



REVISTA DOS CONDOMÍNIOS

Ano 2 - Edição 22 - Setembro de 2023

LEILÃO DE IMÓVEIS:

Utilidade e cuidados
ao contratar

ACIDENTES NOS CONDOMÍNIOS:

Como reduzi-los?

ESPAÇO GOURMET:

Especialista dá
dicas de design

ASSÉDIO NO CONDOMÍNIO:

Caso incrível
ocorrido em
São Paulo



ESG:

Qual a importância de sua aplicação no condomínio?



2023.2

FORMAÇÃO DE SÍNDICOS E GESTORES CONDOMINIAIS



APRIMORA
Qualificação profissional

AULAS AO VIVO

INÍCIO

23/10/2023



R\$

199,00

12X

10% DE DESCONTO PARA EX- ALUNOS



19H ÀS 22H



CARGA HORÁRIA
TOTAL

90H



EAD

Apoio:



(21) 98476-5645

WWW.CURSOAPRIMORA.COM.BR



@APRIMORAQUALIFICACAOPROFISSIONAL



@CURSO_APRIMORA

Leilões públicos de imóveis: Qual a segurança do comprador?

Muitos já ouviram uma história complexa sobre leilões, ou até mesmo que comprar em leilão é uma verdadeira furada. Com o passar dos anos, felizmente, os avanços tecnológicos, as alterações nas leis e as melhores práticas têm permitido a implementação de medidas para garantir a integridade, a efetividade e a segurança jurídica nos leilões, seja ele judicial ou extrajudicial, “fazendo com que os interessados olhem para o leilão como ele efetivamente é: uma grande oportunidade de investimento!” – garante a leiloeira pública Juliana Sevidanes de Araújo.

Ainda que um interessado arremate um imóvel para uso próprio, o ativo não deixa de ser um investimento, pois comprador estará constituindo um patrimônio. E como todo investimento, requer uma análise e um entendimento claro do imóvel e do sistema que permitirá a compra – incluindo, eventualmente, uma plataforma online. “A transparência e o conhecimento de cada etapa do processo é a garantia de segurança que deseja todo comprador” – resume Juliana Araújo.

Leiloeiros Públicos:

Conhecendo um pouco mais

Os Leiloeiros Públicos, obrigatoriamente, precisam ser matriculados nas Juntas Comerciais dos respectivos estados. “No caso dos leilões judiciais, os leiloeiros precisam ser cre-



Juliana Sevidanes de Araújo

denciados nos Tribunais, ter no mínimo três (3) anos de experiência devidamente comprovada e a plataforma homologada pelo Poder Judiciário” – destaca Juliana Araújo.

Leilão seguro: Três pilares

O principal pilar da segurança nos leilões é, sem dúvida, a escolha do Leiloeiro Público Oficial que irá realizar o leilão. O leiloeiro desempenha um papel fundamental na condução do leilão de maneira a tornar o mesmo transparente e eficiente.

Logo, escolher um leiloeiro respeitável e com um bom histórico é crucial para garantir a segurança e o sucesso das transações. Ao ser nomeado para atuar em um processo, o leiloeiro vai analisar minucio-

samente o mesmo, a fim de evitar uma eventual arguição de nulidade, além de promover a ampla divulgação do leilão.

O segundo pilar é a transparência. Todas as informações pertinentes do bem que será leiloado, os procedimentos, termos e as condições devem constar no site dos Leiloeiros Públicos Oficiais e no edital de leilão. O cumprimento dessas obrigações permite que os participantes tenham uma compreensão completa do que estão comprando.

Como terceiro pilar, temos a plataforma de leilão, onde será realizado o leilão online ou simultâneo (modalidade em que o leilão ocorre de forma presencial e online). A plataforma deverá ter o certificado de segurança SSL e os dados e contatos do Leiloeiro Público – para tornar possível a verificação de autoria.

A fim de garantir ainda mais segurança para o arrematante é possível acessar o site da Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro onde consta a matrícula de todos os leiloeiros, bem como seus contatos e os endereços das plataformas de leilões utilizados por eles.

Leilões: Segurança

Sabemos que ao realizar uma compra e venda tradicional são fornecidas as certidões dos imóveis, com intuito de proteger tanto o comprador quanto o vendedor, garantindo que a transação seja legal, transparente e livre de proble-



O surgimento de uma profissão

A industrialização foi uma das causas da urbanização do nosso país, que se iniciou nas décadas de 30 e 40 do século passado. A verticalização das cidades foi uma das alternativas encontradas para o elevado custo dos terrenos, tendo como decorrência a construção de imóveis em condomínios que proliferaram ao redor dos centros urbanos. É neste contexto que os síndicos ganham destaque, inaugurando uma nova ocupação na sociedade, como os responsáveis pela gestão de um condomínio. Esses primeiros síndicos eram moradores, em geral proprietários, não se exigindo nenhum conhecimento ou técnica para administração.

Com o decorrer do tempo os condomínios foram adquirindo tamanha complexidade, que passaram a exigir do síndico dedicação especial para administrar tantos problemas como: uso das áreas comuns e privativas; manutenção das instalações e sistemas prediais; orçamento condominial; inadimplência; contratação de serviços cada vez mais especializados; normas técnicas; legislação diferenciada para animais, idosos, mulheres e proteção de dados; obrigações contábeis e fiscais, dentre muitas outras questões.

O síndico é um gestor de condomínios, imbuído de poderes de representação, outorgados pela coletividade em assembleia de condôminos. Dentre suas atribuições legais, previstas no Código Civil, destacamos algumas a seguir:

- Representa o condomínio, ativa e passivamente, praticando em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns (art. 1.348 II)
- Deve cumprir e fazer cumprir a convenção do condomínio, o regimento interno e as determinações da assembleia (art. 1.348, inc. IV)
- Deve diligenciar a conservação e guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores das unidades (art. 1.348, inc. V)
- Elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano (art. 1.348, inc. VI)
- Tem o dever de cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas (art. 1.348, inc. VII)
- Deve prestar contas anualmente e quando exigidas (art. 1.348, inc. VIII)

Para realizar seu Mister, o síndico poderá, mediante autorização da assembleia de condôminos, investir outra pessoa em poderes de representação (art. 1.348, §1º) ou poderá transferir alguns dos poderes ou das funções administrativas (art. 1.348, §2º) para lhe auxiliar a organizar a gestão do condomínio.

A figura do síndico profissional tem se desenvolvido no mercado nos últimos anos. Esse síndico “não morador”, que exerce sua atividade de modo profissional, com base na técnica e experiência em gestão, vem ganhando cada vez mais espaço no mercado. O síndico profissional surgiu em resposta ao desinteresse de alguns condôminos em assumirem a função, quer por receio do excesso de responsabilidades, por ausência de tempo para se dedicarem ou por necessidade de gestões mais capacitadas.

Em síntese, esse novo perfil de síndico é o de uma pessoa externa ao condomínio, que não sendo morador ou proprietário, oferta seus serviços em caráter profissional, de modo sempre remunerada, com expertise e técnica diferenciada, transformando uma ocupação em sua profissão, que se torna seu meio de ganhar a vida.

Uma profissão é considerada uma ocupação que desempenha uma função social importante. Ela é uma técnica especializada, uma forma superior de organização social, considerada uma manifestação de desenvolvimento e modernidade. Sim, as profissões nascem do casamento da prática com uma base acadêmica. As profissões emergem quando um número definido de pessoas começa a praticar uma técnica fundada sobre uma formação especializada, dando resposta a necessidades sociais. E vem aí o síndico profissional!

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

A gente traz nessa edição o conceito ESG aplicado ao condomínio. Qual a importância dessa iniciativa? Ou, primeiro, o que é ESG? É possível trazer economia para o condomínio com a aplicação desse conceito no condomínio? Em suma: quais as vantagens?

A questão de leilão de imóveis foi trazida com o objetivo de oferecer aos síndicos uma saída para a inadimplência no condomínio. Algo tão presente nesses dias de carestia e economia ainda em fase de reequilíbrio.

Se é para economizar, então é melhor evitar danos e perdas. Por isso, trouxemos informações sobre como evitar acidentes e a importância dessa iniciativa, seja nos cuidados com os funcionários, fornecedores ou terceirizados.

Os nossos repórteres conversaram com uma especialista em design para trazer dicas de decoração para o Espaço Gourmet. Está fazendo obras ou quer algumas dicas para informar um projeto futuro? Essa é a oportunidade.

Por fim, é interessante o caso de uma subsíndica que praticou, reiteradamente, assédio no condomínio transformando o ambiente em algo tóxico e, por consequência, reduzindo a produtividade, prejudicando o atendimento aos condôminos e reduzindo a capacidade de atenção dos funcionários. Um deles, até acabou por se acidentar. Acreditem, isso existe e acontece!

É isso que acredito ser importante destacar. Boa leitura a todos.

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

ÍNDICE

- 3** Leilões públicos de imóveis: Qual a segurança do comprador? - Juliana Sevidanes
- 7** Análise de risco: Como evitar acidentes em condomínios e reduzir prejuízos? - Adriana Maria dos Santos
- 11** Espaços gourmet: Últimas tendências do ambiente - Camilla Dias
- 17** Assédio: Um relato incomum em condomínio de São Paulo - Amanda Lobão
- 21** ESG aplicado à gestão de condomínios: O que o síndico e o condomínio têm a ganhar? - Taís Marcon
- 26** Investimentos para condomínios: vantagens e desvantagens - Hérick Borges
- 28** Uso das áreas comuns pelos funcionários: É permitido? - Amanda Amaral
- 30** Síndico, quer saber como criar uma equipe de alto rendimento? - Ana Chazan e Christiane Romão
- 33** e-Social: Mudanças e novas obrigações para síndicos e gestores de empresas - Luciana Brito
- 37** VA CFTV e o desafio de cumprir a LGPD - Amanda Accioli
- 40** Meu condomínio precisa de manutenção: riscos para a segurança dos moradores e impactos financeiros para o síndico - Felipe Ferrarezi
- 42** Síndico, venha saber como evitar fraudes em seu condomínio! - Chystiane Monroe e Richard Guedes



Pessoa da plateia faz lance para a leiloeira Juliana Sevidanes durante leilão público - Foto de Albert Andrade

mas futuros. O mesmo acontece nos leilões, com a facilidade de que, neles, todas as certidões dos imóveis são fornecidas pelo Leiloeiro Público Oficial.

Leilão: Casos de invalidação da compra

Em certas circunstâncias, a arrematação realizada em um leilão pode ser invalidada. No contexto dos leilões judiciais, a arrematação pode ser questionada, e considerada inválida, caso o processo não siga com os trâmites legais corretamente, como por exemplo: falhas nas notificações das partes interessadas no leilão ou

caso o imóvel seja arrematado por um valor abaixo do mínimo estabelecido. Em ambos os casos o valor da arrematação e a comissão do leiloeiro são devolvidos integralmente ao arrematante. Vem daí, a importância do trabalho do Leiloeiro Público, que evita, justamente, que uma arrematação seja invalidada.

Leilões: Boa ferramenta contra a inadimplência no condomínio

Nas execuções de cotas condominiais, por exemplo, os leilões têm se tornado uma poderosa ferramenta na satisfação do crédito condominial,

contribuindo na recuperação dos valores em atraso da unidade inadimplente e garantindo a saúde financeira do condomínio. Esse movimento ajuda a coibir a inadimplência dos demais condôminos e pode aumentar a arrecadação de cotas condominiais.

Leilões: Segurança

Os leilões são seguros quando conduzidos por leiloeiros confiáveis e em plataformas online seguras. A transparência, as informações claras, a proteção de dados e a aplicação das normas pertinentes, são componentes-chave que contribuem para a segurança dos leilões. Com essas medidas em vigor, os leilões oferecem uma forma confiável e transparente de comprar e vender bens.

Contatos

Juliana Sevidanes de Araújo

Leiloeira Pública Oficial há 10 anos, é formada em Direito com Especialização em Direito Administrativo e cursos de Extensão em Direito Imobiliário e Processual Civil (EMERJ). É membro das Comissões de Leilão (OAB/RJ, ABA/Barra e da ABAMI).

21 99392 5299

@julianaaraujoleiloeira

juliana@leiloesja.com.br

@leiloesja

@julianaaraujoleiloeira

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

MÍDIA PRO

TELAS EM ELEVADORES CONHEÇA OS BENEFÍCIOS

Solicite um projeto personalizado para o seu condomínio e aproveite os benefícios dessa mídia.

Suas telas podem ter comunicados do condomínio, conteúdos úteis aos usuários e a possibilidade de gerar renda extra para o condomínio.



ENTRE CONTATO E SAIBA MAIS

 /MidiaproComunicação



2081-9001

99443-7100 

Análise de risco: Como evitar acidentes em condomínios e reduzir prejuízos?

Quando a gente fala em análise de riscos de acidentes em condomínios, hoje, a análise desse ambiente é considerada complexa, com muitos movimentos e riscos ali presentes. Desde riscos para o trabalhador quanto para moradores, visitantes ou terceiros. Então, “tenho que olhar para todos esses públicos. Portanto, quando a gente fala em condomínio, sabemos que temos muitos riscos envolvidos” – afirma Adriana Santos. De uma forma geral, quando a gente começa a ter a perspectiva dentro dos condomínios, é necessário entender que todas essas pessoas que fazem parte, ali, esporadicamente, ou habitam ali, eles precisam ter consciência dos riscos que eles estão expostos. Devido a essa complexidade e número de riscos do ambiente, designamos um repórter da Revista dos Condomínios para conversar com a especialista no assunto, Adriana Santos.



Adriana Maria dos Santos

Acidentes: Como se prevenir?

Repórter da Revista dos condomínios: E de onde parte essa conscientização?

Adriana Santos – Muitas vezes parte do próprio gestor. Para essa função, o síndico tem que possuir formação ou ser capacitado, preparado. Ele tem que estar de olho, principalmente, nas questões de segurança do trabalho – porque são os colaboradores os mais expostos a eles. Seja qual for o ponto ou perspectiva analisada, não adianta a gente trazer o assunto à discussão, se a gente não falar, primeiro, dessa gestão, que é o síndico e a administradora.

Acidentes: Qual o primeiro passo para redução?

Repórter RDC: Mas avaliando a partir dessa perspectiva, qual o primeiro passo para mitigar os acidentes, seja de qualquer área que estejamos falando?

Adriana Santos – Seja desde gara-

gem, acessibilidade, guarda corpo, eletricidade... a primeira visão, ali, vai ser do síndico. Nesse momento, ele vai estar defendendo interesse tanto do condomínio, da empresa, da corporação, quanto dos moradores. Nos últimos meses, até o final de janeiro desse ano, estava desenvolvendo trabalho voltado para condomínios. A grande maioria dos síndicos profissionais tem uma visibilidade e entendimento maior das normas regulamentadoras brasileiras.

Repórter RDC: Quando a gente fala de garagem, a gente sabe que tem normas e diretrizes que ali estão envolvidos. Mas não são todos que conhecem essas normas, concorda?

Adriana Santos – Para mitigar o acidente o síndico, profissional ou morador, ele tem que ter ciência dessas normas. Não é só pegar a administração do condomínio e defender os interesses dos condôminos. Ele tem que ter essa visão preventcionista.

Repórter RDC: Qual a melhor forma de evita-los?

Adriana Santos – Os acidentes, conseguimos evitar através da prevenção, da educação. Então, muitas

vezes, a base para a redução dos acidentes se encontra, primeiro, na conscientização de quem está ali administrando. Ou seja, o síndico e os administradores. Uma vez que estejam conscientes, tenham educação, eles conseguem levar essa informação para o condomínio; que pode ser feita através de sinalização, manutenção, adequação, modificação de convenção coletiva, porque são diversos os tipos de acidentes que podem acontecer ali, dentro de uma garagem.

Repórter RDC: E quem corre o maior risco de acidentes?

Adriana Santos – Um exemplo de maior risco é o idoso e a criança. E a criança, o risco é maior em relação inversa a idade. Quanto mais nova, maior é o risco. Então, a movimentação de carro dentro da garagem, se a educação, comunicação, não tiver bem realizada dentro do condomínio, com direcionamento maior aos moradores que são pais, é óbvio que o risco de acidentes aumenta.

Repórter RDC: Quais as formas de reduzir esse risco?

Adriana Santos – Através de palestras, normas internas, convenção coletiva. Se flagrar uma situação de desconformidade, tem que avisar: Se você deixar a criança correndo ali, pode acontecer um acidente. Ou seja, a fiscalização tem que ser ativa. Não adianta colocar na convenção coletiva que a criança não pode correr nas áreas comuns e não ficar atento, não fiscalizar. Nessas áreas, as crianças devem estar sempre acompanhadas de um adulto. E, quando exposta em área de risco, isso tem que ser monitorado e cobrado. Porque, tudo o que a gente estabelece como norma, mas não cobra, na visão do morador, perde a validade, em sintonia com a cultura brasileira. Se não formos cobrados, de alguma forma, aquela norma ou lei cai no esquecimento.

Repórter RDC: E, na sua experiência, essa situação é comum nos condomínios?



A importância da Contabilidade em Condomínios

A pesar dos Condomínios serem classificados como entes sem personalidade jurídica, sua operação do dia a dia se assemelha a de uma empresa pois possuem um fluxo operacional-financeiro como manutenção, limpeza, folha de pagamento, recebimentos e pagamentos, e por isso a importância de uma gestão bem executada é imprescindível para a otimização de resultados positivos mensalmente.

Há muitos condomínios que fecham suas contas mensais no vermelho, porque lhes faltam gestão, não aquela básica realizada pelo síndico ou por algumas administradoras, mas sim um olhar mais apurado em relação a operação e resultado.

Na prática as Previsões Orçamentárias aprovadas em AGO normalmente no início do ano, não são acompanhadas mensalmente, e por isso a surpresa quando o Condomínio precisa lançar cotas extras para suprir seu saldo negativo, quando a origem desse problema foi uma gestão insuficiente.

É aí que entra a Contabilidade, uma ciência que possui todas as informações imprescindíveis para uma gestão de boa qualidade, auxiliando os gestores dos condomínios com informações e controles financeiros, como por exemplo, no acompanhamento mensal da evolução das receitas e despesas, na análise e redução de custos, na melhor aplicação da receita com compras, contratações de serviços e aplicações financeiras, além do controle patrimonial do Condomínio.

As empresas utilizam a Contabilidade para registrar toda movimentação financeira e com ela a operação do dia a dia, e com essas informações são gerados relatórios gerenciais para acompanhamento e decisões.

Por que os Condomínios não podem evoluir para tais práticas? Com a melhora nos resultados financeiros baseados na Contabilidade, pode se utilizar o excedente financeiro para investimento no próprio Condomínio como uma reforma da fachada, uma portaria nova, uma academia, um salão de jogos, etc.

Indo nessa linha que nos perguntamos, então por que os Condomínios não possuem uma Contabilidade mais apurada ou um Contador responsável assim como as empresas?

Se os controles contábeis não são eficientes, quem garante que o Condomínio não está tendo perda financeira, com compras erradas, impostos, desvios, fraudes, etc?

A contabilidade desempenha um papel fundamental na gestão eficiente e transparente dos condomínios. Mesmo que os condomínios não sejam entidades empresariais tradicionais, eles lidam com recursos financeiros e têm obrigações financeiras legais que precisam ser gerenciadas.

Artur Riback Cavalcanti é Formado em Ciências Contábeis, com MBA em Gestão Empresarial pela FGV, passagem por diversas Multinacionais como Auditor, Controller e Diretor Administrativo Financeiro.

Adriana Santos – A gente consegue identificar muito isso nos condomínios. Possui muitos amigos que são síndicos profissionais, em conjunto com alguns deles acompanhei inspeções prediais. E eles batem muito forte na questão de inserir normas na convenção coletiva, para que seja possível evitar acidentes. O próprio condomínio só sente na hora que é chamado, advertido. Então, não adianta estipular essas regras, tomar todas as precauções, se as normas não estão sendo fiscalizadas, cobradas dos moradores.

Repórter RDC: E em relação aos terceiros? É a mesma questão?

Adriana Santos – A mesma questão em relação aos terceiros. Essas normativas têm que se estender aos moradores, que estão ali constantemente, aos terceiros que vão adentrar o condomínio e os trabalhadores. Em relação ao trabalhador, esse vai ser cobrado de forma diferente. Ele está no local de trabalho dele e não deixa de estar exposto aos riscos. Nesse caso, os riscos que estão expostos são os mecânicos. Essa conscientização tem que ser realizada no momento da contratação dele através de treinamento. Tem que ser dito para ele: Olha, você vai varrer uma garagem e você não pode, por exemplo, estar usando fone de ouvido – por conta da movimentação de carros ele precisa estar alerta naquele ambiente; ou seja, o zelador, o vigia, quem tem acesso a essa área, ele precisa estar ciente do risco ao qual está exposto naquele ambiente.

Repórter RDC: Nesses espaços eles precisam de algum tipo de EPI? Por exemplo: Uma camisa com alguma parte refletora de luz.

Adriana Santos – Existem situações em que há manobristas. O ideal nessas áreas é utilizar os coletes refletivos, até porque o morador, muitas vezes, fica sem visibilidade. E seria uma forma de sinalização da presença do manobrista, colaborador do condomínio.

Repórter RDC: Na sua experiência, qual o nível de importância que possui o treinamento dos trabalhadores dentro do plano de redução de riscos? Como você citou, temos como outros itens desse plano: A comunicação; educação em palestras; inserção das normas na convenção coletiva e a cobrança eventual do síndico. Pergunto, porque o colaborador está nas áreas comuns diariamente.

Adriana Santos – Não podemos deixar de dar importância a nenhum dos itens. Todas as vezes que um trabalhador é contratado, seja para qual função for, ele tem que ter ciência do risco envolvido na sua rotina.

Repórter RDC: Contudo, na hora da implantação das regras, podemos considerar que esse trabalhador exerce um papel importante de multiplicador da informação, uma vez que está presente no dia a dia e, por isso, tem um maior contato com o morador?

Adriana Santos – Exatamente. O papel do trabalhador é fundamental. Principalmente, agora, que estamos em um momento especial na implantação das normas de segurança do trabalho. Antigamente, o Ministério do Trabalho para fiscalizar uma empresa ele precisava ir até o local. Hoje em dia, não. Através das informações que são enviadas para o e-Social da saúde e segurança do trabalhador, essa fiscalização está muito presente. Trazendo essa análise para o condomínio, até um ou dois anos atrás, muitas pessoas que administravam o condomínio não tinham noção de que um trabalhador para exercer qualquer atividade ele teria que possuir um treinamento descrevendo todos os riscos que ele está exposto. Não adianta você cobrar um trabalhador sem falar o risco ao qual ele está exposto. Ele não tem muita noção.

Repórter RDC: Então, mais uma vez, o papel fundamental é conscientizar?

Adriana Santos – Em primeiro lugar, o síndico. É ele quem será o multiplicador da informação para a força de trabalho, para o colaborador. Uma vez que é ele que faz a contratação do trabalhador. E, uma vez ciente, ele vai treinar esse trabalhador, conscientizar do risco aos quais está exposto. Muitas vezes um trabalhador está na função, por exemplo, de zelador há vinte anos, porém ele sempre trabalhou em um lugar que não tinha política de segurança do trabalho. Mas essa realidade está mudando. Ele chega a um condomínio e, por mais que ele esteja, ali, diariamente, há riscos silenciosos que ele, apesar do tempo de trabalho no local, não tem percepção. Porque, para ele, aquele ambiente se tornou normal, cotidiano, corriqueiro. Daí a importância do treinamento. E isso é lei. É obrigatório para todos os trabalhadores.

Repórter RDC: E uma vez treinado, ele tem outro olhar diante do ambiente?

Adriana Santos – Uma vez treinado, ele consegue até ser um fiscalizador dentro daquele condomínio. Aí, ele vai observar a presença de crianças correndo; se tem um idoso desatento; ele vai observar se as garagens estão devidamente sinalizadas, com as luzes funcionando adequadamente; obstrução do caminho por algum material, ferramenta ou eventual móvel. Quando se fala em garagem sabemos muita coisa fica ali embaixo. O gerador, acondicionamento de material; será que os extintores de incêndio estão dentro da validade?; os hidrantes estão adequados?; será que as bombas d'água estão trabalhando com a manutenção periódica devida? – e os moradores deixam muita coisa ali, também. O que se avoluma, quando consideramos períodos pequenos, durante as mudanças, entregas, compras; materiais esquecidos, bicicletas etc. Então, quando o trabalhador é treinado, tem uma perspectiva, uma percepção diferenciada para o risco. A partir daí, sim, é muito mais fácil para o condomínio fiscalizar.

Repórter RDC: Agora, é lógico que se você puder contar com a análise de um engenheiro do trabalho, que possa estar estudando as áreas comuns, os riscos que ali estão presentes, fica muito mais fácil do síndico tomar conhecimento e multiplicar



Engenheira Adriana Santos durante palestra

essa informação e treinar o colaborador, concorda?

Adriana Santos – Isso mesmo. Como engenheira de segurança do trabalho, entendo que a partir da obrigatoriedade dos envios das informações para o e-Social, todos os condomínios terão que possuir um Programa de Gerenciamento de Risco – que é o antigo PPRa. E parte, exatamente, do que você falou. Eu vou em um condomínio, faço uma análise de risco, levanto todos os riscos, que o trabalhador está exposto naquele ambiente e fica, ali, como diretriz para o síndico. Ali está registrado o plano de ação, informando para o síndico, por exemplo: “Sua garagem não está sinalizada. Você tem X dias para atualizar sua garagem. Você precisa do número Y de extintores”. O PGR, Programa de Gerenciamento de Riscos, é o documento básico.

Repórter RDC: Essas visitas, que o engenheiro de segurança do trabalho faz, é muito comum o governo do estado enviar técnicos para fiscalizar prédios residenciais?

Adriana Santos – Não, não é. É mais comum em construções. É muito comum em indústria.

Repórter RDC: Quando é que o síndico pode receber uma visita do Ministério do Trabalho?

Adriana Santos – Quando há uma denúncia em que o trabalhador está exposto a situações constantes de risco ou quando ele está trabalhando sem os EPIs necessários às suas funções. O próprio trabalhador pode denunciar para o Ministério do Trabalho fazer a visita. Mas hoje, essa

verificação está sendo feita através dos envios das informações do e-Social. Então, hoje, o governo consegue verificar os condomínios e empresas, CNPJs, seja de que tamanho for, se eles estão cumprindo as exigências da segurança do trabalho. Para se ter uma noção, digo apoiada na minha experiência de fiscalização em segurança do trabalho, de um trabalho realizado recentemente, onde visitei cento e vinte (120) condomínios. Estávamos fazendo um levantamento para regularização do Corpo de Bombeiros. O trabalho de consultoria foi contratado por uma construtora. Nosso objetivo maior era dar um suporte para os síndicos na regularização do atestado do Corpo de Bombeiros. Isso, porque existe um número grande de condomínios do Estado de Pernambuco que não conseguem tirar o atestado, porque eles não conseguem se atualizar. Antigamente, não existiam normas tão rigorosas quanto hoje, da ABNT. Por exemplo, muitos deles não têm acessibilidade: Corrimãos adequados, rampa de acesso e guarda-corpo etc. É possível ver que em alguns condomínios, você vai verificar as escadarias e não vai ter os corrimãos dos dois lados, não vai ter a rota de fuga. Então, o intuito desse trabalho foi justamente dar suporte aos condomínios para regularizar o que o Corpo de Bombeiros pede para esses condomínios estarem tirando esse AVCD (Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros).

Repórter RDC: Nessa consultoria, foi possível verificar a condição de capacitação dos empregados nesses condomínios?

Adriana Santos – Nesse trabalho, o que pude perceber é que os trabalhadores não são treinados. Eu cheguei em condomínios, em que o trabalhador estava trabalhando ali há vinte (20) anos e não tinha sequer um atestado de saúde ocupacional. Quando eu perguntei para o administrador: “E o ASO (Atestado de Saúde Ocupacional) dele?”; Para a gente inserir as informações do trabalhador no e-Social precisa do ASO. Resposta frequente: “Ele não tem. Ele não fez”. Ou seja, como o contratante sabe da saúde ocupacional desse trabalhador? Essa questão é muito interessante: Poder, como consultor, estar conscientizando os síndicos sobre o que é documento de lei.

Repórter RDC: Então, no Estado do Pernambuco, se está na etapa de instrução dos síndicos sobre os deveres em relação à saúde ocupacional do trabalhador? Para que eles venham aderir às normas?

Adriana Santos – Isso mesmo.

Repórter RDC: E quanto aos custos para regularizar a situação do empregado em relação à saúde ocupacional?

Adriana Santos – Na verdade, tudo que envolve custos tem, em consequência, resistência. Então, a partir do momento em que você contrata um engenheiro de segurança do trabalho para fazer uma consultoria é informado que o condomínio vai ter que se capacitar para gerar três (3) documentos, que são: PGR (Programa de Gerenciamento de Riscos); LTCAT, que é o Laudo Técnico das Condições do Ambiente de Trabalho e o PCMSO, que é o Programa do Controle Médico de Saúde Ocupacional. Com essa necessidade, você tem dois profissionais envolvidos. Quem gera o PGR e o LTCAT é o engenheiro de segurança do trabalho. Já o PCMSO, é o médico do trabalho. Ou seja, estou falando de um documento que ele vai trazer um custo para o condomínio de cerca de R\$5.000,00. Muitas vezes, o síndico acha esse custo desnecessário. Aí se ouve as seguintes alegações: “Esse exigência é desnecessária”; ou “os moradores não vão aprovar”. Essa política se impõe quando, de fato, o síndico tem noção do que a falta dos documentos pode acarretar.

Repórter RDC: Poderia dar um exemplo prático?

Adriana Santos – O zelador se expõe, ali, a produtos químicos a vida inteira. Digamos, ele adquire uma

doença e vai para a justiça. A partir do momento que o condomínio não disponibiliza um EPI adequado. Como é que o trabalhador vai saber qual o EPI adequado o síndico vai ter que oferecer? Através do PGR! É por ele que se sabe o que o trabalhador deve utilizar para desenvolver as funções dele. Digamos: “Ele vai ser exposto a tal produto químico e ele tinha que usar tal EPI”. Muitas vezes, muitos condomínios são multados pela falta de documentação; de medidas de segurança. Caso você faça uma pesquisa, você vai ver quantas medidas judiciais existem nessa esfera, relativo a não viabilização da segurança do trabalho para os trabalhadores dentro dos condomínios.

Repórter RDC: E, quando é que uma equipe de fiscalização vai até um condomínio para fiscalizar? É só quando ocorre um acidente?

Adriana Santos – De acordo com a minha experiência, 90% das vezes é por causa de acidentes ocorridos ou denúncias. A não ser que o prédio esteja em fase de construção.

Repórter RDC: E, no caso de acidentes, a multa é alta?

Adriana Santos – Sim. A multa é altíssima. A NR-26, ela se baseia na questão das multas. Existe toda cobrança em acordo com a falta de documentação. Para cada falta de implementação de um item de segurança é gerada uma multa. Se estiverem faltando muitos itens, isso irá aumentando o valor da multa. Um CNPJ qualquer que não enviar as informações do trabalhador dele pelo e-Social, ele está sujeito a sofrer multa.

Repórter RDC: Acredita que a preocupação com segurança está crescendo?

Adriana Santos – O cerco da segurança está ficando muito mais rigoroso, mas com a preocupação e defesa da saúde do trabalhador. A partir dessa consciência, os síndicos começam a fazer uma gestão dentro de seus condomínios em relação à saúde dos trabalhadores. Vou dar um exemplo: Sinalização de um piso molhado. A instrução do trabalhador, a partir do momento que você treina um trabalhador, ele vai ser um multiplicador ali, no local de trabalho. A partir do momento que ele, trabalhador, tiver consciência que vai estar lavando um piso e ele vai estar molhado e escorregadio e, alguém, pode vir a cair e se machucar, então, ele vai colocar uma placa de

sinalização. Aí, você começa a entender, de fato, o que representa aquele trabalhador treinado. Ou seja, uma vez treinado, ele vai ter consciência que aquele é um ambiente de risco. O morador que estiver passando vai ver a placa e se precaver e evitar aquele caminho, aquela área. Já, pelo contrário, se o trabalhador não está enxergando o risco inerente àquele ambiente, para aquela situação, ele não vai ser capaz de tomar as precauções cabíveis. Resumindo, todos têm que ter essa visão: síndico, trabalhador, morador.

Repórter RDC: E quanto a manutenção preventiva?

Adriana Santos – Fundamental. A manutenção preventiva de elevadores; de geradores; de fachadas. Em Pernambuco, as fachadas possuem revestimento cerâmico. E com o tempo, e o recalque do prédio (pequena acomodação ou afundamento do prédio no solo), esse revestimento tende a se desprender. Caso não tenha uma fiscalização periódica, o risco de acidente se torna altíssimo. Para isso é necessário uma manutenção preventiva. Essa obrigação consta das normas. Quando se entrega um condomínio, o síndico é obrigado a realizar determinadas manutenções, até para não perder as garantias das construtoras, a partir do momento da entrega do lançamento. Dentro do manual de entrega, o condomínio, ele se obriga a fazer algumas manutenções. Caso venha a dar algum problema, a construtora ela entra, faz a troca. Porém, o condomínio tem que seguir o tal manual. A cada manutenção é emitido um laudo. Se o síndico não fizer, ele perde a garantia da construtora, que, com isso, se exime de qualquer responsabilidade pelas eventuais consequências.

Adriana Maria dos Santos

Profissional com mais de dez anos de atuação na área de segurança do trabalho, possui formação técnica em Segurança. É formada em Engenharia de Produção com especialização em Engenharia em Segurança do Trabalho (também pela UNIFG-PE). É sócia da AeG Consultoria em Segurança do Trabalho e Bellok Construções.

Contatos

☎ 81 99803-8659 /91 98261-9766.

📧 @aadrianasantos

✉ adriana@grupobellok.com.br

Espaços gourmet: Últimas tendências do ambiente

Projeto em marcenaria distingue condomínio e é valor para condômino

O repórter da Revista dos Condomínios foi ouvir uma especialista em design de interiores, Camilla Dias, para saber das atuais tendências de padrões aplicados para ambientes, de uma maneira geral, e aproveitou para fazer uma consulta sobre composição de espaços gourmet. Segundo a especialista, de uma forma geral, estão bem cotados, no momento, tons amadeirados, mais escuros e rústicos, como expostos na Mostra CASACOR SP 2023. Em relação ao espaço gourmet, ela fez uma série de observações que todos poderão ler a seguir.

A especialista acredita que móveis com folhas em MDF aplicadas com a técnica de tampoamento não são as melhores escolhas para o espaço gourmet. A característica desse ambiente pede por móveis simples, cores neutras, operacionais, resistentes e, ao mesmo tempo, elegantes.

Então, “apesar de a tendência indicar uma linha de móveis com madeiras mais escuras, o ideal para esses ambientes é que sejam mais neutros, para que não interfiram nas decorações das festas e eventos que serão realizados nessa área comum” – explica Camilla Dias.



Camilla Dias

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





O nosso Self-made man da área condominial

Quem não conhece Machado de Assis? Ele foi um escritor brasileiro, considerado por muitos críticos, estudiosos, escritores e leitores o maior nome da literatura brasileira. Posso destacar uma das principais frases de Machado de Assis para fazer uma ponte com a histórias do nosso personagem principal que diz: “Das qualidades necessárias ao jogo de xadrez, lajá possuía as duas essenciais: vista pronta e paciência beneditina, qualidades preciosas na vida que também é um xadrez, com seus problemas e partidas, umas ganhas, outras perdidas, outras nulas.”



Estarei contando hoje a história de Francisco Egito, e devo confessar que é de uma extrema responsabilidade. Combativo, desbravador e incansável são qualidades que podemos destacar desse personagem que está sempre à frente do seu tempo. Niteroiense, Advogado especialista na área condominial, Diretor do Aprimora e do CBE-PJUR, entre tantos outros cargos, filho de Sr Sebastião Roberto Egito, teve em seu pai sua grande inspiração e orgulho, sendo ele também o grande responsável pelo seu encaminhamento profissional.

Seu pai, como um grande “self-made man”, foi um homem que construiu um grande patrimônio sozinho. Mesmo sem formação, porém muito inteligente, Sr Sebastião abriu uma imobiliária em Niterói e nosso querido Francisco seguiu o exemplo e fez sua caminhada também na área imobiliária. Sempre com inovações e atualizações para a área, o empreendedorismo estava no sangue e isso ficava visível a todos ao seu redor. Quando Francisco ingressou na área condominial diante de uma referência como a de seu pai e sua história de vida, ele não viria para fazer mais do mesmo. A linhagem da sua história pulsava inovação, assim ele chegou para revolucionar a área e fundou o Aprimora. Na época muito criticado, porém hoje é visível como deu muito certo, pois mesmo tendo nadado contra a maré, demonstra diariamente o quão foi importante trazer essa visão acadêmica para essa área que vivemos. Inspirado na história do pai de Francisco e na história de Machado de Assis, podemos dizer que assim como seu pai ele é também um “Self-made man” da área condominial.

É impossível conversar com ele sem sair inspirado a querer conhecer um pouco mais sobre tudo, inclusive sobre espiritualidade. Francisco sempre será um ponto de união, onde sua paciência e elegância de alma inspira todos ao seu redor. Sua sabedoria nos ensina diariamente a saber esperar a hora certa de ver brotar a flor de uma pedra! Agradeço a contribuição da grande mulher que está ao lado de Francisco: Cecília Egito, que nos ajudou a conhecer um pouco da história desse grande mestre, amante do mar e dos livros, sempre inspirador aos olhos de quem acredita em um futuro condominial mais qualificado todos os dias!

O impacto de Francisco Egito na vida das pessoas ao seu redor tem ramificações que vão muito além de proporcionar interesse pelo conhecimento, ele nos faz acreditar que para sermos bons não precisamos abrir mão da crítica, porém precisamos saber a hora certa, para que no momento de sermos somente uma alma tocando em outra alma, a humildade reine, assim deixaremos nosso legado.

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

 @gestoracond.christiane_romao

Eletrodomésticos

É conveniente que essas áreas sejam equipadas com eletrodomésticos com padrão inox, que é bonito e, ao mesmo tempo, neutro. Com esse cuidado, a área se torna, ao mesmo tempo, funcional e em acordo com as diversas decorações que serão aplicadas a esse ambiente.

Nessa área, com os eletrodomésticos citados acima, se torna possível não apenas cozinhar no local como, também, preparar uma comida que esteja pronta – eventualmente recebida de um fornecedor.

Espaço gourmet: Conceito

Conceito intimista, como se você estivesse recebendo seus amigos na sua sala de estar. A diferença é que no espaço gourmet “você terá uma mesa com mais lugares do que em casa e com previsão de paleta de cor para receber qualquer tipo de decoração temática de festas sazonais ou dedicadas a um aniversariante – algo muito específico” – registra Camilla Dias.

Tamponamento

No projeto planejado, abaixo, podemos notar que cada porta tem um tamanho diferente, o que não oferece uma simetria e, portanto, harmonia para o resultado do mesmo.



Exemplo de tamponamento em móveis, técnica na qual uma chapa de MDF envolve a parte externa dos móveis, escondendo todos os parafusos e deixando as laterais das portas embutidas.

Planejado x Marcenaria

Móvel planejado: A madeira de MDF encostada no chão não oferece uma vida útil ideal para o projeto. O material ideal seria o granito ou o mesmo revestimento do piso ou projetar ele há vinte (20) centímetros do piso, o que não ocorre nesse projeto.



1

Móvel em madeira escura, no ambiente “Casa que abraça”, de Adriana Valle e Patricia Carvalho.



2

Painéis em MDF padrão Nogueira Flórida, lançamento da Duratex, na Casa Essência Duratex, de Paola Ribeiro.



3

Painéis em madeira escura e de veios bem marcados, no Hall do Colecionador, de Carlos Navero Arquitetura Interiores.

Móvel feito por marcenaria:

Os móveis aqui possuem um visual mais leve. Você consegue fazer ripado, que pode ser visualizado nessa bancada em primeiro plano. Todos os módulos de portas têm o mesmo tamanho de forma a levar para o projeto um visual leve. Os vãos, onde são aplicadas as prateleiras, tem um extensão grande que exigem um projeto sob medida.



4

Móvel planejado: Armários nem sempre acompanham o tamanho exato da bancada

Espaço gourmet:

Comparação entre as imagens quatro e cinco

É possível identificar através da comparação entre as imagens quatro (4) e cinco (5) a diferença entre os móveis planejados e os feitos por marcenaria. A grande diferença é que os móveis de marcenaria se adaptam de modo perfeito



5

Móvel feito por marcenaria: Maior precisão de acabamento



A legitimidade singular do condômino na propositura de ação de exigir contas do síndico

Uma das questões que permeiam o questionário das possibilidades de conduta proativa dos condôminos é que a discorre sobre a possibilidade de propositura de ação de exigir contas do síndico mediante propositura singular de condômino.

Esta resposta foi conferida no acórdão publicado no Recurso Especial nº 2.050.372, julgado pela Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ).

Naquele processo, os Ministros, em proclamação unânime, asseveraram que o condômino, posicionado singularmente, encontra-se desprovido de legitimidade para o ajuizamento de ação de exigir contas contra o síndico. De acordo com o acórdão, a prerrogativa de exame de registros, livros e expedientes documentos relacionados ao condomínio não deve ser confundido com o direito dos condôminos de obter a prestação de contas da gestão condominial.

Referido processo teve início quando uma empresa de shopping center situada no estado do Mato Grosso ingressou com ação de exigir contas contra a gestão condominial, objetivando colher informações a respeito da administração do shopping. O magistrado de piso extinguiu o feito sem resolução de mérito, evocando a ausência de legitimidade da pessoa jurídica para exigir, singularmente, a prestação de contas.

Por seu turno, os Desembargadores do Tribunal de Justiça do Mato Grosso (TJMT), chamados a se manifestar, por maioria, reformaram a decisão de primeiro grau, admitindo a legitimidade ativa do shopping.

A relatora do recurso no STJ, ministra Nancy Andrighi, afirmou que todos os que realizam gestão de interesses de terceiros se obrigam a prestar contas e, na hipótese de não ocorrer tal prestação, surge a legítima pretensão de exigí-la.

A ministra discorreu sobre a administração do condomínio, o papel da assembleia e o múnus do síndico, reiterando o seu dever legal de prestar contas em sessão assemblear. Ainda segundo a ministra, “o condômino não tem legitimidade para propor, individualmente, a ação de exigir contas. O síndico tem a obrigação de prestar contas a todos os condôminos, na assembleia de condomínio. O condômino somente pode atuar sozinho para requerer a reunião da assembleia e ¼ dos condôminos podem convocar a assembleia se o síndico não o fizer (artigo 1.350, parágrafos 1º e 2º, do CC). Tal conclusão é corroborada pela doutrina, a qual acentua que o síndico é obrigado a prestar contas anualmente de seus atos à assembleia e não aos condôminos isoladamente”.

Firmou-se assim o entendimento que não há se confundir o direito de exigir contas com a prerrogativa de exame documental do condômino. Segundo a relatora, todo proprietário tem direito de inspecionar expedientes documentais do condomínio, o que não pode ser confundido com o direito de exigir contas, que não pode ser exercido singularmente.

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)

em qualquer espaço oferecido, pois é feito sob medida. Já a maioria dos móveis planejados trabalha com limitações nas medidas. “Caso seja necessária qualquer adaptação o custo sobe, com certeza” – Camilla Dias.

Espaço gourmet: Acabamento em folha natural

Além disso, o acabamento em folha natural é possível nos projetos realizados por meio da marcenaria, o que normalmente não é viável para móveis planejados. Outra vantagem é que a marcenaria consegue fazer móveis com a estrutura “invisível”, enquanto os móveis planejados precisam lançar mão do tamponamento para esconder a estrutura dos móveis, o que dá uma aparência mais bruta do conjunto.

Espaço gourmet: Segurança do ambiente

Lembra Camilla Dias, por fim, que “o revestimento previsto para o espaço gourmet deve ser fácil de limpar e o piso deve ser, necessariamente, antiderrapante para garantir que pessoas idosas ou com alguma limitação de mobilidade, além de crianças, não se envolvam em acidentes durante os eventos.

Projetos onde a marcenaria é chave

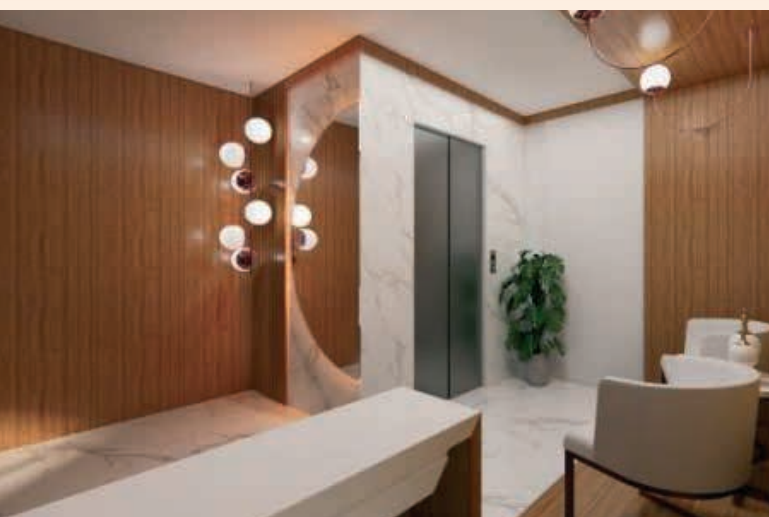



Hall de entrada em uma sala de estar criado a partir da elaboração de um painel ripado em marcenaria, a ser executado pela empresa Woodwork Design





Portaria em Ipanema, projetado pela arquiteta Elizabeth Moura, onde os painéis em madeira são a estrela do ambiente.

**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



A vaga que não era para carro, o carro que não era para estacionar

O tema é de interesse para aqueles que ainda se perguntam: A vaga da minha unidade residencial é um espaço para eu colocar o que eu quiser?

Muitos condôminos tem a falsa ideia de que a vaga de garagem pode funcionar como uma espécie de depósito, ou para a guardar de qualquer outro bem.

De fato, o raciocínio não é errado: a vaga de garagem, compondo a parte da fração ideal privada do condômino, deveria ser de uso livre pelo condômino.

No entanto, não é este o entendimento correto, tanto pela doutrina quanto pelos próprios tribunais, eis que a vaga se destina a uma finalidade precípua: a guarda de veículo automotor.

E o que seria veículo automotor? Ora bolas Felipe, qualquer veículo autopropulsado, me diria o mais atento. Será?

Se a convenção não fala (e na maioria das vezes não fala), o síndico deve entender que os veículos aptos a serem guardados nas vagas seriam, carros, motos, talvez um quadriciclo.

Mas não é o que nos leva ao caso que ficou famoso, vindo de SP: Num condomínio de razoável poder aquisitivo, um condômino que guardava seu jet ski em uma das vagas, foi advertido e multado, pois as vagas, corretamente, eram para veículos automotores.


Na disputa com o síndico, o condômino acabou se cansando e deu uma solução inusitada e que resultou na fama do caso: Comprou um veículo velho (uns falam em Brasília, outros numa belina velha, sinceramente não me recordo mais o carro que era) sem condições de uso, mas apto a servir ao fim no qual ele queria, que seria de plataforma para guarda do set ski na vaga de veículo automotor, supostamente afastando as pretensões do síndico em multá-lo por descumprir a norma condominial.


Ou seja, queria a vaga que não era para o carro, e usou um carro que não era para estacionar ou andar.

A moral da história é que na vida condominial, devemos estar preparados para tudo, principalmente para interpretações dos condôminos, que beírem o cômico/absurdo, para fazerem valer a sua razão em detrimento das normas condominiais.

Quanto ao condômino do jet ski, era mais barato ele alugar uma vaga na marina talvez...

Felipe Rodrigues é 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 SECOV-RJ, atua há mais de 13 anos com Direito Condominial.

 (21) 983560865

 @condominionapratica

 ferreirarodriguesadv.adv.br



Um ambiente corporativo optou por esse aparador todo em freijó folheado com portas maciças de complexidade 3D de altíssima qualidade. Mais uma vez o rústico com fino acabamento trazendo um visual fantástico para qualquer tipo de ambiente.



Escritório (home office) com bancada, prateleiras e com armário todo ripado em tauari maciço trazendo um belo design ao ambiente, organização e sofisticação.



Banco/aparador de 4 metros completamente em tauari maciço, o rústico com acabamento fino de alta qualidade agregando beleza, aconchego e sofisticação! A madeira maciça bem trabalhada pode sim ser uma excelente alternativa para mobília em apartamentos. Móvel folheado trazendo ao toque aspecto de madeira e portas de correr ripadas que está muito em alta em 2023.

Assédio: Um relato incomum em condomínio de São Paulo

A advogada do Condomínio Edifício Bonnaire Business, no bairro de Morumbi, em São Paulo, Amanda Lobão, do escritório Lobão Advogados, trouxe um relato incomum ao conhecimento do repórter da Revista dos Condomínios. Antes de começar seu relato, ela contextualizou que o perfil do condomínio, onde se deu o caso, é o de um empreendimento misto.

Contexto: Do caso

Existem lá, três (3) setores: residencial; office, que são as salas de escritórios; e o setor mall, de lojas. “Cada um deles, com o seu regimento interno próprio, porém, todos debaixo de uma convenção única. Eles não são independentes. Ou seja, não podem ser considerados como subcondomínios, na medida em



Amanda Lobão

que não são independentes do gestor central” – informa Amanda.

Desse modo, pela convenção, o subsíndico de cada setor não tem poderes de representar o setor e, portanto, poder de atuar como síndico daquele setor. Quem tem esse poder, de representar o condomínio, é o síndico. É importante dizer que



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





Como tratar com vizinhos barulhentos

Lidar com vizinhos barulhentos pode ser uma situação desafiadora, mas é importante abordar o problema de maneira respeitosa e eficaz para manter uma boa convivência. Aqui estão algumas dicas sobre como lidar com vizinhos barulhentos de forma adequada:

Mantenha a calma: Antes de abordar o problema, certifique-se de que você esteja calmo e preparado para uma conversa construtiva. Evite agir impulsivamente ou com raiva, para não piorar a situação.

Comunique-se diretamente: O primeiro passo é abordar os vizinhos de maneira educada e respeitosa. Explique a situação e como o barulho está afetando. Escolha um momento apropriado para a conversa, evitando momentos de tensão ou pressa.

Seja específico e objetivo: Forneça exemplos claros do tipo de barulho que está perturbando e como isso afeta o cotidiano. Ser específico ajuda os vizinhos a entenderem melhor a situação.

Demonstre empatia: Lembre-se de que, por vezes, as pessoas podem não perceber o quanto seus barulhos estão afetando. Aborde a situação de maneira amigável e tente entender a perspectiva do outro também.

Ofereça soluções: Proponha soluções possíveis para resolver o problema. Isso pode incluir estabelecer horários para fazer menos barulho, isolar áreas barulhentas, usar tapetes ou isolamento acústico, ou utilizar fones de ouvido em volumes mais baixos.

Conversar com o proprietário caso o imóvel seja alugado: Se a conversa direta não funcionar, entrar em contato com o proprietário do imóvel, possibilitando sua intervenção ou políticas de convivência.

Regulamentações locais: Verificar as regulamentações locais de ruído e horários permitidos para atividades barulhentas. Se os vizinhos estiverem violando essas regulamentações, deverá informá-los educadamente sobre as regras.

Documente o problema: Caso a situação persista, mantenha um registro do barulho, incluindo datas, horários e tipos de perturbações. Isso pode ser útil caso necessário recorrer a medidas mais formais.

Mediação: Em casos mais difíceis, considerar procurar a ajuda de um profissional especializado em mediação, para facilitar uma conversa produtiva entre as partes.

Mantenha a paz: Mesmo se a situação for resolvida, é importante manter um clima amigável com seus vizinhos. A boa convivência é essencial em um ambiente residencial compartilhado.

Lidar com moradores barulhentos exige paciência, comunicação eficaz e uma abordagem diplomática. O objetivo deve ser encontrar um equilíbrio que respeite as necessidades e o conforto de todos os envolvidos.

a parte “comercial (escritórios e lojas) foi construída de forma entrelaçada. Com isso, o condomínio possui os escritórios e lojas com compartilhamento de despesas, porque a estrutura elétrica, entre outros serviços, foi construída dessa forma” – destaca a especialista.

Ainda seguindo a mesma linha lógica, a advogada informa que a convenção do condomínio prevê uma fração ideal para dividir essas despesas para cada setor quando for uma despesa compartilhada – no caso, da área comercial, de escritórios e lojas. Ou seja, quando tenho uma despesa, calculo a partir da metragem de cada fração.

O caso: Tudo começou com a pandemia

Com o objetivo de contenção de despesas, durante a pandemia, alguns setores, da parte comercial, foram desligados. Entretanto, quando se desligava um setor, outras áreas eram também desligadas. “Toda essa lógica, do projeto elétrico, foi estruturada em acordo com o que prevê a convenção” – adianta a advogada, que segue, explicando: “a convenção prevê o compartilhamento de despesas, como é a conta de energia, tendo em vista esse uso compartilhado”.

Convenção: Subsídica em busca de desconformidades

A subsídica Adriana Matos Saad, diante dessa situação, iniciou uma busca de algum detalhe que caracterizasse o descumprimento, ou não cumprimento, da convenção do condomínio. Nos reiterados pedidos de informação, dirigidos aos funcionários, iniciou, gradativamente, a passar o sentimento aos funcionários de que eles não realizavam seus trabalhos de forma lícita. “Como se os funcionários da administração fossem criminosos ou atuassem de forma a beneficiar alguns setores, ou a se beneficiar. Então, do compartilhamento das despesas, começou uma investigação sobre todo e qualquer contrato. E a situação foi ganhando corpo” – aponta Lobão.

Subsídica: Caça às bruxas

Com essa ambiência tóxica instaurada, todos os funcionários, sem exceção, passaram a se sentir constrangidos e, de alguma forma, assediados durante sua rotina de trabalho. O receio de que algum gesto, aviso, pedido, conversa ou tarefa executada pudesse ser considerada suspeita, de alguma forma, pela subsídica. “Mas toda a questão se explica na convenção. Divisão de despesas a partir da metragem de cada fração diante da necessidade de corte de gastos durante uma pandemia” – resume Lobão.

Subsídica: Onde está o culpado?

Durante esses pedidos e conversas se dava a entender que a culpa era da síndica Jailma Araújo de Brito, “mas, na verdade, era uma situação, de divisão de

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

 @wania.baeta

despesas, estabelecida pela convenção” – diz Lobão, argumentando: “se houvesse uma injustiça na convenção, que ela, uma vez identificada a desconformidade, fosse consertada” – conclui. E o processo foi se alongando e tornando o ambiente insuportável, com exigência de apresentação de documentos de forma abusiva, pressionando a entrega dos mesmos em tempo impraticável.

Subsídica: Escalada de acusações

Essa busca escalou para uma série de atos de acusações sobre as contas do condomínio. Nesse momento, abriu-se uma assembleia e elegeu-se uma comissão imparcial daquele setor para que fosse realizada uma auditoria sobre as últimas contas. A auditoria foi então escolhida por essa comissão.

Subsídica: Indica auditoria

Essa mesma auditoria, indicada pela comissão, é empresa contratada pela subsídica em outro empreendimento da subsídica. A auditoria demorou um ano para analisar mais de dois mil e quinhentos (2.500) documentos – “uma vez que o condomínio é misto, grande e muito complexo, assim como a convenção, que é extensa” – explica Lobão.

Auditoria: Aprovação das contas

Ao final de mais de doze (12) meses a auditoria recomendou a aprovação das contas; não encontrou nenhuma irregularidade e nenhum prejuízo financeiro ao condomínio. Porém, mesmo

Histórico de assédio moral?

O condomínio conta com o serviço de uma empresa que zela pela parte do sistema de detecção de incêndio. Um determinado dia a subsídica chegou dizendo que o empreendimento corria o risco de pegar fogo porque a manutenção não tinha sido feita de forma correta. O resultado foi que a empresa teve que emitir um comunicado avisando que se tratava de uma fake-news. Durante uma assembleia a subsídica informou que a empresa prestadora do serviço tinha passagens no serviço “Reclame Aqui”, indicando que o trabalho não era crível. “Contudo, sabemos que não é incomum que uma empresa possua um registro de reclamação no citado serviço” – lembra Lobão.

Subsídica: Ação para ter mais espaço na sala

A ação reivindicava a expulsão de funcionários e síndica de uma parte da sala da administração com a argumentação de que a área reivindicada pertencia ao setor da subsídica. De acordo com a especialista, não há como liderar uma equipe de um empreendimento se não há diálogo entre a subsídica e os demais. Além de tudo, não há como separar uma área para criar uma sala especial para a subsídica. O espaço amplo e aberto foi uma exigência do AVCB (auto de vistoria do Corpo de Bombeiros) por causa da rota de fuga. O resultado: A sala permanece em acordo com as normas de segurança.

com o resultado positivo, de idoneidade nas contas, continuaram as afirmações de que alguns atos das contas são irregulares. Mesmo com todas as provas, as suspeitas, que se mostraram infundadas pela auditoria, continuaram e se tornaram algo próximo do pessoal – no caso, contra a síndica.

Auditoria: Não dá fim a confronto

O sentimento, a percepção é de que “não se busca saber somente se as contas estão certas ou não, mas se atingir alguém” – comenta a advogada. Nesse momento, Amanda, como advogada do condomínio, tinha como preocupa-

ção a ordem dos funcionários e com a atmosfera do condomínio. Devido ao ambiente tóxico, “com pedidos diários de esclarecimentos, o atendimento foi impactado. Eles já não conseguiam cumprir as rotinas para poder produzir e entregar os documentos exigidos sob pena de serem considerados como criminosos, como pessoas que não são transparentes” – declara Lobão.

Ambiente saudável:

Responsabilidade do empregador

O condomínio tem, por lei, como empregador, a responsabilidade de manter um ambiente de traba-



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





Amanda Lobão

lho saudável. Um momento bastante revelador, que impôs um clima desgastante no ambiente de trabalho, ocorreu quando a subsíndica foi até a administração e solicitou um documento para o supervisor de manutenção. O único da equipe que estava presente naquele momento. “A estrutura do setor tem, também, um engenheiro, uma gerente predial, uma assistente e a síndica” – lista Lobão.

Boa explicação: Péssima reação

O supervisor de manutenção, diante do pedido, explicou que o determinado documento não era da alçada, do conhecimento dele, pois o documento não tinha relação com manutenção. Informou à subsíndica que ela deveria encaminhar o pedido para a gerente predial. Ela respondeu: “Ou você me dá esse documento ou eu não vou sair daqui até que você me entregue, pressionando o funcionário. Ele começou a chorar diante da pressão, até porque não era a primeira vez que sofria pressões por parte da subsíndica. O referido funcionário está no condomínio desde a implantação, há dez (10) anos” – conta Lobão.

Subsíndica: Assédio continuado

Os relatos de enfrentamento, como esse, com resultado ne-

minalmente na delegacia. Não demorou muito e ele recebeu notificação com essa alegação, de que estava praticando calúnia. Ele foi chamado a depor. No dia que chegou a carta de depoimento, ele estava extremamente preocupado, por ser uma pessoa leiga, sem formação na área. Foi para casa e retornou no outro dia ainda atordoado com a situação.

“Ele nos contou que, para descansar a cabeça do estresse, foi consertar uma tomada que estava na sala de administração. E, na hora que ele foi descascar o fio, acabou cortando o dedo, porque ele não estava conseguindo se concentrar no que ele estava fazendo. A situação é tão abusiva, emocionalmente, que ele não tinha capacidade de concentração. O corte foi profundo. Todo mundo correu para o hospital. E, o resultado, foi que perdeu uma parte do dedo. Ficou internado e ainda passou por cirurgia” – relata a especialista.

Depoimento: Tudo esclarecido

Quando saiu do hospital, foi a depor na delegacia acompanhado pela advogada do condomínio, Amanda Lobão. Depois, foi chamada a condômina que testemunhou o ato de assédio e denunciou. Foram todos ouvidos. A situação foi esclarecida. Com base nisso tudo, a assessoria jurí-

dica do condomínio entrou no judiciário com três (3) ações contra a subsíndica – onde já havia cerca de cinco ações da subsíndica contra a pessoa física da síndica, Jailma Araújo de Brito.

Condomínio: Três ações contra a subsíndica

A primeira, para pedir que ela trate os funcionários e prestadores de serviço (terceirizados) de forma respeitosa, com urbanidade e civilidade, que é proporcional ao ambiente de trabalho digno. A subsíndica acabou sendo destituída com adesão alta, na assembleia. “Mas ela entrou com uma ação na primeira instância que a reconduziu ao cargo, alegando que a assembleia era irregular. No agravo de instrumento, o juiz suspendeu a liminar de primeiro grau e manteve a suspensão dela do cargo, que é o momento que nos encontramos agora” – resume Lobão.

A segunda, a Jailma entrou com uma ação de prestação de contas para obrigar a subsíndica a assumir o resultado de idoneidade das contas do condomínio, serviço que foi realizado por auditoria externa indicada por comissão imparcial, como dito acima. “Isso, foi necessário porque a subsíndica continuava a repetir para quem quisesse ouvir que as contas eram irregulares, mesmo após a aprovação das contas pela auditoria externa contratada” – explica Lobão.

E a última, a segunda ação foi cumulada com um pedido de liminar em que hoje, a então subsíndica, está proibida de dizer que as contas possuem irregularidade, sob pena de sofrer multa de R\$ 1.000,00 por ato difamatório em favor da Jailma. Vai chegar o momento de instrução do processo, mas a auditoria já demonstrou que as contas estão corretas.

Amanda Lobão - Advogada condominialista

Contato

amandalobão

ESG aplicado à gestão de condomínios:

O que o síndico e o condomínio têm a ganhar?

A Revista dos Condomínios, em sintonia com as práticas de sustentabilidade, foi ouvir, por meio de seu repórter, a especialista em ESG, Taís Marcon, Síndica Condominialista (profissional). Formada em Biologia e mestre em microbiologia agrícola e do meio ambiente, Taís Marcon é síndica profissional há 10 anos e professora. É ela quem chamamos para nos ensinar um pouco sobre o conceito aplicado à gestão de condomínios.

Repórter da Revista dos Condomínios - Como se dá o desenvolvimento dos conhecimentos em ESG?

Taís Marcon - Para aplicar o ESG, temos que pensar na Matriz de Materialidade. E uma matriz bem sucedida deve considerar todas as partes interessadas (stakeholders) em um condomínio: condôminos, colaboradores, prestadores de serviços, visitantes, síndico, comunidade em que está inserido. Isto é, todos que de alguma forma interagem com o condomínio. Pensando nesse contexto todo, condomínio e partes interessadas, é possível realizar uma boa governança ética, transparente, humanizada, participativa e estratégica; que é fundamental.

Isto é, um síndico que consiga pensar na gestão do condomínio levando em conta todos esses fatores e a partir da matriz, é imprescindível e um diferencial, cada vez mais, para um bom gestor condominial. Para realizar uma boa gestão é necessário que o síndico planeje e pense em soluções, a fim de implantar estratégias para melhor gerenciar seu condomínio em diversas temáticas: social, ambiental e econômico (governança).

Repórter RDC - Você poderia falar um pouco sobre o gerenciamento de resíduos e sua importância?

Taís Marcon - Os gerenciamentos de resíduos e recursos são importantes

para o meio ambiente, numa visão ampla, e, para a economia do condomínio, especificamente. Muitas cidades têm como terceiro maior gasto, os resíduos (ficando atrás de saúde e educação, como é o caso de Porto Alegre). Então, caso implante um programa de gerenciamento, fazendo um processamento adequado dos resíduos, estamos auxiliando outros tantos projetos, diminuindo a demanda dos municípios, gerando renda, tornando os condomínios mais sustentáveis. Lixo só é lixo quando está no lugar errado, se estiver no lugar certo é resíduo; e volta para o ciclo da economia.

Repórter RDC - Em resumo, se bem implantado, um programa de gerenciamento de resíduos é um investimento que propicia retorno para o bolso e para o meio ambiente. Então todos ganham, inclusive o meio ambiente onde vivemos, nossas cidades e, consequentemente, nossa qualidade de vida e bem-estar, correto?

Taís Marcon - Com certeza. Existem vários estudos empíricos de meta análises que comprovam uma correlação positiva quando implantado ESG nas empresas com melhor desempenho econômico.

Repórter RDC - E em relação ao condomínio? O processo de gerenciamento pode ser feito pelo síndico e os funcionários somente ou precisa envolver mais alguém?

Taís Marcon - Todo esse processo é possível se síndico, colaboradores e condôminos estiverem alinhados ao conceito ESG e, por isso, é tão importante falar, passar a informação, passar conhecimento.

Repórter RDC - Em sua opinião, qual é a maior dificuldade para se implantar um projeto que envolva o conceito ESG?

Taís Marcon - A maior dificuldade é a



Lixo no lugar certo é resíduo e volta para o ciclo da economia

informação, o pré-conceito que já está enraizado em algumas pessoas. Fazer a desconstrução de determinadas ideias e construir novos conceitos nas pessoas, é um processo muito lento. Contudo, implementar ESG requer uma ação coordenada com todas as partes interessadas, para garantir que toda a cadeia (zelador, prestador de serviços, síndicos etc.) esteja alinhada com os mesmos valores.

Repórter RDC - E como se enfrenta tal dificuldade?

Taís Marcon - São sementes plantadas, atitudes diárias, informações no grupo do condomínio que são passadas, palestras realizadas, papos de corredor. Hoje em dia, as informações estão mais presentes e a sustentabilidade, ESG, Compliance estão em alta; e isso facilita o processo. Contudo, uma equipe motivada e engajada, no processo, auxilia nesse enfrentamento.



Reprint

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

☎ 99891-3220 ☎ 2608-2532



A maldição da cobertura

Por que será que o condômino da cobertura sempre é massacrado pelos demais condôminos? Porque mesmo tendo direito a uso exclusivo de partes comuns de cobertura, terraço ou telhado, às vezes até devidamente regulamentado em convenção com direito a construção em caráter perpétuo, ele sempre é perseguido?

Poderíamos dar milhares de razões legais para isso ser permitido ou regrado, mas o fato é que todo morador de cobertura, sempre é perseguido de alguma forma. Ou exageram nas exigências, até que ele dê alguma contrapartida a maior, ou simplesmente criam caso porque não querem que ele possua aquele direito. O que a maioria dos condôminos vê como absurdo, ilícito e até abuso, na maioria das vezes nasceu daquela forma regrado numa convenção, porque aquele morador pagou por sua fração mais caro, e até ajustou com o incorporado o nascimento da sua propriedade daquela maneira, sendo certo que, muitos condôminos, que chegam depois, começam a questionar o regramento, por entenderem que devem ser, digamos, até indenizados de alguma maneira por aquele que utiliza-se de forma exclusiva de área comum, às vezes até podendo construir.

No pensamento sistêmico poderíamos dizer que essa relação incomoda a muitos por ter cara de desequilibrada, por entenderem condôminos, que áreas comuns, não podem ser utilizadas de forma exclusiva por outros, mesmo que estes outros tenham pago mais por sua fração. Na realidade, se formos analisar com acuidade, veremos que essa relação, é bem parecida com o inconformismo daquele irmão, que acha que na família um outro recebeu mais do que ele na herança por exemplo.

Se formos analogicamente olhar um prédio como uma família, veremos que muitas das relações ali vistas, incomodam com similitude de pais e filhos, irmãos e irmãs, tios e tias e por aí vai. A verdade é que o morador da cobertura, sempre irá causar desavenças, e estas são frutos dos possíveis desequilíbrios perpetrados entre os moradores comuns e os da cobertura, seja na concessão de fração maior, seja porque eles pagam mais, seja porque utilizam-se de maior porção do terreno, mas fato positivo é que, na maioria das vezes, os moradores dos andares de baixo, sempre odeiam os da cobertura.

A solução sistêmica para isso, e que muito acalma, é trazer à baila o reequilíbrio perdido no decorrer do tempo. Se lá atrás alguém comprou a cobertura e pagou a maior por isso, tal valor pode ter-se diluído no tempo, necessitando hoje de uma contrapartida de reequilíbrio. Se pudermos ajustar os benefícios de utilização da cobertura com a quantia paga de condomínio e outros gastos por exemplo do telhado, acabamos o coração dos demais condôminos e retiraremos o estigma do morador da cobertura de que ele se locupletou. Na realidade, ele é beneficiado, e como tal deve ter a contrapartida de utilização revistas de tempos em tempos. Isso pode não estar na lei dos homens, mas é um princípio sistêmico que deve ser levado às relações humanas, que é o equilíbrio.

A dica de hoje é: A cobertura não precisa ser algoz, nem moradores dos andares de baixo fazerem extorsão com os donos de coberturas. O equilíbrio é a base saudável de uma relação condominial, estar atento a esta necessidade de reequilíbrio entre coberturas e apartamentos simples, isso de tempos em tempos, ajudará a fortalecer e acalmar os relacionamentos entre todos.

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

 @graciliaportela  @abfsis_2018

 @edcescolacoletivo  @justicafilosoficosistemica_oab

Repórter RDC - Mas, com certeza, essa não é a única dificuldade, correto?

Taís Marcon - Outra dificuldade é a falta de um orçamento para realizar projetos sustentáveis. Quando não tem custo para o condomínio, quando conseguimos fazer projetos com objetos reciclados, por exemplo, é mais fácil.

Repórter RDC - E quando não se consegue tal orçamento, o jeito é trabalhar o convencimento via palestras, comunicações. Trabalhar de forma a estabelecer um entendimento que crie maioria dentro do condomínio? Podemos dizer que essa é a melhor saída?

Taís Marcon - Com certeza, a informação é extremamente importante. Se por um lado a falta de recursos financeiros é um desafio do ESG, a falta de informação também faz parte desse desafio. Os principais motivadores para implantação de ESG é a reputação, aumentando cada vez mais a percepção de empresas, condomínios, pessoas, sobre o impacto positivo dessas ações. Quem não gostaria de morar em um condomínio mais sustentável, que consegue reduzir seus impactos no meio ambiente, que revertem seus recursos? Afinal, ações sociais e ambientais em um condomínio, valorizam o patrimônio, o investimento dos proprietários.

Repórter RDC - Você já implantou um projeto de composteira em um de seus condomínios. Qual o aprendizado que ficou para você e o zelador, o Sérgio Vieira Marquísio, que acabei conhecendo e entrevistando?

Taís Marcon - O aprendizado com a composteira é entender que a matéria orgânica é digerida e transformada em composto orgânico. Trata-se, na verdade, de reciclagem da matéria orgânica. Restos de verduras, cascas de frutas são colocadas na composteira e digeridas por minhocas. No processo da digestão, adubo e biofertilizantes são gerados e são utilizados no próprio condomínio, evitando o uso de produtos químicos. Se produzido em maiores quantidades, o adubo pode ser doado para prédios vizinhos, aproximando a comunidade, ou quem sabe, até ensacados e vendidos. Porque não?!!

A utilização de composteira tem muitos outros benefícios, como: reduzir a quantidade de resíduos enviados aos aterros e diminuir a produção de gases do efeito estufa (contribuindo com a diminuição de transportes aos aterros e emissão de gás metano). Uma composteira doméstica, em casa, pode diminuir o cheiro do lixo; consequentemente diminuindo a possibilidade de insetos. Voltando ao condomínio, onde adotamos a composteira, não temos custos com adubo ou fertilizante; e as folhagens estão lindas.

Repórter RDC - E a questão da interação?

Taís Marcon - A questão da interação e participação é importante. Algumas condôminas, já com mais idade, participam, levando seus restos de verduras e cascas de frutas, é um sentimento de pertencimento, de auxílio, do fazer a diferença, a colaboração.

Repórter RDC - Existem outros projetos no seu radar?

Taís Marcon - Projetos? Existem muitos, como auxiliar na conservação de biodiversidade local (cuidar das plantas e animais); projetos de adequação às alterações climáticas (telhados e paredes verdes); mitigação do efeito estufa; gerenciamento de resíduos (conscientização, planos de gerenciamento de resíduos); uso eficiente das nossas águas (estratégias para reduzir consumo; aproveitamento e reuso de águas).

Podemos pensar, também, em: Eficiência energética (sistema de iluminação eficiente, dispositivos de controle, geração local de energia renovável); utilização de materiais sustentáveis (cuidar da procedência, composição e dar o destino correto), melhorar mobilidade (bicicletário), acessibilidade (rampas) e humanização em todos os sentidos (projetos de integração e convivência harmoniosa entre condôminos).



ESG no Condomínio - Composteira onde os alimentos se transformam em adubo

Repórter RDC - Se as cidades contassem com uma PPP (Parceria Público Privada) seria a solução? E quais outras soluções, você indicaria? Em relação aos condomínios, os projetos que você citou, alguns não me parecem exigir investimentos muito altos e, caso contassem com o incentivo do estado e municípios, seria fantástico!

Taís Marcon - O ESG surgiu com o propósito de investimentos. Empresas alinhadas ao conceito tinham maior probabilidade de captar investidores devido aos menores riscos sociais, ambientais e de governança. Hoje, já vemos que o incentivo às práticas está acontecendo; como é o caso das prefeituras incentivarem ações sustentáveis – concedendo descontos na cobrança de impostos.

Repórter RDC - Quais as cidades precursoras na implantação do IPU sustentável no Brasil?

Taís Marcon - A cidade pioneira foi Curitiba, mas outras cidades possuem o desconto: Maringá, São Paulo, Taubaté, São Bernardo, Florianópolis, Camboriú, Curiatu, Goiânia, Manaus, Rio, Salvador e outras, que não cabe aqui citar.

Em Porto Alegre a lei entra em vigor em janeiro de 2024. Serão consideradas 7 dimensões para ações sustentáveis e avaliadas através de pontuações. Quanto maior a pontuação, maior o grau de sustentabilidade das edificações, maior o desconto concedido pela prefeitura.

Muitas edificações já possuem ações suficientes para solicitar o desconto. Outras necessitam implantar projetos ou processos. Com uma avaliação criteriosa das dimensões através de profissionais qualificados, há possibilidade de protocolar o pedido na prefeitura.

Esse trabalho estou realizando com a parceria de duas profissionais da área ambiental: Nanda Drebes e Silvia Marcuzzo. Montamos uma empresa especificamente para auxiliar síndicos nesse processo de inclusão de ações sustentáveis em condomínios. Seja para solicitar o desconto, seja para implantar o ESG para valorizar os condomínios e transformar nossa cidade.

Repórter RDC - Fale um pouco sobre a parede verde - ou como gosto de me referir: Parede viva.

Taís Marcon - A parede verde, assim como o telhado, são projetos que reduzem o efeito das ilhas de calor, melhorando as condições climáticas além do embelezamento. A agenda prioritária, dentro dos 17 ODS, é o combate às alterações climáticas onde temos um compromisso global. Tanto paredes como telhados verdes podem alcançar saldos de carbono positivos, armazenando mais do que as emissões provenientes de edificações.

Repórter RDC - Como alternativa, existem telhados que possam absorver o calor do Sol, transformá-lo em energia solar e ainda evitar onda de calor no meio ambiente? Penso nisso, para

o caso de o telhado verde ser uma alternativa muito cara para alguns condomínios.


Taís Marcon - O telhado verde não tem um custo muito alto, uma vez que são plantadas mudas de plantas. Agora as placas solares já tem um custo mais elevado, contudo é uma fonte de energia limpa e renovável. Hoje, já temos fazendas de energia que produzem energia limpa através de placas fotovoltaicas e turbinas eólicas. Essa energia é introduzida na rede e distribuída para os consumidores. Alguns condomínios, grandes consumidores, já estão adotando essa prática mais barata e mais sustentável. O setor energético brasileiro está se preparando para a Abertura do Mercado Livre de Energia, em 2024, para todos os consumidores do grupo A.


Taís Marcon


Formada em Biologia e mestre em microbiologia agrícola e do meio ambiente. Taís Marcon é síndica profissional há 10 anos e professora de pós-graduação em gestão condominial, na área de Sustentabilidade e ESG. Engajada, leva conhecimento e ações sustentáveis para condomínios e mercado imobiliário.




Contatos

 (51) 99359-9366

 trmarcon.com.br

 @trmgestaodecondominios
@taismarcon

 [tais-marcon- 105691231](https://www.linkedin.com/in/tais-marcon-105691231)




AVR
CONSULTORIA EM CONDOMÍNIOS

5 MOTIVOS PARA
Deixar a AVR
cuidar do seu
condomínio

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

CONTATO 3281-2447
99305-2576
99296-3591

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

WWW.AVRCONSULTORIA.COM.BR

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





Educação e comunicação andam de mãos dadas

Sabemos que todo condomínio é uma espécie de micro-sociedade, afinal encontramos nele todas as esferas da vida social: o convívio com pessoas de diferentes faixas etárias, de diversas profissões, religiões, origens socioeconômicas, etnias etc. Com isso, toda ordem de conflitos pode acontecer: desde um simples problema com barulho excessivo até situações mais graves envolvendo agressão física. Daí a importância de conscientizar todos os atores que participam da vida em condomínio.

A educação é o principal tratamento para prevenção e cura de todos os tipos de males. O ser humano costuma respeitar apenas aquilo que compreende. Dificilmente alguém segue rigidamente uma regra caso não entenda por que ela existe. Portanto, não basta impor um regramento. É necessário demonstrar com clareza seu motivo. Assim a chance de desobediência às normas de convívio será muito menor.

Precisamos aprender a ser vizinhos, isto é, a conviver com pessoas que podem ser completamente diferentes de nós. Perceber a importância de seu próprio papel dentro da engrenagem condominial é o que fará do morador um cidadão consciente de que suas ações, por menores que sejam, têm grandes consequências na vida de outras pessoas.

“Minha liberdade termina onde a sua começa”. Esse é um excelente ditado, que poderia ser utilizado por síndicos ou gestores numa campanha educativa dentro do condomínio. Afinal, a vida em sociedade nos impõe limites. Temos o direito de falar, mas não de gritar. Temos o direito de possuir animais de estimação, mas não de deixar seus dejetos em qualquer área comum do condomínio. E por aí vai! São inúmeras as questões que precisam ser abordadas, enfatizadas, explicadas repetidas vezes. Dessa maneira, vamos educando nossos pares e também aprendendo.

O síndico que ampliar sua atuação promovendo campanhas de conscientização acerca de tópicos específicos dentro dos famigerados três “S” (sossego, saúde e segurança) certamente será visto de forma diferenciada no mercado condominial. Os temas são inesgotáveis! Seria interessante, por exemplo, escolher um deles a cada mês. Em janeiro, uma campanha sobre as questões relativas ao silêncio; em fevereiro, sobre a circulação de animais; em março, sobre a correria das crianças nas áreas comuns... Focar e explorar um ponto por vez permite fazer um trabalho educativo denso e com bons resultados. Entregar ou disponibilizar cartilhas não é suficiente, infelizmente. É essencial ir além disso, utilizando avisos ilustrados em locais estratégicos, aplicação de multas, esclarecimentos em assembleia e todo tipo de recurso que leve o condômino a refletir sobre as consequências de suas ações para o ambiente coletivo, do qual ele também depende.

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

Investimentos para condomínios: vantagens e desvantagens

Quando vale a pena? Quais os cuidados na hora de decidir por investir? A quem recorrer?

Em março, deste ano, foram veiculadas matérias em sites que apontaram indícios de atos lesivos contra 40 Condomínios de São Paulo. Os valores que estavam sob a guarda de uma Administradora, não foram devolvidos aos condomínios. O caso, em linhas gerais, é o seguinte: Ele envolve a administradora Fort House, que foi denunciada por ao menos 40 condomínios pelo suposto desvio de R\$ 30 milhões. As informações preliminares indicam que o dinheiro estaria depositado em uma conta conjunta que a empresa tinha acesso.

O calote foi comunicado pelo dono da administradora, por meio de uma carta enviada aos síndicos de edifícios administrados pela Fort House no dia 19 de março. Uma vez que tomou conhecimento que R\$ 437 mil haviam sumido do caixa de seu condomínio, na zona sul da capital paulista, o síndico Ricardo Nascimento (46a), foi à 2ª Delegacia do Aeroporto de Congonhas (Deatur) e registrou boletim de ocorrência de apropriação indébita.

O repórter da Revista dos Condomínios foi procurar uma forma de os síndicos realizarem os investimentos e se precaverem, no caso de tomarem a decisão por investir. As perguntas necessárias são: Como se precaver? Quando é recomendável o investimento? Quais os cuidados necessários e possíveis na hora de investir?

Repórter da Revista dos Condomínios – Por que se ter uma conta de investimentos?

Héric Borges – Através dessa conta de investimentos, é possível aplicar os recursos financeiros do condomínio, sejam eles de curto, médio ou longo prazo, a fim de obter uma rentabilidade suficiente para aumentar essas reservas, aumentando a capacidade financeira desse condomínio.

Esses investimentos devem ser feitos através de uma corretora confiável e segura, contando com um profissional experiente para orientar sob os melhores ativos para investir, de acordo com o prazo e o perfil de investimento do Condomínio.

Repórter RDC – Como funciona essa conta?

Héric Borges – Aqui na XP Investimentos, cada condomínio individualmente pode ter sua própria conta, para maior controle do síndico. Além disso, a conta tem apenas uma pessoa responsável pelo aceite das ordens de investimento, centralizando todas as informações em apenas uma pessoa por conta. Com isso, o Assessor de investimento tem um canal direto de comunicação com o responsável pela conta, seja para o envio das ordens de aplicação, resgate e envio de relatórios.

Essa é uma medida de segurança e transparência eficiente, afim de evitar os casos de movimentação indevida por outra pessoa que não o responsável de fato. Através da plataforma utilizada pelo assessor de investimento, também é possível monitorar todas as ordens realizadas pelo responsável da conta, e monitorar quaisquer movimentações atípicas ou



Hérick Borges

indevida, podendo reportar imediatamente para o Síndico ou o Responsável Financeiro.

Transparência e segurança

Repórter RDC – Em março, deste ano, foram veiculadas matérias em sites que apontaram indícios de atos lesivos contra 40 Condomínios de São Paulo. Os valores que estavam sob a guarda de uma Administradora, não foram devolvidos aos condomínios. O caso, em linhas gerais, é o seguinte: Ele envolve a administradora Fort House, que foi denunciada por ao menos 40 condomínios pelo suposto desvio de R\$ 30 milhões. As informações preliminares indicam que o dinheiro estaria depositado em uma conta conjunta que a empresa tinha acesso.

O calote foi comunicado pelo dono da administradora, por meio de uma carta enviada aos síndicos de edifícios administrados pela Fort House no dia 19 de março. Uma vez que tomou conhecimento que R\$ 437 mil haviam sumido do caixa de seu condomínio, na zona sul da capital paulista, o síndico Ricardo Nascimento (46a), foi à 2ª Delegacia do Aeroporto de Congonhas (Deatur) e registrou boletim de ocorrência de apropriação indébita. A pergunta que faço é: Como se precaver diante de uma situação como essa?

Hérick Borges – Para maior controle, tanto do cliente quanto do Assessor, existem meios de acompanhar a evolução dos investimentos feitos, de maneira prática, transparente e segura. Aqui, na empresa, o cliente tem acesso a sua conta, através do aplicativo XP, onde é possível monitorar a evolução do patrimônio, fazer o aceite das ordens de investimento e resgate, conferir o saldo entre outras funções que sejam necessárias para a boa administração dos recursos.

Importante frisar que nenhuma movimentação financeira é feita sem autorização do cliente. Para isso, temos as opções de envio de push (solicitação de autorização via aplicativo), onde a operação somente é executada caso haja a autorização do responsável através do app, ou solicitação por e-mail, onde a ordem é executada apenas após a autorização. Isso garante registro e controle das movimentações financeiras na conta, evitando fraudes.

Segurança nos investimentos

Repórter da Revista dos Condomínios – Uma pergunta comum quando falamos de alocação de recursos para empresas é se os investimentos possuem algum tipo de seguro, caso algo não saia como o esperado? É um receio comum de quem não está familiarizado com o Mercado Financeiro, e acaba se norteando por tantas notícias de esquemas financeiros que acontecem por aí.

Hérick Borges – No Mercado Financeiro, não existe um seguro específico para os seus investimentos. Algo que você acione, como um seguro de carro, por exemplo. O que temos são as opções de garantia do FGC (Fundo Garantidor de Crédito), que o FGC garante até o limite de R\$250 mil, por conjunto de depósitos e investimentos em títulos de emissão bancária (O saldo em conta corrente, aplicações em Poupança, Letras de Câmbio, CDB, LCA e LCI) em cada instituição ou conglomerado, limitado ao teto de R\$1 milhão, a cada 4 anos, por CPF ou CNPJ.

Outros ativos de Renda Fixa, como Debêntures, CRI/CRA e Títulos públicos, não possuem essa cobertura do FGC, porém não se engane achando que são arriscados. Os Títulos Públicos por exemplo, são títulos de dívida pública emitidos pelo governo brasileiro, o que lhe concede extrema segurança de investimento.

Melhores ativos para seu condomínio

Repórter RDC – Fale um pouco sobre a empresa e o trabalho desenvolvido.

Hérick Borges – A XP Investimento possui a maior plataforma de investimentos da América Latina, com mais de 75% do mercado secundário de renda fixa no Brasil, mais de R\$ 946 Bilhões sob custódia. Possui acesso a mais de 500 fundos de investimentos diferentes e atua no mercado a mais de 20 anos, sempre revolucionando o Mercado Financeiro Brasileiro. Uma vez dito isso, é possível afirmar que temos as melhores opções em investi-

mentos para atender os Condomínios, com aplicações seguras e rentáveis, focando sempre nos objetivos, prazos e liquidez para o cliente.

Repórter RDC – Você poderia oferecer um exemplo prático? Por exemplo, de um condomínio que tenha um recurso financeiro separado para investimento em curto, médio e longo prazo?

Hérick Borges – Esse condomínio será capaz de diversificar esse valor, aumentando sua rentabilidade e mitigando eventuais riscos nos seus investimentos. Dessa forma, os recursos de curto prazo (prazo de utilização em até 1 ano), podem ser alocados em ativos que possuam liquidez mais alta, como CDBs (Certificado de Depósito Bancário) ou Fundos de Renda Fixa. Já para recursos de médio prazo (acima de 1 ano e menos do que 5 anos), já é possível alocar em ativos que tenham menos liquidez, o que geralmente traz consigo, um retorno médio superior.


Para isso, dentro da plataforma, temos acesso a Fundos de Investimentos com estratégias diversas, CRI (Certificado de Recebíveis Imobiliários), entre outros ativos de Renda fixa. E os recursos de Longo prazo, é possível alocar em Títulos Públicos, que vão garantir um ganho real, acima da inflação, gerando pagamentos de juros semestrais para o Condomínio, por exemplo.

Lembrando que é apenas um exemplo. Portanto, não é uma recomendação de alocação. Para cada condomínio, deve ser montada uma carteira de investimentos independente, personalizada, que atenda as necessidades específicas do condomínio. Por isso, o meu trabalho como assessor é fundamental, para entender essas necessidades, montar as carteiras e monitorar o mercado, sempre buscando as melhores soluções e rentabilidades para meus clientes.

Hérick Borges

Assessor de Investimentos da Toro Negro Investimentos – credenciado XP Investimentos. Experiência superior a 12 anos no mercado financeiro. Especialista em investimentos para empresas. Em 2023, já obteve rentabilidade de clientes (PJ) em até 12% - ou duas vezes acima do CDI, e com perfil de investimento conservador (apenas em Renda Fixa).

Contatos

 (21) 980826488

 @herickborges.aai

 herick-borges-18141ba4

Uso das áreas comuns pelos funcionários: É permitido?

A Revista dos Condomínios entrevistou uma especialista para tratar do assunto

Quem reside em condomínio sabe que, qualquer situação é motivo de discussão em assembleia, reclamação com síndico ou até mesmo discussões entre gestores, e nem sempre as resoluções dessas problemáticas são agradáveis a todos os condôminos. Uma questão que causa muito reboliço em diversos condomínios, é o uso das áreas comuns pelos funcionários, seja do condomínio ou de moradores.

Com essa temática como pauta, a Revista dos Condomínios designou um repórter para conversar com a advogada condominialista, Amanda Amaral. Diversas perguntas foram feitas com intuito de sanar algumas dúvidas dos leitores que entraram em contato – alguns deles, síndicos orgânicos.

Jornalista RDC: Como a prática do uso das áreas comuns do condomínio por parte dos funcionários é vista? Ela é habitual?

Amanda Amaral: Como dissemos, tudo dependerá do que dispuser a Convenção. Em geral, não havendo proibição expressa, o uso das áreas de lazer pelos funcionários, tanto do Condomínio quanto dos Condôminos, que residirem no Condomínio, será possível. Ademais, se a Convenção dispuser, ainda, que visitantes podem utilizar as áreas de lazer, esses funcionários poderão, a convite de algum morador, frequentar as áreas. Logo, é imprescindível que o Condomínio proceda à devida alteração da Convenção, se pretender vedar o uso

das áreas de lazer por pessoas que não exerçam qualquer relação de posse com o imóvel, conforme definimos em resposta à pergunta acima.

Jornalista RDC: O síndico pode proibir que funcionários, do condomínio ou do morador, usem as áreas comuns?

Amanda Amaral: O síndico, por si só, não pode proibir, mas a Convenção não só pode como deve tratar a respeito. Ao síndico caberá cumprir e fazer cumprir o que dispõe a Convenção, Regimento Interno, bem como, as decisões assembleares, conforme dispõe o artigo 1.348, IV do Código Civil.

É importante atentarmos à particularização de funcionários do condomínio e funcionários de condôminos e, dentre esses, os que residem ou não no condomínio.

O artigo 1.335, II do Código Civil estabelece ser direito dos condôminos: “usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais compossuidores”. Logo, apenas o condômino (proprietário) ou morador (aquele que detém posse direta, em razão de contrato, exemplo: locatário, comodatário), pode usufruir das áreas comuns.

Nessa senda, excluem-se funcionários não residentes, seja do condomínio ou de condôminos, por não possuírem qualquer relação possessória. Nos resta, portanto, avaliar a possibilidade ou não de proibição do uso das áreas comuns pelos



Amanda Amaral

funcionários residentes no condomínio.

A resposta é SIM, é lícito ao condomínio restringir o uso das áreas comuns, em sua Convenção ou Regimento Interno, vez que a residência do funcionário, seja ele do condomínio ou de condôminos, se dá em decorrência de contrato de trabalho, não possuindo posse do imóvel, mas mera detenção. No entanto, alertamos para excessos praticados, pois estes poderão ser passíveis de punição pelo Judiciário.

Jornalista RDC: Se o condômino liberar um empregado a usar a piscina depois do horário de trabalho, é permitido?

Amanda Amaral: Tudo dependerá do que dispuser na Convenção e Regimento Interno acerca da utilização das áreas de lazer. Se, por acaso, houver expressa permissão de uso por visitantes, é possível dizer que o funcionário do condômino, naquele momento pós-expediente, figura como tal.

Jornalista RDC: Se um empregado aluga uma área para festas do condomínio através do



Piscina do condomínio: uma das áreas comuns

condômino, o síndico pode tomar alguma ação punitiva?


Amanda Amaral: Em regra, a locação do salão de festas do condomínio se dá tão somente a condôminos e moradores, com proibição expressa a terceiros, inclusive amigos ou familiares não residentes. Assim, havendo tal previsão no Regimento Interno, é possível a aplicação de advertência e/ou multa.

Jornalista RDC: O condomínio pode exigir que empregados de condôminos usem uniformes? Tal ação poderia ser tratada como preconceituosa ou apenas serve para organização?

Amanda Amaral: O condomínio não possui qualquer ingerência nas relações contratuais de seus condôminos, logo, em se tratando de funcionários do condômino e não do condomínio, não se pode exigir o uso de uniformes, mas tão somente o cadastro do funcionário para a liberação de entrada no condomínio, em cumprimento aos procedimentos de controle de acesso, inclusive.


Contatos

Amanda Amaral

 (19) 3054-6196

 @amandaamaraladvocacia

 amandaamaral.adv.br

 amanda@amandaamaral.adv.br

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)



A atuação do síndico no pós-pandemia

A atuação do síndico no pós-pandemia se mostra cada vez mais essencial. O fim da emergência sanitária global ainda é recente, mas as transformações diante do cenário mundial fizeram com que nosso papel ganhasse valores ainda mais complexos e vitais para o bem-estar da comunidade condominial. Além das tradicionais responsabilidades de representação e administração impostas pela legislação civil, nós, síndicos, devemos atentar-nos ainda mais às determinações do artigo 1.135, incisos I e II do Código Civil e, em consonância, devemos orientar os condôminos sobre os 3S (sossego, saúde e segurança), regras do direito de vizinhança, esculpidos no artigo 1.227 do CC, entre outros.

No cenário de isolamento social, os condôminos passaram a lidar com questões que antes não viam como de interesse da coletividade, devido à vida agitada fora de casa. Desde então, a necessidade da comunicação transparente e eficaz foi se tornando cada vez maior. Nós, síndicos, passamos a perceber a importância de acompanhar os moradores de perto, e, com inteligência emocional e empatia, pudemos facilitar o acesso ao conhecimento dos direitos e deveres na relação condômino-condomínio.

Toda mudança depende de um síndico que possua o olhar voltado ao bem-estar dos condôminos, prezando sempre pela não onerosidade da coletividade condominial nas implementações das inovações. São exemplos de inovações: a atualização da legislação voltada à vida nos condomínios, como a alteração de dispositivos do CC para incluir a possibilidade da assembleia em sessão permanente e virtual; leis diretamente voltadas à proteção da mulher, do idoso, criança e adolescente; portarias virtuais, adequação à Lei Geral de Proteção de Dados – LGPD.

É crucial reconhecer os desafios emocionais enfrentados pelos síndicos. A pressão para tomarmos decisões difíceis e lidar com conflitos se intensifica a cada dia. Nós síndicos, portanto, devemos, além de gerir o condomínio, utilizar a inteligência emocional para nos comunicarmos e nos fazer ouvir pela coletividade. A valorização e o apoio à nossa atuação são peças fundamentais para o melhor desempenho da função.

Em resumo, o papel que nós, síndicos, temos no pós-pandemia, evoluiu para uma função multifacetada, que exige habilidades como liderança, adaptabilidade e empatia. É um (en)cargo que requer não só habilidade com questões práticas, mas também impacta diretamente na qualidade de vida e na segurança de todos.

Edilene Costa é advogada condominialista desde 2013. Síndica 5 Estrelas. Pós Graduada em Direito e Gestão Condominial. Conciliadora e Mediadora Extrajudicial. Membro Regional Efetivo da Comissão de Direito Condominial da OAB-SP.

Síndico, quer saber como criar uma equipe de alto rendimento?

A Revista dos Condomínios convidou Ana Chazan e Christiane Romão para falar sobre o assunto



Christiane Romão

Ser síndico é saber lidar com diversos tipos de pessoas, condôminos, funcionários e visitantes, e quanto maior o condomínio, maior a quantidade de pessoas e maiores são os problemas. Dessa forma, o síndico precisa possuir uma ótima equipe para ajudá-lo nessa missão que é gerir uma co-propriedade.

O que se imagina quando o tema “como montar uma equipe de alto rendimento?” surge? pessoas altamente qualificadas, cursos e treinamentos internos, prática no dia a dia com pessoas mais experientes e diversas ações. A Revista dos Condomínios conversou com Anna Chazan e Christiane Romão, advogadas e gestoras imobiliárias, para nos explicar, com propriedade, a maneira correta de como se montar uma equipe de alto rendimento.

Do gestor:

Um ponto que deve ser destacado é que toda boa equipe precisa possuir um bom gestor, não existe uma equipe que trabalhe de maneira totalmente eficiente enquanto o seu gestor está tendo um desempenho ruim. Um bom gerente precisa saber lidar com todos os funcionários, incentivá-los e entender as necessidades deles.

“Entendo que uma liderança de verdade é o grande motor para ter resultados consistentes. Precisamos olhar o outro de uma maneira especial, com empatia e tolerância. Acredi-

to que, quando as pessoas se sentem pertencentes e respeitadas, possuem uma maior perspectiva de crescimento. Quando entendi isso, transferei esse modo de pensar para quem estava ao meu redor e apliquei essa mentalidade no relacionamento com a minha equipe. Para ter uma geração de gestores de alto rendimento, nós como líderes precisamos apontar ao time o caminho e o propósito da jornada. Experimente liderar de um jeito diferente e dando atenção aos pontos aqui colocados, que você sem dúvidas irá se surpreender com os resultados” - explica, Christiane Romão.



Ana Chazan

Do funcionário:

Dizem que o funcionário é o coração da empresa, porém toda empresa requer trabalhadores qualificados para as áreas necessárias. Bons funcionários se destacam por diversos motivos, porém as suas qualidades pessoais chamam mais atenção. Ana Chazan conta quais são as características mais requisitadas.

“É muito importante, atualmente, trabalharmos as soft skills que são as características pessoais, como a inteligência emocional, proatividade, comprometimento, trabalho em equipe, comunicação e empatia, por exemplo, são pontos fundamentais para todas as pessoas independente da função que elas exerçam. A habilidade de gerenciar conflitos também merece destaque, principalmente no nosso mercado de administração de condomínios, onde conflitos ocorrem em boa parte do tempo. As questões técnicas que podemos chamar de hard skills, também são muito importantes e devem ser sempre estimuladas pelo gestor a serem desenvolvidas através de cursos de formação especializada”

Como dito anteriormente, a qualificação é de extrema importância. Hoje, existem mais vagas de emprego para pessoas com qualificação e poucos trabalhadores suprem as exigências necessárias, por isso estudar e se aprimorar na área que deseja é crucial para ter um bom desempenho em seu emprego desejado. Christiane Romão falou sobre o assunto.

“É importante que o profissional adquira conhecimento na área e saiba utilizar programas ou outras ferramentas para a execução das tarefas. Assim, ele consegue aplicar sua competência com sucesso e ter um bom desempenho nas atividades. Isso também permite que o colaborador identifique e administre quaisquer problemas com mais facilidade e entregue um serviço de qualidade. Quando falamos por exemplo na atuação junto a gestão de condomínios, evidencio que com a quantidade de obrigações e responsabilidades que foram sendo criadas, exige cada vez mais que os profissionais tenham qualificações específicas. O maior problema da área está intimamente relacionado à falta de experiência em gestão de condomínios, pois embora ajude, não basta a formação teórica”

Montar a equipe:

Dos assuntos que já abordamos, talvez esse seja o mais difícil de se fazer, pois demanda tempo para entrevistar candidatos, analisar currículos e perfis, qualificar todos e fazer com que os funcionários comecem a trabalhar com toda força de vontade. Então a pergunta que surge é: “Quais as primeiras ações precisam ser tomadas para montar uma equipe?” Ana Chazan responde.

“Primeiro é necessário conhecer bem os colaboradores da equipe, identificar os pontos fortes e fracos de cada um, oferecendo treinamentos para o

PÓS-GRADUAÇÃO DIREITO IMOBILIÁRIO

MODALIDADE PRESENCIAL - CENTRO /RJ

Início: 19/10/2023 das 18:30 às 21:30

58%

Desconto para corretores imobiliários

40%

Desconto para advogados

DIREITO CONDOMINIAL

MODALIDADE EAD COM AULAS AO VIVO

Início: 30/10/2023 das 18:30 às 21:30

40%

Desconto para advogados e síndicos

FRANCISCO EGITO

Coordenador dos cursos das áreas Condominial e Imobiliária.



APERFEIÇOAMENTO PROFISSIONAL DIREITO CONDOMINIAL AVANÇADO

MODALIDADE EAD COM AULAS AO VIVO

Início: 17/10/2023 das 18:30 às 21:30

FICOU INTERESSADO?

ENTRE EM CONTATO COM A NOSSA EQUIPE COMERCIAL



21 96731-1254





Aprendendo com a experiência... mas não use seus clientes como cobaias

Fazendo que se aprende" é uma afirmativa correta, pois a experiência prática permite se aplicar conhecimentos e enfrentar de fato as dificuldades. Nada substitui a experimentação prática.

Por outro lado, um profissional que está iniciando no mercado condominial não deve usar seus clientes como "cobaias", pois os erros que cometer podem gerar prejuízos pessoais se for responsabilizado civilmente ou criminalmente. Independentemente de ser um novato ou veterano, a responsabilidade por danos causados no exercício de suas atribuições não muda.

Como executar uma tarefa sem ter a experiência? Como se inserir no mercado condominial? A resposta é, tendo a supervisão de alguém mais experiente. Assim como um estudante de graduação faz estágio supervisionado, um profissional trainee tem um monitor, certamente o síndico de primeira viagem não deve tentar dar "passo maior do que sua própria perna".


O exposto serve para qualquer profissional, quando comecei 18 anos atrás na área da advocacia voltada para gestão imobiliária, com foco em locações em condomínios, não tinha nenhuma experiência na área. Se não fosse meu coordenador na época, Dr. Gerson Ribeiro Carmanhanis, teria cometido muitos erros com clientes. Todos temos direito de começar, mas não de fazer os clientes terem prejuízo com nossa inexperiência. Ao longo do tempo fui aprendendo, desenvolvendo teses, publicando artigos, livro e dando aula.

Da mesma forma deve ter cuidado quem deseja ser síndico profissional. Se não tem experiência em condomínios clube, trabalhe em parceria com outro síndico profissional que tenha. Se deseja assumir um condomínio com muitas unidades, busque quem já tenha administrado empreendimentos semelhantes. Busca ajuda de boa empresa imobiliária para te dar apoio no dia a dia.

Seja ousado, mas não antiético ao aceitar desafio que claramente ainda não está pronto. Busque cursos, certificações etc., mas reflita bem antes de assumir condomínios complicados ou muito grandes. Comece de forma mais conservadora, depois de fazer cursos, escolha condomínios mais simples.

Não seja um profissional que finge ter experiência enquanto não tem, não simule conhecimento que não adquiriu – seja honesto com seus clientes, com você mesmo e busque parcerias. Não arrisque ter suas contas reprovadas, ser processado judicialmente, condenado a indenizar danos ou prejudicar seu bom nome por conta de sua ambição. Faça jus à remuneração que deseja receber do condomínio e estude para tanto, seja com um professor em sala de aula ou com um professor de campo.

André Luiz Junqueira é Advogado e sócio da Coelho, Junqueira e Roque Advogados. Consultor jurídico da ABADI. Autor do livro "Condomínios: Direitos e Deveres". Professor do SecoviRio, ABADI, Gábor e GPU.

 @andreluizjunqueira

desenvolvimento pessoal e profissional. Ter as tarefas bem definidas e uma comunicação sem falhas. A comunicação é fator primordial, desenvolver conversas frequentes com sua equipe estimula a confiança entre líderes e liderados proporcionando um trabalho em equipe mais eficiente. O desenvolvimento da qualidade no ambiente de trabalho também ajuda as pessoas a se desenvolverem, um ambiente hostil não traz ganhos as pessoas para produzirem adequadamente. Pessoas motivadas desenvolvem trabalhos extraordinários"

Dicas e experiências na área:

Após todo assunto abordado, listamos algumas dicas dadas pelas entrevistadas, Christiane Romão e Ana Chazan, e pedimos para que cada uma contasse um pouco de sua experiência na área de gerenciamento de equipes.

Dicas:

Conhecer seus colaboradores, faça um balanço dos talentos existentes naquela equipe, se comunicar de forma assertiva, com clareza e objetividade, incentivar o desenvolvimento pessoal e profissional, definir metas atingíveis, delegar tarefas e desenvolver habilidade de comprometimento e responsabilidade, e, promover a cultura do feedback, reconhecer esforços individuais e coletivos para levantar um sentimento de orgulho, são pontos fundamentais.

Ana Chazan:

"Tenho uma equipe de mais de 30 pessoas, promovemos treinamentos semanais e estimulamos o desenvolvimento pessoal e profissional de cada um. É muito importante nos mantermos atentos para grandes talentos que se formam dentro das equipes"

Christiane Romão:

"Nesses 14 anos de atuação, posso dizer sem dúvidas que o sucesso demanda diversas ações em conjunto, estratégias e planejamento. No entanto, nada disso se faz sem uma boa gestão de pessoas, e gerenciar equipes de alto desempenho está muito além de mandar e desmandar. Durante toda a minha caminhada como gestora condominial, tive o privilégio de implantar diversos empreendimentos e com eles equipes incríveis e que sem dúvida é o legado que eu deixo nos empreendimentos por onde eu passei. Eu sempre brinco, uma vez da minha equipe, serão eternamente dela, pois a sua maioria eu acompanho a evolução deles, recebo feedbacks de como evoluíram a partir dos meus ensinamentos e isso me dá a certeza que estou montando sementes para o futuro e novos líderes"

Contatos

Ana Carolina Chazan

 21 98876-2868

 @annacarolinachazan

Christiane Romão

 christianeromaosindicatura@gmail.com

e-Social: Mudanças e novas obrigações para síndicos e gestores de empresas

O Decreto Federal nº 8373 instituiu o Sistema de Escrituração Digital das Obrigações Fiscais, Previdenciárias e Trabalhistas, mais conhecido como e-Social, em 2014. O sistema entrou em vigor em abril de 2023. Através dele os síndicos (empregadores em geral) comunicam ao governo as informações relativas aos trabalhadores, como: vínculos, contribuições previdenciárias, folha de pagamento, comunicações de acidente de trabalho, aviso prévio e escriturações fiscais sobre o FGTS.

O e-Social iniciou uma verdadeira revolução nas organizações e escritórios contábeis, obrigando todos a buscar capacitação e renovação de seus processos. Os mais resistentes à tecnologia perceberam que não seria possível prosseguir sem adaptar-se a essa nova realidade. O sistema veio para ser o intermediador entre as empresas e os entes responsáveis pelo histórico profissional do trabalhador e pelo cumprimento da legislação trabalhista e previdenciária.

Para entender melhor o sistema do e-Social, e quais foram as mudanças que ele trouxe para as relações de trabalho,

o repórter da Revista dos Condomínios entrou em contato com a especialista Luciana Rosa Brito.

Repórter da Revista dos Condomínios - Quais foram as mudanças que ele trouxe para as relações de trabalho?

Luciana Brito - Na verdade, o e-Social não estabeleceu mudanças nas relações de trabalho, como grande parte dos empregadores pode imaginar. Com a sua implantação houve a "sensação de mudança", por praticamente não haver mais a possibilidade que os empregadores cumprissem a legislação "a seu tempo", e sim de maneira praticamente imediata, devido a obrigatoriedade do envio das informações aos órgãos responsáveis e fiscalizadores deste cumprimento.

Repórter RDC - De que forma a empresa pode se adaptar para cumprir as obrigatoriedades do e-Social?

Luciana Brito - O e-Social trouxe a necessidade de conhecimento mais profundo da legislação trabalhista e suas alterações, de treinamento da pessoa ou equipe responsável pelas informações enviadas, a fim de que haja a certeza do cumprimento de todas as obrigações e

prazos de envio. Trouxe também, o aumento da necessidade da atualização e ajuste dos processos internos, bem como, da comunicação eficaz entre as áreas responsáveis pela tomada de decisões sobre todas as alterações nas relações de trabalho da empresa, pois qualquer decisão nessas relações, fatalmente irá impactar na clareza das informações transmitidas, no cumprimento de prazos e nos cadastros dos trabalhadores junto ao e-Social.

Repórter RDC - Como foi o processo de faseamento para a implantação do e-Social? Quais as informações obrigatórias em cada fase?

Luciana Brito - O e-Social foi dividido em 4 fases e em cada uma delas, as empresas enviaram dados para alimentação do portal, a fim de que ao final do faseamento, todos os dados de fechamento mensal estivessem devidamente alimentados, possibilitando a emissão dos encargos de INSS e atualmente de IRRF sobre as movimentações da folha de pagamento.

Repórter RDC - Você poderia dar mais detalhes sobre cada uma dessas fases?



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

Luciana Brito – Na fase 1 foram enviados os dados de tabela, onde constam o cadastro do CNPJ, lotações tributárias, rubricas, cargos, entre outros eventos que tem como finalidade identificar a empresa, suas particularidades de tributação e as tabelas utilizadas para o fechamento mensal. Já na fase 2, os dados dos trabalhadores começaram a ser enviados, inclusive afastamentos, alterações nos dados cadastrais e nos contratos de trabalho.

Entrando a fase 3, as empresas começaram a enviar os movimentos mensais referentes a remuneração dos trabalhadores e todos os pagamentos efetuados, seja de folha mensal normal, complementos de pagamento, férias, rescisões contratuais, incluindo também os autônomos. Nesta fase já foi possível verificar os totalizadores do portal do e-Social, a fim de que as conferências mostrassem alguma incorreção de informações, com tempo para ajustes.

A fase 4 trouxe as situações das empresas quanto à Saúde e Segurança do Trabalho, como ambientes de trabalho, exposição aos riscos, os programas de acompanhamento e gerenciamento dos riscos, os exames médicos ocupacionais e os acidentes de trabalho.

Repórter RDC – E quanto a implantação do FGTS digital?

Luciana Brito – A implantação teve seu início adiado para janeiro de 2024, restando apenas o início deste procedimento para que todos os encargos da folha de pagamento tenham sido modificados em atendimento aos novos processos de emissão de guias.

Repórter RDC – E quanto às informações relativas aos processos trabalhistas?

Luciana Brito – O lançamento dos eventos relacionados aos processos trabalhistas, que tinha seu início previsto para abril/2023, também foi adiado. A partir da obrigatoriedade destes eventos, o e-Social também será alimentado com informações de processos trabalhistas cujas decisões transitaram em julgado, com data ainda a ser determinada. E, também: acordos judiciais homologados; processos cujas decisões homologatórias dos cálculos de liquidação foram proferidas – mesmo que seu trânsito em julgado tenha ocorrido antes da data citada. Ou seja, são dados de praticamente todas as condenações definitivas na Justiça do Trabalho. E, também, será obrigatório informar acordos firmados com ex-empregados.

Repórter RDC – Maior transparência para todos as etapas da relação da empresa com o trabalhador.

Luciana Brito – Correto.

Repórter RDC – E em relação a outras informações como confissão de dívidas, por exemplo?

Luciana Brito – Está previsto para ou-



tubro/2023 o envio das informações relativas à confissão de dívidas relativas a contribuições previdenciárias e contribuições sociais devidas a terceiros, em decorrência de decisões condenatórias ou homologatórias proferidas pela Justiça do Trabalho (conforme IN RFB 2.147 de 30/06/2023).

Repórter RDC – Quais foram as maiores dificuldades das empresas com relação à implantação do e-Social?

Luciana Brito – Uma das principais dificuldades foi a mudança na cultura organizacional, pois grande parte dos empregadores não acreditava plenamente nesta implantação e mantiveram seus hábitos de “deixa pra depois”, “sempre foi assim”, “estamos fazendo só uma experiência com ele(a)”, entre outras práticas.

Repórter RDC – Com essa postura, as empresas demoraram a se adequar, mas está acontecendo, correto?

Luciana Brito – Não poderia ser de outra forma. As empresas tiveram que se adaptar às mudanças inevitáveis, a criação de novos processos internos, criando procedimentos, principalmente na admissão de trabalhadores, a fim de obedecer ao prazo de cadastro e envio desta admissão ao e-Social, observando a documentação entregue pelo trabalhador e a conformidade nos dados através da qualificação cadastral, pois em caso de divergência de dados, há necessidade de correção antes do envio deste cadastro.

Repórter RDC – Alguma outra necessidade de adaptação?

Luciana Brito – A comunicação entre as áreas também teve que ser mais bem estruturada, caso contrário não seria pos-

sível o cumprimento das obrigações de forma eficaz.

Repórter RDC – E quanto às dificuldades propriamente ditas?

Luciana Brito – Uma grande dificuldade foi a complexidade de levar as informações ao e-Social, que tornaram praticamente inviável a emissão de folha de pagamento simples em Excel (programa de planilha do pacote Windows), por exemplo. Foi criada a necessidade de investimento em tecnologia, com a aquisição e manutenção de sistemas de folha de pagamento, mão de obra especializada, capacitação da equipe responsável pelas rotinas de pessoal, e até na contratação de consultorias, a fim de assegurar que a alimentação do portal e-Social fosse feita corretamente.

Repórter RDC – Quais são as vantagens e desvantagens desta verdadeira revolução no dia a dia das organizações, com a implantação do e-Social?

Luciana Brito – Como vantagens podemos citar: Substituição de diversas obrigações pelo envio das informações ao e-Social, a saber: CAGED, RAIS, Livro ou Ficha de Registro, a Carteira de Trabalho física foi substituída pela CTPS digital, os dados da GFIP referente aos débitos e recolhimento do INSS e futuramente do FGTS. Unificação da fonte das informações para Caixa Econômica, Previdência Social, Ministério do Trabalho e Receita Federal, futura substituição da DIRF.

Repórter RDC – E desvantagens? Existe alguma?

Luciana Brito – Nas desvantagens podemos considerar o aumento dos custos com tecnologia, o que pode ter impactado principalmente as empresas de pequeno porte. Na mesma lógica, a



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



A era da Criatividade e Inovação na Sindicatura

Falar sobre a criatividade e a inovação na sindicatura poderia ter várias abordagens.

Como utilizar a criatividade e inovar em ambientes conservadores, perfis de públicos tão heterogêneos, dentro da diversidade condominial? É um desafio! Mas, comecemos pelo possível e fácil, que é explorar a sua criatividade na busca pela solução dos problemas.

O que seria do mundo sem os criativos? Aqueles que pensam diferente, olham o mundo com uma capacidade questionadora em busca de alternativas e soluções? Tantas coisas que vemos hoje, ditas inovações, antes partiram de uma ideia criativa, para solucionar um problema.

Então? Síndico precisa ser criativo??? Claro!!!! Assim que pensamos em solução de problemas (o que faz parte do dia a dia do síndico), a criatividade é habilidade fundamental. Já falei, aqui na coluna, sobre o Processo Decisório, onde precisamos ter o maior número de alternativas de soluções, para, então, tomar uma decisão. Quanto mais você for capaz de pensar alternativas diferentes (esta é uma habilidade cognitiva), mais fácil achar a melhor solução.

Todos nós nascemos com uma alta capacidade criativa. Só olhar para uma criança e ver como ela explora o mundo, cria e é espontânea. Mas, a medida que vamos crescendo, vários fatores vão “podando” nossa criatividade. São bloqueios que nós mesmos vamos nos impondo, bloqueios culturais, bloqueios emocionais (medo de correr riscos, ser chamado de tolo, medo de fracassar), bloqueios de percepção e intelectuais, que aliados a uma rotina estressante, onde não conseguimos explorar melhor nossas capacidades.

Vamos exercitar?!?

Fuja de ideias dominantes, julgamentos prematuros, barreiras e suposições, experiências passadas, pensamentos que não ajudam e que castram suas ideias. Busque outros pontos de vista, várias alternativas, uma livre associação de ideias, explore conexões entre conceitos, tecnologias, objetos. Deixe sua mente livre, que as ideias vêm!!!! Não as limite, assim como fomos podados a vida inteira, para nos encaixarmos nos padrões dos grupos, atender às expectativas dos outros.

Na prática: Visualize um balde furado... Quantas alternativas de utilizá-lo você encontra? Poucas? Algumas? Muitas? Explore, deixe sua mente livre e pense....

Quantas mais alternativas encontrar e for encontrando, mais criativo você está! Volte e releia o artigo e siga as orientações.

Ah! E um clips de papel?! Como podemos utilizá-lo, sem ser o uso convencional?

Exercite!

*Inovação, fica para a próxima edição.

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

necessidade de mão de obra capacitada, com domínio dos procedimentos e das atualizações na legislação trabalhista, o que pode ter aumentado o custo com pessoal especializado, ou com a capacitação periódica da equipe.

Repórter RDC – Imagino que a fiscalização seja mais imediata, próxima do declarante, no caso o empregador.

Luciana Brito – Sim. Há obrigatoriedade de atenção redobrada de todos os processos da relação de trabalho a fim de cumprir prazos e envios corretos dos dados oficiais, sejam periódicos ou não, levando em consideração que a empresa está exposta de forma imediata às fiscalizações e notificações, diante do não cumprimento das obrigações, não havendo mais o tempo de ajustes antes executados no fechamento das obrigações anuais.

Repórter RDC – Quais as informações que atualmente precisam ser enviadas ao e-Social?

Luciana Brito – O e-Social está presente desde antes do ingresso do trabalhador no quadro funcional da empresa, pois sua admissão deve ser informada até o dia anterior ao início efetivo nas atividades. Este envio alimenta não somente o e-Social, como a CTPS Digital.

Repórter RDC – O que é transmitido mensalmente?

Luciana Brito – Mensalmente são transmitidas as informações da folha de pagamento, para emissão das guias de recolhimento de INSS e IRRF. Futuramente servirá também para o recolhimento do FGTS.

Repórter RDC – Imagino que os afastamentos do trabalho devam ser, também, informados.

Luciana Brito – Todos. Os afastamentos por: férias, acidentes de trabalho, doenças, e todos os demais, também precisam ser comunicados, assim como o encerramento da relação de trabalho, que é informado através da transmissão da rescisão de contrato. Quando necessário são enviadas e atualizadas as informações e/ou alterações dos programas de Saúde e Segurança do Trabalho e periodicamente dos Atestados médicos ocupacionais.



Faseamento do eSocial

1ª Fase - Envio das informações constantes dos eventos das tabelas S-1000 a S-1080

2ª Fase - Envio das informações constantes dos eventos não periódicos S-2190 a S-2420 exceto os eventos de Segurança e Saúde do Trabalhador - SST)

3ª Fase - Envio das informações constantes dos eventos periódicos S-1200 a S-1299

4ª Fase - Envio das informações constantes dos eventos periódicos S-2210, S-2220 e S-2240

Luciana Rosa Brito

Técnica em Contabilidade (CRC-RJ) e tecnóloga em Gestão de Recursos Humanos. É especialista em e-Social, auditoria Trabalhista, e todos os processos de DP. Com diversos cursos na área de Administração de Pessoal, cursa atualmente MBA em Gestão previdenciária e trabalhista.

Contatos

(21) 99158-4612

contato@lrsgestao.com.br

@lucianarosabritodp

contato@lrsgestao.com.br

A CFTV e o desafio de cumprir a LGPD

Câmeras de segurança: Quando o direito a segurança esbarra na privacidade do condômino

Qual é a prioridade, a segurança ou a privacidade dos moradores? A instalação da CFTV ainda depende do consentimento dos condôminos?

Qual o ordenamento jurídico que regula o uso do recurso de câmeras de segurança em âmbito federal? Qual a legislação condominial regula este caso específico?

CFTV: Até onde vai a privacidade dos moradores?

A nossa Constituição Federal prevê (artigo 5º): “são invioláveis a intimidade, a vida privada, a honra e a imagem das pessoas, assegurado o direito à indenização pelo dano material ou moral decorrente de sua violação”, portanto, nesse sentido, a gravação de imagens sem autorização pode ferir o direito à privacidade, garantido pela constituição, e o que para alguns pode ser apenas uma questão de cuidado e segurança, para outros pode ser como uma invasão à vida privada, ao seu direito de ir e vir.

Câmeras de Segurança: Um desrespeito aos direitos individuais?

Sendo assim, podemos dizer que a instalação do recurso (câmeras de segurança) é um desrespeito aos direitos individuais dos condôminos? Vejamos: No estado de São Paulo, em acordo com a lei (nº 13.541/03), para que possa ocorrer a gravação de imagens o responsável (nos condomínios, é a figura do síndico) deve colocar uma placa informando sobre a filmagem do local. Com isso, as pessoas que circulam por aquele ambiente são informadas que estão sendo gravadas. Então, no estado de SP, para resguardar os direitos individuais dos moradores, é fundamental que os condomínios utilizem

placas com sinalização para avisar os condôminos, visitantes e funcionários sobre a gravação das imagens nos ambientes.

Síndico: Ele pode decidir pela instalação das câmeras?

Este é um assunto muito controverso e que, portanto, não se tem uma posição unânime. Dessa maneira, caberá sempre a discussão e decisão sobre o tipo de sistema de segurança (e suas características próprias) que será implantado, como resultado de uma assembleia condominial. Se a decisão for pela implantação do sistema, com a instalação das câmeras de vigilância, passa-se para uma nova rodada de discussões: Qual as características do projeto de segurança? Onde serão instaladas as câmeras?

Normas sobre câmeras de segurança: O que elas dizem?

Os projetos de segurança, com a indicação dos locais onde as câmeras serão instaladas, não seguem nenhuma norma ou regulamento. Contudo, como regra geral, elas podem ser instaladas nas áreas comuns, onde há circulação de pessoas e veículos. Portanto, nos corredores e áreas que unem outros ambientes, mesmo ao ar livre. Tomando essa linha lógica como norma, temos que a instalação em determinadas áreas, que não sigam essa referência, como a piscina ou a academia, podem gerar controvérsia, uma vez que nesses ambientes as pessoas circulam em trajés despojados, curtos (academias) e com trajés de banho (piscinas). Assim, em boa parte das vezes, os condôminos não concordam com a instalação das câmeras.

Registro de imagens: O que diz a especialista?



Amanda Accioli

Síndica Profissional e Advogada Condominialista, Amanda Accioli nos diz que, nestes casos, para evitar transtornos, que os locais sejam discutidos e aprovados em assembleia com este fim específico. “Particularmente, eu não aconselho a instalação de câmeras em salões de festas, pois o condômino aluga para seu uso exclusivo e privativo”. Ela ainda aconselha averiguar se houve a instalação nos lugares autorizados em assembleia e sugere que se faça “um Termo de Entrega das Chaves e Vistoria do Salão de Festas e que nele conste como foi entregue, do mesmo modo como fazemos quando produzimos o laudo de vistoria e entregamos um imóvel para locação” – exemplifica. Ao final, Accioli ensina que é necessário produzir outro termo “para receber as cha-



SEU CONDOMÍNIO É SEGURO?

IDENTIFICAMOS TODAS AS FRAGILIDADES E RECOMENDAMOS AÇÕES MITIGADORAS DO RISCO





Administração e Condomínios

A administração em sua essência envolve uma série de atividades interligadas e o Administrador é a peça fundamental que planeja, organiza, dirige e controla pessoas e/ou recursos, com o objetivo de alcançar metas estabelecidas. Nos condomínios a dinâmica é a mesma onde sua rotina se comporta de forma muito similar com a de uma empresa. Na prática, a rotina dos condomínios envolve atividades, como, administração, contabilidade, departamento pessoal, jurídica, entre outras. Embora os condôminos possam ser comparados com os acionistas de uma empresa, na maioria das vezes agem muito diferente, de forma mais emocional onde o condomínio é tratado como a extensão de seu lar.

Neste universo, cada condomínio movimenta intenso ciclo de pessoas e demandas, criando oportunidades, empregos e movimentando a economia. Existem condomínios que movimentam mais recursos que muitas empresas, ou até mesmo que possuem mais habitantes do que cidades. Neste mercado promissor temos a figura do síndico, da administradora de condomínios, gestor / gerente condominial.


O síndico é o representante legal do condomínio e este cargo é ocupado através de eleição em assembleia geral, podendo ser pessoa física ou jurídica, profissional (externo) ou orgânico (morador). Sem um síndico o condomínio fica sem responsável legal, ou seja, impossibilitado de ser representado em ação judicial, de acionar o seguro, de realizar um certificado digital, entre outras ações.

A Administradora de condomínios é uma empresa que geralmente exerce uma atividade imobiliária e/ou administrativa. A contratação de uma administradora não é obrigatória por lei e os serviços oferecidos variam, pois em cada região o mercado se comporta diferente. Podendo ser contratada por decisão do síndico, que tem responsabilidade civil e criminal pelos atos da empresa, porém na prática é recomendável que o síndico consulte a assembleia em relação à contratação e/ou troca de administradora, principalmente quando a ação influencia no orçamento aprovado em assembleia, na rotina administrativa do condomínio, quando modifica hábitos e costumes ou se houver uma relação de satisfação pela maioria dos moradores com a administradora.

O gestor / gerente de condomínios é aquele profissional que auxilia o síndico nas questões administrativas. Nas administradoras, cada condomínio é atendido por um gerente que auxilia o síndico. Alguns condomínios também possuem um gerente / gestor interno, este poderá ser funcionário ou terceirizado pelo próprio condomínio.

O fato é que a área condominial vem se destacando cada vez mais, sendo muito cobiçada. O mercado demanda cada vez mais de profissionais capacitados, que pensem “fora da caixa” e sejam multidisciplinares. A graduação em administração é um grande diferencial para se destacar neste mercado, mas a capacidade de lidar com a diversidade é o que fará com que o profissional se perpetue neste mercado.

Karine Prisco é Síndica Profissional com mais de 10 anos de experiência, graduada em Administração de empresas e certificada em gestão de empresas na London School of Business (LSB), na Inglaterra. Sócia proprietária da empresa Harco Síndicos no Rio de Janeiro.

 karine.prisco

ves, fazendo-se uma vistoria, para saber se o ambiente se encontra conforme foi entregue para uso”.

Câmeras de segurança: Cuidado com gastos inúteis

Para não se gastar dinheiro inutilmente, “é interessante contactar uma empresa especialista em segurança, ou consultoria, para indicar os lugares corretos em que os equipamentos devem ser instalados para que não existam pontos cegos, permitindo a passagem de pessoas sem que as câmeras identifiquem” – ensina a especialista. E essas empresas, normalmente, possuem conhecimento técnico em segurança patrimonial e, portanto, estão capacitadas e acostumadas a instalar câmeras em condomínios. Elas sabem, diante mão, quais áreas comuns do condomínio poderão receber câmeras – ou, seguindo o projeto aprovado em assembleia.

Projetos de segurança e a LGPD: Acesso a todas as imagens

A especialista sugere, também, “fazer como nos condomínios em que presto assessoria, nos quais as imagens da piscina, academia, salão de festas, e demais áreas de lazer, não sejam transmitidas na portaria”. E, no caso de haver consentimento, resultante de uma reunião de assembleia, “estas imagens devem ser registradas e ficar em uma sala fechada, sem acesso público e que possam ser revistas, posteriormente, se necessário, apenas por pessoas autorizadas. Estas, deverão estar cientes das regras e assinar termo de responsabilidade sobre a privacidade das gravações e o uso das imagens.

PROJETOS DE SEGURANÇA E A LGPD: Áreas de passagem

Já as imagens das “áreas comuns, de circulação, podem e devem estar disponíveis na portaria. Contudo, é importante salientar, os condôminos não devem ter acesso irrestrito a essas imagens e que seu uso é proibido”. A ressalva fica por conta de casos de conflito no condomínio, em que as imagens são indispensáveis para solução de uma dúvida específica. Geralmente, “apenas o síndico, o zelador e a empresa de segurança contratada têm acesso às imagens, podendo as mesmas serem solicitadas, no caso de ocorrer algum dano patrimonial, suspeita de crime, necessidade de revisão de projeto, por conta de alguma ocorrência e outras necessidades atinentes à segurança do condomínio” – lembra Accioli.

Código Civil: A exposição desnecessária

Caso ocorram exposições desnecessárias, poderão ferir o Código Civil. Ele estabelece (Artigo 186) que: “Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito” e render multas e processos ao condomínio – o que trará custos e impacto para as contas do condomínio. “No caso de pedido judicial, cabe ao síndico fornecer somente o material solicitado” – destaca Accioli.

Proteção e uso da imagem

É preciso ressaltar que o assunto, ora em análise, é o direito e a proteção da imagem das pessoas dentro do condomínio. Sejam, moradores, funcionários e visitantes. Portanto, qualquer ato que impute algum dano será passível de ação cível e/ou penal, a depender do caso. Sendo assim, “o condomínio deve envidar esforços para preservar o direito a intimidade e a vida privada em todos os casos. Devendo as imagens serem administradas com zelo, bom senso e, sobretudo, responsabilidade” – alerta Accioli.

Amanda Accioli

Síndica Profissional e Advogada Condominialista, diretora nacional da Sindicatura na ANACON

Contatos

 @acciolicomdominia

 amandaaccioli.adv@gmail.com

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





Por que o conhecimento de patologia das construções é importante para o condomínio?

Nesta edição abordarei sobre a necessidade de ter um engenheiro condominialista com conhecimento em patologia das construções na atuação da manutenção do condomínio e sua importância no trabalho conjunto com síndico (a).


Primeiramente vamos entender o significado de patologia, o termo Patologia, de origem grega (pathos, doença, e lógos, estudo), é amplamente utilizado nas diversas áreas da ciência, principalmente na medicina, na engenharia diagnóstica a patologia é uma ciência formada por um conjunto de teorias que serve para explicar o mecanismo e a causa da ocorrência de determinada manifestação patológica como por exemplo surgimento de fissuras em um pilar ou em uma alvenaria.

Fazendo uma analogia entre a edificação e o corpo humano, podemos relacionar que a estrutura é o esqueleto, as instalações são os sistemas circulatórios; as alvenarias são os músculos e os revestimentos são a pele. Ou seja, desde do nosso nascimento necessitamos de cuidados médicos e com o passar do tempo devemos manter uma rotina médica a fim de ajudar no aumento da nossa vida evitando assim problemas sérios de saúde, ou em alguns casos realizando tratamentos corretos para não agravar problemas que possam surgir. Na edificação, não é diferente, se faz necessário um engenheiro civil com expertise na área da patologia das construções, pois o profissional com esse conhecimento não vai somente atuar na resolução do problema, ele irá buscar a origem evitando assim que o problema volte a ocorrer, gerando futuras economias para o condomínio.

Em geral, os síndicos (a) e gestores (a) de condomínios não possuem o conhecimento técnico necessário para avaliar as manifestações patológicas que possam ocorrer na edificação. A vantagem de ter um engenheiro civil como assessor em engenharia é que as decisões podem ser tomadas, avaliando as melhores alternativas principalmente na montagem do escopo de uma futura obra, pois serão tomados cuidados para que a conclusão tenha o resultado esperado.

Além da montagem do projeto, outro ponto muito importante é o acompanhamento técnico durante a fase de execução. Um bom acompanhamento, evita retrabalhos e possíveis atrasos na entrega. Além de garantir que os serviços fiquem enquadrados nas normas técnicas vigentes e nas boas práticas de construção, evitando assim erros comuns como por exemplo no preparo de traço de massa errado e/ou falta de caimento para impermeabilização, entre outros.

Jordan Crescencio é Engenheiro civil com Pós-Graduação em Patologia das Construções: Diagnósticos e Tratamentos; e em Auditoria, Avaliação e Perícias da Engenharia - Perito Judicial TJRJ e Justiça Federal - CEO da Crescencio Engenharia.

 [jordan-luiz-0926a646](https://www.linkedin.com/in/jordan-luiz-0926a646)

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



Felipe Fava Ferrarezi

Não tem como contornar: quanto mais o tempo passa, mais as coisas sofrem desgaste e precisam de manutenção. Nos condomínios não é diferente. A depreciação dos elementos construtivos e de todos os materiais que correspondem à edificação é diária. Todo e qualquer material sofre impacto e esgotamento devido à ação do clima (intempéries da natureza) ao longo do tempo (Sol, chuva, raios, ventos).

No litoral, esse cuidado exige uma periodicidade maior das avaliações, devido ser a depreciação dos materiais mais acelerada em razão da maresia. O síndico deve ter bastante atenção nas checagens, o que obriga a efetuar uma gestão de conduta preventiva. Caso contrário, os prejuízos tendem a aumentar de maneira exponencial com o passar dos anos.

Síndico: Atenção à manutenção

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

Síndico: Evite surpresas desagradáveis

Todos esses cuidados e normas visam evitar surpresas desagradáveis para os moradores como, por exemplo, a depreciação do imóvel em razão da má conservação das áreas comuns do condomínio. Situações como essa, podem gerar o dever de indenizar por afetar um terceiro – no caso, os condôminos. Outro caso, são infiltrações e anomalias que, por conta da falta de manutenção, podem ter como consequência a deterioração do patrimônio particular do condômino. “Agora, multiplique o custo da indenização pelo número de unidades no condomínio. O risco do síndico, uma vez comprovada a omissão, é enorme!” – salienta Ferrarezi.

Prejuízo: Para além do fator econômico

Mas não parar por aí os passivos. O prejuízo não é apenas econômico. A falta de segurança, na manutenção, pode trazer sérios riscos para o bem-estar dos condôminos. Não são raros os registros de acidentes ocorridos por causa de instalações defeituosas ou equipamentos com mau funcionamento. Para evitar essas situações e riscos, o ideal é programar as manutenções prediais com antecedência. Instalações elétricas e de gás, por exemplo, devem ser inspecionadas anualmente. Já os elevadores, mensalmente.

Aprovação: Em assembleia

A inspeção, e eventuais reparos, devem ser aprovadas em assembleia e sempre executados por técnicos especializados. E é sempre importante lembrar que o responsável pela contratação e execução dos serviços de manutenção é

o síndico. Em caso de acidentes ou prejuízo aos moradores, é ele quem precisará responder.


O que diz a lei: Manutenção

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

Felipe Fava Ferrarezi

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

Contatos

 (47) 9181-0505

 @felipefavaFerrarezi



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 Gabilal, 717 - Ljcs 132 à 134 - Freguesia - Jacarepaguá - Rio Office Mall

Síndico, venha saber como evitar fraudes em seu condomínio!

Fraudes de administradoras em condomínios vem aumentando

Está cada vez mais difícil confiar em pessoas ou empresas que cuidam dos bens materiais de outrem, e existem diversos condomínios que são cuidados por administradoras. Elas possuem acesso a todas as informações daquela co-propriedade. Documentos financeiros, folha salarial, documentos de funcionários e até mesmo os documentos dos condôminos são disponibilizados. É importante destacar que, a Lei de nº 13.709/2018, LGPD (Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais), prevê que todas as informações e documentos pessoais estão protegidos, porém os criminosos não dão importância para tal lei.

Para contratar uma administradora, o condômino e o síndico devem confiar no serviço que contrataram. A administradora irá dar suporte ao síndico no que ele precisar, seja sobre funcionários, documentação e principalmente o dinheiro, pois é na empresa que ele ficará localizado. Dessa forma, o condomínio deve escolher muito bem em qual administradora eles irão confiar as suas residências, as suas finanças e segurança.

sempre haverá os oportunistas que se aproveitam da omissão dos gestores e da falta de fiscalização dos conselheiros

Esses golpes ocorrem em diversas áreas do condomínio, desde desvio de recursos, apropriação indébita e captação de serviços terceirizados com comissões que variam entre 10 e 20% do valor do serviço prestado. Alguns fraudam recibos e notas fiscais de serviços que sequer foram executados, entre muitas outras maneiras”

Hoje no Brasil existem cerca de 1.037 administradoras de co-propriedades e a maior função das delas é ajudar, facilitando o trabalho do síndico, porém para a contratação de uma prestadora de serviços desse porte, o síndico deve ter confiança no trabalho dessa empresa, e existem diversas formas de gerar confiança como por exemplo: ser transparente dando feedback de tudo o que faz; ser participativo no dia a dia de trabalho do síndico e na convivência dos condôminos; profissionalizando os seus funcionários e mostrando para aquela co-propriedade que eles estarão sendo bem servidos.

E como o síndico se protege desses malfeitores? Christyane Monroe responde:

“Ele deve ser operante e vigilante ao contratar. Avaliar o contrato observando as cláusulas abusivas, verificar se as empresas possuem processos

ou restrições, avaliar o contrato social e os dados dos sócios; avaliar outros contratos no mercado; chegar às notas fiscais; acompanhar os serviços que estão sendo executados; avaliar as notas junto à Receita e o principal: ser vigilante sempre!”



Christyane Monroe

Pode não parecer, porém fraudes em condomínio é mais comum do que parece e os golpistas fazem de diversas formas, Christyane Monroe, advogada condominialista, explica:

“As fraudes em condomínios é bem recorrente. Existem muitas boas administradoras no mercado, porém



Richard Guedes

Além da Christyane Monroe, a Revista dos Condomínios entrevistou também Richard Guedes, contador executivo e sócio fundador da RG-cont Finanças e Condomínio.

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



A efetividade dos leilões judiciais nas execuções de cotas condominiais

Quando ocorre inadimplência condominial, o condomínio pode recorrer a medidas legais para recuperar os valores em atraso da unidade inadimplente. Uma das opções é a propositura de uma ação de execução de cotas condominiais, uma ação célere que poderá levar à penhora do imóvel do condômino. Como alternativa final, poderá ser realizado um leilão judicial para recuperar os valores devidos, por meio da venda do imóvel ora penhorado.

Os leilões judiciais desempenham um papel fundamental no ordenamento jurídico ao permitirem a venda de bens penhorados, a fim de satisfazer créditos e obrigações legais. Nas execuções de cotas condominiais, os leilões têm demonstrado efetividade e celeridade na satisfação do crédito condominial. A frequência da realização dos leilões pelo condomínio aumenta, à medida em que os impactos financeiros são aliviados, tendo em vista que o produto da venda do imóvel liquida a dívida.


Os leilões atraem cada vez mais uma variedade de participantes, incluindo investidores interessados em adquirir imóveis por preços atrativos. Isso pode resultar em uma arrematação competitiva, com maior número de lances e, conseqüentemente, uma melhor recuperação dos valores em atraso.

Além disso, a sistemática do leilão pode incentivar os condôminos inadimplentes a regularizarem suas dívidas antes da realização do leilão, com o objetivo de evitar a perda do seu imóvel. Esse movimento ajuda a coibir a inadimplência dos demais condôminos e aumentar a arrecadação de cotas condominiais.

É importante frisar, que a execução das cotas condominiais através de leilões demonstra a seriedade do condomínio em relação ao cumprimento de suas obrigações financeiras, incentivando a conformidade dos condôminos.

Em resumo, os leilões judiciais nas execuções de cotas condominiais oferecem uma abordagem eficaz e transparente para recuperar valores em atraso e garantir a saúde financeira do condomínio. Eles se tornam especialmente benéficos quando a inadimplência se torna um problema recorrente.

Juliana Sevidanes de Araújo é Leiloeira Pública Oficial com 10 anos de atuação no mercado da leiloaria. É formada em Direito com Especialização em Direito Administrativo pela EMERJ e com Curso de Extensão em Direito Imobiliário, também pela EMERJ. É membro das Comissões de Leilão da OAB/RJ – Barra, da Associação Brasileira de Advogados – ABA e da Associação Brasileira de Advogados do Mercado Imobiliário – ABAMI.

 @julianaaraujoleiloeira

Ele separou oito maneiras de prevenir que aconteça uma fraude em seu condomínio:

- 1. Pesquisa Rigorosa:** Antes de contratar uma administradora, faça uma pesquisa minuciosa. Verifique referências, histórico de atuação e reputação da empresa no mercado condominial.
- 2. Contrato Detalhado:** Certifique-se de que o contrato com a administradora seja claro e detalhado. Isso inclui as responsabilidades da empresa, serviços prestados e formas de prestação de contas.
- 3. Prestação de Contas Regular:** Exija relatórios financeiros detalhados em intervalos regulares. Mantenha a transparência nas finanças do condomínio e verifique se os números estão alinhados com o esperado.
- 4. Contas Bancárias Separadas:** Insista em contas bancárias separadas para o condomínio. Isso evita que fundos condominiais se misturem com os da administradora, minimizando riscos.
- 5. Auditorias Preventivas:** Realize auditorias externas periódicas para garantir que as finanças estejam em ordem e não haja irregularidades.
- 6. Contratos de Curto Prazo:** Evite contratos de longo prazo com administradoras. Optar por contratos mais curtos permite avaliar regularmente o desempenho da empresa.
- 7. Acesso aos Documentos:** Mantenha cópias de todos os documentos relevantes e transações financeiras. Isso permite uma supervisão mais eficaz e uma resposta rápida em caso de problemas.
- 8. Avaliação Contínua:** Esteja atento a qualquer sinal de irregularidade, como despesas excessivas, atraso nas prestações de contas ou falta de clareza em relatórios.

“Lembrando que, apesar de todas as precauções, não é possível eliminar completamente o risco. A vigilância constante é fundamental para evitar fraudes e proteger o patrimônio do condomínio. O papel do síndico é crucial na supervisão efetiva das operações e na manutenção da confiança dos moradores” - concluiu Richard.

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

Richard Guedes

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

Contato

 rgcont.com.br

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



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



A importância do nome que dignifica

Num condomínio nada convencional da zona norte do Rio de Janeiro, com mais de 3000 moradores e cerca de 700 unidades habitacionais, foi se desenvolvendo uma massa condominial nada saudável, repleta de ilícitos penais e convívios duvidosos, onde nem sempre entrar no prédio era seguro, e muitas das vezes moradores furtivos da cadeia eram ocupantes de unidades habitacionais. Foi nesse cenário terrível que me vi advogando neste lugar, onde aprendi em mais de 20 anos de convívio, que nem sempre o certo estava certo, e às vezes o errado era o certo, e estava tudo certo se não desse para mudar.

Foi numa tarde de verão carioca, que recebi uma ligação do síndico deste prédio, pedindo que eu fosse urgentemente ao condomínio para uma reunião administrativa. Cheguei esbaforida na sala dele, após uma audiência conturbada, e para minha surpresa ele não estava só, ali conheci "ROBERTINHO GIRAFALES". Entrando na sala da administração, o síndico rapidamente se levantou, me apresentou ao senhor que lá estava e disse: "doutora, esse é "Robertinho Girafales", voltou de férias recentemente, pois estava cumprindo alguns meses de reclusão em Bangu, e como não vinha ao prédio tinha tempo, foi surpreendido com as novas normas de administração por mim implantadas, e está um tanto quanto reflexivo, porque acha que isso vai atrapalhar seu comércio local".

Na mesma hora, eu já surpreendi com as vestimentas do "Sr. Girafales", que eram compostas de: coldre, ocupada por uma arma calibre 38, algumas facas pontiagudas, granadas de mão pequenas e um pó branco que o mesmo possuía no bigode. Tive a sensação expressa de que não dava mais para correr dali, e que a farmácia mais próxima não daria para comprar fraldas para mim, caso eu necessitasse, já que somente pela vestimenta do nobre "Girafales", era possível que eu me tornasse um bebe de colo, e ali mesmo tivesse uma desinteria de medo.

Passando alguns segundos de minha primeira impressão, e disfarçando sobremaneira meu medo e cara de estarecida, apertei a mão do Sr. Girafales, mas tremendo tanto que não conseguia dizer seu nome, e passei a reunião toda o chamando de "Sr. Girafinha", o que era prontamente consentado pelo síndico e pelo próprio. A reunião prosseguia, e o nobre senhor convidado, contava-me que não estava gostando das novas câmeras internas de circuito de TV que estavam sendo usadas para fiscalizar os corredores, nem das normas de entrada e saída do prédio, e que isso tudo que foi implantado à revelia dele, poderia gerar muito mal resultado para o seu negócio de vendas de entorpecentes, já que ele havia retornado da prisão, e estava querendo ali voltar a vender suas coisinhas.

Eu que continuava tremendo sem parar, na tentativa de convencer o mesmo sobre a necessidade de nossa atuação no prédio, e visto que só conseguia chamar o mesmo de "Girafinha", passei a palavra ao síndico para que ele de modo próprio, pudesse tentar explicar que dentro do prédio nós tínhamos responsabilidades de segurança e conservação, e que a atividade econômica por ele feita dentro da edificação, não teria mais lugar, mas que se houvesse um meio possível de equilibrar tal relação, era ele fazer suas vendas da porta para fora do prédio, onde o poder público é quem tem obrigação de fiscalizar, sendo certo que, dentro do prédio a administração era quem determinava o que deveria ser feito.

Após muitas falas e relutâncias, enfim "Sr. Girafales" entendeu nosso ponto de vista, e num arroubo de mediação disse: "Está bem senhor e senhora, vocês me convenceram. Não atuei dentro do prédio, só da porta para fora, e não vou guardar mais nada aqui dentro, podem ficar tranquilos. Agora gostaria de deixar claro com a doutora, meu nome é "Robertinho Girafales" em homenagem ao professor da série mexicana Chaves, homem pomposo, bonito, inteligente e brabo, a senhora me chamando de "Girafinha" não dá não, isso me difama...eu peço que daqui para frente a senhora não me chame mais de "Girafinha", isso pega muito mal para minha reputação!" Imediatamente me redimi perante o senhor, e ato contínuo peguei minha bolsinha e sumi rumo a Farmácia mais próxima, afinal estava diante de uma ameaça formal.

Como disse no título, o nome tem muita importância e dignifica o homem. (Alguns fatos e nomes foram trocados para dar sigilo as informações)

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

@graciliaportela

@abfsis_2018

@edcescolacoletivo

@justicafilosoficosistemica_oab



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

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

EVENTOS

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

SAIBA MAIS:

 21 9 8476-5645

 www.cursoaprimora.com.br

 contato@cursoaprimora.com.br

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