




REVISTA DOS CONDOMÍNIOS

Ano 2 - Edição 21 - Agosto de 2023

Tratando riscos e cuidando do trabalhador



**Melhores formas de
mitigar e evitar riscos,
multas, processos
e cuidar das doenças**

GARAGEM

Projetos para
economizar
espaço

ADMINISTRADORA DE CONDOMÍNIOS

Como é sua
experiência de
cliente?

VIOLÊNCIA

Contra a mulher
e minorias

VÍCIOS DE

CONSTRUÇÃO

Cuidados na hora
de comprar seu
imóvel



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



Assembleia de condomínios: Fórum privilegiado para debater questões condominiais

O repórter da Revista dos Condomínios ouviu o síndico profissional Claudionor Brandão, do estado do Espírito Santo. Advogado, contador e administrador de imóveis e condomínios há trinta (30) anos, Claudionor afirma que a gestão de condomínios é muito dinâmica, por isso a atenção em participar de eventos e, durante os mesmos, procurar colaborar e ouvir, dos profissionais, suas ponderações e informações, com o intuito de colaborar no que for possível e, ao mesmo tempo, se manter atualizado e, desse modo, aprender continuamente.

Presente ao evento Síndico 4.0, em Niterói, foi paineleiro no tema: “Principais cautelas em assembleias: Do preparo do edital à elaboração da ata”. Ele disse entender que trouxe informações importantes para ponderação de todos, “até porque o assunto, assembleia de condomínios, é o fórum mais privilegiado para poder debater as questões condominiais. É lá que tudo é deliberado. Obviamente, respeitando os preceitos legais”. De acordo com ele, se não faz uma assembleia bem feita, observando os ritos, o síndico corre o risco de ver todo o seu trabalho perdido, “além de muito desgaste” – destaca.

Isso, porque, lembra Brandão, 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 vai se deparar com o desgaste que isso pode provocar. Tanto para os próprios condôminos, que tiveram o trabalho que realizar a assembleia, quanto para o administrador e o advogado”, que dá assessoria ao condomínio e para o síndico. Uma intercorrência como essa, pode fazer com que todos os participantes caiam em descrédito, uma vez que não observaram os preceitos legais para a condução da assembleia. “Assim, o condomínio tem que estar bem assessorado para não cometer essas falhas” – conclui.

Tome cuidado em certos itens

Primeiro, na forma de convocar a assembleia. O edital tem que ser claro, transparente. Os itens que vão ser discutidos têm que estar listados de forma bem clara. Não pode haver itens não listados. Desse modo, todos saberão, diante mão, o que vai ser deliberado. Portanto, não pode ser discutido algo que não está na ata. É muito comum as pessoas colocarem no edital a expressão “assuntos gerais”. Colocam isso no edital e “não se incomodam com essa falta de transparência, com a alegação de que a assembleia é soberana” – conta. Contudo, explica Brandão, “a assembleia é soberana, mas tem que respeitar os preceitos legais” (artigo 1354, do Código Civil). Desse modo, “mais uma vez, se o assunto não estiver listado em edital, ele não poderá ser deliberado em assembleia. Se o fizer, no caso o síndico, qualquer condômino poderá discutir a validade do resultado da assembleia” – adverte.

Outros itens relevantes

Outro item importante, que tem que ser observado no instrumento convocatório, é: A assembleia só pode deliberar se todos os condôminos forem convocados. Com isso, temos que a comunicação é algo importante no processo. Outro ponto, que vale a pena destacar, é a vedação da participação em assembleia dos condôminos inadimplentes. Ela está prevista em lei. Em outros termos, é direito do condômino votar nas assembleias, uma vez estando quites. Ou seja, o condômino inadimplente, então, só pode estar na sala, onde vai se realizar a assembleia, caso tenha pago a cota condominial dele. Essa vedação é até para evitar transtornos e mal-estar para ele, inadimplente; e para os demais presentes. Isso tem que ser passado para ele, de forma discreta, para não vir a causar nenhum tipo de constrangimento.

Reforço no edital

Um síndico ciente da possibilidade de constrangimento de um condômino inadimplente (ou possível tumulto), “se previne e, sempre, coloca no edital um



Claudionor Brandão

reforço de que os condôminos inadimplentes não poderão participar da assembleia” – ensina Brandão. Assim, fica mais fácil, eventualmente, para alguém que não conhece as regras, se convencer, não comparecer ou ser retirado do recinto. Brandão ressalta que esse limite, dado por lei, é algo de ampla visão legal, mas “não custa nada sempre colocar essa informação, se precaver e evitar embaraços” – ensina. Muitas vezes, o próprio aviso faz com que o morador se lembre que ainda não pagou a cota. Então, a própria comunicação, muitas vezes, promove a quitação de dívidas. Assim, os inadimplentes, pagam e, no dia e horário informado, podem participar da assembleia.

Cuidado extra: Condução da assembleia

Para conduzir bem uma assembleia, é necessário dar o direito a todos de falar; de voto; observar os votos e aferir de forma correta; observar o quórum. Toda vez que você vai realizar uma deliberação é necessário saber se aquela matéria em si tem alguma exigência de quórum legal. Ou seja, a quantidade de pessoas; a quantidade de frações ideais que um condomínio possui. Tem que identificar se a quantidade de pessoas presentes para votar está correta e suficiente. Por exemplo, para mudar a convenção, eu preciso de condôminos, ou seus representantes, que representem 2/3 das frações ideais do condomínio.

Detalhando: Quórum

Um condomínio pode, por suposição, ter 100 unidades. Grosso modo, 2/3 dos moradores seriam 66 pessoas. Portanto, se número de pessoas que estão presentes não completarem 2/3 das frações ideais do condomínio, a convenção não poderá ser mudada. A mesma exigência se aplica para a



A urbanização das cidades e o surgimento dos condomínios edilícios

Surgem os gestores condominiais profissionais

Em pouco mais de uma geração a partir dos meados deste século, o Brasil, um país predominantemente agrário, transformou-se em um país virtualmente urbanizado. Em 1950, tinha uma população de 19 milhões de habitantes nas cidades, ao passo que atualmente a população urbana sextuplicou para mais de 140 milhões. É claro que transformações quantitativas de tal magnitude implicam transformações qualitativas profundas. A organização dos espaços urbanos está associada a novas configurações para a fluidez da produção, consumo e circulação de bens e pessoas.

Rapidez e intensidade têm caracterizado o processo de urbanização desde seus primórdios no último quartel do século passado. No último século a população brasileira cresceu de 17 milhões para 170 milhões de habitantes. No início do século XX, apenas 17% dessa população vivia em cidades, situação que se inverteu no fim do século, quando esse percentual já era de 81%, elevando-se ainda mais no último censo demográfico, realizado em 2010, que apurou uma taxa de urbanização de 84%.

A proporção de pessoas morando nas cidades é cada vez maior, gerando novas formas de ocupação do espaço urbano que reconfiguraram as estruturas jurídicas, econômicas, políticas e sociais. Os processos de parcelamento e ocupação do solo, as políticas públicas, os investimentos privados, a especulação imobiliária, o ordenamento urbano, a infraestrutura de transportes, os equipamentos urbanos, o direito e uso da propriedade estão diretamente associados à qualidade da moradia. O padrão de uso da terra na cidade é o resultado da competição por um recurso escasso. A conveniência de uma área para fins residenciais é influenciada por muitos fatores sociais, como a acessibilidade ao trabalho, por exemplo. As pessoas com antecedentes e necessidades semelhantes selecionam conscientemente, ou são premeditadamente atraídas ou forçadas pelas circunstâncias a aglomerarem-se em determinadas seções ou espaços da cidade.

É neste contexto de urbanização e verticalização das cidades que surgem os condomínios edilícios, proliferando não em todas as cidades do país, não restritos aos grandes centros urbanos. Em muitas cidades como a que moro (Niterói-RJ), mais da população já reside em imóveis dentro de condomínios edilícios ou entidades jurídico-administrativas assemelhadas (condomínio de lotes, condomínios de casas térreas e assobradadas ou loteamentos de acesso controlado). Vimos que os condomínios crescem em quantidade, razão pela qual se faz necessário gestores preparados para administrá-los. Como dizia Peter Drucker, o pai da Teoria Neoclássica da Administração, "a viabilidade da nossa sociedade depende de bons gestores", nos alertando que "gestores eficazes são recursos sociais valiosos".

A complexidade crescente da gestão de condomínios vem abrindo espaço para gestores condominiais profissionais. Esses síndicos são profissionais que possuem vivência em gestão de condomínios, se dedicando ao exercício dessa atividade de modo não amador, fazendo dela seu principal meio de ganhar a vida. Fazem da atividade de sindicatura sua profissão regular, sendo detentores de expertise em gestão de condomínios. Pela experiência acumulada na atividade, terminaram por desenvolver competências e técnicas diferenciadas, não raro complementando sua capacitação profissional em uma instituição regular de ensino. Os síndicos profissionais vêm crescendo em quantidade e qualidade, sendo uma opção importante para a gestão dos condomínios do nosso país.

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

Nessa edição da revista trazemos um painel com diversas visões e experiências sobre a violência contra a mulher. Esse mesmo tema, aliás, ganhou relevância e as atenções durante o evento Síndico 4.0, realizado no mês passado, em Niterói, no Rio de Janeiro. Ele engajou e arrancou aplausos em determinado momento. É inusitado tal tema em eventos condominiais e me parece indicador de que ganha as atenções em toda a sociedade brasileira.

Falando em violência, em cuidados com os condôminos, que tal cuidar bem da sua equipe no condomínio e eventuais riscos para todos eles? Você também pode ler, nessa edição, sobre o assunto. Com uma boa equipe (e bem cuidada) o trabalho transcorre mais facilmente, com redução de conflitos. Aliás, em relação aos conflitos: Tratamos deles nos referindo às condutas antissociais (e práticas de ilícitos).

Como anda o aproveitamento de espaço e o acesso às vagas na sua garagem? Fomos falar com especialistas experimentados com indicação de algumas dicas, soluções que facilitam entrar e sair - e nem lembrar que existe uma garagem. Porque, como conta o especialista, "se você se lembra da sua garagem, ela não tem um bom projeto".

É isso, minha gente. Boa leitura a todos.

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

ÍNDICE

- 3** Assembleia de condomínios: Fórum privilegiado para debater questões condominiais - Claudionor Brandão
- 7** Violência: como o síndico pode mediar o conflito? Wania Baeta
- 11** Vícios de construção e benefícios da informação: A partir de um podcast - Cláudia Hernandes e outros
- 13** Conduta antissocial e práticas de ilícitos criminais nos condomínios - Izabel Baraúna
- 15** Inadimplência, assunto polêmico! - Márcio Panno
- 17** Quali Síndicos e CL Solutions: pacto de qualidade - Clênia Lemos
- 19** Tratando riscos e cuidando do trabalhador - Leandro Mota
- 26** Violência contra minorias e a mulher em condomínios - Fellipe Rodrigues
- 28** Violência no condomínio: Um caso para ser tratado pelo síndico e amparado pela lei? - Christyane Monroe
- 30** Segurança: um tema que merece atenção dos condomínios e do síndico! - Ricardo Trajano
- 32** Administradora de imóveis: Da criação à sustentabilidade - Thamirez Lima
- 37** Como economizar espaço de garagem - Ricardo Sigel

mudança de finalidade de um condomínio. Digamos, ele é comercial e mudaria, com a decisão de 2/3 dos condôminos, para residencial. Ou, de outra forma: Tem a possibilidade de ser misto e ver sua finalidade mudada apenas para comercial ou residencial.

Assembleia: Elege quem vai presidir a sessão

Interessante que o eleito, que vai presidir a sessão, seja alguém diferente do síndico, para evitar qualquer direcionamento no andamento da mesma ou interesse direto na matéria a ser aprovada. Um caso típico de provocar impedimento é quando a assembleia está analisando e votando a prestação de contas. “O síndico, em especial nesse caso, não deve presidir a sessão até por uma questão ética. Tem convenções que vedam a participação do síndico como presidente ou participante da mesa, de uma forma geral” – acrescenta Brandão. Tem que ser uma pessoa que tenha habilidade e experiência na condução de equipe para que seja possível dar andamento aos trabalhos; que não tenha interesse direto na matéria a ser aprovada;

Item importante: Elaboração e divulgação da ata

O texto tem que ser transparente, de forma que o registro do que foi dito seja claro; e por quem foi dito; aquilo que foi votado. E, depois que a assembleia foi realizada, tem algo interessante a fazer que é “dar provimento àquilo que foi aprovado e registrado em ata”. Ou seja, se a assembleia aprovou uma obra para, por exemplo, recuperação da fachada, o síndico tem que planejar e ver quais ações tem que ser tomadas para dar consecução àquela decisão.

Dessa maneira, para fazer essa obra, tem que ser feito uma tomada de preços, um projeto; estabelecer uma cota extra de condomínio – caso não exista fundo de reserva suficiente; em seguida, tenho que contratar fornecedor (e aprovar o orçamento entregue por este); tenho que informar os condôminos das etapas que estão sendo cumpridas. Tenho que fazer um 5W2H (método que transforma ideia em ações práticas, desde a formulação e execução das estratégias envolvidas, até a formulação de um plano de ação. É um checklist que itemiza: atividades, prazos e as responsabilidades dos envolvidos em um projeto, o que garante que nenhum item, ou etapa, seja esquecida, ou realizada fora da sequência lógica). Então, as “quatro funções básicas de um administrador é: Planejar, organizar, dirigir e controlar. Assim, na assembleia seguinte, o síndico deverá prestar contas do andamento do plano das obras e detalhar as fases já cumpridas” – observa Brandão.

Síndico: Delega funções, não a responsabilidade

Diante de tantas atribuições e itens para controlar o síndico pode, eventualmente, delegar pessoas para ajudar na administração do condomínio, sendo que “a responsabilidade final pelos resultados alcançados, por exemplo, na execução de uma obra, será sempre dele próprio, pois a responsabilidade é inerente ao cargo”. E isso inclui todo o processo: A comunicação do processo de andamento, com apresentação clara desse processo e a execução de todas as etapas, “afinal, quem administra o condomínio é o síndico, que é o administrador do condomínio”.

Ata: Da Comunicação ao registro em cartório

Em relação à divulgação da ata, o síndico tem “oito dias para dar publicidade ao que foi aprovado na ata. Nesse tempo, o síndico vai elaborar a ata, corrigir e dar publicidade, que pode ser em diversos canais: Site ou envia por e-mail – a cópia da ata impressa, a ser distribuída aos condôminos, está ficando cada vez mais raro, com a chegada e uso da tecnologia.

O registro da ata em cartório não é obrigatório. Isso é feito no caso de ser necessário apresentar no banco; para fazer um certificado digital; na Receita Federal, para mudar o CNPJ, ou quando tem eleição de síndico. Então, as assembleias extraordinárias, normalmente não precisam desse registro.

Contatos

27 99236-8980 / 2121-0400

@cecad.adm

cecad@cecad.com.br

Cecad_Administração_condominal

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

CURSOS TELEPRESENCIAIS

SETEMBRO - OUTUBRO 2023



APRIMORA
Qualificação profissional




Prof. Francisco Egito




Prof. Gilcimar Conceição

**Tributos e obrigações fiscais
do condomínio**

 **04, 06 e 11/09/2023**


 **18h às 21h**


 **R\$ 125,00**




Prof.ª Jamille Mascarenhas

**Assembleia condominial:
do edital à ata**

 **18, 20, 25 e 27/09/2023**

 **19h às 21h**

 **R\$ 160,00**




Prof. Raphael Luz

**Inadimplência
condominial**

 **09, 11, 16 e 18/10/2023**

 **19h às 21h**

 **R\$ 150,00**

(21) 984765645

www.cursoaprimora.com.br

Violência: Como o síndico pode mediar o conflito?

Administradora e síndica profissional, a especialista Wania Baeta, concedeu entrevista ao repórter da Revista dos Condomínios para falar um pouco sobre mediação de conflitos e sindicatura, propriamente dita, e ética. Aliás, por estar capacitada para desempenhar todos esses papéis, todas essas funções, “não significa que como administradora de condomínios, advogada ou mediadora de conflitos, por uma questão ética, me considere livre para exercer, também, a função de síndica no mesmo condomínio. Não, isso não acontece. É um impedimento claro” – esclarece Baeta. É claro que, atuando como síndica profissional, acaba empregando seus conhecimentos em mediação de conflitos, mas nunca de forma descolada do papel de gestora do condomínio.

Essa formação, em mediação de conflitos, termina por “ajudar bastante, dado que condomínio é conflito” – comenta Baeta. Esses conflitos ocorrem em todos os canais, situações e em graus, ou com gravidades diversas: “desde uma discussão acalorada, até uma briga, com as pessoas envolvidas indo às vias de fato ou, de forma incomum, implicando em lesão corporal” – explica. Em relação a violência, em si, ela ocorre com mais frequência dentro de casa e contra a mulher. A preocupação de Baeta em relação a esse tipo de violência não “é só por causa



de ser advogada ou mulher, mas por ser uma questão que devemos, todos, nos portar de forma colaborativa e, sim, sempre meter a colher” – afirma, se referindo ao ditado popular.

Quando da promulgação da Lei Maria da Penha, Baeta “já era dessa filosofia, de proteção, porque, quem tem uma visão maior, independente da profissão, uma personalidade mais forte, é justo dar esse apoio a quem se sente mais fraco” – considera. Contudo, a solução do caso é algo que vai além da função do síndico, porque “não é possível resolver a vida dos outros, mas é possível, sim, agir e enfrentar situações de urgência, quando está ocorrendo uma ação de

violência, física ou, somente psicológica” – avalia.

Case de sucesso: Contra a violência

A contenção desse tipo de violência é uma das formas de atuação para buscar a harmonização do ambiente condominial. Baeta, nesse momento, oferece um exemplo em que, um condomínio, que ela realiza a gestão até hoje, com 100 unidades, “nós conseguimos despoluir o ambiente, que era muito tóxico, incluindo a violência doméstica, mas, também, durante as assembleias” – lembra. No exemplo, ela cita que as assembleias iniciavam às 19h e, ainda, às 3h da manhã não terminava, porque



Contabilidade Condominial

Segundo o Conselho Federal de Contabilidade, não há norma contábil editada que discipline sobre contabilidade condominial. Se a administração do condomínio resolver fazer a contabilidade, devem ser obedecidos os princípios de contabilidade aplicáveis a todas entidades, especialmente, os previstos na ITG 2002, aprovada pela Resolução CFC Nº 1409/12.

A contabilidade condominial é uma área de negócio específico para gestão que se dedica a controlar as finanças patrimoniais do condomínio, como também apurar seus resultados para prestar informações aos condôminos. Pois é fundamental para garantir a transparência das contas condominiais.

A contabilidade Condominial é responsável por organizar e registrar todas as movimentações financeiras do condomínio (elaborar o orçamento anual, controle das contas a receber e a pagar, emitir boletos de cobrança das taxas ordinárias e extraordinárias, pagamento dos colaboradores, fornecedores, elaborar a folha de pagamentos, informar as obrigações acessórias e fazer as retenções tributárias).

Também deve manter os registros contábeis atualizados nos livros Diário e Razão, apresentar o balancete de Verificação, Fluxo de Caixa, Balança Patrimonial e Demonstração do Resultado para garantir a exatidão das informações financeiras do Condomínio.

Outra função importante da Contabilidade é a prestação de contas aos proprietários e moradores do condomínio. Devendo ser de forma transparente e regular para que se observe onde e como estão sendo investidos os recursos e se está sendo feito de forma adequada.

Resumindo, a contabilidade de condomínio é essencial para sua gestão financeira. Ela garante o controle do patrimônio (bens, direitos e obrigações), a apuração do resultado (receita e despesa) e presta informação para tomada de decisão. Assim, o gerenciamento contábil contribui para eficiência da administração condominial.

Vicente de Paula Bezerra Júnior é Contador, Coordenador da Contabilidade Condominial e Presidente da Associação dos Síndicos do RN – ASRN.

tinha que se chamar a polícia. Hoje, depois de um trabalho consistente no tempo, “implantando esse conhecimento, o espírito de solidariedade, até em relação à violência contra a mulher, os animais, o idoso, o cadeirante, adolescente. Todos, devidamente, percebidos e respeitados” – aponta.

Uma vez identificado que está ocorrendo um caso de violência, o síndico tem que agir imediatamente “chamando a Polícia Militar, batendo à porta da unidade e, caso não atendam, e continue a ação de agressão, pode o síndico, com apoio da PM ou de condôminos e/ou empregados do condomínio – até para servirem de testemunha –, apoiado pela nossa legislação, arrambar a mesma e interromper a ação criminosa do agressor, socorre a vítima e aí, toma as providências de chamar a polícia, se nesse momento não tiver tido a oportunidade, o tempo de fazê-lo” – ensina Baeta.

Violência doméstica: Como o síndico deve proceder?

A ação correta é agir no menor tempo possível com, no máximo, “como indica a lei, em 24 horas, acionar os órgãos competentes; ou é a Polícia Militar, quando você está vendo ou ouvindo que está se dando a agressão; ou, no Rio de Janeiro, qualquer pessoa, pode acionar o Tribunal On Line e fazer a denúncia com relato online, não precisando ter formação em direito e, portanto, atendendo a todos os cidadãos; a própria vítima pode pedir a medida protetiva e afastamento do agressor, via online” – reitera Baeta.

Assembleias: Qual o papel delas nesse caso?

Elas podem ser usadas para chamar as pessoas à colaboração, à participação das próprias assembleias. Nelas, você trata o assunto de violência doméstica; tem tempo para explicar a complexidade que envolve o caso; “é a oportunidade de explicar que não se faz um bom lugar para viver sem a ajuda de todos os moradores do local” – indica Baeta, a partir da mais de 20 anos de prática de síndica condominial. Com a colaboração é possível trazer a harmonização para o condomínio e, na assembleia, vai repercutir esse novo clima na ambiência.

Outros canais

Telefone 180 (e Whatsapp), da Mulher; 190, Polícia Militar; 197: Registro de Ocorrência na De-

PESQUISA DO IPEA:


Violência doméstica contra a mulher

Pesquisa realizada pelo IPEA (2010) indica que a grande maioria (91% da população brasileira) entende que os crimes de violência doméstica contra a mulher devem ser investigados e independentemente da vontade da vítima.

Homens e mulheres estão bastante concordes, com percentual equivalente (90,6% e 91,4%). Também não houve muita variação quando consideradas as diferentes regiões e escolaridade dos participantes da amostra.

Adiante, a pesquisa mostra que somente 4,3% dos entrevistados responderam que a investigação não deve prosseguir. E justificam: "por ser um problema particular do casal"; Temos que 3,5% afirmaram que a vontade da mulher em não fazer a queixa deve ser respeitada. Somente 0,2% consideraram que a investigação não deveria prosseguir por entenderem que o crime não é tão grave. Ou seja, para a sociedade, em briga de marido e mulher há, sim, que se meter a colher.

Fonte: Pesquisa do Ipea:

 agencia.ipea.gov.br/images/stories/PDFs/sips_genero2010.pdf

legacia de Polícia; TJRJ (mas os outros estados tem seus próprios canais); Ministério Público do Rio (Sala Lilás – com atendimento de 09h às 17h, de segunda a sexta-feira), onde se tem serviço de: acolhimento (com psicólogo), remoção para um lugar de acolhida (e distanciamento do agressor). Além desses, existe no Rio a DEAM, Delegacia de Apoio à Mulher; 1746, por Whatsapp e o CEAM – Centro Especializado de Atendimento à Mulher (presente em 31 municípios do estado do Rio de Janeiro).

Contatos

Wania Baeta

Advogada especialista na área condominial e em Gestão de Conflitos. Mediadora, Árbitra, professora, palestrante e colunista da Revista dos Condomínios

 @wania.baeta

 wania.baeta@gmail.com



Wania Baeta



A sua parceira de limpeza!

Ajudamos você a deixar o seu condomínio, sua casa e a sua empresa mais limpa!! Fornecemos a melhor gama de materiais de limpeza, sacos de lixo, descartáveis, produtos concentrados ou diluídos, tudo isso com o melhor preço.



Para quem gosta de qualidade, eficiência, entrega rápida e quer economizar: **CONTECOM!**



ENTRE EM CONTATO!

 (21) 99172-3281

 @_contecom





FRANCISCO EGITO
Condomínios



Qual é a **principal**
necessidade do seu
condomínio?

A **Francisco Egito Condomínios** está aqui para
atendê-la. Garantimos uma **assessoria**
administrativa de excelência com um trabalho
personalizado como agenda de compromissos própria e uma
equipe de consultores para lhe auxiliar.



www.franciscoegito.cnt.br
[grupofranciscoegito](https://www.facebook.com/grupofranciscoegito)



(21) 2714-4464

 (21) 98335-4486

 (21) 99992-9591

Vícios de construção e benefícios da informação: A partir de um podcast

O repórter da Revista dos Condomínios conversou com algumas pessoas que fazem parte de uma comunidade de experts em condomínios, a CEX, cuja mentora é Andréia Resque – todos palestrantes do evento Síndico 4.0, em Niterói, no Rio de Janeiro, com o tema: “Vícios construtivos” com exemplos e análises de casos de má entrega, pelas construtoras, de um empreendimento imobiliário. O grupo adiantou alguns itens que os condôminos e o síndico têm que ficar atentos durante a assembleia de instalação, como: AVCB, seguro do prédio, a documentação que a construtora vai entregar, o memorial descritivo, para o “síndico poder fazer, na vistoria, checar se aquilo que a construtora prometeu é aquilo que ela está entregando” – adiantou Cláudia Hernandes, uma das componentes do grupo.

Mas, em algumas situações são “vícios aparentes que, se tiver, são de fácil constatação que, mesmo para um leigo, é possível identificar e dizer: Espera aí, esse parquinho não é o mesmo que vocês apresentam aqui não está adequado; a quadra não tem o tamanho descrito; as vagas de garagem não têm as dimensões descritas no documento; o piso da garagem está desconforme com o registrado – lista Hernandes.

Agora, o que é visível é fácil de constatar. Mas em relação ao vício técnico? De acordo com a especialista, “para esses, a identificação é mais difícil e será necessário contratar um engenheiro especialista na área condominial para fazer um Raio X da edificação. Aí, ele vai lá, desde a caixa d’água, lá em cima do prédio, e vem descendo até a garagem, examinando todas as áreas comuns do condomínio” – diz Hernandes, acrescentando: “Mas, cada morador terá que contratar o seu engenheiro, ou pagar um extra ao engenheiro contratado pelo síndico, para realizar a análise interna da unidade” – explica Hernandes.

Se houver alguma desconformidade, um advogado terá que cobrar da construtora a adequação. Tudo isso, tem que ocorrer dentro do prazo que, normalmente, é de cinco (5) anos a partir da entrega do empreendimento. Esse tempo é para garantir que problemas que venham a surgir logo após a entrega também sejam corrigidos. Entretanto, “esse prazo pode ser entendido dependendo do problema” – ensina Hernandes. Além disso, é “importante que o síndico esteja atento para a manutenção periódica do empreendimento para que o condomínio não perca a garantia; isto está no manual do proprietário” – lembra a especialista.



Robinson Leme, Claudia Hernandes, Patrícia Alves, Soraia Moussa, Leandro Bossonário e Alaine Oliveira

Benefícios da informação: Um podcast

O Grupo

Esse mesmo grupo se articulou para criar o programa “Jurídico Diz Q Pod”. O podcast foi desenvolvido por um coletivo de seis profissionais: Cláudia Hernandes, Alaine Oliveira, Soraia Moussa, Leandro Bossonário, Patrícia Alves e Robinson Leme. Todos com formação em direito, como o próprio nome indica. As entrevistas contam, alternadamente, com três dos seis parceiros e mais um convidado – para discutir um tema escolhido.

Organização

De acordo com Cláudia Hernandes, muitas vezes o coletivo pergunta para o convidado se ele quer sugerir algum tema para ser tratado durante a entrevista. “Na verdade, o convidado responde ao formulário que denominamos: ‘Conhecendo o Convidado’. Ali, ele vai indicar o assunto de maior afinidade que gostaria de discutir, se ele gosta de café ou de chá – “que já está ficando famoso, que é o chá da mãe da Soraia Moussa” – diz Hernandes.

“A receita não é segredo”, completa Moussa: “O chá, que já faz parte da entrevista, leva gengibre e canela, até para melhorar a voz do entrevistado na hora de falar” – conta Moussa, em tom de brincadeira. Na resposta do entrevistado, junto com o formulário, ele envia uma foto que será usada no card de divulgação da edição do programa – a ser colocado nas mídias sociais.

Antes da entrevista, sempre contam um pouco sobre a forma de comunicação do coletivo, o perfil do programa – que é informal. Eles têm essa abordagem para que o convidado se sinta a vontade, inclusive, para se recusar a desenvolver um tema, se for o caso, “mas a desistência, por uma questão de perfil do programa, nunca ocorreu” – lembra Moussa.

Outras vezes, o tema é escolhido pelo grupo, sempre dentro da área con-

dominial. As entrevistas são sempre realizadas de forma leve, descontraída, sem juridiquês e com aplicação prática condominial visando atender: Síndico, condôminos, terceirizados, conselho, ou seja, todo mundo que engloba essa esfera do condomínio.

Linguagem

Portanto, o Jurídico Diz Q Pode, traz uma linguagem direta, com exemplos práticos para o síndico desenvolver um bom trabalho no condomínio. O grupo tenta tirar essa questão do artigo, as citações das leis, a questão legal pura do texto, porque “é muito complicado, para quem não tem formação em direito, entender o juridiquês no dia a dia e, o público-alvo do podcast, é a pessoa que não tem um trato com a norma, dos artigos das leis” – justifica Alaine Oliveira.

“O serviço é prestado por meio de exemplos práticos onde são apresentados os problemas e as soluções possíveis aplicadas às diversas etapas de cada processo e situação” – completa Patrícia Alves. Os convidados parecem estar gostando do tratamento dispensado e do formato do programa. Segundo Patrícia, uma convidada recente do programa, a especialista Vera Rogato, deu um feedback muito positivo para o coletivo: “Ela nos disse que já foi a diversos podcasts, mas e ela nunca viu uma organização como a nossa. Isso nos deixou muito contentes, porque a gente está começando com o canal. Temos apenas dois meses com o podcast funcionando” – exclama Patrícia.

Momento Notícia

Toda a estrutura do programa, em termos de lógica, foi produzida pelo grupo, mas a questão de “infraestrutura com microfones, espaço para receber os convidados, ambiente a prova de som, gravadores, mesa para gravação e modulação do som, edição do programa, técnicos, é contratado à hora de um estúdio, aqui, de São Paulo” – explica Alaine Oliveira. O programa não tem intervalos. Ele é tocado “à base de muito bate-papo e chá ou café, mas tem um momento, que é um quadro que a gente criou, que chamamos de ‘Momento Notícia’. Que é uma notícia que tem muito a ver com o assunto que está sendo



A assembleia geral de instalação em condomínios edilício

A assembleia geral de instalação, identificada pela sigla “AGI” não possui expressa previsão legal, mas é reconhecida pelo direito consuetudinário, que tem aplicação direta no direito condominial, como instrumento apto ao suprimento de lacunas jurídicas. Lamenta-se o fato de que o legislador civilista não tenha incorporado referido instituto no bojo do vigente Código Civil, vez que referida reunião assemblear se reveste da maior importância na seara da defesa dos interesses patrimoniais dos condôminos.

A assembleia geral de instalação (AGI) é a primeira sessão assemblear do condomínio edilício e seu objetivo precípuo se prende à decisão de questões relevantes que haverão de demarcar o início do processo de gestão condominial.

Na esfera prática, a assembleia geral de instalação (AGI) se apresenta na gênese do condomínio, no momento do seu “nascimento”. Faz-se a assembleia geral de instalação (AGI) quando resta aprovado o Memorial de Instalação, o qual é registrado em uma minuta no cartório. É nesse instante que exsurge do ponto de vista jurídico o condomínio, com a convenção, onde estão descritas as unidades, com todas as suas mais importantes especificações. Ocorre que esta convenção precisa ser aprovada pela coletividade de condôminos para que possa surtir os efeitos próprios de sua natureza de “ato-norma”.

No âmbito da assembleia geral de instalação (AGI), costumam se apresentar as seguintes deliberações:

- abertura de um cadastro nacional das pessoas jurídicas (CNPJ) para o condomínio, como exigência da Receita Federal;
- eleição do síndico, subsíndico e conselheiros, desta forma constituído o primeiro corpo diretivo do condomínio edilício;
- deliberação pela escolha de uma empresa para assessorar o síndico na administração do condomínio;
- votação pela primeira previsão orçamentária do condomínio.

A práxis e a experiência recomendam aos condôminos atentar com bastante cautela para a questão da primeira previsão orçamentária, isso porque existe uma prática “indiretamente comercial” adotada por algumas construtoras de induzir a composição de uma cota condominial bastante reduzida, destinada a servir de mola propulsora das vendas e fator de atratividade para novos adquirentes.

Essa prática, altamente reprovável de per si, pode comprometer a regularidade da gestão, tanto pelo fato de que o síndico costuma se deparar com diversas demandas própria e peculiares de um processo de entrega recente de unidades, com inúmeros ajustes vinculados às áreas comuns, como surgem responsabilidades associadas à manutenção corrente, bem ainda a aquisição de “enxoval”, do qual deve constar o acervo de bens de uso comum a todos os condôminos e colaboradores do edifício. Ademais, não raro, essa estratégia de redução de valores ao início das vendas, faz com que o síndico consiga manter o condomínio com o valor que foi previsto na AGI, demandando, sequencialmente, aumentos percentuais significativos para compensar perdas e possibilitar manutenções obrigatórias e investimentos imprescindíveis.

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)

discutido naquele programa” – conta Soraia Moussa.

Exemplo de Momento Notícia

E elas deram um exemplo do ‘Momento Notícia’: “Foi aquele problema que ocorreu com a administradora que administravam as reservas dos condomínios e teve aquele roubo de 40 milhões, aqui, em São Paulo” – diz Hernandes. Outro exemplo foi aquele prédio onde “caíram as varandas. A gente abordou porque aquele acidente aconteceu. E aí, a gente traz um especialista para tratar sobre o assunto e detalhar as causas de um problema; de um acidente; de um caso ocorrido – garante Soraia Moussa: “Aí, a gente ouve o especialista. Queremos ouvir a opinião dele. Então, o quadro faz o programa ficar

mais interessante; o programa fica mais dinâmico, porque são notícias que as pessoas acompanham no noticiário e têm curiosidade, querem saber das causas, o que provocou, como aquele fato ocorreu”

Qual o objetivo do programa?

O objetivo do programa é garantir uma informação técnica, “coerente, oferecida por especialistas para as pessoas que, muitas vezes, não têm acesso a esse tipo de informação, qualificada” – garante Hernandes. O formato “garante leveza, porque tem duração de 50 minutos em média, com fluxo contínuo, incluindo um quadro cujo assunto é associado ao tema do programa, quer dizer, tem os ingredientes perfeitos para mobilizar a atenção e informar o ouvinte” – considera Hernandes.

Contatos

Alaine Aparecida de Oliveira Jason

Advogada atuante desde o ano de 2014, devidamente inscrita na Ordem dos Advogados do Brasil, Pós-Graduada em Direito Civil e Processo Civil pela faculdade LEGALE. Pós-Graduada em Direito e Processo do Trabalho pela faculdade Legale, Pós-Graduada em Direito e Negócios Imobiliários pela FMP-Escola Superior do Ministério Público, atualmente membro do IBRADIM – Instituto Brasileiro de Direito Imobiliário. Membro da CEX – Comunidade Experts em Condomínio. Sócia e proprietária do escritório Andreassa e Oliveira Sociedade de Advogados. Idealizadora do programa “O jurídico diz que Pod”.

[@alaineoliveira.adv](https://www.instagram.com/alaineoliveira.adv)
 (11) 99107-6529

Claudia Maria Hernandes Marofa

Advogada atuante desde o ano 1993, devidamente inscrita na Ordem dos Advogados do Brasil, Pós-graduada em Direito do Trabalho e Processo do Trabalho pela Escola Paulista de Direito (EPD/2009), cursou MBA em Direito do Trabalho e Direito Previdenciário pela Academia Jurídica de São Paulo (2018), Membro da CEX – Comunidade Expert em Condomínio. Sócia e proprietária do escritório jurídico Hernandes e Marofa Sociedade de Advogados. Idealizadora do podcast “O Jurídico diz q POD”.

[@claudiahernandes_](https://www.instagram.com/claudiahernandes_)
 (11) 99223-2937

Soraia Coluço Moussa

Advogada atuante desde o ano de 1999, devidamente inscrita na Ordem dos Advogados do Brasil, com especialização em Direito Condominial e Direito Imobiliário, Pós-graduada em Direito Processual Civil pelo Centro Universitário das Faculdades Metropolitanas Unidas, Membro da Diretoria Associação Brasileira de Mediação e Arbitragem – ABRAMAC, Membro da Comunidade de Expert em Condomínios – CEX. Idealizadora do Podcast “O Jurídico diz q POD”.

[@soraiamoussa.adv](https://www.instagram.com/soraiamoussa.adv)
 (11) 99541-4000

Patricia Rocha Alves da Silva Ferri

Advogada desde o ano 2000, devidamente inscrita na Ordem dos Advogados do Brasil, Pós-graduada em Processo Civil pelo Centro Universitário das Faculdades Metropolitanas Unidas, especializada no Direito Condominial, Direito Médico, Cobrança de Inadimplência extrajudicial e judicial. Membro da Comissão de Direito do Consumidor da Ordem dos Advogados do Brasil da 129ª Subseção de Mairiporã/SP; Membro da Comunidade Experts em Condomínio – CEX. Sócia e proprietária do escritório jurídico Patricia R. Alves Sociedade Individual de Advocacia, sendo o escritório um legado tendo a tradição desde o ano de 1997. Idealizadora do Podcast “O Jurídico diz q POD”.

[@patriciariochaalves.adv](https://www.instagram.com/patriciariochaalves.adv)
 (11) 97151-9779

Conduta antissocial e práticas de ilícitos criminais nos condomínios

Síndico, saiba como lidar com essas situações

Certamente a conduta antissocial e a prática de ilícitos criminais dentro dos condomínios seja um dos temas mais comentados ultimamente. Além de ser um assunto bem delicado de ser discutido, possui também uma complexidade, porém os síndicos, as administradoras e os advogados precisam ter noção da tratativa do tema.

Para o melhor entendimento do assunto, a Revista conversou com Izabel Baraúna, advogada imobiliária e sócia do escritório Baraúna Advogados Associados.

Prática de Ilícitos Criminais no Condomínio

As práticas ditas como ilícitos criminais dentro dos condomínios, são, na sua maioria, práticas que também são ilegais fora dele, como a comercialização de drogas, apostas, ligações clandestinas, entre outros. Dessa forma, é muito importante o síndico estar ciente das leis que regem o nosso país, pois são elas que determinam o que será crime e o que não é. Por exemplo, a prostituição não é crime no Brasil, dessa forma, se o condômino estiver recebendo as pessoas, e tendo esse tipo de prática, não é cabível o chamamento da polícia, entretanto se naquela unidade estiver acontecendo exploração sexual, o gestor deve chamar as entidades competentes, pois aquele cidadão está cometendo um crime prescrito nos artigos 228 e 230 do código penal.

Uma dúvida que pode cercar algumas pessoas é, “se o síndico souber de uma prática ilícita, ou que algum crime foi cometido naquele condomínio e não avisar as autoridades, ele sofre alguma represália?”, a resposta é: Sim! Caso a omissão do síndico provocar algum acidente ou lesão corporal a outrem, além de responder civilmente, ele poderá responder dentro do que o artigo 129 do código penal prevê.

O gestor, perante tais práticas, deve se manifestar contra, chamar as autoridades competentes e resolver o assunto. Ele, jamais, deve tentar resolver com as próprias mãos, agindo como júri, juiz e executor, pois o que era para ser uma ação contra o criminoso, pode se tornar uma ação contra o próprio gestor. Desse modo, síndico, sempre esteja ciente se no seu condomínio há alguma ação irregular.

“O síndico pode combater a partir de reuniões com os condôminos, o que nós chamamos de café com o síndico que é a oportunidade do gestor estar se apresentando e mostrando suas idéias, através da exposição clara das normas, da convenção, do regimento interno. Caso nenhuma conversa funcione, ele terá que fazer uso da lei” - explicou Izabel.

Morador Antissocial

É importante esclarecer que o morador antissocial não é aquele que possui a característica de ficar recluso em sua residência, que não gosta de ficar na área de lazer, mas é aquele que se recusa a respeitar as regras da coletividade, contra as regras daquele condomínio, ele faz tudo que vai contra a convivência em sociedade, dessa forma levando



Izabel Baraúna



**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

“Cuidando também de Pessoas”

Uma das grandes realidades que o síndico se depara hoje ao exercer essa função é exatamente lidar com os problemas pessoais das famílias que habitam o condomínio.

Esses sim, são diversos. Podemos citar exemplos como casos de violência doméstica, pois o síndico hoje já possui responsabilidade descrita em lei em denunciar o agressor e tomar providências inclusive jurídicas. Poderíamos falar também das crianças que ficam órfãs o dia todo, andando pelo condomínio e cuidando de si, enquanto os pais trabalham longos períodos e deixam seus filhos sozinhos no apartamento - outra dura realidade. Poderíamos também citar vários exemplos de pessoas idosas que moram sozinhas e ficam esquecidas por seus familiares, que sequer aparecem para visitá-los ou até mesmo deixar seus contatos com Zelador ou Síndico para acioná-los em casos de acidente ou incidentes. Eu mesma já tive que tomar providências contra familiares que deixaram idoso diagnosticado com Alzheimer no apartamento correndo riscos de sofrer acidentes domésticos e ocasionar incidentes no condomínio - (uma panela no fogo esquecida pode ocasionar um incêndio).

Mas hoje quero chamar a atenção a um outro exemplo muito constante no condômino, e que após a pandemia tem ocorrido com mais frequência: o depressivo que tira sua própria vida. Sim, temos que falar dessa grande realidade que vem ocorrendo nos condomínios e que não podemos ignorar, pois tem sido uma realidade para os síndicos ter que lidar com tais situações, seja o momento de tentativa de suicídio ou no momento de necessidade de autorizar e até acompanhar arrombamento de porta de uma unidade de apartamento, e encontrar o condômino que tirou sua própria vida.

Sim, também faz parte da profissão do Síndico viver tais situações e criar para cada uma delas um procedimento: avisar familiares, acionar autoridades, treinar seus colaboradores para também tomarem providências, controle emocional, amparar parentes próximos, etc.

É de suma importância adotar medidas para que as providências sejam tomadas de forma rápida e eficaz, pois o Síndico pode inclusive salvar uma vida quando possui procedimentos adotados com uma equipe bem treinada. (moradora tentando se suicidar - aconteceu na cidade de Osasco/SP recentemente)

1. De olho nos Condôminos / Prevenção

Pessoas depressivas geralmente se sentem sozinhas, e podem dar sinais no dia a dia perceptíveis aos funcionários ou colaboradores do condomínio. Por isso, é importante mostrar a ela que pode contar com a equipe em caso de urgência/emergência. A depressão é uma doença que suga as energias da pessoa. Muitas vezes ela fica sem vontade de sair, de comer, de procurar ajuda. Por isso, é importante adotar medidas como interferir em caso do morador sumir, não ser mais visto pelo condomínio. Vale até inventar uma inspeção ou vistoria para ver a situação do condômino. Oferecer ajuda para dar o primeiro passo ou se mostrar pronto para ajudar, a marcar uma consulta médica, pois muitas vezes a pessoa não terá forças o suficiente nem para isso.

2. Fale sobre depressão em seu condomínio

Para quebrar o tabu em torno da depressão, é preciso falar sobre ela. Faça campanhas preventivas, palestras no salão de festas sobre o tema, pode ajudar muitos moradores.

3. Não ignore pedidos de ajuda

Se houver um pedido de ajuda ou qualquer comentário sobre suicídio, leve a sério e incentive a pessoa a procurar. É preciso dar a devida importância ao assunto. Suicídio é coisa séria e é uma das principais causas de morte no mundo, mais do que muitas doenças como HIV, malária, e até de guerras, ou seja, uma dura realidade dentro dos condomínios, e por isso é mais um desafio para a profissão do Síndico em lidar com tal tema tão delicado, mas necessário saber. Já pensou nisso?

Alethea Meira, Síndica Profissional desde 2017, CEO da empresa “Síndicos de Salto Alto – Um salto para o futuro do seu Condomínio”, Advogada Civilista, Pós Graduada em Direito Imobiliário, Perita Judicial.

a incompatibilidade de convivência com os demais moradores.

Esse assunto traz muita discussão, e uma das questões que devem ser abordadas é: “de que maneira o síndico pode identificar aquele morador antissocial?”

Antes de tudo, é importante pontuar que o trabalho do síndico é saber um pouco de tudo no meio condominial. Ele deve ser engenheiro, psicólogo, contador, advogado, e várias outras especialidades. E para responder essa pergunta, o síndico deve ser um detetive, pois ele precisará analisar o histórico daquele condômino, analisar quais atitudes ele tomou, o que o motivou a tomar aquela ação, e o mais importante, o gestor deve juntar provas de que o morador realmente é antissocial, para que assim possa tomar as medidas cabíveis, prescritas na convenção, no regimento e na lei.

Veja, abaixo, uma listagem de práticas antissociais:

- **Comportamento agressivo (com moradores ou funcionários);**
- **Desrespeito contínuo com as regras condominiais;**
- **Atentado violento ao pudor;**
- **Tráfego de entorpecentes em sua unidade;**
- **Brigas constantes e ruidosas;**
- **Ensaio de bandas e barulhos que excedam o barulho tolerável, etc**

Durante a entrevista, Izabel sanou algumas dúvidas sobre esse tema tão polêmico, e uma delas foi sobre qual a maneira correta do síndico tratar o antissocial.

“Na prática, eu entendo que o síndico deve ser uma pessoa acessível e que a comunicação do condomínio deve ser muito clara. Com relação às regras internas, às normas da convenção e essa acessibilidade ao síndico, faz com que ele possa ter essa postura de abordagem com o condômino.

Você enquanto síndico, percebendo que o condômino possui algumas posturas antissociais, deve abordá-lo e conversar de alguma forma. A partir daí, caso ele não queira atender aos apelos, é iniciado todo um processo de advertências até chegar ao extremo, que é a ação judicial de exclusão”

Todo processo de multas e advertências devem seguir o que consta na convenção e no regimento do condomínio. Síndico, fique atento para não cometer erros no momento da aplicação da punição, para que não sobre brechas de acusação. De acordo com o artigo 1337 do código civil, o condômino antissocial pode ser punido, com deliberação de três quartos dos condôminos remanescentes, a pagar uma multa de 5 vezes a contribuição das despesas do condomínio.

O assunto “Condômino antissocial”, é um dos mais delicados de se tratar nos condomínios, mas lembre-se, a comunicação sempre terá que ser a primeira escolha a se usar em qualquer mediação de conflito, se precisar use meios legais para resolver os problemas, afinal, a lei está presente para ser usada.

Contato

Izabel Baraúna

 @izabelbaraunaofc

Inadimplência, assunto polêmico!

O síndico consegue prevenir, combater e identificar?



Márcio Panno

A inadimplência é o assunto mais polêmico na esfera condominial. Todos os moradores querem saber quem está devendo o condomínio e quais medidas serão tomadas sobre o devedor. Já os gestores, odeiam ficar presos a inadimplentes e não gostam de lidar com os burburinhos constantes de outros condôminos sobre o assunto.

Com a realidade em que o Brasil vive hoje, muitos condôminos deixam de pagar a taxa condominial para se preocupar com outras contas. Existem condomínios que possuem um terço, ou até mais, de moradores inadimplentes e não possuem um plano para que a situação se resolva. Por isso que o gestor deve saber lidar com esse tipo de situação, saber enfrentar a inadim-

plência de frente e fazer com que o devedor pague.

O advogado condominialista Marcio Panno, conta que a melhor forma de combater a inadimplência é prevenir.

“Devem ser adotadas medidas prévias, tais como: cadastro atualizado, regras estabelecidas em convenção e/ou atas de assembleia, definindo data de vencimento, percentual de multa, juros, índice de correção monetária e honorários de cobrança. Além disso, é importante que o síndico tenha estabelecido no condomínio uma régua de cobrança, onde conste o prazo que a dívida será cobrada extrajudicialmente pela administradora e quando será enviada para um escritório de advocacia para cobrança extrajudicial e/ou judicial. Agir imediatamente, fazendo uma cobrança efetiva, é outra forma de inibir o aumen-

to da inadimplência. O procedimento de cobrança deve ser iniciado imediatamente após o vencimento do boleto”

Morar em um condomínio, é estar vivendo em uma sociedade diferente, sujeito a regras diferentes, situações diferentes e estilo de vida diferente, nem todas as pessoas conseguem morar em uma co-propriedade por conta dos detalhes que entram em choque com o estilo de vida. Dessa forma, os diferentes moradores possuem diferentes estilo de vida e diferentes maneiras de agir, porém o síndico deve encontrar uma única maneira de lidar com todos, pois a igualdade deve sempre prevalecer.

E a dúvida que surge na mente dos moradores é: o síndico pode contar quem é o condômino inadimplente? Esse condômino pode sofrer alguma limitação de uso das áreas de lazer? Quais são as formas de cobrança? Elas podem ser públicas?

“As regras de cobranças devem ser claras e estarem previstas em convenção ou em atas de assembleias. No dia a dia e nas assembleias, o síndico deve evitar expor os devedores e não deve fazer restrições ao mesmo, tais como corte de gás e água, proibição de uso de áreas de lazer.” - responde, Marcio Panno.

De acordo com a CNC (Confederação Nacional do Comércio de Bens, Serviços e Turismo), mais de 78% das famílias brasileiras estão endividadadas, totalizando cerca de 167 milhões de pessoas. No Brasil, 12% da



A almejada Harmonização Condominial

A harmonização condominial é um tema muito almejado e discutido quando se trata da convivência em condomínios residenciais. Refere-se ao conjunto de práticas e medidas adotadas para promover a harmonia, a cooperação e o bom relacionamento entre os moradores, garantindo uma convivência saudável e pacífica neste ambiente.

Em um condomínio, é comum que os moradores tenham diferentes estilos de vida, preferências, opiniões e até mesmo conflitos de interesses. Isso pode levar a desentendimentos, tensões e problemas de convivência. A harmonização condominial surge como uma solução para minimizar esses conflitos, buscando o equilíbrio e a satisfação de todos os envolvidos.

Uma das formas de promover a harmonização condominial é através da definição clara de regras e normas de convivência, que devem ser estabelecidas e divulgadas a todos os moradores. Essas regras podem abranger diversos aspectos, como horários de silêncio, uso das áreas comuns, regras de segurança, convivência com animais de estimação, etc. É importante que essas normas sejam justas, razoáveis e aplicadas de forma equitativa, de modo a evitar privilegiar ou prejudicar determinados moradores.

Além das regras, a comunicação efetiva entre os moradores também desempenha um papel fundamental na harmonização condominial. É essencial estabelecer canais de diálogo abertos e transparentes, como assembleias, grupos de discussão ou até mesmo aplicativos de mensagens, para que os condôminos possam expressar suas opiniões, resolver conflitos de forma amigável e buscar soluções conjuntas para questões que afetem o coletivo.

Outro aspecto relevante na harmonização condominial é o respeito à diversidade e à individualidade dos moradores. Cada pessoa possui suas preferências e hábitos particulares, e é importante que exista tolerância e compreensão em relação a essas diferenças. O respeito mútuo contribui para um ambiente mais amigável e tranquilo, evitando atritos desnecessários e promovendo a coexistência pacífica.

Além disso, a participação ativa dos moradores nas decisões e ações do condomínio é fundamental para a harmonização. A colaboração em comissões, grupos de trabalho e a contribuição de ideias podem fortalecer o senso de pertencimento e engajamento de todos, promovendo a construção de um ambiente mais harmônico.

É importante ressaltar que a harmonização condominial não se trata apenas de evitar conflitos, mas também de promover o bem-estar e a qualidade de vida dos moradores. Um ambiente harmonioso favorece o convívio social, a segurança e a valorização do patrimônio, tornando o condomínio um lugar mais agradável para se viver.

Portanto, a almejada harmonização condominial é um objetivo a ser buscado por todos os moradores, síndicos e administradoras de condomínio. Através da definição de regras claras, comunicação efetiva, respeito à diversidade e participação ativa, é possível construir um ambiente harmonioso, onde a convivência seja saudável e todos possam desfrutar de um local tranquilo e acolhedor.

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

 @wania.baeta

população reside em condomínios, cerca de 25,7 milhões de condôminos. Esses dados mostram como os condomínios são afetados pela economia geral e que, infelizmente, a inadimplência é uma situação cada vez mais real na vida condominial.

Em vista dos dados apresentados, é totalmente aceitável a preocupação dos gestores sobre os devedores em seus condomínios. Porém como todos os problemas existentes, em uma co-propriedade, possuem uma resolução, essa não seria diferente. Marcio explica quais ações judiciais podem ser tomadas:

“Ao enviar a dívida para o escritório de advocacia, é aconselhado que o advogado entre em contato com o devedor para tentar um acordo extrajudicial. Não sendo possível o acordo, deverá distribuir a ação judicial que pode ser uma execução por título extrajudicial ou uma ação de cobrança, sendo a primeira mais aconselhável, tendo em vista a celeridade do procedimento de execução”

Lembrando: o síndico deve tomar todas as medidas cabíveis perante a convenção e o regimento interno! Mas e se o próprio síndico for o inadimplente, como o condomínio deve agir? Ele poderá ser destituído?

“A inadimplência não é um dos motivos da destituição do síndico, previstos no artigo 1349 do Código Civil. Ele deve ser cobrado como os demais moradores. Algumas convenções proíbem a eleição de condôminos inadimplentes, tanto para o cargo de síndico como para o cargo de conselheiro” - pontuou Marcio.

Infelizmente, o condomínio não consegue identificar a inadimplência antes do vencimento do boleto. Nunca vimos um condômino deixar pré avisado que ela não pagará a cota condominial e que ele será um devedor. Por conseguinte, o síndico deve possuir pleno conhecimento de como tratar esse tipo de morador e como lidar com o estresse a sua volta.

Contatos

Márcio Panno

 @marciopanno | @advogadocondominialista

 marcio@pw.adv.br

Quali Síndicos e CL Solutions: Pacto de qualidade

A Quinta edição da QUALI SÍNDICOS RJ será uma ótima oportunidade para o aprendizado, networking e conhecimento dos especialistas do setor. O evento acontecerá dia 25 de agosto, no auditório do bloco 4, do Lead Américas, que fica na Avenida das Américas, 2.480, na Barra da Tijuca, no Rio de Janeiro. Com um olhar próprio, associado a um propósito firme de apresentar um evento com qualidade – e cuidado com todos os convidados – a CEO da CL Solution, Clênia Lemos, recebeu o repórter da Revista dos Condomínios e falou sobre o evento, deu detalhes da produção e um pouco da história da empresa e daqueles que estiveram presentes – “boa parte, já conhecidos pela assiduidade aos meus eventos onde temos oportunidade de somar conhecimento, mas também, de fazer amizade com muitos do setor” – disse Clênia Lemos.

Repórter da Revista dos Condomínios – A partir de que referencial você produziu todo o evento?

CEO da CL Solutions, Clênia Lemos – No meu evento eu não conto com um número grande de pessoas, e sim, com um número grande de condomínios. Eu não quero 300 síndicos; eu quero 300 condomínios. É a minha visão, por ser do segmento comercial e atuando, também, como síndica profissional. Vim para o Leads porque o último evento contou com um número enorme de interessados. Então, para dar mais conforto e poder receber todos os amigos e interessados, trouxe a quinta edição da QUALI SÍNDICOS RJ para o Leads Américas.

Repórter RDC – Qual é a linha lógica do evento?

Clênia Lemos – O meu evento é uma rodada de negócios. Eu tenho palestrantes, mas os palestrantes são: professores e patrocinadores. Trabalhamos dentro de uma proposta de dar voz a todos os presentes.

Repórter RDC – E os participantes do evento compram cotas do evento? Como funciona?



Apoiadores Palestrantes dos estados de São Paulo, Minas Gerais e Rio de Janeiro - foto do último evento, 4º Quali Síndicos RJ

Clênia Lemos – Eu trabalho com uma lógica de isonomia, de igualdade. Se puder conceder condições para um, estendo esse direito a todos. Eu nunca gostei desse formato de cotas. Quem pode pagar mais, quem não, paga menos. Mas esse é um meio comercial e eu tive que adaptar o meu propósito à realidade comercial de qualquer evento. Eu invisto alto em qualquer um dos meus eventos. A minha preocupação é oferecer as melhores condições para que tudo ocorra em conformidade com os melhores padrões. Essa qualidade pode ser identificada, por exemplo, pela contratação da fotógrafa (Aline Lemos) ao Buffet (Sueli).

Repórter RDC – O que mais você poderia citar na questão de qualidade de seus eventos?

Clênia Lemos – Por exemplo, eu entrego um crachá numerado pela ordem de chegada e, atrás de todos eles, tem o logotipo de todos os patrocinadores. É uma maneira de dar visibilidade a todos eles que colaboraram para dar qualidade e, portanto, colaboram com o resultado. Então, no final do evento, nós temos

um sorteio. Os participantes que passarem em todas as mesas e tiverem os logotipos adesivados (colocados pelo patrocinador), aí sim, terá direito a concorrer aos sorteios.

No último evento eu tinha 36 patrocinadores e eu distribuí 3600 adesivos. Isso contando que eu teria 100 pessoas no evento. E acabei tendo um número maior de pessoas. Assim que essas pessoas visitam as mesas, o representante da empresa cola um adesivo da própria empresa atrás do crachá. No final, o visitante ao ser sorteado tem que apresentar o crachá completamente adesivado e caso não o tenha, perderá o prêmio do sorteio – e passamos para outro número. Essa é uma forma de me preocupar com os patrocinadores, que são pagadores-investidores do evento e, por isso, me encarrego de entregar qualidade a todos os detalhes que envolvem o evento.

Repórter RDC – Gostaria de citar mais algum exemplo?

Clênia Lemos – Minha menor cota, hoje, custa mil e duzentos reais. Essa cota não dá direito a esse cotista de falar sobre o seu negócio, no auditó-



Apoiador, Palestrante e contador Gilcimar Conceição e a produtora do Quali Síndicos, Clênia Lemos - foto do último evento, 4º Quali Síndicos RJ



Patrocinadora Haganá: os diretores Roberto Martinez e Rodolpho Calile - foto do último evento, 4º Quali Síndicos RJ

rio. Mas o meu cerimonialista, Daniel Lima, do Papo Condominial, chama a empresa e o representante pode se identificar e falar o nome da empresa. Com isso, o auditório pode identificar o representante e, caso alguns dos presentes se interesse, já sabe a quem procurar para encontrar o serviço ou produto daquela empresa.

Repórter RDC - E as cotas maiores?

Clênia Lemos – Tenho uma cota prata, que dá o direito a três (3) minutos para apresentação da empresa. Pode passar um slide, inclusive. A outra classe é a prata plus, que tem dez (10) minutos. Por fim, ofereço uma cota ouro, com valor de R\$5.000,00 (cinco mil reais) com direito a 20 minutos para apresentação. Assim, meu menor valor é mil e duzentos reais; e o maior, cinco mil reais. Mas continuo conseguindo dar oportunidade a todos de se apresentar.

Repórter RDC - Então, esses são os diferenciais.

Clênia Lemoss – Se formos falar de qualidade, temos que destacar que o buffet é permanente. É uma mesa de café completa; e fica o dia inteiro. À tarde, ofereço um brunch. Um cachorro quente que é acompanhado por um pequeno pote com salpicão – acompanhado de água, suco e refrigerante a vontade. Essa minha preocupação com as pessoas. Essa minha preocupação com o evento. Esse é o meu propósito: Ser reconhecida e respeitada naquilo que eu me proponho a fazer. Tem conceitos que não devemos abrir mão. Para mim,



Patrocinadora União Elevadores: Diretores Roberto Tavares e Vanderlei Júnior - foto do último evento, 4º Quali Síndicos RJ



Advogados condominialistas, apoiadores e palestrantes dos estados do Rio de Janeiro, São Paulo e Minas Gerais: Dr. Luis Arechavala, Dra. Silvana Capelazo, Marcia Montalvão, Dr. Vander Andrade, dra. Marisa Dreys, SÍndica Profissional Karina Nappi, Eng. Gustavo Bihel e dr. Pedro Barbosa - foto do último evento, 4º Quali Síndicos RJ

apresentar um evento com essa qualidade é uma questão de princípio. Prezo que o meu nome e o da minha empresa sempre estejam associados a um serviço de qualidade. Daí, as citações nas mídias sociais à CL Solutions ou ao meu nome serem positivas.


Repórter RDC – Saindo um pouquinho da questão do evento. Você também é uma indicadora de negócios. Você pode explicar um pouquinho como se dá esse serviço?


Clênia Lemos – Eu indico empresas para os condomínios. Como eu faço isso? Eu levanto todas as informações das empresas que desejam ser recomendadas. Realizo um completo exame da saúde financeira da empresa. Das possíveis queixas nas mídias sociais, no Reclame Aqui e depois disso tudo, ainda não é hora de indicar aquele fornecedor para os condomínios. Resta ainda a etapa de visita a empresa. É necessário ouvir o virtual fornecedor em seu local de trabalho. Conhecer as instalações. Uma vez aprovadas, essas empresas participam de eventos onde se oferece espaço e tempo para rodadas de negócio. Quando são grandes empresas, realizamos no auditório delas (ou salas de reunião, quando é o caso) para receber os síndicos para um café – e eles, então, vão conhecer a operação, o serviço ou produto daquela empresa. Esse é o caso, por exemplo, da União Elevadores. Os elevadores dessa empresa são impressionantes em termos de tecnologia e de qualidade técnica.

Clênia Lemos é CEO da CL Solution. É Agregadora de Negócios e organizadora do evento QUALI SÍNDICOS RJ. Técnica de Transações Imobiliárias (TTI) e Síndica Profissional Master, possui cerca de 20 Certificações Condominiais.

Contatos


Clênia Lemos

 (21)96410-5109

 (21)2593-0341 / (21)2259-6718

 @clsolution

 cl@clsolution.com.br

 clsolution.com.br

Tratando riscos e cuidando do trabalhador

Melhores formas de mitigar e evitar riscos, multas, processos e cuidar das doenças

A Revista dos Condomínios enviou um repórter para apresentar aos nossos leitores as melhores iniciativas disponíveis no mercado para capacitar e cuidar do melhor dos trabalhadores no ambiente de trabalho. Para tal empreitada, nosso repórter falou com Leandro Mota, engenheiro e especialista em Saúde e Segurança do Trabalho (SST) e CEO da Fluxomed. Para começar a entrevista o repórter tocou no assunto mais sensível quando se trata de cuidado com a saúde e a vida: Incêndio, treinamento e evacuação de condomínio.

Repórter da Revista dos Condomínios: A melhor forma de evitar incêndio e poupar vidas é através de treinamentos técnicos para os trabalhadores?

Leandro Mota: A Fluxomed, uma vez contratada, disponibiliza aos funcionários do condomínio conhecimento para uma série de itens, como: Condutas de evacuação, formas de evacuação, obrigações e tarefas durante uma emergência. A formação de uma brigada de incêndio é importante para saber como melhor tratar os focos das chamas, por exemplo. Todos os assuntos relacionados a incêndio requerem treinamentos específicos.

Repórter RDC: Você acredita que a legislação cobre de forma perfeita essa questão de treinamentos para um momento de incêndio em um condomínio? Digo isso, porque identifico que o espaço das escadas tem luz de emergência, mas os degraus não têm; não se tem o porta-cadeirante para descer escadas, que nas empresas têm; e algumas outras questões de acessibilidade que os projetos de condomínios atuais parecem não prever e solucionar.



Leandro Mota

Leandro Mota: Nesse setor não existe uma fiscalização muito atuante. Há muita miopia, amadorismo e negligência em relação a isso, porque são os próprios moradores que fazem a fiscalização. Mas, atualmente, está surgindo uma maior preocupação com esse tema como, por exemplo, na questão do gás. Hoje a gente já vê uma necessidade de vistoria; uma legislação nesse sentido; em relação a prédios comerciais, hospitalares, acontece essa fiscalização de uma forma um pouco mais técnica. Agora, realmente, em relação a condomínios, é muito diminuta essa fiscalização. Mas existem alguns critérios obrigatórios a serem cumpridos e o síndico tem que estar atento a eles.



Ao mesmo tempo, a gente percebe que existe uma “vista grossa” que deixa passar muita coisa sobre o tipo de condomínio residencial. Por isso, na escala, é falado sobre a necessidade documental, registral, para que evite que o condomínio sofra, como consequência, a sequência de multas e isso onere o valor estimado ao condomínio e, por extensão, ao condômino.



Mediação, conciliação, arbitragem e direito natural

Tem-se observado nas soluções adequadas de conflitos, uma alternativa menos dispendiosa de solução de controvérsias. Mas recebo rotineiramente indagações sobre as diferenças entre elas. As diferenças são tênues, e em tese, todas tendem a chegar ao mesmo denominador comum, qual seja, a paz entre os litigantes. Na Mediação o mediador facilita o diálogo entre as partes, mas são elas que apresentam as possíveis soluções, já na conciliação, há uma participação mais efetiva do conciliador, que pode até sugerir as soluções, e na arbitragem, as partes indicam árbitros que irão dar a solução para o caso, ao invés de levá-lo ao Judiciário, sendo certo que, em todas o conflito pode ser solucionado sem passar pelo judiciário. A busca de tais formas de soluções, demonstra cada vez mais a ineficácia do Judiciário, e até a pouca seriedade de aplicação das próprias leis formatadas pelo legislativo, que também por outro lado, se mostram pouco eficientes. O direito natural, sem dúvida, vem alicerçando essas questões hoje em discussão, e se mostra bem aliado das soluções adequadas de conflitos, na medida em que agrega os conceitos de que as leis humanas, a ética e o princípio onde todos ganham, é bem mais palatável e menos impositivo. O direito natural sempre foi ético e deontológico, uma vez que vê conceitualmente, que uma lei injusta não seria efetivamente uma lei. A volta ao natural está intrinsecamente ligado a filosofia do pensamento sistêmico, valendo que aqui se transcreve o que disse o apóstolo Paulo de Tarso em sua Epístola aos Romanos, 2:14-15: “Os pagãos, que não têm a Lei, fazendo naturalmente as coisas que são da lei, embora não tenham a lei, a si mesmos servem de lei; eles mostram que o objeto da lei está gravado nos seus corações, dando-lhes testemunho a sua consciência, bem como os seus raciocínios, com os quais se acusam ou se escusam mutuamente.” Na verdade, na atualidade, vemos que pouco nos servem as leis codificadas e seus aplicadores, e que as fontes do direito esqueceram-se da origem de tudo, que são as leis humanas, e que a procura por meios alternativos e adequados de composição, que tenham efetivamente um olhar filosófico sistêmico e natural, observador das reais necessidades humanas, podem sim minimizar as zonas de atritos entre todos os povos, e isso passa necessariamente por uma reforma interna em cada operador do direito, retornando a sua casa de origem que é o direito natural e portanto uma observação profunda dos direitos humanos. Cada vez mais vemos operadores do direito se especializando em direitos humanos com viés de ligação ao direito natural, pois o jusnaturalismo é uma teoria que procura fundamentar o Direito no bom senso, na racionalidade, na equidade, na igualdade, na justiça e no pragmatismo. Ela não se propõe a uma descrição de assuntos humanos por meio de uma teoria; tampouco procura alcançar o patamar de ciência social descritiva. A teoria do direito natural tem, como projeto, aviar as opções humanas com o propósito de agir de modo razoável e bom. Isso é alcançado através da fundamentação de determinados princípios do direito natural que são considerados bens humanos evidentes em si mesmos. Exemplos de direito natural são os direitos intrínsecos a toda a humanidade e que são imutáveis como o direito à vida, liberdade, propriedade e defesa. Observando por si só os direitos naturais, chegamos à conclusão que toda e qualquer regra baseada neles é de fácil aplicação, já que feita em princípios fundamentais do homem. A proposta da filosofia sistêmica é justamente essa, observar o que vem da essência da humanidade, pois sem medo de errar, as relações poderão ser melhores. A dica de hoje é: **A lei só precisa não ser injusta. E toda aquela que rebusca nas entrelinhas não serve a humanidade.**

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

 @graciliaportela  @abfsis_2018

 @edcescolacoletivo  @justicafilosoficosistematica_oab

Repórter RDC: Agora, outra questão importante, ainda em relação à segurança, é a saúde do trabalhador. Por favor, me fale um pouco sobre as questões relacionadas a segurança do trabalho.

Leandro Mota: As questões críticas que podem acontecer com aquele funcionário que tenha uma doença ocupacional pode ter como resultado um processo de trabalho e, por consequência, que um condomínio tenha perda em processo judicial em um valor médio que está, hoje, em média, em torno de R\$150 mil – em decorrência dessas doenças ocupacionais adquiridas, transformadas em processos não cuidados.

Repórter RDC: Originados a partir de assédio moral?

Leandro Mota: A origem de doenças, que deram causa aos processos, são várias. Hoje, a ação psicológica é o terceiro motivo de processos trabalhistas no Brasil. Então, a pessoa que fica com problemas psicológicos, devido a assédio, de ações de discriminação, seja racial, de gênero ou social, tem apresentado um número bastante elevado. Como disse, a origem psicológica das doenças é a terceira em geração de processos e uma das que mais afastam o trabalhador de suas funções no país.

Repórter da Revista dos Condomínios: Então, essa questão de absenteísmo é algo expressivo no mercado, atualmente? Como vocês lidam com esse viés de crescimento dessas doenças? A companhia oferece algum plano de contingenciamento de tratamento dessa questão?

Leandro Mota: Dependendo do plano contratado a gente oferece a telemedicina, no qual a empresa tem controle de absenteísmo. Os nossos médicos acompanham por telemedicina o tratamento desse colaborador para que ele retorne o mais rápido possível, mas também se e quando possível, ao processo de trabalho, porque as empresas não desejam que seus colaboradores tenham um agravamento das doenças que ocasionaram seus afastamentos. É de se notar que algumas empresas, tendo como foco o retorno dos seus colaboradores às funções, acabam por promover uma volta antecipada com repercussões para os resultados.

É correto dizer que o acompanhamento dos colaboradores, durante esse processo de reabilitação, não foi bem desenvolvido, realizado. Quando a gente tem todo esse processo acompanhado por telemedicina, além de se conseguir reduzir esse caminho, de retorno às funções, o tratamento se torna mais adequado. Ele surte mais efeito. A Fluxomed tem aplicado essa lógica tanto para reduzir o tempo, quanto para um quadro mais satisfatório quando do retorno do trabalhador. É claro que, em certos casos, há a necessidade de um tempo mais longo de reabilitação.

Repórter RDC: Os empresários, nesses casos, têm que tratar a questão com certo cuidado para que não seja, eventualmente, caracterizado como negligência com a saúde do trabalhador, correto?

Leandro Mota: Sim. A primeira preocupação é a jurídica



FLUXOMED

DESDE 2010

ca. Todo o tratamento sequenciado; se todas as etapas do tratamento foram adequadamente cumpridas; se o colaborador está com uma assistência em conformidade com os padrões; tudo isso, precisa da cooperação da empresa, que deve auxiliar o colaborador mesmo que afastado. E o auxílio pode ir um pouco mais além, com certeza, e é o que a gente recomenda, para que a empresa obtenha e disponibilize as informações de forma mais rápida e o colaborador possa ser mais útil no momento de seu retorno ao local de trabalho. Para que possa voltar para a mesma função, com a mesma utilidade processual do trabalho. Esse é o resultado que a Fluxomed sempre busca.

Repórter RDC: Ou seja, que o trabalhador volte realmente recuperado, correto?

Leandro Mota: Sim. Totalmente recuperado. Quando há falta de acompanhamento, o processo de readaptação não tem a resposta esperada uma vez que o processo de tratamento não foi bem desempenhado. Com isso, o colaborador não volta totalmente reabilitado de forma a desempenhar todas as funções de antes, de forma plena. Com isso acontece, muitas vezes, desse trabalhador ser levado para outras funções em um processo de readaptação para uma atividade que nem era prevista pela empresa. Em resumo, o acompanhamento por telemedicina oferece uma taxa de reabilitação maior se comparado por outras técnicas ou processos. Nesses últimos casos, muito raramente o trabalhador volta em condições de retomar suas funções da mesma forma.

Repórter RDC: A Fluxomed oferece, hoje, algum outro serviço de apoio ao trabalhador?

Leandro Mota: Temos um canal para atendimento com psicólogos e psicanalista para consulta para nossos clientes, quando contratados. Além da assistência de saúde ocupacional voltada ao profissional. Existe, também, um canal de acompanhamento dedicado a esse colaborador, para ele dar sugestões em relação ao local de trabalho. Ou seja, para a parte de layout e estrutura, mas também em relação ao desenvolvimento profissional, orientação, treinamento, cultura, ambientação. A gente tem uma abertura para ouvir esse colaborador para que ele informe qual área, ou quais áreas da companhia ele tem sentido falta dentro

do ambiente de trabalho que poderia contribuir para que ele melhore a atuação profissional e, desse modo, desenvolva de forma satisfatória o trabalho dele.

Repórter RDC: Entendo a questão, porque esse profissional pode voltar às suas atividades, mas o problema que causou a doença pode ainda estar presente no ambiente, nas etapas de alguns processos da rotina da função, não é mesmo?

Leandro Mota: Sim. O que notamos é que, às vezes, a gestão por parte do síndico não é atenta, bem realizada. Acaba que os colaboradores, sem um apoio do síndico, terminam por se tornar um para-raios dos problemas e questões diárias. E esses profissionais, na maioria das vezes, enfrentam situações que não estão capacitados a enfrentar. Daí, o estresse que pode originar uma doença. E a gente, como gestores da Fluxomed, criamos esses cenários para buscar essas informações para que a gente possa trabalhar, em conjunto, para a saúde. Então, é muito importante se investigar o que deu origem a doença. Não adianta tratar da saúde e deixar o colaborador exposto aos mesmos fatores desencadeantes que deram origem a doença. É necessário investigar e corrigir ou mitigar esses fatores que podem contribuir ou, mesmo, determinar que ele seja afastado.

Repórter da Revista dos Condomínios: Então, vocês da Fluxomed fazem um acompanhamento do colaborador durante o tempo de readaptação?

AVR
CONSULTORIA PARA 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 condomínios;
- ✓ Gestão de Conta Própria.

CONTATO 3281-2447
99305-2576
99296-3591

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

WWW.AVRCONSULTORIA.COM.BR



Falar em público: O desafio das assembleias

A exposição oral é um tipo específico de comunicação, relativamente formal, no qual um especialista dirige-se a um auditório, de modo bem organizado, com ideias hierarquizadas, para lhe transmitir informações, descrever ou explicar algo. Podemos aplicar esse conceito às assembleias condominiais: temos aí o presidente da mesa, que fala a um grupo de condôminos para relatar dados, discutir ideias, aprovar propostas etc.

Nesse gênero do discurso, o expositor deve, ao longo de sua comunicação, avaliar a novidade e a dificuldade daquilo que expõe, permanecendo atento aos sinais que lhe são enviados pelos ouvintes e, na medida do necessário, reformulando o modo de se expressar.

No caso das assembleias, então, podemos dizer que a pessoa que a preside, ao mesmo tempo em que discorre sobre os itens em pauta, precisa observar a reação dos condôminos para que possa ajustar seu modo de se expressar, evitando assim ruídos de comunicação. Pode ser preciso acelerar a fala, por exemplo, ou esclarecer melhor um ou outro ponto, dependendo do que os ouvintes sinalizarem.

Além disso, toda apresentação oral formal exige um cuidado com o emprego da língua, por isso o apresentador deve adequar sua fala à variedade padrão do português, evitando termos que levem a interpretações ambíguas. Da mesma forma, o vocabulário e as estruturas precisam imprimir um tom gentil, porém impessoal, adequado à situação de pouca ou nenhuma proximidade entre os interlocutores.

O mais importante, entretanto, é que o apresentador garanta que a plateia mantenha a atenção em sua fala, bem como compreenda o conteúdo compartilhado. Para tanto, pode utilizar recursos complementares, como exposição de slides, apresentação de vídeos, gráficos, imagens e outras ferramentas. Nesse sentido, é necessário que a condução de uma assembleia seja muito bem planejada e roteirizada. O presidente da mesa pode, também, pontuar no início de sua apresentação os itens mais relevantes sobre os quais o foco deve ser mantido, o que ajuda a evitar o prolongamento desnecessário da reunião.

Por fim, lembremos que, assim como na escrita temos ilustrações, elementos gráficos, símbolos etc, na fala existe a gestualidade, o olhar, o movimento e posicionamento do corpo. São recursos expressivos que extrapolam a dimensão verbal e podem ser explorados a fim de aprimorar a comunicação oral, contribuindo para assembleias condominiais concisas e eficientes.

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

Leandro Mota: O procedimento é decidido caso a caso. Se vai precisar de um terapeuta acompanhando todo o processo; se precisaremos fazer a readequação do ambiente no tempo de acompanhamento do processo de reabilitação. Existem casos que é necessário, sim.

Repórter RDC: E aí, deve ser contratado pela empresa cliente, caso a caso?

Leandro Mota: Sim. E existem casos que a Fluxomed faz um laudo de adaptação do cenário e a gente coloca para a empresa cliente essa necessidade. E, então, fica a cargo da empresa colocar todas aquelas indicações do laudo em prática.

Repórter RDC: Esse relatório, com todo o descritivo, que está contido no laudo, fica registrado na Fluxomed e uma cópia é enviada para a empresa cliente, no caso a administradora ou síndico, mas também é enviado para o colaborador?

Leandro Mota: Depende. Se o caso interferiu no processo, e gerar um risco ocupacional para o colaborador, o caso, com certeza vai ser registrado no Programa de Gerenciamento de Risco (PGR) dele. Todo condomínio que contrata funcionário na CLT (Consolidação das Leis Trabalhistas) ele tem por obrigação de apresentar algumas documentações de saúde e segurança. Essas documentações dizem respeito aos riscos ocupacionais, que são: PGR, PCMSO, ASO e outras. O Programa de Gerenciamento de Riscos, como o nome diz, é um programa. Ele deve ser seguido, relatado e, ao longo do processo, o declarante pode ir mudando o cenário desse documento, acrescentando os novos riscos ou, até mesmo, declarando a inexistência de riscos devido a medidas que foram tomadas e, desse modo, não fazem mais parte do processo.

Repórter RDC: Você poderia dar um exemplo, para ficar mais fácil o entendimento?

Leandro Mota: Tem muito condomínio que faz diluição de produto químico. O profissional porteiro ou o zelador pega um produto químico e vai diluir. Ou seja, o produto tem uma concentração agressiva demais. Muitas das vezes a gente sugere que seja comprado o produto já diluído, para que os colaboradores não tenham contato com o grande risco que é o produto concentrado.

Repórter RDC: E, no caso do produto concentrado, o condomínio não possui e, portanto, não disponibiliza os EPIs para os colaboradores realizarem a manipulação desse produto químico!?

Leandro Mota: Exatamente. E, na maioria das vezes, o condomínio não está ciente nem da regulamentação para que os colaboradores possa realizar o processo de modo seguro. A nossa sugestão é sempre a eliminação primária do risco, ou seja, deixar de manipular o produto concentrado e comprar o mesmo já diluído. Só essa medida já diminui o grau de risco potencial. E,

ai, em sequênciã a gente trabalha algumas outras medidas: substituiçãõ do produto por outro, de menor agressividade; um cancerígeno por outro que não gera câncer.

Então, sãõ algumas das ações mais voltadas ao condomínio. Outras ações que sãõ comuns aos condomínios sãõ ações associadas a: degraus; coleta de lixo – por falta de uma segregaçãõ correta, pode ocasionar uma pessoa ser espetada por agulha, cortada por gilete; dependendo da retirada do contaminante do lixo; piso escorregadio; ambientes não favoráveis à segurança ou com iluminaçãõ precária; cenários com a presença de pontas e materiais cortantes; obstáculos que podem ocasionar quedas de altura. Essas sãõ algumas situações, de cenários de alto risco para os trabalhadores, que a gente encontra em condomínios e que o colaborador está exposto diariamente. E, pela baixa atençãõ, ou por não estar capacitado para identificar os riscos nos cenários de trabalho, ele se envolve nas atividades sem levar em conta a presença dos riscos, se sujeitando a cometer acidentes gravíssimos nesse cenário.

Repórter RDC: Para ilustrar um pouco o que você está dizendo, podemos citar a açãõ de entrada e saída do elevador, que pode apresentar um desnível e, desse modo, um risco para o trabalhador? E outra pergunta: Vocês treinam minimamente os trabalhadores para identificar os riscos mais comuns?

Leandro Mota: Na Fluxomed, a gente tem diversos treinamentos para porteiro e zelador. Desde um atendimento a um princípio de incêndio ou formas de processo mais figurativos dentro do processo de trabalho dele, como: comunicaçãõ, atendimento a necessidade técnica, como, por exemplo, a iluminaçãõ. Um ambiente com alto risco, ocasionado por iluminaçãõ inadequada, ou cenários de risco, para isolamento.



Todo esse tipo de trabalho é feito como prevençãõ. A gente atende toda essa demanda, não só de forma prática e fácil, porque a gente tem uma plataforma para EAD (educaçãõ à distância) para treinamento – com os conteúdos podendo ser personalizados para cada condomínio, ou voltado para a prática daquela empresa, que possui uma rede, com várias unidades. Isso também pode ser criado pela Fluxomed – logicamente dentro de um prazo para produçãõ da análise e do conteúdo de acordo com um contrato específico para esse tipo de razãõ de atendimento.

Repórter RDC: Interessante essa alternativa de capacitaçãõ por meio de EAD... com isso, vocês têm uma proposta interessante, em termos de custo, para apresentar aos clientes?

Leandro Mota: Sim. A proposta de capacitaçãõ por EAD é hoje a mais econômica e satisfatória para todos. Obviamente não é a mais escolhida como benefício de segurança a todos os envolvidos. A mais sugerida é a presencial, porque gera conectividade, gera relacionamento, tira dúvidas atuais, do momento. Contudo, é bom destacar, nossas plataformas têm um canal

de dúvidas. E o cenário que ele, colaborador, enfrentar, se tiver alguma dúvida, pode anotar, esperar o momento de uma capacitaçãõ ao vivo (via EAD), ou até mesmo apresentar a dúvida no canal, para que algum instrutor entre em contato para resolver.

Repórter RDC: Por último, mas não menos importante, queria saber o que é mais comum: Aplicar um treinamento no local de trabalho (TLT) e depois o EAD, ou o contrário?

Leandro Mota: Normalmente, na primeira fase, o treinamento é presencial, porque fica mais fácil tirar a maior parte das dúvidas.

Leandro Mota

CEO da empresa FLUXOMED, é pós-graduado em Engenharia de Segurança do Trabalho. Atua em Gestão de Saúde e Segurança do Trabalho há quase 20 anos. Especialista do e-Social SST e gestão de SST. Líder de Networking Profissional pela REDE KAI, Conselheiro e Consultor da Rede MAIS EMPRESÁRIOS DE SST.

Contatos

🌐 fluxomed.com.br

☎ 21 3766-9552

📞 21 2085-9265

✉ comercial@fluxomed.com.br



AUMENTO DE CARGA E MODERNIZAÇÃO DE PCs

SUBESTAÇÕES DE ENERGIA

SISTEMAS DE CLIMATIZAÇÃO

INTERFONES E PORTÕES ELETRÔNICOS

ENERGIA SOLAR FOTOVOLTAICA

Reprint

Estr. Francisco da Cruz Nunes, 1.181, lj 103
Itaipu - Niterói (Shopping dos Correios)

☎ 99891-3220 ☎ 2608-2532

www.reprintniteroi.com.br

FR

FERREIRA RODRIGUES
advogados associados

Jurídica de Excelência



(21) 3273-4423



@condominionapratica



contato@ferreirarodriguesadv.adv.br

FERREIRA RODRIGUES

advogados associados

ÁREAS DE ATUAÇÃO

- Direito do Consumidor
- Direito Condominial
- Direito Trabalhista
- Direito Imobiliário
- Direito de Família
- Direito Civil



VISITE NOSSO SITE
www.ferreirarodriguesadv.adv.br



Violência contra minorias e a mulher em condomínios

Tema pouco abordado no setor, obteve adesão do público feminino presente ao evento

O especialista Felipe Rodrigues foi ouvido durante o evento Síndico 4.0. Ele deu as impressões dele sobre o evento e o painel ao qual participou: “A violência contra as minorias e contra a mulher em condomínios”. Segundo ele, a produção do evento foi bastante feliz pela variedade e composição de temas apresentado durante todo o dia. Em relação ao painel, no caso o de número dois (2) entendeu que o tempo foi “muito exíguo para tratar de tantas perspectivas da violência, embora o tema da violência contra a mulher tenha ganhado maior relevo, que é o mais usual”.

O especialista ponderou que há outras minorias que mereciam ter sido contempladas nas apresentações, nos debates, que não tiveram a mesma chance e “a gente quis passar a nossa prática, no dia a dia, sobre esse tema, como advogados condominialistas” – destacou. Sobre essa expressão da violência, considerou que em alguns condomínios, onde administra, foram registrados alguns casos contra casais homoafetivos e pessoas com síndrome autista, por exemplo, que apresentaram problemas de convivência dos vizinhos em relação a eles.

Violência: “Brincadeiras” versus Leis

E esses casos revelaram o sofrimento a partir do preconceito. Seja por algo que foi dito com a desculpa de se tratar de uma

brincadeira; seja pela colocação, naqueles grupos de mensagem dos condomínios, de algum comentário que afetam e agridem psicologicamente essas pessoas são uma minoria. De acordo com Rodrigues, a agressão é realizada de forma discreta, porém é algo que não observa nenhuma consideração com o outro, nenhum tipo de empatia. Isso acontece, “até porque, muitas vezes, esse tipo de conduta, vem de forma velada, vem numa brincadeira e é muito ruim, infelizmente, esse tipo de colocação; porque as pessoas ainda pensam que rede social e grupo de mensagem, principalmente grupo de condomínio, é território livre”.

Violência: Tema contou com adesão da plateia feminina

Apesar do sofrimento vivido por essas minorias, de lidarem com esse tipo de assédio moral, quase que diário, Rodrigues diz ainda não perceber um movimento organizado, de mobilização, para dar conta de refrear esse tipo de violência, “fazendo denúncias, fazendo um registro ou algo nesse sentido”. E o fato do tema ter sido apresentado em um evento dedicado aos síndicos, profissionais e orgânicos, é muito importante e promoveu “um retorno positivo por parte dos presentes na plateia, mas, principalmente, pelo fato de ter muitas mulheres, hoje, ocupando a função de síndica”. Em boa parte das exposições que foram feitas, durante esse painel, foi possível perceber que muitas síndicas se identificaram com os



Felipe Rodrigues

casos e situações reveladas. A participação do público durante o painel disse muito sobre essa adesão ao tema.

Violência: Fruto de preconceito e discriminação?

Esse sentimento ficou patente “quando a gente abordou as experiências e os casos que a mulher, por si só, pelo fato de ser mulher, e na função de síndica, sofreu algum tipo de preconceito e discriminação. Então, acredito que o retorno foi positivo”. De uma maneira geral, o impacto do painel é fazer com que as pessoas estejam, cada vez mais, tomando conhecimento e consciência de que esse tipo de postura, com certas colocações, não devem existir e que se deve olhar com cuidado a questão da proteção das minorias, “uma vez que a legislação vem avançando, e tornando o síndico responsável, nesse movimento, como um intermediador ou, ainda, como um verdadeiro agente garantidor na proteção dos direitos dessas minorias” – completou Rodrigues.

Violência: Em briga de marido e mulher, pet e idoso...

Essas minorias, até bem pouco tempo, não eram visíveis. E hoje, eles estão tendo voz e vez. Por-

tanto, é importante, dentro da seara condominial, e para o próprio gestor, tomar conhecimento dessa mudança, porque ele vai ter que saber enfrentar alguns desafios, em relação a esse tema, no seu dia a dia. Para tanto, o síndico terá que estar preparado e saber como agir, saber o que diz a lei e saber como resolver essas questões de uma maneira pacífica, ordeira e respeitando o direito de todos.

Desconhecimento: Possível passivo para o condomínio?

Devido a complexificação das normas, das leis, é importante eventos como o “Síndico 4.0, para propagar o conhecimento e dar oportunidade para que os síndicos possam aprender e se preparar para enfrentar os desafios e dar conta de problemas e direitos que, até bem pouco tempo, ficavam escondidos, desrespeitados, esquecidos, invisibilizados por toda a comunidade” – destacou Rodrigues.

O fato é que os condomínios, atualmente, quando contratam síndicos profissionais, esperam que ele funcione como um verdadeiro “resolvedor de impasses”, de tudo. E, desse modo, não há espaço para dizer que não se aperfeiçoou, ou que não tem conhecimento – assim como ocorre em outras profissões.

Esse desconhecimento pode gerar passivo para o condomínio ou mesmo para o síndico, inclusive na figura da pessoa física dele. Ou seja, o síndico – e a pessoa física desse síndico – tem sua responsabilidade e, também, pode acarretar na responsabilização do condomínio, que pode responder financeiramente por qualquer tipo de prejuízo que, porventura, dê causa.

Violência: Canais de denúncia


Através das secretarias estaduais pode se encontrar diversos contatos para diversos canais que enfrentam o tema da vio-

lência – seja para que grupo minoritário for. Outros canais são disponibilizados pelo governo federal, com sites, telefones especializados em receber esse tipo de denúncia e, assim, possam, esses grupos, serem resguardados e terem seus direitos respeitados.

Fellipe Rodrigues

Advogado especializado em direito condominial, prestando assessoria para administradoras, empresas de síndico profissional, construtoras e condomínios de todos os portes. Especializado em direito público e privado pela escola da magistratura do Rio de Janeiro – Emerj. Especializado em direito condominial e gestor condominial pelo Se-covi-RJ, atua há mais de 13 anos com direito condominial.

Contatos

 (21) 983560865

 @condominionapratica

 ferreirarodriguesadv.adv.br



FRANCISCO EGITO
Advogados Associados


O Francisco Egito Advogados Associados é um escritório *full service* especializado em condomínios, imóveis e contratos, com profissionais altamente especializados.

Sendo reconhecido como referência em:

DIREITO CONDOMINIAL

- Tratamento de inadimplência;
- Assessoria jurídica a síndicos;
- Assessoria a condomínios;
- Assembleias Condominiais;
- Elaboração de Convenção e Regimento Interno;
- Notificações extrajudiciais;
- Elaboração, análise e revisão de contratos;
- Ações em face de construtoras;
- Ações em face de concessionária de águas/energia;
- Assessoria e Defesa Trabalhista;
- Compliance Condominial

Atualmente realizando a assessoria jurídica de centenas de condomínios e imóveis.

 21 2714-4464

 21 98556 2741

 franciscoegitoadvogados



A marca de uma mulher com propósito

Qual sua marca pessoal? Ela sempre pergunta isso quando interage com seus seguidores e hoje a história dela vai te inspirar a entender como ela se tornou a marca de uma história inspiradora. O nome dessa super mulher se chama Eliz Souza. Há doze anos, a sua falecida mãe foi diagnosticada com câncer. Na época ela trabalhava para cuidar dela e nesse meio tempo eu comecei a trabalhar em uma administradora de condomínios, porém ela viu que aquela vaga não era para ela.



Vindo do que chamamos de chão de fábrica mesmo - imprimindo e dobrando centenas de boletos, colava os envelopes com cola bastão - nunca tinha imaginado que passaria por tantos aprendizados. Algumas promoções durante sua carreira aconteceram, até chegar ao cargo de coordenadora de implantação de condomínios clubes em dois estados do Nordeste. Mas, foi quando ela viveu o papel de síndica e gestora condominial que entendeu que algo faltava no seu posicionamento como profissional, algo muito importante, que vai além das grades dos condomínios. Foi nesta época que ela também enfrentou uma animosidade

que mudou o rumo da sua atuação. Iria participar da AGO e foi questionada por uma condômina e funcionária pública do legislativo - sobre o seu conhecimento a respeito da constituição de 1988. Naquele momento ela se sentiu do tamanho de uma formiga e que a única parte da constituição que tinha conhecimento era sobre o Art. 5º Todos são iguais perante a lei com garantias invioláveis... como ter a liberdade de participar daquele evento. Entretanto, ela resolveu não apresentar a sua candidatura naquele dia e focou em construir uma carreira sólida. Diante de muitos cursos feitos, juntou dezenas de certificados, participações em muitos eventos e percebeu que não era o bastante para ter reconhecimento. Provando que, não são apenas as competências técnicas que tornarão um síndico ou gestor apto para função. Até porque: estudos mostram que 90% das pessoas são contratadas por técnica e demitidas por não saberem se relacionar. Após estudar muito sobre o futuro das profissões, Eliz encontrou alguns mentores que a guiaram para criar um método de posicionamento. Ela começou aplicando primeiro nela, depois em voluntários e por fim monetizando e colhendo bons resultados: ela se preparou para ser colunista de revista do segmento, criadora de workshop - conquistar grandes parcerias e mentorados de renome no mercado.

Essa determinação dela, em se posicionar como marca pessoal a levou ao reconhecimento profissional pelo Brasil.

Hoje, Eliz ensina através de curso on-line, outros profissionais atuantes e futuros, como se posicionar e serem reconhecidos pelos seus trabalhos, agregando respeito ao seu maior patrimônio - SEU NOME, sua marca. Sim, você é uma marca! Foi assim que ela recuperou sua autoestima profissional e conquistou reconhecimento no mercado de trabalho. Tornando-se a primeira palestrante neste segmento para falar deste tema: POSICIONAMENTO E GESTÃO DE MARCA PESSOAL para síndicos, gestores, administradoras de condomínios e outros empresários. E ela segue questionando os profissionais do segmento condominial a responder: Você é uma marca ou uma mercadoria?

Sua história nos inspirou, Eliz!

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

 @gestoracond.christiane_romao

Violência no condomínio: Um caso para ser tratado pelo síndico e amparado pela lei?

O síndico pode responder pela omissão? Como ele deve agir? Como deve abordar a vítima? Quais são os direitos dela? Mas, se for uma briga de marido e mulher?



Christyane Monroe

Presente ao evento Síndico 4.0, onde foi palestrante de um dos painéis, Christyane Monroe trouxe muitos subsídios complementares à mesa do Painel 2 - Violência contra minorias e contra a mulher em condomínio. Ela abordou um subtema, violência psicológica, assunto pouco visto em eventos do setor imobiliário. Em sintonia com o tema central, essa perspectiva trouxe a figura da mulher síndica, suas rotinas e enfrentamentos diários. Segundo Monroe, nos condomínios, é muito comum os síndicos não saberem lidar com esse tipo de violência, sobretudo com leis específicas de cada estado e município. "Existem muitos municípios onde já existem leis específicas para que você denuncie, com canais de denúncia dedicados a esse fim" - lembrou.

Violência psicológica: Crime

Quando acontece a violência psicológica – que chama mais atenção e é um grande problema e um crime – depois dela, muitas vezes ocorre a violência física. “Isso ocorre com aquela mulher se mantém em um relacionamento porque não consegue sair dele, de jeito nenhum” – esclarece a especialista. O processo, em resumo, tem essa lógica: A mulher sofre a violência psicológica antes da violência física, na maioria das vezes, e, depois desse processo violento, essa mulher retorna para o convívio com seu agressor, em casa. “Aí ele, então, faz várias promessas que vai mudar e melhorar. Esse algoz volta, novamente, a ter um relacionamento com essa mulher. E é essa situação recorrente de controle, com apresentação de um processo repetitivo, que o síndico ou síndica não sabe lidar” – aponta Monroe.

Violência: Síndico não pode se omitir

Normalmente, as pessoas e os síndicos não estão muitos atentos a essa situação e, em conversas, declaram sua omissão com a desculpa de que o relacionamento violento, descrito nesse exemplo, “já virou uma sem-vergonhice” ou coisa parecida. “E este não é o caso. É como um aprisionamento psicológico que resulta, muitas vezes, com a mulher não conseguindo sair daquele relacionamento. O processo é muito mais complexo e precisa contar com a percepção, interesse e respeito por parte dos condôminos e, principalmente, do síndico. Porque é sobre ele que recairão as responsabilidades pela omissão” – garante a especialista.

Violência: Leis e canais específicos

O síndico ou síndica precisam observar esses casos de forma específica. Sobre isso e, além disso, tem a violência contra a síndica. “Como é que aquele algoz, que destrata a própria esposa, vai tratar a própria síndica do condomínio?” – pergunta, correlacionando os exemplos, Monroe. Se

essa síndica não sabe como agir, muitas vezes, ela não sabe como se proteger, não tem conhecimento do “amparo das leis, dos canais de denúncia, nada. E esse conhecimento é importante e, mesmo, decisivo em momentos como esse, de violência” – sentença Monroe.

Violência: Origem na educação?

Na violência psicológica se sabe que a pessoa está te fazendo um mal, mas você se prende àquilo que está sendo feito de bom para continuar no relacionamento. E esse entendimento de uma relação tem origem na educação, na criação; às vezes a pessoa tem uma dependência financeira ou emocional, psicológica – tem medo de ficar sozinha. “Não é incomum você ver mulheres lindas, emancipadas financeiramente, e serem dependentes psicológicas de seus companheiros” – relata a especialista.

Violência: Libertação do círculo vicioso

Para ser possível interromper esse círculo vicioso é necessário a ajuda de terapeutas, acompanhamento psicológico e, “às vezes, até mesmo psiquiátrico, para que ela consiga se libertar dessa pessoa que tanto faz mal a ela” – completa Monroe, associando o exemplo hipotético a própria experiência de emancipação e evolução. Oferecendo o próprio relato como exemplo, Monroe conta as circunstâncias da dependência, lembrando que reunia condições financeiras por ser funcionária pública em um bom cargo, “bonita, inteligente, com várias possibilidades de conseguir outro companheiro. Mas, enfim, eu tinha essa necessidade, um receio de perder a família” – conta e pergunta: “Mas por quê?” e, em seguida, responder: “Tinha perdido meu pai; tinha perdido meu irmão. Perdas muito importantes e de forma muito súbita. Então, eu tinha essa necessidade de família. Nós éramos muito unidos. Daí, o medo de voltar a ficar só” – confessa.

Violência: Cada caso é um caso

Cada situação é única e deve ser analisada de forma escrupulosa, pontual, porque, às vezes você vai abordar essa pessoa (no caso a mulher) de forma nada profissional e, aí, você acaba se tornando, exercendo o papel próprio do algoz. O que pode resultar em maior prejuízo, para essa mulher, do que auxílio para que consiga sair desse círculo vicioso. O síndico ou síndica em um caso como esse “precisa se manter numa posição de neutralidade na sua abordagem; cumprir o que reza a lei: tem leis municipais que garantem outros direitos específicos daquele município; tem que informar dentro de 24 horas” – lista Monroe.


Omissão: Multas altíssimas para o condomínio


Adiante, ela lembra que, caso o condomínio, representado pelo síndico, não informe às autoridades, “pode sofrer multas altíssimas” e “normalmente, os omissos utilizam aquele jargão antigo e absurdo de que, em briga de marido e mulher, não se deve meter a colher – e se deve, sim” – acrescenta. Monroe destaca que cada município tem suas próprias leis e, dependendo, “podem ser bem mais rigorosas do que as leis federais às quais se valem para formular as próprias, naquelas localidades”.


Christyane Monroe


Síndica profissional com 15 anos de mercado condominial. É pós-graduada em direito imobiliário (FGV) e especialista em direito condominial, perícias judiciais e implantação de condomínio. Diretora ANACON(MA) e membro da comissão de direito condominial da OAB(MA). Também é docente do curso Gestão em condomínios (ABRASCOD) e fundadora do Condomínio na Real.


Contatos

 [monroeadvocacia](#)

 (98) 98510-6792 (98) 98861-4473

 @christyanemonroeadv

 christyane@monroeadv.com

 christyanemonroe.com.br

Segurança: Um tema que merece atenção dos condomínios e do síndico!

Como ela pode impactar a vida de um condomínio? Como zelar pela segurança no seu condomínio? Quais são os maiores cuidados na hora de planejar a segurança? Essa e outras perguntas foram feitas pelo repórter da Revista dos Condomínios para um especialista em segurança patrimonial, Ricardo Trajano, com mais de 30 anos de experiência no setor imobiliário.

Repórter da Revista dos Condomínios: Por que aumentar os investimentos em segurança nos condomínios?

Ricardo Trajano – Tel Aviv: Tenho 32 anos de experiência no setor de segurança para condomínios. Sejam eles residenciais, mistos ou comerciais. Os dispositivos quando colocados nos condomínios servem como barreiras para dificultar a entrada de pessoas não autorizadas.

Repórter RDC: Quais os dispositivos mais comuns e importantes no setor de segurança?

Ricardo Trajano – Tel Aviv: Os mais comuns são as câmeras, sensores eletrônicos de presença, sensores eletrônicos para evitar que pulem um muro e outros dispositivos eletrônicos. Mas o grande diferencial sempre será o ser humano treinado e capacitado periodicamente.

Repórter RDC: Qual a necessidade desse treinamento periódico e qual o tempo dessa periodicidade?

Ricardo Trajano – Tel Aviv: O treinamento que é realizado na minha empresa é realizado a cada três meses, que dá um total de 4 treinamentos ao ano. A necessidade de você estar capacitando

em períodos regulares é a massificação dos procedimentos internos ao condomínio em relação às suas rotinas. Isso aplicado não apenas aos porteiros, quanto aos seguranças que porventura trabalhem nesse condomínio.

Em relação aos condôminos é necessário que sejam chamados a participar dos treinamentos e palestras para que o esforço em conjunto possa surtir um efeito mais efetivo. Por exemplo, se o condômino chega ao condomínio com carro diferente (alugado ou comprado recentemente) ele será barrado o que vai causar estresse e constrangimento ao funcionário. O condômino, por regra, deve avisar com antecedência de 24h, se possível, para aumentar o grau de segurança de todos. Se uma pessoa quebra a regra põe em risco todo os condôminos.

Repórter RDC: Você poderia contar algum caso que possa ilustrar esse tipo de situação?

Ricardo Trajano – Tel Aviv: Um condomínio da Zona Norte em que atuamos em duas portarias, com 24h de serviço. Um dos moradores de um bloco, a mulher tinha trocado de carro e não avisou nem o síndico e nem a portaria. Quando chegou a portaria central ela não adentrou ao condomínio, porque o porteiro barrou. Ele reconheceu a moradora, mas não abriu até que ela desembarcasse do carro e se identificasse e ele pudesse realizar o novo registro do carro. E ela não ficou zangada ou constrangida porque tinha participado anteriormente da palestra de segurança do condomínio.

Repórter RDC: E quanto aos entregadores de comida, lanche, farmácia e outros? Como tratar



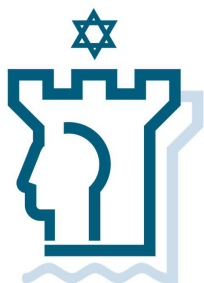
Ricardo Trajano

da segurança nesses casos?

Ricardo Trajano – Tel Aviv: Primeiro, fazer um cadastro de todos os entregadores das redondezas. Segundo, não adentrar com a moto no perímetro do condomínio, nem com a moto, capacete ou com a bag (mochila de entrega). Ele fica do lado de fora ou em um compartimento específico construído para os entregadores, até o morador descer e pegar o que comprou.

Repórter RDC: E esse processo tem que estar registrado na Convenção do condomínio?

Ricardo Trajano – Tel Aviv: Essa regra tem que estar bem clara e objetiva de forma que o condômino compreenda que o entregador não pode subir. Porque ele pode vir a circular dentro do condomínio realizando, eventualmente, várias entregas, o que pode gerar um problema de segurança interna. Porque a gente nunca sabe, verdadeiramente, com quem



GRUPO TEL AVIV

estamos tratando e, ocorrendo uma oportunidade, o condomínio pode vir a sofrer algum incidente. Principalmente com criança, mulheres ou idosos. E essa é a preocupação, que é vital. Quanto mais dificultar a ação é melhor para impedir qualquer ocorrência, de uma forma geral.

Repórter RDC: : Você, na sua experiência, pode dizer que o número de casos está aumentando?

Ricardo Trajano – Tel Aviv: Sim, principalmente em pequenos condomínios que não tem condições de contratar um porteiro noturno, porque as ocorrências são em número maior durante a noite. Tais como: roubo de portão e grade de alumínio, bicicletas; invasão de condomínio com o roubo de instalação de gás e registro

de água, por exemplo. Teve um caso na Zona Norte, se eu não me engano, em Vila Isabel, que um ladrão conseguiu roubar uma boa parte da tubulação do gás. A sorte foi que a estrutura estava desligada ou inoperante.

Repórter RDC: A retirada dessas instalações de gás pode vir a causar um acidente grave, não?

Ricardo Trajano – Tel Aviv: Sim. Desde a morte por inalação do gás e incêndio, o que pode vir a acarretar a perda de vidas e patrimônio.

Repórter RDC: O que devemos avaliar em um fornecedor de segurança para um condomínio na hora de decidir pela contratação ou não?

Ricardo Trajano – Tel Aviv: Primeiro ser uma empresa idônea e trabalhar com as diretrizes e normativas da Polícia Federal, que mapeia e normatiza as empresas de segurança do estado do Rio de Janeiro. Em segundo, é importante ver se a empresa em questão está registrada ao sindicato das empresas de segurança. Em terceiro, buscar clientes e referências da empresa em questão no

mercado. Se ela atua, com certeza ela terá referências para oferecer e bons serviços. Hoje, o Grupo Tel Aviv trabalha com uma GSI (Gerência de Segurança e Inteligência) dando suporte operacional, técnico junto aos colaboradores (funcionários) e clientes. A companhia trabalha em três valores: Força, justiça e modernidade.

Ricardo Trajano da Silva

Formado em Gestão Empresarial, possui capacitação em resolução de pessoas que correspondam às demandas do mercado na área de segurança e facilities. Com mais de 30 anos atua no setor comercial e, profissionalmente, como Executivo de Negócios no Grupo Tel Aviv. É especialista em nichos comerciais voltados a condomínios residenciais e empresariais, indústrias, shoppings, laboratórios farmacêuticos e grandes lojas de departamentos.

Contatos - Ricardo Trajano

 (21) 96436-3654

 ricardo.trajano@telaviv.com.br

Contatos - Telaviv

 (21) 3199-0300 / (21) 97279-4395

 comercial@telaviv.com.br

 telaviv.com.br

Aperfeiçoamento profissional Presencial

PRÁTICA IMOBILIÁRIA

Investimento de

R\$350,00

Conteúdo programático:

Locação de imóveis, aspectos práticos e jurídicos

Intermediação imobiliária, cautela devidas e análise de risco

Advocacia extrajudicial imobiliária (Usucapiao e adjudicação compulsória)

Condomínio parte geral e condomínio Edifício



LOCAL DAS AULAS:

RUA DEFENSOR PÚBLICO ZILMAR DUBOC
PINAUD, 235 - VILAR DOS TELES - SJM

PROFESSOR:

WILSON MARTINS

Advogado, Especialista em Direito Imobiliário,
Mestre em Direito, Corretor de Imóveis,
Vice Presidente da Comissão de Direito Imobiliário
da OAB e da Bolsa de Imóveis da Barra da Tijuca.

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



Andrea Rézque



Carlos Feijó



Marcelo Borges



Marcio Spimpolo



Sergio Itagiba



Vander Andrade




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**





Síndico X Administradora e suas Responsabilidades

Nas assembleias de condomínio, onde compareço como representante da administradora da qual sou sócio, e nas aulas que ministro como professor no Curso Aprimora, percebo que condôminos e até mesmo síndicos enfrentam dificuldades em distinguir as responsabilidades da administradora de condomínio e da função do síndico.


Esse assunto requer atenção, pois muitas vezes as atividades e tarefas podem ser confundidas na hora de definir quem é o responsável pela execução e/ou fiscalização. Para facilitar o entendimento, utilizamos os termos “administração direta” e “administração indireta”, sendo a primeira mais relacionada às atividades do dia a dia, tendo o síndico como o principal responsável, e a segunda como uma atividade de apoio à gestão do síndico, envolvendo a administradora e até mesmo colaboradores do condomínio. Resumindo, podemos diferenciar a Administração Direta como AÇÃO e a Administração Indireta ou Auxiliar como SUPORTE.

Vejamos um exemplo prático que é frequentemente abordado nos contratos das administradoras: a responsabilidade pelo setor Financeiro é do síndico, cabendo a ele controlar os pagamentos. Por sua vez, a administradora muitas vezes executa os pagamentos mediante a aprovação do síndico. Detalhando um pouco mais esse processo complexo, a administradora pode prestar suporte na parte fiscal, orientando o condomínio quanto às retenções de tributos nos diversos serviços contratados. Nesse contexto, na minha opinião, uma administradora pode ser responsabilizada por uma orientação equivocada. No entanto, não vejo possibilidade de responsabilizá-la por um pagamento incorreto aprovado pelo síndico, onde não haja um documento comprobatório legal, mesmo após orientação da administradora que o pagamento não segue normas legais.

Poderíamos escrever um extenso artigo sobre os aspectos financeiros e a divisão de responsabilidades, assim como outros exemplos. Porém, o foco desta coluna é refletir sobre a importância de conhecer os contratos que os condomínios têm com as administradoras e estar atento aos limites de responsabilidade de cada parte.

Para minimizar problemas ou até mesmo prejuízos financeiros ao condomínio, contar com a contratação de uma Administradora qualificada e idônea proporciona mais tranquilidade. Isso porque ela oferece pessoal especializado, atendimento personalizado e um serviço adequado às necessidades de cada condomínio.

Carlos Tortara Dantas é formado em Administração pela Puc-Rio, pós-graduado em Gestão de Negócios pela FDC e especialista em Direito Imobiliário. Atua há mais de 15 anos em gestão condominial e é sócio-diretor da Garden Administração. Amante de tecnologia e um entusiasta por transformar digitalmente seu mercado.

 [carlosdantas.br](https://www.instagram.com/carlosdantas.br)

Administradora de imóveis: Da criação à sustentabilidade

Quando a cultura organizacional faz diferença na qualidade da entrega aos clientes

Com sete (7) anos de existência, a ADQ nasce de uma empresa de contabilidade (Quality Serviços Contábeis, com mais de 20 anos), contando com sócios formados em contabilidade e advocacia. Operando inicialmente como boutique, no nicho financeiro, atuou de maneira especializada em investimentos. Por uma exigência do próprio posicionamento de atuação, a empresa desenvolveu perfil especializado nas rotinas de compliance, transparência e governança, “o que acabou se tornando um diferencial da ADQ, quando migrou para atender o setor imobiliário, valor distintivo este, que está em sintonia com nossos valores e propósito” – inicia nosso bate-papo Thamirez Lima, administradora, sócia e porta-voz da companhia.

Prestação de contas: Tema caro para a ADQ

A partir desse breve histórico e perfil, é possível deduzir que a empresa desenvolveu normas e processos internos muito rigorosos, que foram formatados em um nicho que exige a especialização e conhecimento em compliance e transparência. Mas esse diferencial, sozinho, não explica a cultura da empresa. De acordo com a administradora, um dos importantes fatores “é a perspectiva do serviço para a pessoa, o cliente, diante das próprias tarefas e rotinas que, nesse setor, são repetitivas. Dessa forma, o valor PESSOAS está presente a todo instante e é ele que nos guia e nos oferece uma razão para o que fazemos; porque, também nós, somos PESSOAS” – argumenta Lima.

A qualificação e a tipificação da apresentação das contas para os clientes também segue essa mesma lógica de customização, para que a “experiência do cliente seja personalizada” – sublinha a administradora. Nesse âmbito, a apresentação pode conter diferentes recursos para tornar o conteúdo mais claro e fácil de entender: De gráficos a slides. Os clientes podem ser de condomínios “muito simples e pequenos, receitas mínimas e as despesas básicas de concessionárias e com poucos funcionários, muito simples; tenho condomínios que utilizam gráficos os mais variados: De consumo, de janelas de variação de fluxo de caixa e outros etc.”. O acesso às contas pode ser realizado através do site e aplicativo, de modo a tornar a “prestação transparente, demonstrativo claro, preciso das contas, o que coloca a ADQ em situação confortável, e mesmo de destaque, para lidar com a administração de condomínios” – confia a administradora.

Compliance versus conta pool

O que se encontra no mercado é a contabilidade em separado para cada condomínio, mas o montante em dinheiro, dos vários condomínios administrados, é comum encontrar em somente uma conta bancária – a chamada conta pool, que muitas administradoras utilizam para realizar investimentos e auferir lucros de forma oculta; ou seja, sem o conhecimento do condomínio-cliente.



Thamirez Lima

Conta pool: Perdas para os condomínios

Ao mesmo tempo, sabemos que muitas administradoras "agiam assim por ser mais cômodo, pois os bancos pediam uma lista extensa de documentos" – revela, acrescentando que, por outro lado, "essa conta pool é uma fragilidade do sistema que já causou danos a muitos condomínios, em vários estados, uma vez havendo perdas nos investimentos dessas administradoras. Sem falar no problema de compliance, logicamente" – revela Thamirez Lima.

Compliance e transparência: Contas e balancetes

As contas também não devem apresentar surpresas nos balancetes, com diversas pequenas taxas sendo cobradas ao longo do tempo e, na verdade, para serviços que já estão incluídos no contrato do condomínio-cliente. Essa é, "talvez, a maior causa de estresse e desgaste na relação dessas administradoras com os respectivos clientes" – calcula. Na ADQ, segundo Lima, trabalha-se com preço único, com todos os preços dos serviços incluídos no contrato, de forma clara e ética.

Apresentação das contas: Personalizada

Cada cliente tem uma necessidade, um perfil, uma demanda, uma forma já costumeira de receber sua apresentação das contas. Ou seja, "a entrega tem, por obrigação, ser personalizada para cada cliente". De acordo com Lima, têm aqueles que são mais afeitos à tecnologia, ao detalhamento das contas, com apresentação de gráfico os mais variados para cada item, que podem ser acompanhados quase em tempo real via site ou através de aplicativo – sempre de acordo com a demanda do cliente; mas há, também, os analógicos. Clientes que desejam tudo no papel. "Então, o trabalho tem que ser entregue de maneira personalizada de forma a, verdadeiramente, atender às necessidades daquele cliente" – ensina.

"Entendemos que o maior ativo do nosso grupo empresarial são as pessoas, as ações de endomarketing e projetos de atuação em meio a comunidade humanizam e aproximam a equipe como um todo. A construção de uma cultura organizacional pautada nesses valores transforma vidas, e é nessa transformação em que acreditamos!"

Roberto Galvão
Sócio da ADQ

Leis: Maior exigência de documentos

Contudo, recentemente, durante a pandemia, ocorreram mudanças nas leis (Código Civil), que fizeram aumentar as exigências legais para abertura e manutenção de contas para condomínios. Com isso, muitos tiveram suas contas canceladas por não apresentarem, em tempo hábil, os documentos adicionais exigidos. "Já, na ADQ, abrimos uma conta para cada condomínio-cliente, o que auxilia o controle e a administração da conta pelo síndico". É uma conta digital que facilita sobremaneira, "a transposição de dados para a produção de demonstrativos" – conta.

Atendimento: Humanizado

Para além da transparência, o que é necessário no momento de atendimento aos clientes é uma relação humanizada. As pessoas do setor têm que estar "capacitadas para ouvir as necessidades deles e atender no menor prazo de tempo e com a entrega do que foi pedido ou um serviço além do que era esperado, de excelência" – conta Lima e acrescenta: "Na ADQ, não temos um atendimento realizado por máquina, com um menu extenso de números para pressionar e, ao fim, obter informação ou algum serviço específico. Não. O atendimento é realizado por uma pessoa para outra, de forma humanizada, com nome e sobrenome".

Atendimento humanizado:

Reduz demandas

O atendimento humanizado, "em desacordo com o que é estabelecido como verdade por muitos no mercado, reduz as demandas" por informação e serviços em geral – afirma a administradora. Isso, segundo ela, se dá pela disposição por atender, apresentar e explicar as formas e serviços existentes e disponíveis e tirar dúvidas restantes. Com isso, de acordo com as pesquisas, o grau de satisfação é alto e os resultados vêm indicando que a ADQ está no rumo certo.

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)



PETS: Condomínios podem regular, nunca proibir

Em 2019, o Superior Tribunal de Justiça (STJ) decidiu que o condomínio não pode impedir que um condômino possua um animal de estimação. No entanto, essa adaptação da comunidade condominial ainda vem acontecendo de forma progressiva e mais acelerada nos últimos anos, após a pandemia.

De acordo com dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) e Instituto Pet Brasil, encerramos 2021 com 149,6 milhões de animais de estimação, sendo os cães líderes no ranking com 58,1 milhões de indivíduos.

Interessante apresentar um dado levantado por uma pesquisa feita pelo Radar Pet 2021 que 23% dos entrevistados declararam ter adotado seu primeiro pet na pandemia. Ainda, 38% dos entrevistados declararam morar sozinho ou em casal, sem filhos (28%).

Estamos trazendo à reflexão, dados significativos que talvez justifiquem tantos problemas vivenciados nos Condomínios. Pelos números acima, é fácil concluirmos que não estávamos preparados de fato para essa mudança: nem os condomínios nem os novos tutores.

Por isso precisamos regular! O momento exige do Síndico a busca por especialistas, um profissional da área da medicina veterinária e um advogado, no mínimo. É importante nesse momento a consultoria para que se entenda sobre as necessidades dos pets e seus direitos assim como de todos aqueles que habitam o mesmo espaço.

As convenções e regimentos internos vigentes exigem a reforma imediatamente. Para tanto, podemos iniciar o debate de forma educativa, por meio de circulares e recomendações técnicas desde a alimentação, recreação, controle de cadastro, vacinas, etc.

É preciso uma reflexão e um maior entendimento na convivência com cães guias, cães agressivos, animais de rua e sua alimentação nos condomínios, castração, circulação pelas áreas comuns, acesso aos elevadores, espaços apropriados para recreação, fobias aos pets por alguns moradores, saúde pública etc.

O momento ainda é de conscientização! Porém, a norma interna precisa ser reformulada simultaneamente, considerando que essas regras elaboradas no passado já não condizem com a jurisprudência atual. Os regimentos em sua maioria contemplam o PROIBIR. No entanto, a orientação é REGULAR!

É necessário que o Síndico convoque a todos para o debate e possa definir regras e penalidades para uma convivência harmoniosa que possibilite a preservação do direito do animal bem como de toda a coletividade. Logo, espera-se do Síndico uma conduta proativa e urgente no sentido de buscar a melhor convivência entre animais de estimação e humanos.

Patrícia Pinheiro é Advogada OAB/PI 3184; Especialista em Direito Notarial e Registral.

DEPOIMENTOS DOS PARTICIPANTES DA EQUIPE



Maria Sousa

Na minha visão, a ADQ é uma organização que coloca grande importância na colaboração e no trabalho em equipe. É um ambiente onde todos são incentivados a buscar constantemente as melhores soluções, promovendo a criatividade e a inovação. Além disso, a empresa vai além ao se comprometer em superar as expectativas dos clientes e estabelecer relacionamentos genuínos e sólidos.

João Mateus



Uma das características distintas de trabalhar na ADQ é a diversidade de talentos e a paixão compartilhada por alcançar resultados excepcionais. Na ADQ, você encontrará uma equipe de profissionais talentosos e dedicados, provenientes de diferentes origens e com habilidades diversas. Essa diversidade cria um ambiente enriquecedor, onde a troca de ideias e a colaboração são valorizadas e incentivadas.

Outro aspecto notável de trabalhar na ADQ é a cultura de cuidado e apoio. A empresa valoriza seus funcionários e reconhece a importância do equilíbrio entre trabalho e vida pessoal. Oferece benefícios abrangentes, programas de bem-estar e oportunidades de desenvolvimento de carreira. Os líderes da ADQ estão comprometidos em fornecer um ambiente de trabalho inclusivo, onde todos têm a oportunidade de prosperar e ter sucesso.

Além disso, a ADQ está comprometida com a responsabilidade social e a sustentabilidade. A empresa busca constantemente maneiras de contribuir positivamente para as comunidades onde atua e minimizar seu impacto no meio ambiente.

Em resumo, trabalhar na ADQ oferece uma combinação única de desafios empolgantes, crescimento profissional, diversidade e cultura de valorização. Se você é apaixonado por fazer a diferença e ser o melhor no que faz, a ADQ é o lugar certo para você."

Crescimento: Como medir?

A forma de medir os resultados é diferente em cada empresa, mas não varia muito. A grande mudança, contudo, pode ser verificada na perspectiva. Em vez de falar em taxa de crescimento em termos de ganhos reais, a sócia e administradora da ADQ prefere falar em número de pessoas atendidas nos diversos condomínios administrados pela empresa. "O nosso orgulho, e satisfação, tem origem aí; e nos resultados das pesquisas qualitativas e quantitativas que fazemos periodicamente" – conta, com ar de vitória.

Segundo Lima, não adianta obter um resultado monetário impressionante e seu cliente não ter sido atendido em suas dúvidas, necessidades; ou estar sendo negligenciado ao longo da experiência de atendimento, de alguma forma. De acordo com ela, esse indicador não traduz de forma correta o resultado colhido ao longo do processo. "Ele pode estar ocultando um problema grave de relacionamento, pois o foco é o resultado econômico. Se o indicador é PESSOAS, toda a forma de pensar o processo, suas etapas, mudam. Tem que haver uma lógica direta, uma correlação com os valores que, por sua vez, vão se relacionar com a cultura vivida dentro da empresa; no caso a ADQ" – acredita Lima.

MÍDIA PRO

QUER TER UM ESPAÇO PARA A DIVULGAÇÃO DOS SERVIÇOS DOS SEUS CONDÔMINOS?

Use a Mídia Digital em Elevadores para:

 Exibir **comunicados e avisos** aos condôminos

 Informações como **notícias, previsão do tempo e hora certa**

 Espaço para os condôminos **divulgarem seus serviços***

 **Renda extra** para condomínio*

ENTRE CONTATO E SAIBA MAIS

 /MidiaproComunicação



2081-9001

99443-7100





Pensamento Crítico – o mundo precisa

“**P**enso, logo existo” - Descartes. Aqui, mais uma habilidade que desafia o cérebro do síndico. O pensamento crítico é a habilidade/capacidade de pensar por si mesmo (nos dá autonomia e independência), com base nos dados de realidade, fazer os melhores julgamentos, para tomar as melhores decisões. As suas próprias decisões.

Num mundo de grandes influências, muitas informações aleatórias, inteligência artificial, fake News, conteúdos rasos da internet e jogos de interesses por todos os lados, se você não pensar de forma crítica, analisar e ter seu posicionamento, você virá marionete aos interesses de outros. Com esta habilidade você é capaz de questionar, buscar informações, dados e se posicionar, de acordo com o seu pensamento, diante de diversas situações. Ter pensamento crítico, não te leva junto com a manada.

“O pensamento crítico é ter o desejo de buscar, a paciência para duvidar, o empenho para meditar, a lentidão para afirmar, a disposição para considerar, o cuidado para ordenar e o ódio por qualquer tipo de impostura”. Francis Bacon

Para desenvolver seu pensamento crítico:

Ao receber uma informação, questione: o quê?, por quê?, quem?, onde?

Selecione os fatos e organize o seu pensamento. Interprete as informações e compreenda-as por completo

Divida o assunto por temas e os analise

Para estimular seu pensamento crítico: Questione, faça perguntas, tenha o hábito da leitura, não julgue antes de conhecer um assunto, separe fatos de opiniões, aceite que existem diferentes perspectivas e encontre sempre oportunidades de aprender.

Atenção: Ter pensamento crítico, não é ser uma pessoa crítica. E sim, uma pessoa questionadora. Isto te impulsionará às melhores 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

Valor “PESSOAS”: Ações sociais

Como resultado orgânico, de nossa forma de atender os nossos clientes, surgiu há dois (2) anos uma ação para angariar donativos para instituições sociais. “Esse ano estamos fazendo gincanas com o objetivo de arrecadar itens como: produtos de higiene e material de limpeza” – conta. Com isso, a empresa está conseguindo mobilizar as atenções para esse valor, fazendo com que os colaboradores entendam a importância dele para toda a companhia, desde o CEO, passando pelos diretores, sócios, até os recém-contratados.



Entrega das doações arrecadadas na 1ª gincana ADQ

Participação ativa: Ação recorrente?

Todos são envolvidos e participam ativamente da ação. Dessa forma, as equipes são criadas e as pessoas interagem fora dos seus grupos setoriais de trabalho, criando dinâmicas de produção, comunicação, liderança. Tudo isso, fora das rotinas e padrões estabelecidos na empresa, o que favorece maior interação, descontração, participação, desenvolvimento de lideranças e capacidades. A ação social passa pelo mapeamento e escolha da entidade social que será contemplada. “E todo esse movimento é realizado em conjunto, o que garante interação e um ótimo resultado” – comemora Thamirez e, em seguida ponderou: “Nossos projetos e ações de endomarketing estão totalmente embasados em nosso desejo de transformar vidas em todas as esferas, tanto financeiramente como socialmente. Construindo uma cultura de valorização humana e responsabilidade socioambiental”.

Thamirez Lima

Sócia na ADQ Administradora, bacharel em administração, mãe, esposa e guerreira. Fascinada por movimento, adora participar do processo de transformação. Tem como meta deixar sua marca no mundo e cumprir sua missão.

thamirezlima | adq-administradora | robertogalvao

@thamirez_lima | @adqadministradora

(21) 3553-5776

thamirez.lima@adqadm.com.br

adqadm.com.br

Como economizar espaço de garagem



Com o crescente número de carros, as garagens de muitos condomínios estão se tornando espaços cada vez mais limitados. Felizmente, existem várias soluções de design e técnicas disponíveis para economizar espaço e maximizar o número de veículos que podem ser estacionados na garagem do seu condomínio. A Revista dos Condomínios encontrou algumas das melhores soluções disponíveis no mercado, com a ajuda do especialista, o arquiteto Ricardo Sigel, da Garage Plan – com 10 anos de mercado e clientes em diversos estados. Leia, abaixo, a entrevista de nosso repórter.

Repórter da Revista dos Condomínios – Qual o perfil da Garage Plan e como vocês atuam no mercado?

Ricardo Sigel / Garage Plan – A nossa empresa atua de forma especializada no setor de estacionamentos e garagens há 10 anos, quando iniciamos, a partir da entrega de projetos de arquitetura para diversos clientes, dos mais variados portes e especificações, de uso comercial ou residencial. A partir da identificação da necessidade crescente por projetos

que contemplassem um melhor aproveitamento do espaço – tanto para áreas de estacionamento quanto para garagens, seja de condomínios residenciais ou comerciais – o que era, já, valorizado em nossos projetos, virou uma especialização da nossa empresa. Esse espaço sempre foi um espaço pouco estudado pelos profissionais de arquitetura, digo, no sentido de que era dada uma atenção um pouco maior para as áreas comuns, a das próprias unidades e outras e a garagem sempre ficava para o final do desenvolvimento. O que sobrasse de espaço para encaixar para espaço de garagem se via no final do projeto e, simplesmente, atendendo a legislação, mas sem se preocupar muito em: conforto, otimização dos espaços, dinâmica de fluxo, riscos etc. Então a gente acabou se especializando para enfrentar esse problema enfrentando desafios em diversos perfis de usos. Desde uma residência unifamiliar, até uma indústria de grande porte, com diversos tipos de transporte: Bicicleta, carro, moto, caminhão, ônibus.

Repórter RDC – E quando vocês entram com o projeto?

Ricardo Sigel – Quanto antes pudermos entrar no desenvolvimento de um projeto, melhor. Porque, desse modo, a gente consegue trazer soluções mais palpáveis e menos engessadas.

Repórter RDC – Você tocou em um ponto interessante. Vocês devem ser chamados para participar de projetos de edificações desde a concepção realizada pelas construtoras, uma vez que vocês têm essa expertise dedicada a essa parte do projeto, correto? Como se dá isso?

Ricardo Sigel – Geralmente, sim, somos chamados. Contudo, no início da empresa, a gente trabalhou essa questão, porque, lá, no início, era uma disciplina de desenvolvimento de projeto que não existia. Era um nicho de desenvolvimento de projeto que foi, aos poucos, sendo conhecido e inserido na cultura das construtoras, principalmente. E, desse modo, a nossa participação foi sendo, cada vez mais, demandada, uma vez que valorizava o produto de venda deles. E o espaço da garagem é um fator limitante. Quando o cliente deles vai comprar um apartamento, as áreas comuns e, por fim, ele vai chegar à garagem. E ela vai

[f @jaconsultoriadeseguranca](https://www.facebook.com/jaconsultoriadeseguranca)
[@jaconsultoria_seguranca](https://www.instagram.com/jaconsultoria_seguranca)

SEU CONDOMÍNIO É SEGURO?

IDENTIFICAMOS TODAS AS FRAGILIDADES E
RECOMENDAMOS AÇÕES MITIGADORAS DO RISCO

CONSULTORIA
DE SEGURANÇA

Contato:
☎ (21) 99926-5838

Email:
✉ contato@jaconsultoriaseg.com.br

Site:
🌐 www.jaconsultoriaseg.com.br



Os desafios da Administração de Condomínios

São muitos os desafios enfrentados por quem se propõe a participar da administração de um condomínio, seja como síndico ou ainda trabalhando na assessoria do mandatário do condomínio. O principal suporte de um síndico é sua administradora de condomínios. Ao contrário do que muitos acham, não é simplesmente uma recebedora e pagadora de contas ou montadora de pastas financeiras. Só como exemplo, pagar uma conta não é só mandá-la para o banco e fazer o pagamento, passa pela análise fiscal/tributária, por exemplo, que é um trabalho especializado, sendo desenvolvido por profissionais treinados e conhecedores da legislação tributária, evitando possíveis multas, por exemplo. Falando especialmente do síndico, são desafios grandes e, na maioria das vezes, complexos. Habilidade de lidar com pessoas é a primeira e muito necessária. Receber e acolher as solicitações e reclamações dos condôminos é parte do trabalho e assim deve ser encarado. Ainda falando em lidar com pessoas, temos a gestão dos empregados do condomínio. Identificar aqueles que podem contribuir com a gestão e manter todos alinhados com os objetivos é outra atribuição do gestor. A Gestão Financeira, que representa a eficiência nos gastos, é fundamental para uma boa gestão condominial. Eficiência tem relação com o que os clientes querem ou consideram mais importante, e quais são as prioridades que devem ser “atacadas” pela gestão. Controlar com muita atenção o orçamento e fazer uma previsão bem alinhada com os objetivos dos condôminos é fundamental. A gestão estrutural e documental do condomínio também são fatores de grande relevância. Normalmente problemas estruturais tomam muito tempo e atenção da gestão. É preciso identificar rápido e agir na solução. O laudo de autovistoria deve ser sempre revisitado e suas recomendações cumpridas. Os documentos do condomínio precisam de atenção especial. Todos os contratos com terceiros, plantas, convenção, regulamento interno e demais documentos, devem estar adequadamente arquivados (físico ou virtual) e disponíveis para consulta. A tecnologia deve sempre ser usada a favor da gestão. Portanto estar antenado ao que é oferecido, como por exemplo, Chatgpt e luzIA, é uma boa providência. Existem ferramentas que podem ajudar na priorização, para elaborar um plano de ação e na melhoria contínua dos serviços (Matriz GUT (priorização); 5W2H (plano de ação); PDCA (melhoria contínua)), dentre outros.

Para finalizar, aquela que é considerada a mais importante, habilidade: Comunicação. De nada adianta fazer um grande trabalho e não divulgá-lo. Manter os condôminos informados do que é feito no condomínio traz um maior reconhecimento ao trabalho do gestor e gera menos questionamentos em geral. Para isso deve ser mantida uma comunicação fluida com os condomínios utilizando todos os recursos disponíveis, principalmente os digitais.

O gestor de condomínios moderno é um solucionador de problemas, antenado as ferramentas tecnológicas disponíveis, sabendo utilizar as ferramentas de gestão que se apliquem aos seus condomínios, conhecedor das legislações que cercam os condomínios, um bom comunicador e de preferência, bem assessorado por empresa especializada e que ofereça condições para que seja realizada uma excelente gestão.

Paulo Heitor Guglielmo é especialista em Condomínios com mais de 20 anos de experiência, Diretor da Estasa Administradora, Formado em Administração de Empresas e com MBAs pela FGV em Administração de Empresas, Gestão de Serviços e Gestão Estratégica e Econômica de Negócios



Edifício Genesis (Comercial), Anápolis - Engecom Construtora

ser um divisor de águas. E, normalmente, a garagem não é um ambiente minimamente confortável, com estética, digamos, agradável. Aí, o comprador, vai desistir da compra do imóvel.

Repórter RDC – E se o virtual comprador percebe que terá dificuldade para entrar ou colocar o carro na vaga, esses fatores vão pesar muito na hora da decisão.

Ricardo Sigel – Essa é uma questão que a gente trabalha no projeto, mas que não é notada pelo cliente final. Uma ideia que a gente utiliza muito é que “a garagem não deve ser notada”. Se isso ocorreu, sinal de que se têm problemas no projeto, porque ela é um espaço de passagem do usuário. Então, você chegando e achando uma vaga, estacionando o carro rapidamente, você vai atingir seu objetivo. Agora, se você demora em achar uma vaga, você vai ter uma visão ruim daquele empreendimento. Essa experiência pode ser analisada em relação a um usuário de um shopping ou um morador de um edifício residencial.

Repórter RDC – Entendo. A experiência do usuário vai determinar se o local vale a pena ser visitado. No caso de um prédio residencial, essa realidade é bem importante para a tomada de decisão. Se há dificuldade para entrar e colocar o carro na vaga é porque existem muitas pilastras. E isso, ocorre porque o arquiteto e o engenheiro não pensaram no espaço da garagem no momento da concepção do projeto. Acredito que esse fator baixa o valor da unidade, na análise de um comprador?

Ricardo Sigel – Totalmente. E aí que voltamos à questão do projeto. Então, no momento da concepção, estamos desenvolvendo, junto com as outras disciplinas, arquitetura, estrutura e tudo mais, a melhor disposição das vagas para trazer uma melhor “manobrabilidade”, que é você acessar e sair das vagas de maneira bem confortável; abertura de portas em que não haja dificuldade e obstáculos etc. E isso, a gente compatibiliza com as demais disciplinas. Então, desde o início do projeto se luta pelo espaço da garagem durante a concepção da estrutura e verificar e advertir: Olha, desse modo, vou ter um pilar na garagem que vai impedir o fluxo, a manobra, disposição das vagas ou o conforto de acesso a elas. Esses problemas, consigo sanar no momento da concepção para fazer com que a construtora possa apresentar um produto de qualidade, com os espaços bem pensados. Lógico, nossa abordagem, nossos clientes surgem em diversas fases de desenvolvimento. Têm construtoras que a gente já inseriu na cultura deles essa preocupação e o conhecimento de nossa expertise. Então, eles já nos contratam continuamente no momento inicial do desenvolvimento do projeto. Outras, eles nos contratam no momento da aprovação. E, muitas outras, e, aí, não só construtoras, mas condomínios de apartamentos e casas, pessoas físicas – quando o empreendimento já está concebido.

Repórter RDC – Então, a maioria das demandas é para enfrentar projetos já concebidos com dores e necessidades as mais variadas?

Ricardo Sigel – Sim. Aí, esses condomínios, em sua maioria, nos



Bicicletário

abordam para solucionar as dores que eles têm. E dizem: Olha, temos tais problemas que não estamos conseguindo tratar. O espaço, muitas vezes, existe, mas não foi projetado para atender o estacionamento de carros, fluxo, manobra etc. Os clientes nos informam o número de vagas, de carros, de moradores, as necessidades, os problemas: Não conseguimos acessar a rampa com todos os veículos; nenhuma porta do veículo abre quando estou na vaga etc. Diversos problemas. E a empresa, com os dados, faz uma análise prévia do projeto “as build” (como foi edificado, como foi construído) estuda e parte para o projeto. Com ele em mãos, entendemos como estão as medidas reais. Ele é enviado com imagens e vídeos dos problemas que estão enfrentando no espaço. A partir disso, conseguimos avaliar, dimensionar uma proposta comercial em cima de riscos de oportunidades – que a gente visualiza. E, então, iniciamos o desenvolvimento com o cliente.

Repórter RDC – Você falou em risco. Quais seriam eles?

Ricardo Sigel – Riscos são os problemas que o usuário está enfrentando naquele momento. Por exemplo, digamos, o usuário tem uma Ferrari – ou outros carros que se assemelham as configurações de altura do assoalho do carro em relação ao piso, com 10,4 cm – e não está conseguindo entrar pela rampa da garagem. Tanto no topo quanto no final, eles podem, eventualmente, raspar e causar dano ao usuário, ou morador, no caso de um condomínio residencial. Isso se dá, e não porque a construção não está em acordo com a legislação. Em São Paulo, a rampa tem que ter, no máximo, 20% de inclinação, mas muitos carros não passam diante de uma inclinação como essa.

Repórter RDC – Podemos dizer que as Vans são um caso parecido?

Ricardo Sigel – Você tem um pé direito mínimo, de acordo com a legislação. Mas uma Van ou uma ambulância de uma altura mais elevada vai acabar encontrando impedimento para adentrar a garagem. São essas e outras questões que a gente avalia em termos de riscos. São riscos referentes à operação daquele espaço. Então, se é um espaço residencial, ele vai ter veículos até uma altura X que vão circular e a gente, em seguida, aponta os riscos e procura trazer medidas mitigadoras e as oportunidades de melhoria do projeto, de conforto e uma série de itens e perspectivas.

Repórter RDC – A nossa população está envelhecendo. Então, cada vez mais, vocês devem estar sendo chamados para resolver essa questão da entrada de ambulâncias na garagem dos condomínios, no caso de prédios de apartamentos.

Ricardo Sigel – Bastante. As ambulâncias chegam a ter 2,60m. E temos prédios mais antigos que, na época que foram construídos, não tinham que atender as tais exigências de altura da entrada da garagem. E, então, diante desse desafio, temos que encontrar alternativas para atender esse tipo de necessidade. Às vezes, quando verificamos que não há solução na estrutura,

identificamos um local facilitador para esse tipo de operação de uma ambulância. Buscamos um local seguro, próximo à via pública, próximo ao empreendimento, que viabilize o resgate da pessoa que precisa desse tipo de serviço em que você tem que transitar com maca e tudo mais. Lógico, as soluções, elas vêm de encontro com, primeiramente, a legislação; segundo, o atendimento à operacionalização do espaço e que facilite ao máximo o conforto; em terceiro, o risco, que pode levar dano para o patrimônio (veículo) do condômino. Mesmo os condomínios comerciais, tem ali as operadoras que estão operando no estacionamento, elas têm seguro e tudo mais contratado, mas, o máximo que elas puderem evitar de sinistros, melhor para elas.

Repórter RDC – Quando se fala em melhor aproveitamento de espaço na garagem para carros, na verdade estamos considerando, obrigatoriamente, as motos e bicicletas, que trafegam e ocupam espaço nesse mesmo ambiente. E aí apresentar um projeto que melhor componha todos esses, digamos, elementos, de uma maneira ótima.

Ricardo Sigel – Em se falando de projetos existem muitas regras e boas práticas que a gente aplica.

Repórter RDC – Você pode falar um pouco dessas boas práticas para a gente?

Ricardo Sigel – Sim, com certeza. Em relação às motocicletas: no empreendimento residencial, elas têm ali as vagas dos moradores que vão estar distribuídas de uma maneira X, de forma aleatória. Isso não tem problema algum. Agora, em um empreendimento comercial, o ideal é que as motos não circulem nos mesmos bolsões de vagas de veículos. Primeiro, porque é um indivíduo de capacete e, hoje em dia, temos a questão da segurança como uma exigência importante nos projetos. Então, pensando nessa questão, parte-se do princípio de uma ação mitigadora para eventuais crimes. Então, a gente procura levar os bolsões de motos e bicicletas em local próprio, delimitado e



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 Cabinal, 313 - Ljs 132 A 134 - FREQUÊSIA - JACAREPAQUÁ - Rio Office Mall



Assessoria Condominial: Implementando a Engenharia no Condomínio

Como engenheira especializada em condomínios, entendo a complexidade envolvida na gestão condominial, que abrange diversos aspectos administrativos, jurídicos e contábeis. Nesse contexto, é crucial ressaltar o papel fundamental da engenharia condominial na garantia da segurança, manutenção e valorização do patrimônio do condomínio. Neste artigo, quero enfatizar a importância de integrar a engenharia à assessoria condominial, visando um condomínio mais seguro e valorizado.

A expertise técnica que os engenheiros(as) Condominialistas trazem é essencial para o planejamento e execução do ecossistema condominial, como: manutenções preventivas NBR 5674, implementação de análise de Plano de Reforma NBR 16280, além de um cuidadoso planejamento para cada condomínio em particular.

A assessoria da engenharia ao síndico é de suma importância, pois oferece uma análise minuciosa, considerando as particularidades do condomínio. Um exemplo crucial é a contratação de Engenharia condominial para fiscalizar o Plano de Reforma regida pela NBR 16280, que unidades privativas devem enviar sempre que forem fazer reforma nos seus apartamentos, podendo o mesmo ser aprovado ou reprovado. Essa abordagem é fundamental para prevenir problemas futuros e assegurar que todas as etapas das reformas sejam executadas segura. Infelizmente, em muitos condomínios, a ausência de um Engenheiro especialista facilita a emissão das famosas ART's e RRT's, que não oferecem um respaldo adequado ao síndico, uma vez que não refletem a real responsabilidade do profissional na execução das reformas. Isso pode deixar o síndico em uma posição vulnerável, sujeito a assumir responsabilidades que não lhe cabem.

Com o suporte técnico dos engenheiros(as), o síndico pode tomar decisões embasadas em análises detalhadas, o que proporciona maior confiança no planejamento. Isso permite que o síndico atue de forma mais proativa e cuidadosa, garantindo que está cuidando do cumprimento rigoroso das normas e padrões durante todo o processo de reforma.

A presença da equipe de engenharia especialistas em condomínios também traz tranquilidade ao síndico, pois todas as obras e intervenções no condomínio serão monitoradas e fiscalizadas por profissionais capacitados. Esse acompanhamento reduz os riscos de problemas relacionados à qualidade da obra e minimiza a possibilidade de futuras complicações decorrentes de falhas estruturais ou de segurança, além de aditivos contratuais não previstos.

Além disso, a assessoria da engenharia permite ao síndico prestar contas aos moradores de forma transparente e detalhada. Com informações técnicas embasadas, o síndico pode comunicar aos condôminos os detalhes e os resultados das obras, demonstrando um gerenciamento responsável e comprometido com a valorização e a segurança do patrimônio de todos.

Em suma, a presença da engenharia na assessoria condominial é imprescindível para que o síndico possa tomar decisões informadas, garantir a eficiência e a segurança e evitar eventuais complicações legais. A colaboração profissional da equipe de engenharia é a base para uma administração condominial bem-sucedida, proporcionando um ambiente harmonioso e valorizado para todos os moradores. Como engenheira condominialista, sinto-me honrada em contribuir para o progresso e a segurança dos condomínios, tornando-os lugares ainda melhores para se viver.

*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)

junto aos acessos, ou cancelas de entrada, para que circulem o mínimo possível. Nos empreendimentos residenciais, depende de como é possível trabalhar aquele espaço. Mas o ideal é que as motos e bicicletas cumpram com essas regras. Vai depender muito da convenção de condomínio; como que essas regras vão ser determinadas; como as sanções vão ser feitas para o mau usuário do espaço etc. Então, têm muitas questões relativas à padronização que o condomínio vai querer implantar e como essas regras vão ser cumpridas por todos os usuários. Em nível de projeto, a gente tem muito boas práticas. Por exemplo, para carros, quando a gente determina um fluxo de acesso à rampa: Quando, no caso o morador, está com o carro ingressando na rampa, que é uma via inclinada, o ideal é sempre que ele for acessar a rampa, ele o faça essa manobra no sentido anti-horário. Ou seja, sempre convertendo à esquerda, porque o motorista está do lado esquerdo do veículo, o que facilita ter uma visão mais panorâmica e maior controle do cenário para realizar a ação. São detalhes para pequenos momentos, como esse que, somados, fazem toda a diferença, quando previstos em um projeto.

Repórter RDC – Agora, quando o arquiteto tem diante de si um espaço já construído, no caso de uma garagem, existem ações mitigadoras para o caso do acesso à rampa estar do lado direito do carro? Por exemplo, um espelho com uma curvatura para dar visão da rampa que venha à direita do motorista do carro, correto?

Ricardo Sigel – Sim. São medidas mitigadoras. Como eu comentei, às vezes o espaço, quando o empreendimento já é edificado, existem problemas que podem ser contornados, mitigados. Aí, são reforços de sinalização; elementos como espelhos, tachões; segregador de trânsito (como o “gelo baiano”), que dividem o fluxo; protetores de pilares, para o caso de abrir a porta do carro bater, mas não impor dano a porta. Então, são coisas que podem ser feitas.

Repórter RDC – Essas são medidas paliativas que, juntas, podem ajudar. Contudo, podem ser feitas algumas intervenções mais severas ou significativas?, digamos assim.

Ricardo Sigel – Caso se contrate a participação de um engenheiro de estruturas, pode-se pensar em chanfrar, com segurança técnica, uma coluna, um pilar que estiver reduzindo o ângulo de entrada e dificultando a passagem ou manobra dos carros.

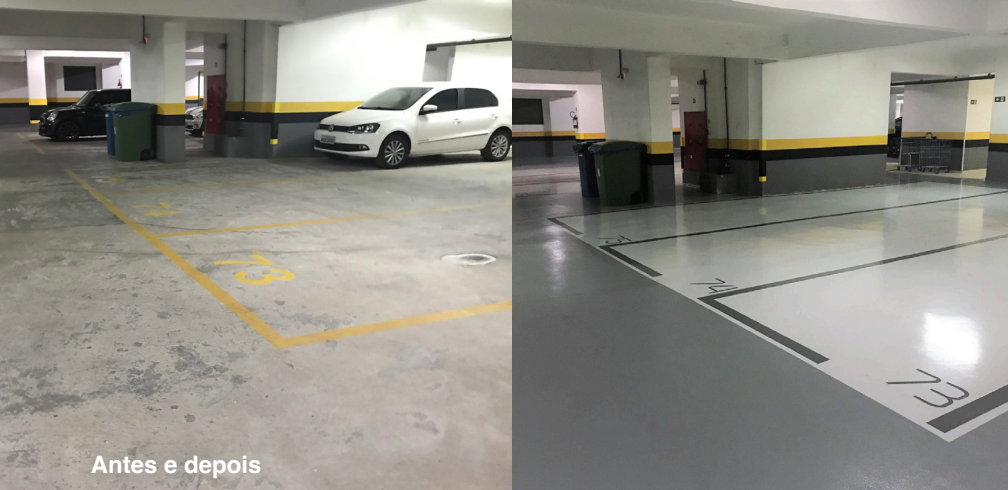
Repórter RDC – E, voltando a questão da composição dos espaços, temos na garagem vários veículos como bicicletas e carros. Acredito que o bicicletário, caso seja planejado para ficar logo na entrada, o risco de acidentes se reduz, não?

Ricardo Sigel – Também é importante. Primeiro, para evitar sinistros internos de bicicletas colidindo com carros ou carro atropelando um ciclista, enquanto este se dirige ao bicicletário; O bicicletário estando perto da entrada (acesso), faz com que o morador, indo em cima ou carregando a bicicleta, ele não tenha que se deslocar muito. Ao mesmo tempo, esse bicicletário não pode estar visível para quem olha da via pública. Essa medida evita furtos. E as bicicletas, atualmente, têm alcançado preços elevados. Quer dizer, uma ocorrência de furto pode gerar um passivo para o condomínio.

Repórter RDC – Vocês têm projetos para bicicletários, para o espaço ficar otimizado?

Ricardo Sigel – Sim, temos feito vários projetos de economia de espaço em garagens. Inclusive o bicicletário. Temos que planejar o espaço para ser o mais funcional possível. As bicicletas vão estar, ali, penduradas, caso seja possível, em acordo com a ficha técnica de cada uma. Algumas, de corrida, não podem ser guardadas dessa forma, pois podem empenar a roda. Então, tem-se que ver as várias questões envolvidas.

Repórter RDC – Tem outras formas de acomodar elas?



Antes e depois

Ricardo Sigel – Sim. Se o pé direito é favorável, pode-se planejar roldanas e suspendê-las pelo quadro. E, aí, a lógica de economia de espaço será ampliada. Após essa configuração, com o espaço podendo ser utilizado, a gente parte para a customização.

Repórter RDC – Como se dá esse processo?

Ricardo Sigel – É você planejar para deixar o espaço funcional e esteticamente bem apresentado. Assim, o problema de espaço e funcionalidade estará solucionado, mas também a questão de design do projeto.

Repórter RDC – Os projetos, então, não visam apenas funcionalidade, mas tam-

bém a estética dos ambientes?

Ricardo Sigel – A questão é a sensação que você vai ter na hora de utilizar a garagem. Você vai conseguir manobrar bem, o fluxo flui; ele para e pode subir, automaticamente, sem entraves para a unidade dele; então, se o usuário não perceber nenhuma dificuldade, sinal de que o projeto atende às necessidades dele, usuário. Agora, a sensação do ambiente é outra coisa que, você, como morador que comprou um apartamento, vai dar valor. A garagem é um local que você utiliza duas ou quatro vezes por dia – no caso de sair com o carro duas vezes.

Então, se ela está bem iluminada, com pintura epóxi no piso, as paredes e pila-

res bem sinalizados, pintados etc. Isso é um diferencial que as construtoras têm contratado conosco e, bastante, porque é um diferencial na hora da venda. E, muitos condomínios já edificados, têm feito obras para melhorar esse ambiente. Como um retrofit, digamos, onde vai ser melhorada, otimizada a questão do espaço, de conforto, mas também trazendo essa questão estética. Dessa forma, você vai estar valorizando o seu imóvel, seu investimento.

Repórter RDC – Na questão de economia de espaço e valorização: Uma garagem que tenha pé direito alto (teto alto) existe a possibilidade de empilhar os carros e assim duplicar o número de vagas na garagem e a consequente valorização do patrimônio?

Ricardo Sigel – Sim, é possível. Mas uma garagem de um prédio edilício (residencial) não é comum possuir um pé direito suficientemente alto para receber um projeto de empilhamento de veículos.

Repórter RDC – Já o sistema de trilhos (ou pallets deslizáveis) é algo viável para qualquer espaço, correto? O carro, uma vez em cima dos trilhos, tem que ser empurrado para permitir dar espaço para saída de outros ou vice-versa?

Ricardo Sigel – Sim, é necessário empurrar, mas esse sistema é muito leve para ser empurrado. Não precisa quase fazer

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





Não aumentar a taxa nem sempre significa boa gestão

Assembleia de previsão orçamentária é sempre um desafio para os gestores, principalmente quando precisam levar o aumento da taxa condominial para manter as contas equilibradas. Para evitar conflitos, muitos tentam realizar cortes de gastos a fim de evitar conflitos ou mesmo acreditando que essa é a melhor alternativa.

Já ouvi muitos síndicos falarem que o aumento da taxa eleva a inadimplência e conseqüentemente a insatisfação de moradores. Ocorre que, nos últimos anos, vimos a inflação disparar, assim como os principais custos do condomínio, principalmente de energia e água, que tiveram aumentos consideráveis, bem superiores ao ganho dos brasileiros.

A manutenção da taxa condominial pode ser encarada como falta de planejamento e má-gestão, onde os reajustes são necessários para o bom funcionamento do condomínio. A falta de recursos leva a cortes, que muitas vezes são imprescindíveis, como falta de manutenção preventiva e corretiva e até mesmo levando a atraso de despesas ordinárias. É muito comum nos depararmos com síndicos fazendo manobras para não atrasar as contas, utilizando o fundo reserva sem prévia autorização.

A melhor forma para que os condôminos aproveitem os reajustes necessários é a transparência e comunicação, sempre buscando mantê-los informados das necessidades do condomínio, elaborando um planejamento de ação anual, metas de curto, médio e longo prazo, buscar sempre ter uma administração participativa, onde todos possam contribuir com a busca pelas melhores empresas e terem acessos aos orçamentos realizados.

A fim de evitar riscos é fundamental que qualquer aumento de taxa seja baseado em uma análise fundamentada na necessidade e seja demonstrada de forma transparente. Vale destacar ainda, que os moradores são sempre comunicados das necessidades dos aumentos, que o aumento é pela saúde financeira do condomínio, assim evitando conflitos e mantendo as manutenções e buscando as melhorias.

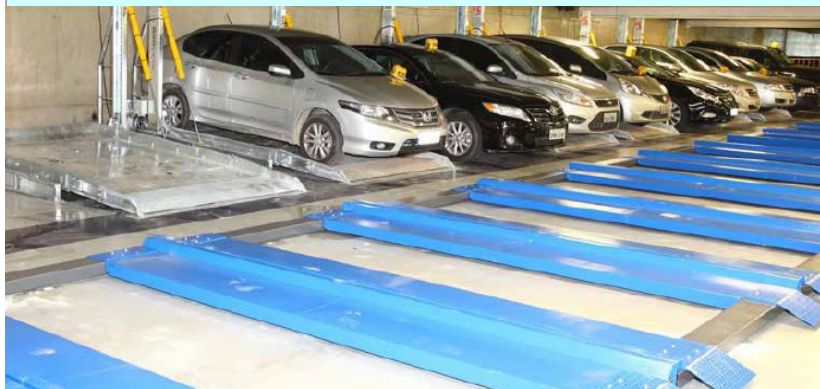
Vejo como solução os reajustes periódicos na taxa, de forma anual, aumento mínimo para igualar com a inflação, isso se a previsão não exigir valores maiores. Desta forma, os gastos acompanham o aumento gradual dos custos de serviços e manutenções, evitando aumentos bruscos que levam a insatisfação com a gestão. A transparência nas necessidades do aumento deixa o diálogo mais amistoso e é fundamental para o equilíbrio financeiro e harmonioso do condomínio.

ALEX ALVES GARCEZ - ADVOGADO - OAB/MS 18.347 – Pós graduado em direito e processo do trabalho, pós graduando em Direito Condominial e Direito Imobiliário.

Algumas soluções

SISTEMA DE PALETS OU TRILHOS

Esse sistema funciona a partir de trilhos e pode aumentar a capacidade de estacionamento de uma garagem em até 75%. O sistema funciona colocando os carros em pequenos trilhos que movem o veículo para o lado para abrir espaço para outros carros. Este sistema é especialmente útil em garagens com pilares ou outros obstáculos que impedem o estacionamento direto.



Vantagens

- Não há necessidade de manobrar o carro para encontrar uma vaga vazia
- Fácil de usar e requer pouco esforço físico para estacionar
- Permite estacionar mais veículos em espaços menores

EMPILHAMENTO DE VEÍCULOS

O empilhamento de veículos é outra ótima solução para maximizar o número de veículos que podem ser estacionados em uma garagem de condomínios. Este sistema é semelhante ao estacionamento vertical, mas em vez de usar um elevador, os carros são levantados e empilhados em prateleiras. Este sistema é especialmente útil em garagens com tetos de altura excessiva.



força. Ele serve para trazer a solução para a falta de espaço para guardar veículos. Se o problema for grave, na maioria das vezes essa é uma boa solução.

Repórter RDC – E os chamados duplicadores?

Ricardo Sigel – Lá, no início da empresa, nós chegamos a representar algumas empresas, porque entendíamos que era uma solução interessante. Com o duplicador, você pode dizer que tem um espaço a mais que pode ser usado como vaga. E não deixa de ser para os clientes que necessitam. Mas o problema, grande, é a necessidade de manutenção desses equipa-

AS CONTAS DO CONDOMÍNIO, QUANDO REGULARMENTE AUDITADAS, TORNAM-SE MAIS TRANSPARENTES E CONFIÁVEIS

QUAL É O OBJETIVO DA AUDITORIA EM CONDOMÍNIO?



AUDITORIA INVESTIGATIVA

Ideal para quem está com a pulga atrás da orelha e desconfia da existência de ilegalidades no gerenciamento das contas condominiais. A intenção é obter provas de fraudes, superfaturamentos ou desvios de verbas, visando destituir ou penalizar os culpados.

AUDITORIA PREVENTIVA

Perfeito para os síndicos que querem um auxílio na contabilidade. Ela tem o papel de identificar possíveis erros contábeis na administração, buscando evitar problemas futuros. É a opção certa para os condomínios que querem revisar as contas, diminuir gastos e aperfeiçoar os processos administrativos.

SÍNDICO PODE CONTRATAR AUDITORIA?

Por ser o principal responsável pelo condomínio, é dever do síndico garantir que a administração condominial seja transparente. Sendo assim, o síndico deve fazer da auditoria a sua melhor amiga, visto que ela é uma ferramenta primordial para a saúde contábil do empreendimento.

ADEMAIS, A AUDITORIA TAMBÉM AUXILIA NA VALORIZAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO CONDÔMINO, POIS DEMONSTRA QUE A ADMINISTRAÇÃO CONDOMINIAL OFERECE O SUPORTE TÉCNICO IDEAL AO IMÓVEL. E ISSO, COM CERTEZA, RESULTA EM UMA MELHOR AVALIAÇÃO DA UNIDADE NO FUTURO.

REALIZAMOS AUDITORIA PREVENTIVA MENSAL (REALIZADA NA PRESTAÇÃO DE CONTAS MENSALMENTE) E AUDITORIA INVESTIGATIVA (REVISÃO DA PRESTAÇÃO DE CONTAS DE PERÍODOS ANTERIORES)



REALIZE UM ORÇAMENTO CONOSCO E MELHORE A
ADMINISTRAÇÃO DO SEU CONDOMÍNIO !



Realizamos os serviços:
Legalização de empresas
Contabilidade Empresarial
Simples Nacional
Lucro Presumido
Imposto de Renda PF e PJ
Departamento Pessoal de
Empresas e Domésticas



Rua Gavião Peixoto, 183 - salas 1103 e
1104 - Icaraí, Niterói/RJ - CEP 24230-091



(21) 2620-2021 / (21) 2722-3213
WhatsApp: (21) 99034-0880

mentos que envolvem um sistema mais complexo. E o pós-venda deixou muito a desejar. Então, a gente não opta por ela, até porque a gente trabalha mais com projeto e essas soluções são aplicadas somente nos casos em que não é possível atender, solucionar via projeto, o que é incomum. Ou seja, o duplicador, você tem vantagens e desvantagens. Se com algum novo fornecedor você tiver uma forma de realizar uma manutenção periódica e ele apresentar um atendimento de pós-venda adequado, é uma ótima opção.

Repórter RDC – E a legislação? Alguma limitação?

Ricardo Sigel – A legislação não impede a instalação desses equipamentos. Agora, você não pode dizer que tem uma segunda vaga...

Repórter RDC – Mas o equipamento, chamado de duplicador, valoriza o seu patrimônio? Ou seja, vale a pena o investimento.

Ricardo Sigel – Valoriza, sim. Com certeza.

Repórter RDC – Agora, deve encarecer um pouco a taxa condominial por causa da manutenção frequente?

Ricardo Sigel – Precisaria ver como essa instalação e manutenção seriam feitas. Se o custo seria do condomínio ou dos condôminos que adotassem o equipamento – no

caso de poucos adotarem o mesmo. Como que a infraestrutura vai estar disposta para poder utilizar um equipamento desses. A implantação requer um estudo do espaço. Existem dois modelos: em um deles, há o empilhamento; no outro, os carros ficam em plataformas inclinadas – esse requer um pé direito mais baixo. Algo como três (3) metros e onze (11) centímetros, o que é acima da altura de um teto convencional. Na questão de equipamentos, há a possibilidade de elevadores, também.

Repórter RDC – Em qual situação ele é implementado?


Ricardo Sigel – Às vezes, as rampas são muito íngremes, o que não permite que carros mais baixos acessem a garagem. A gente tem feito um trabalho de suavização do início e final de rampa, mas, algumas vezes, não é suficiente. Tanto em condomínios residenciais quanto comerciais. Em condomínios de alto padrão, muitas vezes, o morador tem uma Ferrari, com piso muito baixo. O carro não entra e o condomínio tem que solucionar de alguma maneira. Para esses casos, a solução é o elevador.

Repórter da RDC – Por último, queria perguntar a você: Como se dá a maior parte dos seus atendimentos? É para participação em projetos de construtoras, empreendimentos novos, ou para apresentar soluções para construções já prontas – seja residencial ou comercial?

Ricardo Sigel – Atualmente, a empresa é convidada para participar de empreendimentos ainda na fase de projeto. Isto porque, hoje, já somos referendados, apresentados, pelos próprios serviços que prestamos. Mesmo construtoras novas, nos procuram informando que a GaragePlan foi recomendada por outros de nossos clientes.

Ricardo Sigel

Sócio-fundador e diretor da GaragePlan é arquiteto urbanista (UTP/PR). Deu início a carreira em projetos industriais na região metropolitana de Curitiba, após experiência de mais 7 anos com escritórios internacionais de arquitetura comercial, esportiva, "parking" e urbanização. Dez anos atrás, funda a Garage Plan, após identificar crescente demanda por projetos com melhor tratamento das áreas de estacionamentos e garagens.

 (41) 3022-2900

 contato@garageplan.com.br

 garageplan.com.br

 [GaragePlan Parking Design](https://www.facebook.com/GaragePlanParkingDesign)

 [GaragePlan Parking Design](https://www.linkedin.com/company/GaragePlanParkingDesign)

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



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



Se você tem problemas com elevadores e acha que não tem solução, apresentamos a Orona Elevadores, uma empresa fabricante, multinacional e multimarcas. Temos compromisso com a Qualidade, Confiabilidade e Agilidade.



A atividade da ORONA concentra-se no desenho, fabricação, instalação, manutenção e modernização de soluções de mobilidade, tais como elevadores, escadas rolantes, rampas e esteiras rolantes.



- Líder em capacidade Produtiva na Europa
- 1 em cada 10 elevadores novos na Europa é Orona
- Equipamentos presentes em mais de 100 países
- Mais de 250000 equipamentos Orona instalados no mundo
- Mais de 50 anos de experiência
- Duas fábricas de produção na Europa

Orona

A ORONA ELEVADORES tem um novo APP para você Cliente.

Buscando um relacionamento mais próximo com você a Orona Elevadores tem o imenso prazer de apresentar o novo aplicativo SAT Orona.

Este aplicativo irá possibilitar a você cliente Orona abrir e acompanhar seu chamado técnico.

Qualquer que seja o atendimento que você precise, utilize nosso aplicativo.

Clique no botão ao lado para acessar o manual de cadastro e utilização.

Baixe agora! SAT Orona

GET IT ON Google Play

BAIXAR MANUAL

Estamos prontos para lhe atender e oferecer o que realmente você necessita.

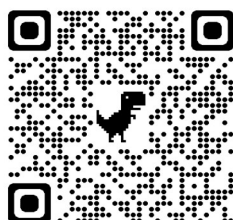
E aí, gostou de conhecer a Orona? Agende uma avaliação sem compromisso.

Venha conhecer os nossos serviços e um mundo de possibilidades!

Conheça mais em:



Acesse nosso site:



Entre em contato:



ORONA ELEVADORES
FILIAL RIO DE JANEIRO
Estrada Engenho D'Água – N° 1330 Box 28, Anil
CEP: 22.765-540 – Rio de Janeiro – RJ – FONE: (21) 3190-5791

Crônicas Condominiais

por Gracília Portela



Todo entregador tem um pouco de Batman

O ambiente condominial é um celeiro de observação do comportamento humano, e não poderia ser diferente, já que lá mora a maior parte dos formadores da sociedade atual. Invariavelmente encontramos a tia obcecada por limpeza, o síndico acometido de estresse em grau máximo, que necessita atendimento no meio da noite, o casal que não se importa com os vizinhos quando vai namorar, e por aí vai. Não foi à toa que o cantor Luan Santana fez tanto sucesso com a música “Acordando o prédio”, na qual há menções na letra de frases como: “vamos acordar este prédio”, ou “daqui a pouco liga o síndico”. Fato positivo é que todos temos histórias curiosas a contar e que, seja lá como for, trazem no mínimo situações inusitadas. Recentemente um morador de um prédio na zona sul do Rio de Janeiro, mas especificamente no Jardim Botânico, que sofre de ansiedade e outras síndromes psicossomáticas, e que toma remédio controlado, misturou sua medicação com álcool, e obviamente que essa mistura não deu certo. Acometido pela sensação alucinada que o remédio com a bebida lhe causou, o referido morador foi colocar o lixo no local destinado a tanto, só se esqueceu que não estava vestido, e como veio ao mundo, jogou-se no corredor do condomínio, na certeza de que iria livremente deixar seu lixo no reservatório destinado a tal. Para sua surpresa, a porta bateu, e lá estava ele nu, como veio ao mundo, encontrando com o rapaz da entrega de sanduíches em frente ao elevador. Ainda sem desconfiar que estava nu, e bem confuso, indagou ao entregador: “Encomenda para mim?” “Não senhor, respondeu o rapaz meio assustado, e completou...creio que o senhor esteja esperando mais propriamente a entrega das lojas de roupas íntimas.” e sorriu ao morador. Ainda sem se tocar que estava nu, face sua confusão mental, olhou fixamente ao rapaz e disse... “pois é, acho que não vieram a tempo”. Já a esta altura, o entregador vendo a situação em que o morador estava, e com imensa empatia disse: “O senhor quer uma toalha?” e o morador confuso, mas intrigado, respondeu: “Está meio frio né...?? Mas escuta, você não disse que era da lanchonete, como tem toalha?” “Sempre trago uma comigo, pois como venho de moto, às vezes me molho na chuva, e aí me seco com ela... pode usar para amarrar na cintura.” O morador ainda sem atinar como tinha ficado naquela situação, pegou a toalha e nela se enrolou. A partir daí surgiu uma fácil amizade, que somente foi interrompida pela mãe do morador, que chegando no elevador indaga: “Filho que fazes do lado de fora com a toalha do Batman na cintura? A resposta veio rápida: “Mãe, somente ele para me salvar em tal situação, mas abre a porta que depois te explico! A reflexão deste caso é: Nem sempre os super-heróis aparecem com capas ou voam, mas podem ter motos e serem loucos pelo Batman!

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

@graciliaportela @abfsis_2018

@edcescolacoletivo @justicafilosoficosistemica_oab

REVISTA DOS CONDOMÍNIOS
Ano 2 - Edição 21 - Agosto de 2023

Tratando riscos e cuidando do trabalhador

Melhores formas de mitigar e evitar riscos, muitas, processos e cuidar das doenças

GARAGEM Projetos para economizar espaço	ADMINISTRADORA DE CONDOMÍNIOS Como é sua experiência de cliente?	VIOLÊNCIA Contra a mulher e minorias	VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO Cuidados na hora de comprar seu imóvel
---	--	--	---

www.revistadoscondominios.com.br

Expediente • REVISTA DOS CONDOMÍNIOS

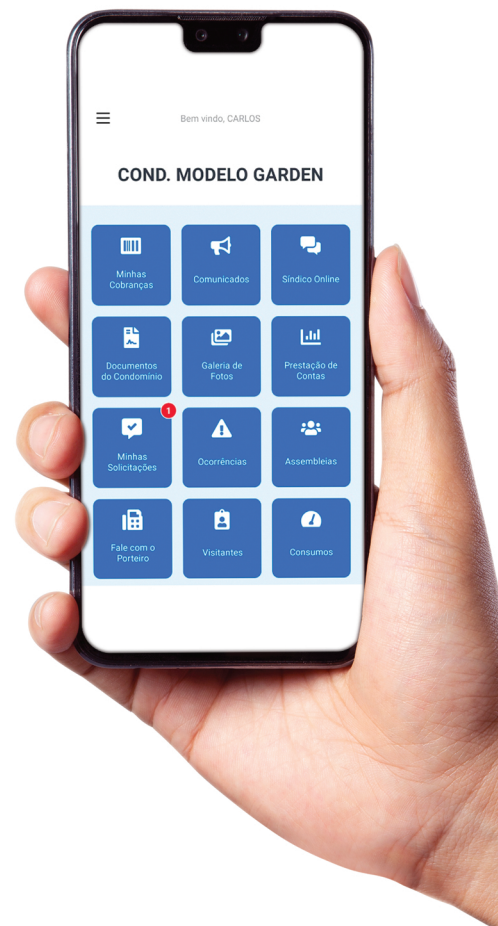
Chief Executive Officer:	Francisco Egito
Jornalista Responsável e Editor:	Ricardo Britto
Conselho Editorial:	Francisco Machado Egito (RJ) Vander Ferreira de Andrade (SP)
Gerência:	Cecília Egito
Comercial:	Andrea Oliveira
Editoração:	Jorge Arthur Ferreira Machado
Colaboradores:	João Gabriel Rodrigues e Yago Santos
Revisão:	João Gabriel Rodrigues
Realização:	Grupo Francisco Egito e MMA Marketing
Endereços e Contatos:	Rua Gavião Peixoto, 183/905 - 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 colunistas e entrevistados são de responsabilidade dos autores e não necessariamente refletem a opinião da revista. | Para receber mensalmente e gratuitamente a edição digital da REVISTA DOS CONDOMÍNIOS, acesse o nosso site e faça o seu cadastro gratuitamente: revistadoscondominios.com.br | Ao fazer essa solicitação, o assinante concorda em receber malas diretas e comunicações da Revista dos Condomínios e seus parceiros empresariais, com ofertas de produtos e serviços adequados ao seu perfil.

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

Ofecemos 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