da matriz energética através da geração energia elétrica composta por 57% Hidráulica, 11% Eólica e 3% Solar” – destaca o engenheiro.

Zuuz: Adequação das garagens dos condomínios

De acordo com Carrara, a companhia trabalha com a adequação de garagem dos condomínios para três tipos de veículos: híbridos, híbridos plug-in e 100% elétricos. Como é uma novidade, a implantação do serviço gera dúvidas e questionamentos aos condôminos, mas o executivo explica todo o projeto de adaptação das garagens dos condomínios para oferecer, aos carros elétricos, fontes e adaptadores específicos de energia para cada tipo de veículo. “Na Zuuz, priorizamos alguns pilares expressos nos seguintes valores: Segurança, praticidade e facilidade. Os atores principais desse mercado são as construtoras, as administradoras, os síndicos e os usuários finais, que são os proprietários” – enumera o executivo.

De acordo com Carrara, a Zuus procura propor soluções de carregamento que facilitem o atendimento de todos os clientes que possuem e de forma prática. “Então, é importante dizer que nossa adaptação é prática, segura e fácil, no sentido que não demora para ser implantada” – destaca o executivo.

Projeto de engenharia: Adaptação para carro elétrico

Contudo, a escolha de um fornecedor experiente, confiável, para realizar o projeto e a adequação da garagem demanda do síndico pesquisa e conhecimento mínimo do mercado para ser possível procurar um fornecedor especializado que vai realizar a análise da infraestrutura elétrica do condomínio e, na sequência, propor uma solução adequada de carregamento para aquela demanda, de forma personalizada.

Fornecedores: Cuidado na hora de escolher

Para condomínios, já entregues pela construtora, que “não ofereçam os adaptadores para carros elétricos, é necessário que o síndico procure uma empresa fornecedora de recargas e que, essa empresa, procure abordar a situação com a seriedade devida” – diz Carrara, salientando que já há casos identificados no mercado de alguns projetos que demonstraram ineficiência para carregamento



Extrajudicialidade condominial 2

Vejo escrevendo sobremaneira sobre a questão do não atendimento da Justiça aos clamores sociais como um todo. Em condomínio não poderia ser diferente, até porque inúmeros são os tipos de conflitos que encontramos. Mas também vejo que, essa crescente inoperância do Judiciário, está fazendo surgir muitas castas de operadores de direito, que no afã de substituírem as vias judiciais, estão a formar Câmaras de arbitragem, ou similares, na maioria das vezes ligados a um determinado lado da operação (condomínios e administradoras) para na realidade tentarem pegar um filão financeiro de resolução de conflitos. Mas ousou aqui sugerir uma reflexão: E será que isso resolverá? Será uma instituição formada da maior parte do poder financeiro (condomínios e administradoras) que irá realmente solucionar a questão de violência entre condôminos, raivas incontidas sociais e comportamentos alterados de toda ordem? Sinceramente vejo isso apenas e tão somente como uma tentativa de reserva de mercado, o que com o tempo acabará mostrando seus reais resultados pífios.

A dramaturgia condominial vai muito além disso tudo. As verdadeiras razões existentes para tantos conflitos e desordens, passa por uma multidisciplinaridade de várias profissões, aliás ousou dizer que a nossa profissão de advogados, é a menos capacitada para tais soluções, já que as soluções, muitas das vezes passam por adentrar em dramas psicossomáticos e até psicológicos, onde somente pessoas capacitadas a observarem tais conflitos poderão solucioná-los. Daí minha sempre e forte sugestão de que a formação da advocacia se expanda no conhecimento, que tenhamos operadores com formações verdadeiramente humanas e não somente legalistas. Já está provado que somente a Lei não resolve. Vejo com muitos bons olhos a introdução na advocacia de um novo olhar humano, e a filosofia sistêmica se adequa como luva a isso. Se olharmos com o coração para os dramas condominiais, estes serão resolvidos na essência, e vamos parar de enxugar gelo, com ressurgimento de novas e novas ações do mesmo tema num mesmo prédio.

A dica de hoje é: O profissional da advocacia do futuro necessariamente será perspicaz o suficiente, para antever os problemas somente pela postura dos envolvidos. Querem saber mais sobre isso? Vem comigo que eu te ensino!

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

@graciliaportela @abfsis_2018

@edcescolacoletivo @justicafilosoficosistemica_oab

Projeto customizado: Análise da estrutura do condomínio

Para o engenheiro executivo da ZUUZ, a equipe de engenharia que for ao local, onde será executado o projeto, precisa analisar a infraestrutura desse condomínio e verificar se é necessário, ou não, modificações nessa infraestrutura elétrica para ser possível instalar o projeto com as adequações – para os carros existentes. “O condomínio não tem custo, somente o condômino” – esclarece.

Carro elétrico: Benefício ambiental

Além de toda a praticidade de instalação, os automóveis elétricos possuem um grande benefício, que é a sustentabilidade ambiental, sendo assim, os veículos são mais limpos e não emitem gases poluentes durante seu uso, contribuindo para a redução da poluição atmosférica e mitigação das mudanças climáticas.

Com o crescimento contínuo da conscientização ambiental e o desenvolvimento de tecnologias cada vez mais avançadas, espera-se que os automóveis elétricos se tornem a escolha predominante no futuro da mobilidade, impulsionando a transição para um mundo mais sustentável e livre de emissões de carbono.



Vinício Carrara

Engenheiro executivo com mais de 10 anos de trajetória profissional internacional em veículos elétricos e energia em grandes grupos europeus, como: ENGIE - EVBox - Renault. Engenheiro eletricista, formado na UTFPR, mestre em veículos elétricos nas grandes escolas europeias de engenharia (Arts et Métiers - ParisTech). Possui vivência internacional e multicultural em projetos pioneiros dos principais players na transição da matriz energética do mercado automotivo europeu.

Contatos

ZuuZ Mobilidade Elétrica - Empresa de mobilidade elétrica, especializada em condomínios residenciais e corporativos que visa oferecer soluções inteligentes de carregamento de veículos elétricos.

🌐 zuuz.com.br

☎ 11 94256-9797

📷 @zuuz_mobilidade_eletrica

📄 [zuuz_mobilidade](https://www.linkedin.com/company/zuuz-mobilidade)

Gestão humanizada: O que o síndico precisa para fazer uma boa gestão das equipes e condôminos

De acordo com a especialista Christiane Romão apresentar palestra sobre gestão humanizada é algo muito importante não apenas para o síndico, apenas, mas para a pessoa, o profissional e todos os seus relacionamentos, seja com os funcionários ou condôminos. Nessa caminhada, que tem como objetivo uma boa gestão, ela destaca que uma audiência atenta e continuada é bem positiva e produtiva. Mas não é só isso. E ela explica.

Segundo a especialista, que é formada em psicologia, a gestão humanizada é considerada apenas uma teoria, assim como fazer com que as relações sejam mais próximas; 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”.

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 longo 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”.

Síndico, que gestor é você?

É por essa perspectiva que ela trafega para perguntar ao gestor, mesmo durante palestras ou uma mentoria dedicada: Quem é você? Você já se perguntou? Você tem uma formação como bacharel ou mestrado, pós-graduação, mas



Christiane Romão



AVR
CONSULTORIA EM CONDOMÍNIOS

5 MOTIVOS PARA Deixar a AVR cuidar do seu condomínio

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

CONTATO 3281-2447
99305-2576
99296-3591

AV, Dom Hélder Câmara,
N° 6644 - Sala 427
Pilares - RJ

WWW.AVRCONSULTORIA.COM.BR



Comunicação interna: a maior aliada do síndico

O sucesso da atuação de qualquer síndico é determinado principalmente por uma boa comunicação interna. Divulgar informações de forma eficiente, além de imprimir transparência à gestão, permite maior contribuição dos moradores para o bom funcionamento da engrenagem condominial.

Em todo condomínio há diversos locais estratégicos que nem sempre são explorados. Os elevadores e as portas das lixeiras coletivas não são os únicos espaços para a instalação de um display de informações e avisos. A garagem, por exemplo, deveria ser mais utilizada para tanto, afinal existem muitos moradores que entram e saem do condomínio quase exclusivamente de carro. E que tal um informativo impresso mensal ou bimestralmente para ser deixado nos escaninhos? É certo que o ambiente virtual e as publicações digitais são eficazes e mais ecológicas, no entanto isso não diminui a importância do material físico, que ainda atinge um número maior de pessoas, se pensarmos em grande parte dos idosos e pessoas que não participam dos canais digitais de seus respectivos condomínios.

A comunicação interna pode e deve ser fortalecida, alimentando regularmente todos os canais possíveis, digitais ou físicos, com informações relevantes, claras e contextualizadas. Decisões tomadas em assembleia, orientações acerca de reformas, campanhas para economia de água ou de energia e recomendações de segurança são alguns exemplos de tópicos que precisam ser levados aos moradores. E por que não divulgar amplamente pontos mais pertinentes da Convenção Condominial e do Regimento Interno?

Para tanto, planeje a comunicação interna do seu condomínio, criando um calendário de temas ou tópicos que devem circular nos canais coletivos a cada semana, quinzena ou mês.

Lembre-se de que gerir a comunicação interna também é atribuição do síndico. Quando realizada de modo eficiente, resultará em maior confiança na relação síndico / morador, mais engajamento dos moradores no funcionamento da máquina condominial, menos conflitos entre vizinhos e muitos outros benefícios.

Como dizia nosso saudoso Chacrinha, “quem não se comunica se trumbica!”.

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

quem é você? O que te constrói e te edifica? Porque é a partir disso que você estabelecerá a forma como você se relaciona com as pessoas. Da forma como você fala com seus funcionários. Da forma como você trata o seu filho. Tem muitas histórias implicadas.

Aí, pergunta o repórter para a especialista: Será que todos esses títulos estão te trazendo alguma perspectiva adicional para você progredir como ser humano? Ao que a especialista, responde: “Exatamente. E é aí que, quando numa palestra, eu começo a minha proposição. Porque a gente não pode tratar da gestão humanizada sem antes tratar quem estará humanizando. E nessa relação existem humanos com suas próprias histórias, carências, necessidades, perspectivas, experiências diversas de vida”.

Síndicos: Quem são seus funcionários?

A partir desses pressupostos, ela faz, no momento certo, a seguinte pergunta aos síndicos: Vocês conhecem os nomes dos seus funcionários, de todos eles, que te ajudam a gerir os seus condomínios? Será que vocês estão cientes que vocês não têm seis ou oito ou 10 serviços gerais, mas Seu João, Dona Maria, Joselina, Martha ou Seu André, que é pai de um menino chamado Jorge e esposo de alguém que não é mais um item?

Eventos: Qual o objetivo?

Essa reflexão é levada para os síndicos e quando Romão faz, por exemplo, “eventos em condomínios em que atua como gestora, a gente não está fazendo para nós mesmos que estamos fazendo algo diferente. Não. Estamos propondo um momento de relacionamento para eles, para convívio na coletividade, de união que, muitas vezes, está perdido e foi perdido, por muito tempo, durante a pandemia” – lembra.

Gestão humanizada: Percurso longo?

Para concluir, ela diz que para se implementar uma gestão humanizada se tem que passar por todos esses pilares, com o conhecimento de si mesmo e do outro. É uma trajetória longa, que vai requerer, muitas vezes, o esforço por parte do gestor que é, em última instância, o promotor e responsável por essa mudança de perspectiva no ambiente de trabalho – para a

ambiência e todas as relações desenvolvidas no local de trabalho; no caso, os condomínios.

Natural de Salvador, na Bahia, Christiane Romão, estruturou um curso, junto com outros profissionais, chamado PDGL, que é o Programa de Desenvolvimento de Gestão de Liderança. E nele, a “primeira coisa que fazemos é um teste Disc, que é um teste de perfil de personalidade. Como psicóloga, acredito pela minha experiência acadêmica, que você não pode colocar uma pessoa, que não é compatível com a outra, para poder fazer acontecer uma determinada ação” – indica Romão, considerando a compatibilidade entre pessoas de personalidades e perspectivas diferentes diante das tarefas diárias.

O Gestor e o programador

Para ilustrar o caso, ela ofereceu o exemplo do caso de um executor trabalhando ao lado de um programador. Esse não vai ter a mesma paciência, porque é mais imediatista; e ele não vai ter o mesmo feeling (percepção). Portanto, considera a especialista, “até isso o gestor precisa se autoconhecer. Porque, muitas vezes, ele está comunicando que o funcionário não está rendendo, se queixa. Mas acontece que o tempo do gestor é outro, diferente do funcionário”.

Por conta desse entendimento, é frequente se obter percepções completamente diferentes sobre o desempenho de um determinado funcionário e a realizada pelo gestor. Se a formação do síndico for engenharia, ele vai lidar com os funcionários da mesma forma como lida na realidade

dele, na obra, de canteiro de obra, que é outra bem diversa. Mas o ambiente de condomínio é diferente.

A competitividade no ambiente de trabalho

No ambiente capitalista temos a competitividade como algo a ser estimulado e, portanto, como bom para gerar os melhores resultados, eficácia. Contudo, nas últimas décadas, percebeu-se que as equipes diversas, que trabalhavam em regime colaborativo, entregavam não apenas mais resultados, mas também os melhores resultados. Como compor essa equação diante de um cultura já estabelecida de concorrência? Quando a especialista fala sobre esse assunto, ela faz uma dinâmica – que está se tornando conhecida, porque o vídeo viralizou na internet – que é a do “Balão e o Palito”.

Dinâmica: Resultado

O resultado é que as pessoas expõem, durante a dinâmica, o entendimento de que, se eu perdi, o outro vai perder também. Sendo que o objetivo final da dinâmica nunca foi ninguém perder. Era apenas de conservar o seu. Então, nesse contexto, “a gente para para refletir em como a gente faz isso na área condominial também. Ninguém te pediu para ter mais condomínios. Ninguém te pediu para ser o melhor. Ninguém te pediu para ser o destaque. Mas as pessoas alimentam o ego de que elas precisam se retroalimentar e dizer: Eu tenho 50 condomínios. Mas, a pergunta que se faz, é: Quantas pessoas você tem lá dentro?”

Ao final da dinâmica “as pessoas ficam frustradas, porque a

sensação delas é: Pôxa, eu não precisava ter furado o balão do outro, mas eu fui num impulso que o outro não ganhasse junto comigo”. A promotora do evento, no caso a Romão, não tinha pedido isso. Mas o entendimento, padrão, é esse mesmo. E, uma vez revelado, fica mais fácil de entender e colocar em prática outro tipo de relação com você mesmo e com o outro, mesmo em um ambiente de cultura concorrencial.

Área condominial: Mudança de perspectiva

Essa perspectiva, na área condominial, está se estabelecendo de forma a criar um movimento muito grande de partícipes bem importantes que “estão, na realidade, se unindo em prol de um todo. E qual é esse todo?”, ela pergunta, para em seguida responder: “Respeito a essa figura que hoje a gente está representando como gestor condominial”. Então, uma boa parte desse movimento de concorrência é gerado pela ganância.

Gestor da saúde: Mental, física

Pela não estruturação da pessoa visualizar a situação como um todo e considerar: “Olha só, se eu ficar aqui, com cinco condomínios, e eu tiver com a minha saúde mental boa, eu tiver feliz, eu não vou precisar entrar em concorrência com ninguém” – garante, Romão. Ela pensa no pilar de concorrência como sendo algo “justo, agregador e produtor de felicidade, quando participante de uma concorrência com colegas dividindo e concorrendo na mesma oportunidade, o que resulta em uma assem-

bleia tranquila e feliz, em que todo mundo vai ganhar, independente de quem for eleito ao final da assembleia” – lembra.

Para estimular a estruturação de uma equipe com espírito colaborativo é necessário tomar algumas medidas prévias, como o perfil que se faz junto à equipe que é o Teste de Análise de Desempenho. E é interessante que, neste fator, análise de desempenho, o que eu espero que esteja desempenhando não é o que o líder acha que eu estou desempenhando, efetivamente. Daí, a gente faz um encontro dessas informações e trazemos uma média. Vemos que a avaliação é uma autoavaliação na qual a pessoa se enxerga o supracitado. E, quando chega a avaliação do líder, ele enxerga uma formiga.

Gestão de ambiência: O que precisa ser feito?

Com esse desacordo de visões entre as avaliações, o que se precisa é trazer o questionamento nesse ambiente para entender o que, ali, não está equalizado, que pode ser: Expectativas, objetivos das tarefas (o pedido, com os direcionamentos para realização da tarefa, merecem uma atenção aparte), o modo de realizar e entregar e outros.

Clima organizacional: Teste

Como o funcionário visualiza suas tarefas, trabalho? Qual a perspectiva dele sair dali, daquela função? Ele pensa em crescer dentro do condomínio? Tem que fazer esse e outros questionamentos. O ideal, é que se faça uma reunião semanal com a equipe. É necessário ouvir o tempo todo, porque quem está executan-

do, na operação, são eles.

E a desmotivação da equipe, muitas vezes, não vem pela falta de condição do condomínio. Alguns síndicos podem argumentar: Não consigo dar uma cesta de Natal. Não é a cesta, é o estímulo positivo, que tem origem no reconhecimento; no parabéns, no dia do aniversário dele; a valorização, que chega através de uma instrução, de uma capacitação para o desempenho de uma nova tarefa, com o aviso: “Eu vou depositar minha confiança em você”; isso não tem preço.

Líder: Qual seu nível de confiança?

Mas para chegar nesse nível de confiança e entrosamento entre o gestor e o funcionário é necessário ouvir, conhecer o funcionário, suas expectativas, necessidades, carências de informação; é dar apoio, também. Não se propõe a solução de problemas e necessidades desconhecidas. Como vou oferecer uma capacitação sem saber das dificuldades do funcionário, associada a uma determinada tarefa, sem conhecê-lo em algum grau? Uma dificuldade pode estar nas ferramentas, na falta de EPI, em ferramentas, no computador, na cadeira que ele usa para trabalhar. Então, é necessário ouvir.

“Muitas vezes se diz que as pessoas não se demitem do trabalho, mas do chefe imediato, do líder. Tem funcionários que já trabalharam comigo que, na hora que saio do condomínio, seja por qual for a situação, eles querem vir comigo, vem atrás de mim, querem ficar pedindo. E, aí, o que eu falo para eles? Não, não é

assim. Eu não sustento essa posição neles, porque o meu papel é estar planejando as coisas dentro de um formato – que é um produto, um legado que deixo ali, que é um orgulho de um trabalho bem feito. Tem gente que faz isso: Desestrutura uma equipe, uma vez que não vai mais estar ali, para que o outro que entra não seja capaz de dar conta do trabalho proposto.

Gestão e liderança

Se o gestor não confia e não se faz confiar, ele não conseguirá levar as tarefas a termo e com a qualidade que se deseja. É necessário, então, haver um comprometimento, confiança, entre o síndico e os funcionários. Durante sua palestra, Christiane Romão, nesse momento, apresenta um vídeo em que explora a carga emocional (na verdade, presente em todos os relacionamentos) envolvida em confiança, metas, desafio e esforço (mental, físico, mas também de confiança no líder). A resposta dos presentes, quando da associação lógica da palestra e a emoção do vídeo só poderia ser uma: aplausos efusivos.

Contato

Christiane Romão

 @gestoracond.christiane_romao

Síndico, venha saber sobre Retenção de Tributos em Notas Fiscais

Você não sabe sobre o assunto? A Revista dos Condomínios juntamente com Márcia Mendonça te explicam!

O trabalho do síndico é bem mais complexo do que as pessoas imaginam. Ser um gestor condominial significa possuir diversas habilidades como saber sobre: finanças, administrar diversas áreas, ser (por vezes um verdadeiro) psicólogo, ter noções de engenharia, arquitetura, advocacia e até recursos humanos. Dessa forma, um bom síndico tem que ficar por dentro de todas as leis e normas que regem o seu ambiente de trabalho. Esses cuidados podem evitar multas. Esses passivos podem acabar recaindo sobre o condomínio ou mesmo do próprio síndico.



Márcia Mendonça

Tributos em Notas Fiscais

Um assunto que pode deixar muitos gestores e condôminos confusos é sobre a “Retenção de Tributos em Notas Fiscais”. Quais serviços são cobrados a retenção de tributos? Como organizar as finanças para que tudo fique correto perante a lei? Nessa matéria tentaremos sanar suas dúvidas acerca desse assunto e te ajudar com a sua administração.

A retenção de tributos se dá a partir da venda de algum produto ou serviço prestado para o condomínio. Desse modo, quando o condomínio contratar algum serviço de manutenção para o prédio, ou algum produto que será utilizado, um

determinado valor será cobrado do tomador (condomínio). Esse valor será descontado no momento do pagamento do serviço.

Tributo mais comum: Retenção Previdenciária

O tributo mais comum de ser cobrado é a Retenção Previdenciária (INSS), que são cobrados 11% do valor da nota, e há também a Retenção Federal. A contadora e síndica Márcia Mendonça, contadora e síndica, explica.

“Todo e qualquer serviço seja ele de limpeza, vigilância, ma-

nutenção, entre outros, será feita a retenção de tributos. Exemplo: o condomínio contratou um serviço para reformas e o valor deste serviço custou R\$10.000, a retirada de tributos será de R\$1.100, ou seja, o prestador de serviços receberá R\$8.900. Já a Retenção Federal abrange o PIS, CONFIS e Contribuição Federal, que está prevista na Lei 10.833/2003, o famoso 4.65. Uma vez que ela for cobrada, serão emitidas e cobradas em uma única guia pelo prestador de serviços. Outros tributos cobrados são ICMS, ICMS-ST, MVA e IPI”.

Retenção de tributos: Uma forma de controle

O maior motivo para essa retenção de tributos é para ser uma forma de controle, pois um condomínio toma muitos serviços, e por muitas vezes essas empresas contratadas não recolhe os tributos necessários. Dessa forma, o Governo Federal encontrou um meio de fazer com que o tomador pague os tributos, dessa forma diminuindo a “inadimplência tributária”.

Síndico: De tudo um pouco

Como já dito, o síndico deve saber de tudo um pouco, e saber sobre finanças é de suma importância. O síndico não fará essa organização de prestação de contas sozinho, o ideal é que a empresa que ajuda na gestão do condomínio, dê esse suporte para o síndico, porém cabe a ele estar ciente e entender tudo que se passa em seu condomínio. Além da empresa administradora, há também a possibilidade da contratação de uma empresa de contabilidade para fazer este auxílio.

Em 2022 foi publicada a Instrução Normativa de número 2.110/2022 revogou a IN 971/2009, Márcia Mendonça falou um pouco sobre o tema.

“A maior mudança, com a revogação da IN 971 e a publicação da 2.110, ficou na parte de cessão de mão de obra e empreitada. Quando o condomínio contrata uma empresa eles geralmente fazem um contrato de fluxo mensal, se terá um serviço de portaria, serviço de limpeza, eles possuem um fundo para isso. E essa mão de obra fica dedicada ao condomínio. A jornada de trabalho do empregado fica no condo-



mínio. Então a cessão de mão de obra daquele funcionário fica a favor do condomínio.”

“Então mesmo aquele funcionário que vá fazer um serviço esporádico, uma vez por mês. Após a publicação da nova IN, a cessão de mão de obra e empreitada independe do serviço ser integral ou não”

É bom ressaltar, para o síndico, que a lei manda ele reter os tributos. Então, se o gestor não fizer a retenção, ele estará cometendo um crime federal. A não retenção de tributos causa um círculo vicioso nas finanças do condomínio e, com

isso, atrapalha a declaração de imposto de renda, o que está sujeito a multas. Portanto, síndico, faça corretamente a sua retenção de tributos e organize as suas finanças para que, dessa forma, o condomínio não sofra com a desorganização e sofra multas.

Contato

Márcia Mendonça

 @marcia.confiancacontabil

Meu condomínio precisa de manutenção: riscos para a segurança dos moradores e impactos financeiros para o síndico

Não tem jeito: quanto mais o tempo passa, mais as coisas sofrem desgaste e precisam de manutenção. Nos condomínios não é diferente. A depreciação dos elementos construtivos e de todos os materiais que correspondem à edificação é diária. No litoral, esse cuidado exige uma periodicidade maior das avaliações, devido ser a depreciação dos materiais mais acelerada em razão da maresia. O síndico deve ter bastante atenção nas checagens, o que obriga a efetuar uma gestão de conduta preventiva. Caso contrário, os prejuízos tendem a aumentar de maneira exponencial com o passar dos anos.

Síndico: Atenção à manutenção

A manutenção periódica nos condomínios é mais do que precaução. Ela é exigida por lei, conforme explica o advogado Felipe Fava Ferrarezi, Presidente da Comissão de Direito Condominial da Subseção OAB de Santa Catarina, em Blumenau: “O Código Civil (art. 1.348, e a Lei dos Condomínios) estabelece que as áreas comuns devem ser zeladas e mantidas em sua limpeza constante”. Além disso, em dezembro de 2022, foi lançada a norma (ABNT NBR 17170) que trouxe “diretrizes, condições e prazos de garantias tecnicamente recomendados para o incorporador, construtor ou prestador de serviços de construção em edificações, o que merece mais atenção do síndico” – lembra Ferrarezi.



Felipe Fava Ferrarezi

Síndico: Evite surpresas desagradáveis

Todos esses cuidados e normas visam evitar surpresas desagradáveis para os moradores como, por exemplo, a depreciação do imóvel em razão da má conservação das áreas comuns do condomínio. Situações como essa, podem gerar o dever de indenizar por afetar um terceiro – no caso os condôminos. Outro caso, são infiltrações e anomalias que, por conta da falta de manutenção, podem ter como con-

sequência a deterioração do patrimônio particular do condômino. Agora, multiplique o custo da indenização pelo número de unidades no condomínio. O risco do síndico, uma vez comprovada a omissão, é enorme!

Prejuízo: Para além do fator econômico

Mas não para por aí. O prejuízo não é apenas econômico. A falta de segurança, na manutenção, pode trazer sérios riscos para o bem-estar dos

condôminos. Não são raros os registros de acidentes ocorridos por causa de instalações defeituosas ou equipamentos com mau funcionamento. Para evitar essas situações e riscos, o ideal é programar as manutenções prediais com antecedência. Instalações elétricas e de gás, por exemplo, devem ser inspecionadas anualmente. Já os elevadores, mensalmente.

A inspeção, e eventuais reparos, devem ser aprovadas em assembleia e sempre executadas por técnicos especializados. E é sempre importante lembrar que o responsável pela contratação e execução dos serviços de manutenção é o síndico. Em caso de acidentes ou prejuízo aos moradores, é ele quem precisará responder.

O que diz a lei: Manutenção

“A lei é bem clara quanto à responsabilidade do síndico no que diz respeito à manutenção. Ele é o representante legal do condomínio e deve agir para manter as áreas comuns seguras e os equipamentos em pleno funcionamento”. Caso aconteça algum acidente e fique comprovada a negligência, “o síndico responderá pessoalmente com seu patrimônio” – ressalta Ferrarezi.

Felipe Fava Ferrarezi

(OAB/SC 26.673), Adv. Especialista em Direito Condominial, Pós-Graduado em Direito Processual Civil e Presidente da Comissão de Direito Condominial da Subseção de Blumenau/SC - OAB/SC. Diretor adjunto da ANACON - Associação Nacional dos Advogados Condominialistas. Especialista no mercado condominial do Vale do Itajaí e litoral catarinense e colunista dos veículos: Condomeeting, Viva o Condomínio, Direito e Condomínio e outras publicações da área.



Você é novo como síndico profissional?

Aprenda a aumentar a sua carteira de clientes.

Dentro do ramo imobiliário existem muitos nichos diferentes uns dos outros, e existem muitos que trabalham dentro desses nichos, e um deles é o do síndico profissional. Nos dias atuais está cada vez mais difícil começar em uma área que já possui muitas pessoas, e para chamar a atenção é necessário possuir alguns conhecimentos de mercado e utilizar da melhor forma todos os meios conhecidos.

Tendo esse tema como

foco, a Revista dos Condomínios conversou com o síndico profissional Alain Angelo. Alain possui 11 anos de profissão e é dono da ASíndico, onde gerencia mais de 33 mil famílias, divididos entre vários condomínios. Ele nos contou um pouco mais sobre o seu início.

“Meu início foi difícil e conturbado até aprimorar os meus conhecimentos e ter habilidades necessárias para gerir os conflitos dos condôminos, aguentar os desaforos e outras diversas coisas. Iniciei



Alain Angelo

Pós-graduação EAD (aulas ao vivo)

GESTÃO DE CONDOMÍNIOS

CONCRETO
4
MEC

Investimento de

18x de **R\$275,40**

Conheça o time que vai elevar sua carreira!



Aperfeiçoamento Profissional EAD (aulas ao vivo)

DIREITO CONDOMINIAL AVANÇADO

Certificação CBEPJUR

Taxa de matrícula: R\$50,00

Investimento de

10x de **R\$100,00**

Conheça os professores que vão te atualizar em Direito e Legislação Condominial




COORDENADOR DOS CURSOS
FRANCISCO MACHADO EGITO

Você é um síndico, gestor condominial, advogado, contador, administrador, engenheiro ou arquiteto que busca se destacar no mercado?

O CBEPJUR tem a **solução definitiva** para você!

Ficou interessado?

 21 96731-1254

fazendo parcerias, captação ativa. Fui buscar meus clientes na raça! E hoje as propostas chegam sem nenhuma propaganda, graças a Deus. Eu me considero um milagre.”

Repórter da Revista dos Condomínios - Após contar um pouco da sua história, Alain respondeu a primeira pergunta: Acabei de me profissionalizar, quais são os próximos passos?

Alain Angelo - Construa uma rede de contatos (network) relacionados ao setor imobiliário e condominial. Participe de eventos, seminários e conferências locais para conhecer pessoas influentes no ramo. Conecte-se com corretores de imóveis, advogados especializados, pois eles podem indicar seus serviços aos seus clientes. O boca a boca ainda é uma das formas mais eficientes Serviço de qualidade: Lembre-se de que a melhor forma de captar e reter clientes é fornecendo um serviço de qualidade”

Alain Angelo - Além do relacionamento interpessoal, invista no marketing pessoal, invista em sua presença online e offline, peça para amigos, familiares e conhecidos indicarem seus serviços como síndico para que pessoas possam precisar deles

RDC - Com esse mesmo pensamento, a segunda pergunta foi feita: Quais são as maiores dificuldades que o síndico vai enfrentar no momento da captação de clientes?

Alain Angelo- Falta de experiência, devido a falta de um his-

tórico sólido, o síndico iniciante pode ter dificuldades para atrair clientes; Concorrência, o mercado pode ser bastante competitivo; Desconfiança dos proprietários: Alguns proprietários podem ter uma visão desconfiada em relação aos síndicos profissionais; A dificuldade de chegar no cliente. Por isso as parcerias são importantes.

RDC - Como toda profissão demanda algumas características do profissional, ser síndico não é diferente. A terceira pergunta foi: Quais são as características primordiais que um síndico tenha para ter sucesso?

Alain Angelo - O síndico de sucesso deve ser capaz de lidar com várias tarefas simultaneamente. Ele deve ser capaz de liderar e motivar os membros da equipe do condomínio e tomar decisões assertivas quando necessário. É importante saber delegar funções, gerenciar conflitos, boa comunicação, organização e planejamento, além de conhecimentos jurídicos e financeiros.

RDC - No fim da entrevista, foi pedido para que ele desse algumas dicas para os síndicos iniciantes:

Alain Angelo - É importante enfatizar sua formação, conhecimentos adquiridos e outros pontos fortes, mesmo que você não tenha atuado como síndico profissional anteriormente. Construir uma reputação sólida leva tempo e esforço. É importante diferenciar-se dos outros profissionais, destacando seus pontos fortes e oferecendo serviços

de qualidade. Existem lugares que não valem a pena o seu esforço e sua dedicação, então aprenda a sempre analisar as oportunidades. Tenha inteligência emocional e se prepare para as dores do crescimento. Trace metas, saiba onde você quer chegar e como você pode chegar lá. Por último e não menos importante, NUNCA DESISTA!

Trabalhar em um meio competitivo requer bastante força de vontade e determinação, e o ramo imobiliário é um dos mais competitivos que existem. Hoje o Brasil possui cerca de 420 mil síndicos, porém só 5,19% são profissionais, o equivalente a 21.798 mil pessoas, de acordo com Associação Brasileira de Síndicos e Síndicos Profissionais (ABRASSP). Esses dados mostram que a procura pela profissionalização no ramo imobiliário está crescendo cada vez mais. Outro demonstrativo é a quantidade de cursos disponíveis no mercado para se aprimorar na gestão de condomínios.

Por esses motivos apresentados, você que tornou-se síndico a pouco tempo ou você que já possui experiência, precisam utilizar todas as ferramentas a seu favor. Captar novos clientes nunca vai ser fácil, eles são exigentes, então mantenha a boa comunicação para que, dessa forma consiga conversar com todo tipo de pessoa. E não esqueça das dicas que foram ditas pelo Alain.

Contato

Alain Angelo

✉ contato@asindico.com.br

☎ 17 3216-1382

Troca de síndico, e agora quais são os próximos passos?

O que o novo gestor deve fazer após assumir um novo cargo?

A carreira de um síndico é feita pela quantidade de eleições que ele tiver, e a vida de um condomínio depende do trabalho feito pelo gestor durante os anos. Para o síndico ser eleito ele precisa ter a empatia dos condôminos e que os mesmos possam acreditar em seu projeto, porém para um gestor assumir o cargo, outro precisa sair, e como essa troca deve ser feita? Quais são os passos que o novo gestor deve seguir? A Revista entrou em contato com Amanda Accioli, advogada condominialista e síndica profissional, para esclarecer o assunto.

Repórter da Revista dos Condomínios - Sabemos que é comum fazer a troca do síndico de dois em dois anos, mas, uma das dúvidas que devem surgir na mente dos candidatos a síndico, é: Quais são as regras para fazer a troca de síndico?

Amanda Accioli: AA troca de síndico se dá sempre que o mandato do mesmo se encerra, isso é de 2 em 2 anos e algumas Convenções preveem de 1 em 1 ano, quando o síndico renuncia ou ele



Amanda Accioli

é destituído. Geralmente acontece no primeiro semestre do ano, quando muitos condomínios fazem assembleia ordinária para duas pautas importantes: prestação de contas e a troca de síndico. E para que, nesta última, a transição seja tranquila e o mais transparente possível é importante fazer a “passagem da gestão” seguindo alguns cuidados. Primeiro de tudo, evitar desentendimentos com o síndico que vai deixar o mandato. Não adianta criticar a antiga administração. O mais saudável é que haja uma conversa entre o novo síndico e o anterior para que se esclareçam quaisquer dúvidas ou pendências em andamento no condomínio.

AUDITORIA PREVENTIVA

Já imaginou o seu condomínio com um Conselho Fiscal Profissional?

Agora é possível, pela transparência nas prestações de contas.

Tenha relatórios mensais elaborados por especialistas no assunto.

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



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

RDC - Pronto, o síndico assumiu o seu novo cargo, e agora? Qual é a primeira coisa que um síndico deve fazer ao ser eleito em um novo condomínio?

Amanda Accioli: Logo que assumir o posto, sugiro procurar sua administradora e buscar orientações para usar o portal ou App de gestão condominial. Ele será uma ferramenta importante para uma gestão eficiente e transparente, bem como um bom bate papo com o seu gerente de condomínio e o corpo diretivo, nada melhor que os próprios moradores para passar a história do condomínio. A administração de condomínios exige conhecimento em diversas áreas. Engenharia, arquitetura, psicologia, elétrica, administração, recursos humanos, departamento pessoal, advocacia, cobrança, finanças e vários outros.

RDC - Na tomada de posse, quais contratos são necessários para a assinatura do síndico?

Amanda Accioli: Os contratos que serão celebrados daquele momento em diante. Mas deverá analisar todos os contratos em andamento naquele condomínio, ver se estão sendo cumpridos, renegociar valores etc. Importante salientar: O síndico anterior deve entregar todos os documentos referentes à sua administração, principalmente: Apólices de Seguro; Cartão de CNPJ; Folhas de Ponto de Funcionários; Laudos PCMSO/PPRA; Livro de Inspeção do Trabalho; Escritura de Convenção e o Regulamento Interno.

RDC - Mas o síndico pode renunciar a qualquer momento?

Amanda Accioli: Sim, não há nada que o impeça de abandonar o cargo.

RDC - Já vimos quais são as regras para a troca de síndico, a primeira ação que o novo gestor deve ter, se há algum contrato para ele assinar na hora da posse e se o síndico pode renunciar. Após tudo isso, se o novo gestor ainda tiver dúvidas sobre a antiga gestão, qual a melhor forma para ele conseguir sanar essas dúvidas?

Amanda Accioli: Sugiro sempre uma boa conversa com a administradora, com as pessoas do corpo diretivo atual e às vezes até da anterior gestão.

RDC - Assumindo o cargo, o gestor terá que lidar com documentos, contas, infraestrutura, e o mais difícil, com as pessoas. Quais são os cuidados que um novo síndico deve tomar ao se relacionar com os condôminos?

Amanda Accioli: Manter contato e reuniões constantes fará com que os membros sigam o mesmo pensamento, além de ajudar o síndico a delegar tarefas e responsabilidades. O síndico pode se reunir com o Conselho pelo menos uma vez ao mês, seja para solicitar sugestões, apresentar propostas, além de prestar contas aos conselheiros.

Agindo como “olhos e ouvidos” dentro do condomínio, cabe aos conselheiros também cultivar as boas relações com o síndico profissional. É uma via

de mão dupla. O conselho precisa, por exemplo, ficar atento à prestação de contas, acompanhar os gastos do condomínio e ajudar o síndico profissional na tomada de decisões.

RDC - Para finalizar, você poderia dar algumas dicas para os novos gestores?

Amanda Accioli:

Sugiro o seguinte:

- **Verifique os inadimplentes;**
- **Conheça o histórico e a rotina do condomínio;**
- **Agende reuniões mensais com os conselheiros;**
- **Avalie se está faltando algum serviço essencial;**
- **Monte comissões para temas diversos (obras, reformas, reciclagem de lixo, etc.);**
- **Peça à administradora um perfil social dos moradores (nº de condôminos, pets, idade, etc.);**
- **Confira se estão ativos documentos importantes, especialmente: Seguro Condominial;**
- **AVCB; RIA dos elevadores;**
- **Ações judiciais em andamento;**
- **Certidão de débitos negativos;**
- **Lembre-se, a função do síndico e suas atribuições estão previstas no Código Civil, do capítulo “VII Condomínio Edilício”, que vai do artigo 1.331 a 1358.**

Contato

Amanda Accioli

Síndica Profissional e Advogada Condominialista. Diretora Nacional da Sindicatura Na ANACON

✉ amandaaccioli.adv@gmail.com

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

Você síndico, você morador, sabe as regras atuais da sua garagem?

Leia a matéria completa para ficar por dentro de tudo



Uma das regras da garagem é respeitar o espaço da vaga

Dos muitos assuntos abordados no dia a dia e nas assembleias condominiais, a garagem pode ser considerada um dos mais mencionados pelos moradores. Sempre há aquela pessoa que não gosta da vaga que possui, seja por que a vaga é apertada, fica perto de carros grandes ou até se a vaga for muito longe, e o morador pede a mudança.

Entretanto, como tudo em um condomínio, a garagem também possui regras, e as mesmas devem estar previstas no regimento interno e na convenção, e é obrigação do sín-

dico estar a par de todas as regras vigentes, e é dever do condômino saber dos seus direitos e como deve agir. Mas afinal, quais são essas regras? O advogado imobiliário Luiz Rocha, contou um pouco sobre.

“Tudo vai ser baseado no que está previsto na convenção e no regimento. Cada condomínio tem as suas particularidades e peculiaridades. Assim, nós conseguimos fazer algumas distinções, se ela possui matrícula autônoma, já é matriculada ao número do apartamento ou se é uma vaga de garagem indeterminada.”

“Então as regras mais comuns que nós vemos no dia a dia sobre vaga de garagem são: respeitar o espaço da vaga, se o condomínio possuir tamanhos de vaga P, M e G; estacionar de forma correta, sem deixar nenhuma parte do veículo para fora; não bloquear outras vagas.”, completou.

Porém, há condomínios que possuem moradores que mesmo sabendo das regras, não as cumprem da maneira correta. O exemplo desta ação é quando o regimento interno prevê que a vaga seja preenchida por somente um veículo automotor e o condômino acaba estacionando duas ou até três



Luiz Rocha

motos. Este morador está descumprindo uma regra. Outra situação em que o condômino estará descumprindo uma norma, será se ele colocar objetos pessoais na vaga como, entulhos de mudança, móveis que não estão mais sendo usados e até mesmo “tranqueiras”. Devido a infrações como essas que o condomínio deve agir como estiver prescrito na convenção e tomar as medidas cabíveis, sejam elas de aviso ou punição por meio de pagamento de multa.

“Eu digo que 99% das vezes o condomínio não permite que a vaga seja utilizada como depósito, pois, imagine a seguinte situação: o morador está fazendo uma reforma em sua residência e ele decide deixar pisos, sacos de areia, ar condicionado e outros objetos de valor, e de um dia para o outro ele percebe que foi furtado,

de quem será a responsabilidade? Do condômino que deixou os objetos ali, pois a vaga é dele, ou do condomínio, pois o furto aconteceu em uma área comum. Este é o pensamento de muitos síndicos.”, cita o Dr. Luiz Rocha. Muitos síndicos e moradores já devem ter escutado alguém falar sobre aluguel da vaga ou até mesmo a venda delas. No ano de 2012 foi instaurada a lei 12.607, proibindo a venda ou aluguel da vaga para não moradores. Essa lei alterou o código civil que antes, permitia a comercialização das vagas perante permissão do regimento e convenção. Ou seja, para o morador comercializar a sua vaga, terá que conferir o regimento de seu condomínio e só poderá ser comercializado para outros moradores. Antonio de Luca, síndico profissional, falou sobre o assunto.

“Entre os condôminos, a comercialização é legal. Se o condômino possuir uma vaga que é dele desde a compra do imóvel, ele pode sim vendê-la ou alugá-la para algum morador. Para outros estilos de vaga, o morador pode ceder a sua vaga através de um acordo, ou alugá-la, porém para os condôminos tomarem essas ações, eles devem avisar ao síndico para que não ocorra nenhuma confusão”

No Brasil, existem mais de 124 mil carros elétricos, sejam eles híbridos ou 100% elétricos, o que pode ser considerado baixo se for comparado com países europeus. Com o maior consumo de veículos elétricos por parte da população, os condomínios tiveram que fazer algumas atualizações em suas garagens, colocando postos de carregamento dessa forma fazendo uma separação dos demais veículos. Luiz Rocha explica.

“Um ponto muito importante é que, o condomínio deve contratar um engenheiro elétrico para analisar a capacidade de distribuição de energia do prédio, para que não dê uma sobrecarga e evitar qualquer tipo de apagão. Outro ponto é que esses postos de abastecimento elétrico seja isolado do restante do condomínio, para que a conta seja individualizada para os condôminos que forem utilizar”

Como já dito, existem diversos tipos de vagas de garagem, como por exemplo: as fixas e as rotativas e no estilo parqueamento. As vagas fixas são as que por muitas vezes são determinadas no momento



Antonio de Luca

da compra do imóvel, onde o condomínio determina a regra de uma vaga por apartamento, ou que os apartamentos padrão tenham uma vaga e as coberturas possuem duas. Já as vagas rotativas são as vagas que possuem um tempo limite em cada apartamento, onde necessitará de algum tipo de sorteio entre os condôminos, usando a sorte para ajudar na organização. Já o modelo de estacionamento é diferente, Antonio de Luca esclarece.

“Nesse estilo de estacionamento, a vaga não é do morador e sim de todos. Por exemplo, um condomínio possui 481 vagas para 481 apartamentos, ou seja, uma vaga por apartamento, então o condômino





O impacto das decisões do síndico

Dentro da minha proposta, de neste ano de 2023, abordar as habilidades essenciais ao Síndico, já abordamos por aqui, a visão sistêmica, visão estratégica, a resiliência e a habilidade de negociação. Perdeu? Volte nas edições anteriores e acompanhe esta série que irá agregar muito na sua atuação. Agora, vamos falar das Decisões do Síndicos.

Quantas decisões tomamos por dia? Quantas decisões dos síndicos, impactam na vida de tantas pessoas, diariamente? Tomar decisões, faz parte da sindicatura e é um grande desafio. A qualidade de suas decisões impacta nos seus resultados, e muito! Compreender o processo decisório e estar ciente para tomar as melhores decisões é fundamental. Então, vamos lá! Vou te ajudar nisto!

Processo decisório, são os passos que percorremos para tomar uma decisão. Às vezes em segundos, e muitas vezes, dependendo do nível da decisão, pode e deve levar mais tempo e ainda ser compartilhada, mas a responsabilidade sempre será dele: o síndico. Alguns aspectos precisam ser ponderados ao se tomar uma decisão.

- Identifique e compreenda bem o fato gerador do problema
- Identifique as causas e consequências do problema
- De posse desta análise, levante as possíveis alternativas de solução, quanto mais alternativas para avaliar melhor. Nesta fase, troque ideias com conselho, moradores, especialistas
- Avalie as alternativas, quanto aos riscos, benefícios, custos e à sua realidade e contexto
- Bata o martelo. Tome a decisão
- Após executada a decisão, é importante avaliar a assertividade da sua decisão. Ela foi a melhor decisão possível? Os resultados foram os esperados e satisfatórios? Se sim, Parabéns! Celebre! Se não, faça uma reflexão que provoque aprendizado para novas situações. Seus próximos processos decisórios vão ganhando amadurecimento e cada vez mais, você ganhando autoconfiança em suas decisões. Mas não deixe de avaliar e aprender com os erros também. E não deixe de tomar decisões, pois não decidir, também é uma decisão. Ela será uma boa decisão (não decidir), desde seja feita de forma consciente e estratégica por você, caso contrário, impacta negativamente na sua gestão.

Te desejo boas decisões!

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

para onde estiver livre. Dessa maneira, não é permitido colocar mais de um veículo por vaga”

E sobre as vagas preferenciais, é obrigatório o condomínio reservar uma certa quantidade para essas vagas? Como previsto na Lei de Acessibilidade 10.098, o condomínio é obrigado a reservar vagas para pessoas especiais como idosos, portadores de alguma deficiência ou aqueles que se acidentaram e que estão incapacitados. O condomínio que não possuir esse tipo de vaga, precisa urgentemente fazer as alterações cabíveis para que haja melhoria de vida para os que necessitam.

A garagem é um local que todos devem tomar bastante cuidado, pois lá está localizado objetos que são muito caros e que muitas pessoas amam. Os veículos automotores estão possuindo um valor maior a cada dia, então todo motorista ou transeunte tem que ter cautela na hora de passar pela garagem. Porém, erros acontecem e pode ocorrer de algum prestador de serviços, um furto ou até mesmo uma árvore cair e danificar o veículo. Neste caso, quem será responsável pelo acontecimento?

“Se for uma árvore dentro do condomínio que esteja mal cuidada, o condomínio está sendo omissivo e negligente com o cuidado daquela árvore, então se ela cair, a responsabilidade será do condomínio. Furto, roubo ou algum tipo de dano que não possa identificar, o condomínio não poderá ser culpado, pois não haverá relação com o condomínio, porém se o dano tenha sido feito por um prestador de serviço contratado para exercer atividades naquele local, dessa forma o morador poderá acusar o condomínio e exigir reparações.”

Contatos

Luiz Rocha

@antoniocluc

Antonio de Luca

@fernandeserochaadvogados

AQUI A GENTE ENTENDE DE NEGÓCIOS

HÁ 22 ANOS TRANSFORMANDO NEGÓCIOS



**ADMINISTRAÇÃO
DE IMÓVEIS E VENDAS**



**REGISTRO
DE MARCA**



**ADMINISTRAÇÃO
DE CONDOMÍNIOS**



**CONTABILIDADE
CONSULTIVA**



**CURSOS
E TREINAMENTOS**



**CONSULTORIA
EMPRESARIAL**



**PRODUÇÃO DE CONTEÚDO
PODCAST E RÁDIO WEB**



**CORRETAGEM
DE SEGUROS**



**CERTIFICAÇÃO
DIGITAL**



**BPO
FINANCEIRO**



GRUPORMNEGOCIOS



21 99334-8042



Administração Condominial: Planejamento e Organização

Quando se trata de administração condominial, muitas vezes pode parecer uma tarefa assustadora e difícil de lidar. No entanto, com planejamento e organização adequados, é possível gerenciar um condomínio de forma assertiva, eficiente e tranquila. Neste artigo, vamos discutir algumas dicas importantes para ajudá-lo a administrar o seu condomínio com sucesso.

Planejamento é a chave para uma boa administração condominial. Muito se fala na ferramenta PDCA, um termo recorrente no ramo da administração, mas em linhas gerais, se esquece ou se deixa de praticar a primeira letra desta ferramenta, justamente a mais importante, planejar. Antes de começar a gerenciar seu condomínio, é importante ter um plano claro em mente. Isso inclui definir objetivos e metas (isso mesmo, metas) para o condomínio, bem como estabelecer um orçamento (dentro do que foi aprovado em assembleia) e um cronograma para alcançá-los. Defina as responsabilidades de cada membro da equipe de administração. É importante também ter um plano de contingência em caso de emergências ou imprevistos.

Organização é fundamental na administração condominial. É importante manter registros precisos de todas as transações financeiras, e nisso, uma boa administradora pode lhe auxiliar. Manter uma lista atualizada de todos os moradores e suas informações de contato. Ter ao alcance uma lista atualizada de fornecedores confiáveis e manter um registro de todas as manutenções e reparos necessários no condomínio, comumente conhecido como calendário de manutenções. Por fim, é preciso ter um sistema de arquivamento eficiente, que permita o acesso rápido e fácil a documentos importantes, como atas de assembleias, reuniões com o jurídico, cotações realizadas e contratos de prestação de serviços, dentre outros.

Um ponto a salientar é que, dependendo do tamanho do empreendimento, para garantir uma boa administração condominial, é importante ter uma equipe de gerenciamento competente e confiável. A gerência condominial está cada dia mais presente nos empreendimentos atualmente e com excelentes resultados práticos.

Não menos importante, é manter uma comunicação clara e aberta com todos os moradores do condomínio, mesmo aqueles que não residem diretamente no empreendimento. Isso inclui manter todos informados sobre as decisões importantes do condomínio, bem como ouvir e responder às preocupações e sugestões dos moradores.

Em resumo, a administração condominial pode ser uma tarefa desafiadora, mas com planejamento e organização adequados, é possível gerenciar um condomínio com sucesso.

Thiago Fossati é Administrador de empresas com especialização em Planejamento e gestão organizacional. É administrador condominial e gerente administrativo com especialização em Planejamento e Gestão Organizacional

✉ tarfossati@gmail.com

in [thiagofossati](https://www.linkedin.com/in/thiagofossati)

Decoração da recepção dos condomínios

Como são feitas, quem faz, dá para alterar?

Construir um condomínio requer muito cuidado e tempo. Pessoas vão residir naquele local, e essas pessoas possuem estilos de vida, hábitos e gostos, e a co-propriedade deve possuir detalhes que até o arquiteto mais minimalista perceba, pois os moradores irão perceber, afinal, está se tratando da decoração de sua residência. Dizem que a primeira impressão é a que fica, então é de suma importância o síndico manter a aparência de seu condomínio, deixando-o sempre limpo, bonito e agradável para a convivência de todos e também para que novos moradores se interessem em residir ali.

O hall de entrada merece uma atenção especial do condomínio, todos os moradores e visitantes quando irão passar por ali e lá é a porta de entrada para aquele espaço. A recepção deve ser acolhedora, bem iluminada, bem preservada e confortável, pois essas serão as características que serão transmitidas, além do fato de que o valor do imóvel pode ser alterado por conta da recepção. Felipe Berge, corretor de imóveis, fala sobre.

“A beleza da recepção valoriza o imóvel, pois





A recepção deve ser acolhedora, bem iluminada, bem preservada e confortável, pois essas serão as características transmitidas aos moradores e visitantes

mostra organização, zelo, cuidado, mostra que a administração, e conseqüentemente seus moradores nutrem o desejo de manter em ordem o condomínio”

Perguntado se seus clientes dão foco na procura por condomínios com uma recepção bonita, Felipe respondeu.

“Não há como negar que é um ponto de destaque na hora da procura por um imóvel. É um complemento, que agrega bastante valor”

É importante destacar que, o processo de escolha de design do edifício é feito antes mesmo de sua construção. Uma empresa de design de interiores é contratada para produzir um projeto, logo após esse projeto é apresentado para a empreiteira que dará a aprovação ou não. Quem explica esses detalhes é a arquiteta, Fernanda Linhares.

“Quando um prédio é lançado a decoração é pensada antes de sua construção, uma vez que em seu lançamento as imagens de como serão os ambientes do edifício já serão apresentados aos seus possíveis proprietários.

Vale lembrar que muitos edifícios hoje em dia



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

AGENDE UMA VISITA PARA SEU CONDOMÍNIO

VENDA DE ACESSÓRIOS E EQUIPAMENTOS DE ACADEMIA
 * **ELABORAÇÃO DE PROJETOS**
 * **MANUTENÇÃO DE EQUIPAMENTOS**
 * **PISOS ANTI IMPACTO, GRAMADO E PVC**

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

Estrada do Gabinal, 717 - Ljcs 132 à 134 - Freguesia - Jacarepaguá - Rio Office Mall



Por que Contratar Engenharia é Vital para seu Condomínio?

A contratação de serviços de engenharia é uma das responsabilidades mais significativas de um síndico em um condomínio. A escolha adequada de profissionais qualificados é essencial para garantir o bom funcionamento, a manutenção e a segurança do condomínio, além de contribuir para a valorização do patrimônio dos condôminos. Neste artigo, compartilharei minha visão sobre a importância do síndico no processo de contratação de engenharia e os benefícios que essa escolha traz para o condomínio.

Em primeiro lugar, é fundamental destacar a expertise técnica que os engenheiros(as) trazem para os condomínios. Esses profissionais são especialistas em identificar problemas estruturais, elétricos, hidráulicos e de segurança, oferecendo soluções eficientes para corrigi-los. Ao contratar engenheiros(as) competentes, o síndico garante que obras e reformas sejam realizadas em conformidade com as normas técnicas e legislações vigentes, evitando problemas futuros e garantindo a tranquilidade dos moradores.

Além disso, contar com a engenharia no condomínio é fundamental para prevenir acidentes e garantir a segurança de todos. Engenheiros(as) Condominialistas possuem conhecimento técnico para realizar inspeções e manutenções periódicas nas estruturas do prédio, nos sistemas elétricos, hidráulicos e nos equipamentos de segurança, além de entender o ecossistema condominial. Essa abordagem proativa permite identificar e corrigir problemas antes que se agravem, evitando riscos à integridade física dos moradores e reduzindo os custos com reparos emergenciais.

Outro aspecto crucial a ser abordado é a elaboração do escopo para a contratação de obras no condomínio. Nesse contexto, contar com um(a) Engenheiro(a) especialista em condomínios é fundamental, pois ele(a) será responsável por desenvolver um escopo completo que garantirá que todas as empresas concorrentes estejam trabalhando com a mesma base de informações. Além disso, o(a) engenheiro(a) condominialista desempenhará um papel fundamental como braço técnico do síndico na fiscalização das obras, assegurando que o contrato e o cronograma sejam rigorosamente seguidos de acordo com a contratação realizada.

Outro ponto relevante é o impacto positivo na valorização do patrimônio dos condôminos. Ao contar com uma equipe de engenharia no condomínio, o(a) síndico(a) demonstra preocupação com a manutenção e a valorização do imóvel, contribuindo para uma imagem positiva do condomínio no mercado imobiliário.

Convido todos os síndicos e síndicas a darem a devida importância à contratação de engenharia em seus condomínios, buscando sempre a excelência técnica, a transparência e o cuidado com os interesses dos moradores. Ao fazer isso, iremos construir e manter os condomínios mais seguros, valorizados e harmoniosos, proporcionando uma experiência positiva para todos os envolvidos.

*Elaine Araujo é Engenheira Civil - Condominialista
CEO da Assyst Engenharia - Diretora Eng. Condominial ANACON.
Perita Judicial TJSP*

✉ elaine@assystengenharia.com.br

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



Felipe Berge

passam por projetos de design e reformas para renovar seus espaços e deixá-los mais de acordo com as necessidades e estéticas atuais.”

“A Recepção é o primeiro contato das pessoas com o imóvel, e deve refletir em seu design de interiores o público alvo daquele edifício. Seja sofisticado, seja descontraído, jovem, tradicional etc”, concluiu a arquiteta.

Há diversos tipos de hall de entrada de condomínios, pois cada hall será adequado ao seu condomínio. Aqueles condomínios de prédios, que são divididos em blocos, na maioria das vezes eles não possuem hall com portaria, e sim um hall para cada bloco, já aqueles condomínios que possuem somente um prédio ou condomínio de casas, normalmente o hall será juntamente com a portaria.

Uma dúvida que pode pairar sobre os condôminos é se o design da recepção pode ser alterado e qual a maneira de fazer essa mudança, pois como tudo no mundo estético, a beleza do hall pode acabar ficando ultrapassada, dessa forma necessitando de uma reforma.

“Durante o processo de projeto de renovação do Design de interiores de uma portaria geralmente escolhe-se uma comissão avaliadora que irá aprovar ou solicitar modificações até que o projeto seja aprovado. Em geral, a decisão fica por conta dessa comissão, embora seja comum que se apresente o projeto em assembleias”, contou Fernanda. Ela ainda completa: “Todo projeto precisa avaliar primeiramente os

usuários do espaço. É necessário portanto, levar em consideração o estilo do prédio, o público que ali mora, como ele se comporta, o que valorizam, quais são os valores daqueles que ali habitam”

A recepção é um dos ambientes mais movimentados do condomínio, dessa forma a Revista dos Condomínios juntamente com Felipe Berge, selecionou alguns pontos que fariam a recepção ser bem mais confortável:

- Sofá de espera para no mínimo duas pessoas
- Luz baixa e acolhedora
- Percepção de câmeras de segurança
- Plantas
- Ar condicionado, ou janela para ventilação
- Espelho

Contatos

Felipe Berge

 @felipeberge | @bergebrokers

 21 965169001

Fernanda Linhares

 21 995486453



Fernanda Linhares

VOCÊ GANHOU UMA CONSULTORIA GRATUITA!

LIGUE OU CHAME NO WHATSAPP



21 2518-3700

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



Pacífica
Excelência em Condomínios





União feminina

Eu, Ana Paula CEO do Projeto Chá das Síndicas quero compartilhar o motivo pelo qual Deus colocou no meu coração o privilégio de unir mulheres empreendedoras num Projeto focado no meio condominial humanizado feminino e mostrar que a antiga cultura de que reunião de mulheres só tem conversa sobre família, moda e beleza. Estamos derrubando barreiras e mostrando ao mercado condominial, organizadores de eventos e prestadores de serviços a força da união feminina que antes era dada como frágeis e inexperientes. Estão surgindo vários grupos somente com integrantes mulheres de todas as raças, Estados e escolaridades porque o nosso foco é o resultado final.

A união feminina que começa a movimentar o mercado condominial exige mais clareza, respeito e transparência com as tratativas, trazer mais humanização e mediação de conflitos entre conselho e condôminos nas gestões. A síndica empreendedora começa com organização feminina e não feminista com um olhar 360 diferenciado e com segurança de dizer quantos “NÃO” sejam necessários, aprendemos diariamente com os erros dos outros e melhoramos a cada dia a nossa organização e planejamento.

Não me sinto representada quando não vejo oportunidades iguais aos síndicos e síndicas pretas, contadoras e advogadas pretas, enfim, mais representatividade feminina preta e orgânica que mesmo com dificuldade fazem um ótimo trabalho e são exemplos ocultados pela falta de exposição e pesquisa do meio condominial. Estamos nos preparando para sermos referência da profissionalização futura desta responsabilidade que assumimos por 12 á 24 meses à frente do investimento dos condôminos. O empreendedorismo feminino chegou para invadir no melhor sentido da palavra a área condominial para dar mais segurança, respeito e organização. Sou exemplo de implantação assertiva de síndica moradora que ainda encontramos preconceitos com a desculpa de falta de experiência mas fiz uma gestão com o coração e meus erros foram relacionados a falta de orientação técnica por ter vindo da área comercial e o meu forte era relacionamento, treinamento, negociação e comunicação. Não foi fácil mas é o meu orgulho, após 7 anos é considerado o condomínio MCMV mas organizado e bem implantado da região.

Temos que acabar com os preconceitos e nos reunirmos em prol da melhoria da gestão condominial com um todo: melhores prestadores de serviços, melhores gestores, melhores fornecedores, parceria comercial com as construtoras, corretoras e imobiliárias para juntos conseguirmos educar a melhor postura dos condôminos em seu novo empreendimento. Se posso ser direta e tocar em todos os colegas vou repetir uma frase que tenho como bandeira em todas as oportunidades que tenho: Vamos ter respeito.

Agradeço ao jornalismo livre desta revista e ao Francisco Egito que sempre respeitou o meu diferencial por essa oportunidade de expressar minha visão.

Ana Paula Vieira; Experiência de 33 anos na área comercial; Síndica Profissional especializada em condomínios MCMV (Minha casa Minha vida); CEO do Projeto Chá das Síndicas Empreendedoras Brasil e empresária da Fênix Certificadora Digital

 @cha_das_sindicas

Síndico 4.0 reuniu centenas de pessoas para discutir gestão de condomínios

Especialistas trocaram informações, experiências, aprenderam e ensinaram sobre o setor

O Síndico 4.0, realizado essa semana no Hotel H, em Niterói, lotou o auditório do terceiro andar e contou com síndicos, gerentes prediais, engenheiros, administradores e profissionais de várias funções e de diversos estados. O evento foi intenso, com doze (12) painéis programados ao longo do dia. A abertura ocorreu, como planejado, às 8h20, com algumas falas dos produtores Francisco e Cecília Egito; e dos mediadores Andréa Resque, Carlos Dantas e Márcio Spimpolo.

Os temas versaram desde “Principais cautelas em assembleias” a “Minorias e Violência contra a mulher”, até “Sindicatura e assessoria jurídica em condomínios irregulares”. Os mediadores fizeram adendos pontuais, colaborando de forma a, não apenas somar informações, mas para dar curso, destaques e atenção aos temas e ao tempo de cada painel. As pessoas, presentes ao evento, muitos estudantes já conhecidos de cursos do setor, entre eles o Aprimora, concederam entrevistas contando um pouco sobre suas experiências nos temas e em suas participações durante o congresso.

Esse foi o caso de Romulo Calvano, síndico profissional. Ele foi um dos mais de 300 espectadores que estiveram no evento e elogiaram os temas e os painelistas. “Os palestrantes são os maiores nomes do mercado, e os painéis são muito interativos, interessantes e com muito conhecimento. O painel que mais me interessou foi ‘O papel do síndico na educação condominial’. Esse para mim é o principal” – comentou. Além de assistir aos painéis, Calvano esteve presente nas oficinas oferecidas no curso Aprimora: Treinamento e Qualificação. “As oficinas estão muito boas, os professores atuantes no setor, já falam por si só. Eu indico aos interessados participarem dos próximos eventos e oficinas” – disse.

Entre os diversos painelistas, o repórter da Revista dos Condomínios ouviu o síndico profissional Claudionor Brandão, do estado do Espírito Santo, do primeiro painel. Ele falou das impressões sobre o evento, pontuando que a plateia era bem heterogênea e participativa, com pessoas de todos os estados, o que resultava em questionamentos e perspectivas as mais diversas. “E, para nós, que somos administradores, é muito importante, para que a gente troque informação e possa apresentar um bom atendimento aos nossos clientes” – entende ele, que é advogado, contador e administrador de imóveis e condomínios há trinta (30) anos.

Segundo Claudionor, a gestão de condomínios é muito dinâmica, por isso a atenção em participar desses eventos, procurar colaborar e ouvir, dos profissionais, suas ponderações e informações, para se manter atualizado e aprender continuamente.



Chegada do público durante o check-in



Abertura do evento. Mediadores Andréa Resque e Carlos Dantas, seguidos dos produtores do Síndico 4.0, Cecília Egito e Francisco Egito. À direita de todos, Márcio Spimpolo, também mediador dos painéis



O evento lotou a plateia do auditório no Hotel H, em Niterói, RJ



Participantes em uma das cinco oficinas do Síndico 4.0

Em relação ao painel, disse entender que trouxe informações importantes, “até porque, o assunto era assembleia de condôminos, que é o fórum mais privilegiado para poder debater as questões condominiais. Tudo é deliberado em assembleia; obviamente, respeitando os preceitos legais. Se não faz uma assembleia bem feita, observando os ritos, você corre o risco de todo o seu trabalho ser perdido” – destaca.

Lembra o especialista, que qualquer uma das partes, que porventura ficar insatisfeita com o resultado, se encontrar qualquer fragilidade, seja no ato convocatório, seja na condução da assembleia, no quórum que deliberou, vai encontrar uma possibilidade de anular o resultado. “E, aí, você vê o desgaste que isso tem, tanto para os próprios condôminos, que tiveram o trabalho que realizar a assembleia, quanto para o administrador e o advogado”, que dá assessoria ao condômino e para o síndico. Uma intercorrência como essa, pode fazer com que todos os participantes caiam em descrédito, porque não observaram os preceitos legais para a condução da assembleia. “Assim, o condomínio tem que ser bem assessorado para não cometer essas falhas” – conclui.

Wania Baeta, no painel 2, enfrentou um tema pouco discutido nos congressos e eventos do setor, embora bastante propagado nos meios de comunicação, atualmente: “Minorias e violência contra mulher nos condomínios”. A advogada, e mediadora de conflitos, adianta, logo no início da entrevista, que o tema é bastante importante e uma oportunidade de trazer a experiência como profissional de “mediação de conflitos para a atuação como síndica, uma vez que não há impedimento ético, e o condomínio tem essa possibilidade de “ganhar” mais uma qualificação e, esta, é importante, porque condomínio é conflito” – garante a especialista, com mais de trinta (30) anos de experiência no setor.

A oportunidade de falar nesse painel, em relação à violência doméstica, “não é apenas porque sou advogada, mas porque é uma situação em que todos devem ter consciência e estar cientes que todos devem colaborar. E, sim, entre marido e mulher, todos devem meter a colher” – reformula a especialista o antigo ditado. Atenta, Wania sempre foi da filosofia de meter a colher, não apenas porque é uma advogada, mas porque “sou mulher e, quem tem uma visão maior, independente da profissão, quem tem uma personalidade mais forte, é justo dar esse apoio a quem se sente mais fraco ou foi fragilizado” – pondera.

Em seguida, considera: “Nós não vamos resolver a vida dos outros, mas o que nos cabe, na conscientização durante essa palestra, nesse painel, com um tema como esse, que é inovador, trazido pelo evento Síndico 4.0, é fazermos o possível para deixar claras as alternativas nessas situações, para o público ver que é possível, sim, a gente tentar buscar não só acudir a mulher, mas trazer uma harmonização para o condomínio” – acrescenta Wania Baeta.

E a especialista exemplificou: “Em um condomínio que atuo, temos 100 unidades. Lá, tínhamos um ambiente muito difícil e, via administração, nós conseguimos despoluir o condomínio, o ambiente em geral, e trazer uma harmonização nas assembleias. Elas começavam às dezenove horas e ainda, as três (3) da manhã, não terminava, porque tinha que chamar a polícia” – relata, para informar que, com o tempo, em um “trabalho gradual e lento, implantando o conhecimento de mediação de conflitos, buscamos

essa solidariedade até em relação à violência contra a mulher, à violência doméstica em geral; em relação aos animais, aos idosos. E esse trabalho está dando resultados positivos” – conclui.

Painelista, compondo mesa com Wania Baeta, Christyane Monroe, trouxe um relato contundente de uma experiência própria de violência doméstica. A especialista abordou a questão da violência psicológica, de difícil caracterização e, portanto, de tratamento. De acordo com ela, é muito comum que, nos condomínios, os síndicos não saibam como lidar, sobretudo com as leis específicas de cada estado ou município. Têm muitos municípios que possuem leis específicas para que as denúncias sejam feitas, com canais próprios, específicos.

E, quando acontece essa violência, que, “muitas vezes, é uma violência física, que chama mais atenção, sempre está envolvida, uma violência psicológica. É aquela mulher que se mantém em um relacionamento, porque ela não consegue sair dele de jeito nenhum. Então, ela sofre, às vezes, a violência psicológica, antes da violência física. E, depois, ela retorna para o lar, para o algoz dela que, nesse momento, faz várias promessas de que vai mudar o próprio comportamento”. Ele volta a ter um relacionamento com ela e, a síndica ou o síndico, não sabem lidar com essa situação. E é nesse momento que muitos deles dizem que não vão mais se meter, pois o caso “já virou sem-vergonhice. E esse não é o caso. Muitas vezes, essa mulher não consegue sair daquele relacionamento. Então, eu chamei muita atenção para esse fato, para a necessidade de o síndico ou síndica observar essa situação de modo específico e atento” – lembra.

Já Felipe Rodrigues, também palestrante do segundo painel, com tema de violência contra minorias e a mulher, ofereceu as impressões dele sobre as palestras do tema e o evento, em geral. Por um lado, é possível dizer que o tema é muito importante e complexo; “daí ter percebido o tempo como curto, para desenvolvimento do tema. E, de outro lado, a identificação de que as palestras tenham focado mais na violência contra a mulher, que é o mais rotineiro. Mas há violências contra outras minorias, que mereciam ter sido tratadas – ressaltou. Infelizmente – lamentou ele – não deu, pelo tempo. Mas, os painelistas, fizeram esforços para passar a realidade prática, do dia a dia, como advogados condominialistas, “em que é mais usual a violência contra a mulher nos condomínios” – destacou.

Rodrigues aproveitou a entrevista para falar um pouco sobre a violência contra as outras minorias, que não puderam ser abordadas no painel, e apresentou um caso sobre o assunto: “Eu tenho alguns condomínios onde têm alguns casos de casais homossexuais, pessoas com síndrome autista, que acabam tendo problemas com vizinhos; que sofrem, de uma maneira ou de outra, seja por alguma brincadeira, alguma colocação”, naqueles grupos de troca de mensagens, no caso, do condomínio; que agridem e afetam psicologicamente as pessoas que são uma minoria. E o assédio moral, “na grande maioria das vezes, é difícil de tratar, porque vem de forma velada, na forma de uma brincadeira e, é muito ruim, infelizmente, esse tipo de colocação; até, porque, muitas pessoas ainda pensam que rede social, ainda mais de um condomínio, é território livre” – declara.

O especialista credita como relevante a iniciativa de estabelecer o tema de violência contra as minorias e a mulher, até “pelo fato de que muitas mulheres, hoje, ocupam o cargo de síndica; e, em boa parte das exposições que foram feitas, pelas colegas e por mim, eu vi que muitas síndicas se identificaram quando a gente abordou a questão da experiência e dos casos que a mulher, pelo simples fato de ser mulher e, na qualidade de síndica, sofreu algum tipo de preconceito, discriminação” – destacou.



Painel 2 - Tema: Minorias e Violência Contra Mulher nos Condomínios, com os palestrantes Christyane Monroe, Felipe Rodrigues, Wania Baeta. Mediação de Márcio Spimpolo



Público presente ao evento demonstrou interesse pelas palestras e no momento de tirar dúvidas sobre os temas dos painéis



Painel 5 - Tema: O Papel das Administradoras de Condomínio Como Auxiliares de Gestão do Síndico, com os palestrantes Eduardo Capote, Rafaela Albuquerque, Marco Castro, Sérgio Charret e mediação de Carlos Dantas



Painel 7 - Especialistas com seus certificados



Painel 7 - Tema: Conduta Antissocial e a Prática de Ilícitos Criminais no Condomínio, com os especialistas Alessandra Bravo, Emanuelle Resque, Izabel Baraúna e Kallyssane Aguiar. Mediação de Andréa Resque



Painel 10 - Tema: Inadimplência, Como Identificar, Prevenir e Combater, com Ana Carolina Biasi, Daiana Staudt, Ramon Perez e Márcio Panno. Mediação de Leandro Sender



Painel 9 - Tema: Síndico Profissional, Destituição ou Rescisão, com os especialistas Alexandre Franco, Amanda Lobão e Daniela Bibiano. Mediação de Márcio Spimpolo



Painel 10 - Ana Carolina Biasi, Daiana Staudt, Ramon Perez, Márcio Panno. Mediação de Leandro Sender

Rodrigues considerou que a proposta do tema, para o painel, foi tempestiva e o retorno positivo. E o impacto de painéis, como esse, é que as pessoas estão, cada vez mais, tomando conhecimento e aprendendo que, certas colocações, não devem existir e que “deve ser olhado com cuidado a questão da proteção das minorias, uma vez que a legislação vem avançando e tornando o síndico responsável como intermediador ou, cada vez mais, como um agente garantidor na proteção dos direitos dessas minorias” – destacou.

Outra palestrante, ouvida pelo repórter da Revista dos Condomínios, foi a advogada Cláudia Hernandez que participou do Painel 4: “Problemas decorrentes da má entrega de um condomínio”. Participante do podcast “O Jurídico diz Q pode”, junto com Soraya Moussa, Vanisi Ferreira, Aline Mangueira, Márcia Giordano e Maria Alcina Leitão e mediação de Andréa Resque. Hernandez falou um pouco sobre o tema da palestra. “Nesse painel, se destacou os itens que o síndico tem que ficar atento durante a assembleia de instalação, como: AVCB, seguro do prédio (no caso de condomínio de apartamentos), a documentação que a construtora precisa entregar” – lembra.

Outro item destacado: o memorial descritivo. Ele serve para que o síndico possa verificar se aquilo que a construtora

prometeu é aquilo que está sendo entregue. “Vícios, se tiver, é aquilo aparente e de fácil constatação, como a montagem, o tamanho de um parquinho para crianças; a quadra, indicada, que está em desconformidade com o tamanho descrito; as vagas de garagem numa dimensão insuficiente ou menor que a descrita; o piso da garagem que não está em conformidade com o descrito e outras” – listou.

Para o vício oculto, Hernandez aconselha que o síndico contrate os serviços

profissionais de um engenheiro especialista na área condominial, sem ligação com a construtora, que fará uma vistoria técnica da edificação. Esse profissional fará uma revisão da estrutura, desde o telhado até a garagem, passando por todas as áreas comuns. Em relação a contratação do engenheiro, o custo deve estar previamente autorizado na aprovação orçamentária, com assessoria jurídica, para que ele possa ter segurança e saber que a entrega está em conformidade. E, caso não esteja, ser possível cobrar da construtora,



Painel 11 - Tema Destituição do Síndico, Como Evitar na Prática e o seu Regular Procedimento, com Alaine Oliveira, Aline Mangueira, Márcia Giordano e Maria Alcina Leitão. Mediação de Andréa Resque



Painel 12 - Com o tema Uso de Áreas Comuns por Empregados de Condôminos e dos Condomínios, com Amanda Amaral, Gérson Alves e Orlando Segatti. Mediação de Márcio Spimpolo



Palestrante do tema1, Claudionor Bastos detalhou o assunto do painel Principais Cautelas em Assembleias, do Preparo do Edital à Elaboração da Ata

uma vez que ele, síndico, está dentro do prazo de garantia que, normalmente, é de cinco (5) anos – o que pode ser estendido, dependendo do problema. Em relação às unidades, a responsabilidade é de cada condômino. Eles é que terão a responsabilidade de contratar seus próprios técnicos para realizar a vistoria da estrutura de suas unidades.

No quinto painel tivemos informações sobre “O papel das administradoras de condomínio como auxiliares de gestão do síndico”. Compuseram a mesa: Eduardo Capote (RJ), Rafaela Albuquerque (RJ), Marco Castro (RJ), Sérgio Charret (RJ) e Carlos Dantas, na mediação. Em seguida, o tema: “Sindicatura e assessoria jurídica em condomínios irregulares”, com Bruna Refatti (PR), Fabrícia Marreiros (RJ), Isabela Cardoso (RJ), Marília Sarmiento (SP) e mediação de Andréa Resque.

No sétimo painel participaram Alessandra Bravo, Emanuelle Resque, Izabel Baraúna e Kallussane Aguiar, com o tema: “Conduta antissocial e a prática de ilícitos criminais no condomínio”. Os palestrantes responderam diversas perguntas, como: O que é uma conduta antissocial, como identificar essa conduta, como tratar esse tipo de condômino ou se cabe a exclusão de um condômino antissocial foram respondidas e explicadas pelas especialistas..

Izabel Baraúna, advogada condominialista, explicou o que seria um condômino antissocial: “É aquele que tem práticas que vão contra os princípios sociais. São pessoas que possuem, em seu perfil, a vontade de transgredir regras; não se adequam ao contexto condominial; desprezam a paz e destoam de todo o contexto”. Ou seja, um morador antissocial não é aquele que fica recluso em sua residência, mas sim aquele que descumpra todas as regras, fazendo com que fique inviável a convivência com o mesmo” – explicou.



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





Plateia foi participante durante todo o evento



Wania Baeta chegando ao evento onde palestrou no Painel 2, Minorias e Violência Contra a Mulher nos Condomínios



Christyane Monroe, palestrante do Painel 2, Minorias e Violência Contra a Mulher nos Condomínios



Cláudia Hernandes, Painel 4, palestrando com o tema Problemas Decorrentes da Má Entrega de um Condomínio



Síndico 4.0 lotou o auditório desde o início do evento



Francisco Nazareth palestrando sobre o tema do Painel 1, Principais Cautelas em Assembleias, do Preparo do Edital à Elaboração da Ata



Bruna Refatti, palestrante do Painel 6, com o tema Sindicatura e Assessoria Jurídica em Condomínios Irregulares



Plateia do Síndico 4.0 ao final do evento. Destaque dos produtores, da esquerda para a direita, Francisco Egito e Wagner Lessa com Microfone



O bom senso dos condôminos: quórum? Maioria simples

Em 2022 tive a oportunidade de participar de 38 Assembleias de Condomínios em Porto Alegre/RS e região metropolitana. Uma ainda na cidade satélite de Samambaia Sul, no DF. Foram as mais diversas pautas tanto ordinárias quanto extraordinárias, até destituição de síndico em 03(três) oportunidades presenciei. Mas em todas, sem exceção, o que mais escutei foram os condôminos dizerem: “É preciso termos Bom Senso”. Tão grande a aclamação que algumas vezes fiquei tentado em perguntar se o Bom Senso estava presente na Assembleia e se havia assinado a lista de presença. Seria ele um Condomínio ou estaria ali como procurador de algum proprietário? Seria ele uma só pessoa ou o “Bom” seria um e o “Senso” outro?

Independentemente da resposta ele sempre estava sendo apontado quando o debate se acalorava e a razão não encontrava uma alternativa melhor, ou pelo menos, mais prática.

Aqui quero compartilhar com o leitor algumas das questões levantadas nestas Assembleias aonde o Sr. Bom Senso foi convocado como mediador de um “quase conflito” e as respostas que o mesmo deu (ou ao menos daria):

- “Precisamos tomar uma atitude quanto ao Barulho no salão de festa, sempre há exageros, em especial quando há festas de aniversário infantil”
- R: Vamos pedir que as crianças de 5 anos de idade tenham bom senso e gritem em silêncio.
- “Meu vizinho coloca música alta no seu apartamento, ele não tem bom senso”
- R: Vamos Notificar o vizinho e dizer a ele, que em nome do bom senso, deverá se desfazer do seu aparelho de som ou sujeitar-se ao uso de fones de ouvido caso queira continuar a exercer o seu direito ao gosto musical e acústico.
- “Minha vizinha tem um cachorro que late muito”
- R: Vamos falar com o cachorro, talvez o bom senso dele seja mais aguçado que o dela.
- “Tenho percebido que alguns moradores vão com roupas inapropriadas para a piscina do Condomínio”
- R: Vamos Notificar a todos e de hoje em diante só poderão frequentar a piscina aqueles que estiverem devidamente trajados segundo os bons costumes e o bom senso.

A teoria existe para que não nos deixem esquecer que a mesma sempre deve estar precedida da prática. E que uma (teoria) é inútil sem a outra (prática) e o contrário também é verdadeiro. Enquanto buscamos construir este equilíbrio na esfera Condominial, que tenhamos Bom Senso no dia-a-dia.

Ramon Perez Luiz - Advogado, Professor e Síndico. Secretário Geral Adjunto da ABA - Imobiliário. Diretor Adjunto da ANACON-RS

“O papel do síndico na educação condominial”, foi o oitavo tema e contou com a participação de Alex Mattos (RJ), Doani Castro (DF), Fábio Azevedo (RJ) e mediação de Paola Ferreira. Os demais painéis foram: “Síndico profissional: destituição ou rescisão”, com Alexandre Franco (RJ), Amanda Lobão (SP), Daniela Bibiano (SP) e mediação de Márcio Spimpolo; “Inadimplência: como identificar, prevenir e combater”, com Ana Carolina Biase (SP), Daiana Staudt (RS), Ramon Perez (RS) e Márcio Panno (SC), com mediação de Leandro Sender.

Em seguida, tivemos: “Destituição do síndico: como evitar na prática e o seu regular procedimento”. Painelistas: Alaíne Oliveira (SP), Aline Manguiera (RJ), Márcia Giordano (RS) e Maria Alcina Leitão (RJ) e Andréa Resque na mediação. O último painel discutiu o “Uso de áreas comuns por empregados de condôminos e dos condomínios”, com: Amanda Amaral (SP), Gérson Alves (ES) e Orlando Segatti (SP), com mediação de Márcio Spimpolo.

As oficinas: “Condução eficaz de assembleias: da eleição do síndico à prestação de contas” (Andréa Resque e Bruna Refatti); “Compliance e boas práticas de governança condominial” (Vander Andrade); “Aplicação de penalidades em condomínios e exclusão do antissocial” (André Junqueira); “Como analisar as pastas de prestação de contas” (Carlos Dantas); “Casos práticos de segurança condominial” (João Alberto Britto).

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-condominios

Conteúdo de propriedade da Revista dos Condomínios | Não autorizada a cópia ou reprodução total ou parcial sem autorização prévia expressa. | Os artigos e opiniões dos colonistas 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.

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



APRIMORA
Qualificação profissional

TREINAMENTO PARA EMPRESAS E CONDOMÍNIOS

Treinamos seus funcionários na própria empresa ou condomínio, evitando deslocamento e aproveitando melhor o tempo disponível. O aprimoramento in loco é totalmente planejado de acordo com as especificidades do grupo.

QUALIFICAÇÃO PROFISSIONAL

Oferecemos cursos de atualização nas modalidades presencial e on-line, possibilitando mais chances de inserção no mercado. Nosso principal foco reside nas seguintes áreas: Imobiliária, condominial, administrativa, jurídica e contábil.

EVENTOS

Organizamos frequentemente pequenas, médios e grandes eventos acerca de temas relevantes à gestão de condomínios e ao mercado imobiliário, em parceria com outras instituições de renome na área.

SAIBA MAIS:

 21 9 8476-5645

 www.cursoaprimora.com.br

 contato@cursoaprimora.com.br

Rua Gavião Peixoto, nº 183 , sala 905
Icaraí - Niterói / RJ