



# REVISTA DOS CONDOMÍNIOS

Ano 2 - Edição 23 - Outubro/Novembro de 2023

## Segundo Resenha Síndico recebe especialistas de todo o país



### **DEXCO REVELA:**

Como será  
nossa casa  
no futuro

### **SÍNDICO PJ/MEI:**

Para quem não quer  
ser multado e deixar  
passivos para os  
condomínios-clientes

### **ESPECIALISTAS**

**APRESENTAM CASE  
DE SUCESSO:**

10 dicas de trabalho  
no formato parceria

### **WORKSHOP DE**

**SÍNDICOS DA TIJUCA:**

Muitos painéis,  
palestras e troca  
de experiências

# CURSOS EAD COM AULAS AO VIVO

Prof. Gilcimar  
Conceição

Prof. Carlos  
Alberto Diogo

Prof.ª Fernanda  
Silveira

Prof.ª Andréa  
Oliveira

Prof.ª Márcia  
Mendonça

Prof.ª Paola  
Ferreira



Prof.ª Andréa  
Oliveira



Prof.ª Paola  
Ferreira

## Aspectos Financeiros da Gestão Condominial:

Previsão Orçamentária e  
Análise de Balancetes

- 📅 07, 12, 14 e 19/12/2023
- 🕒 19h às 21h
- 💰 R\$ 190,00



Prof. Carlos  
Alberto Diogo

## Documentação Imobiliária

- 📅 04, 06, 11 e 13/12/2023
- 🕒 19h às 21h
- 💰 R\$ 180,00



Prof. Gilcimar  
Conceição



Prof.ª Márcia  
Mendonça

## Folha de Pagamento

- 📅 27, 29/11 e 04/12/2023
- 🕒 18h às 21h
- 💰 R\$ 250,00



Prof.ª Fernanda  
Silveira

## Masterclass

### Técnicas de Vendas

- 📅 05/12/2023
- 🕒 19h às 21h
- 💰 R\$ 60,00



(21) 9 8476 - 5645

[www.cursoaprimora.com.br](http://www.cursoaprimora.com.br)

# Descrédibilização do síndico:

## Como evitar que ocorra, diversas dicas e casos verídicos

**A** advogada Robéria Moraes conversou com um repórter da Revista dos Condomínios sobre casos de desrespeito que podem se avolumar e se tornarem uma campanha de descrédibilização. A situação, uma vez registrada, pode virar processo judicial e punição ao agressor em acordo com diversos artigos e parágrafos do Código Penal e a depender do caso, ter desdobramento na esfera Civil, a exemplo, indenização por danos morais.

Segundo a advogada, a jornada do criminoso cumpre o seguinte rito: o ponto de partida, invariavelmente é, primeiro, cometer pequenas infrações contra o síndico ou morador. As ações são tão comuns que muitos nem imaginam se tratar de uma infração penal. Exemplo: desrespeitar, ser inconveniente ou tumultuar a assembleia.

“Tudo começa com pequenas ações para negatar, descrédibilizar o síndico” – afirma, tomando como referência mais de 10 anos de experiência com condomínios. Continua informando que o propenso criminoso pode “atacar” se recusando a dosar o volume que da TV, perturbando o sossego de vizinhos com conversas ou discussões com familiares, a recusa se dá geralmente sob a alegação de que ele está na casa dele e lá dentro quem manda é ele.

Estas situações, exemplificadas, têm previsão na Lei de Contravenções penais. Depois, no segundo passo, agora à vontade por não ter havido qualquer reprimenda no ponto de partida, começa a atacar verbalmente o síndico, os ataques geralmente são em público, em assembleia ou em grupo de aplicativo de conversa, afetando de forma explícita a honra do síndico, comumente difamando e caluniando, as infrações ora verificadas, com caráter mais graves, são consideradas crime com previsão no Código Penal.

E ela continua, “as supostas críticas são feitas de forma errada para o síndico; não com o objetivo de melhorar algo, mas tão somente com o intuito de atingir a credibilidade pessoal do síndico ou sua gestão. o que pode ser apenas uma crítica, logo se tornar um desrespeito para, em seguida, tornar-se uma campanha de descrédibilização” – indica.



Robéria Moraes

### Dicas

A primeira dica que a advogada dá é: “não se deixe afetar pelo comportamento dos outros. A segunda: registre o evento e adote as medidas legais imediatamente, o síndico tem que reagir! Entenda que toda agressão é feita porque ninguém considera que o desrespeito a depender de onde acontece pode ser uma infração penal” – destaca.

Terceira dica, segundo a advogada: é importante sinalizar os limites no relacionamento interpessoal, o que inclui as desenvolvidas dentro dos condomínios. Assim, é necessário deixar claro que “tumultuar a assembleia é uma infração passível de enquadramento da justiça”, mas é necessário “deixar isso bem claro no início das assembleias e, ao mesmo tempo, indicar o processo correto para evitar o cometimento destas infrações pelos moradores, indicando o processo de solicitação da fala e a necessidade da manutenção do respeito e educação para com todos os moradores e participantes da assembleia, uma vez que a todos é reservado o direito de se expressar” – ensina.

### Quarta e quinta dicas

Para o momento das assembleias ensina, como quarta dica, que o síndico deve mostrar um slide com o número e artigo da lei que regra esse aspecto

do respeito. “Não se pode dar a voz a todos juntos de uma só vez. É necessária uma ordem. Cada um na sua vez”.

Na quinta dica, Robéria Moraes diz que é importante que conste, no Regimento do condomínio, o detalhamento das formas de desrespeito em itens e o que cada um impõe para o infrator, como: advertência oral, escrita, multa, valor crescente na reincidência etc. Esses itens devem ser lidos no início de cada assembleia, como forma de aviso e para dar ciência aos condôminos que, eventualmente, participem pela primeira vez da reunião.

**Processos:** Áudios e imagens destacam resultados de ações judiciais

**Áudio de um síndico enviado à advogada Robéria Moraes surpreso com a saída do condomínio de um caluniador logo depois de ter recebido uma notificação extrajudicial redigida pela advogada:**

“Dona Robéria, a senhora assustou o rapaz, viu?! Ele repassou o apartamento. Não vai morar mais no condomínio. Misericórdia! Ficou com medo, viu?! Eu acho que ele agora entendeu que quem tem boca tem que pensar no que vai falar. Caramba, ele ficou com medo... ficou! Repassou o apartamento. Nem morar lá vai mais. E a menina me confirmou agora que é ele mesmo (que vai sair do condomínio)”. Como resultado da medida extrajudicial, o agressor se retratou e pediu desculpas publicamente, entregou uma cesta básica e, logo em seguida, se mudou do condomínio.

**Relato de uma das vítimas, atendidas por Robéria Moraes, de um dos casos de assédio e campanha de descrédibilização. Caso ainda em andamento. Resumo dos Fatos**

Eu V.S.P 47 Anos, professora e contadora, fui morar, em 2020, em um condomínio na Região Metropolitana do Recife, que julgava organizado. Nunca imaginei passar por fatos que afetariam profundamente minha vida. Fui vítima de uma Assembleia Extraordinária que me expulsou como condômina antissocial (persona non grata) unicamente porque comecei a fazer queixas e reclamações do condomínio e Síndico.

Simplesmente, o Síndico convocou



## As principais atribuições legais do síndico

*Primeira parte I (art. 1.348 do Código Civil, incisos I e II)*

O Código Civil trata das principais atribuições do síndico. A ele cabe a defesa dos interesses comuns, como o cumprimento das normas internas, a contratação de serviços de interesse dos condôminos, a apresentação do orçamento anual, realizar a arrecadação mensal, promover a manutenção das áreas comuns e presta contas dos recursos financeiros arrecadados dos condôminos. Cabe a ele administrar o condomínio, tendo o poder diretivo.

As principais funções do síndico estão no artigo 1.348 do Código Civil. O síndico deve convocar a assembleia de condôminos (inciso I). A assembleia ordinária é o local para aprovação do orçamento para o exercício fiscal do condomínio, contemplando a arrecadação mensal e as despesas que o condomínio terá de incorrer para sua manutenção. O síndico também deverá realizar a prestação de contas, após análise do conselho fiscal, que deverá emitir um parecer opinativo. Porém as contas são aprovadas pela assembleia de condôminos. É nesta assembleia que se elegem os membros do corpo diretivo, como o síndico, subsíndico e membros dos conselhos (fiscal e consultivo se houver). Outras matérias podem ser discutidas nesta assembleia, mas o que for estranho a esses tópicos, melhor se adaptam às assembleias extraordinárias reguladas pelo art. 1.355, as quais podem ser convocadas pelo síndico ou por ¼ dos condôminos.

A convocação das assembleias segue um procedimento prévio, por meio de um edital convocatório, elaborado segundo critérios previstos na convenção e práticas usualmente aceitas em cada condomínio. A seguir devem ser convocados todos os titulares das unidades condominiais, sendo também oportuno afixar um edital de convocação em locais do edifício de fácil leitura. Se os condôminos não forem convocados, a assembleia poderá ser anulada.

O síndico desempenha um papel fundamental ao representar ativamente e passivamente a comunidade de condôminos, protegendo os interesses coletivos tanto em procedimentos extrajudiciais quanto judiciais, segundo o inciso II do artigo 1.348. Dessa forma, ele age em nome da coletividade condominial, operando dentro dos limites estabelecidos pela Convenção e sujeito à supervisão da assembleia, executando ações destinadas a salvaguardar os interesses comuns. Além disso, quando o condomínio enfrenta processos legais, é o síndico quem é formalmente citado e possui a autoridade para representar e defender a comunidade. Embora o síndico, na sua função de administrador, tenha a capacidade de realizar ações de gestão geral, é importante observar que qualquer ato que exceda essas atribuições deve ser previamente autorizado pela assembleia condominial.

*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 e coordenador da UNICRECI. É diretor da Revista dos Condomínios, do curso Aprimora e do CBEPJUR. Tem atuação como presidente e membro de conselhos profissionais e associações na área condominial e imobiliária (OAB, CRC, ABA, CRECI e outros).*

✉ francisco.egito@revistadoscondominios.com.br

📷 @franciscoegito

## Editorial

por Ricardo Britto

Nessa edição trazemos conteúdo de dois eventos. O primeiro, o Resenha Síndico, que já é conhecido dos nossos leitores, conseguiu mobilizar um número expressivo de pessoas que puderam contar com palestras de especialistas de boa parte dos estados da federação. O outro é o Workshop de Síndicos da Nova Tijuca, que está na sua terceira edição. Chamo a atenção para a importância dos conteúdos apresentados através do registro dos especialistas e respectivos temas das palestras. Outra matéria que me parece importante destacar, aqui, é a que propõe discutir como “será nossa casa no futuro”. Ela é baseada em um estudo bem completo, que foi encomendado por uma indústria de produtos dedicados ao setor de construção e design, a DEXCO. Mas não falamos apenas de eventos e projeções para o futuro. Falamos, também, de questões cotidianas que merecem o cuidado dos síndicos e condomínios para não gerar passivos, com o especialista Gilcimar Conceição. Ele fala sobre a questão dos síndicos que são MEI. Destacamos nessa edição, o case de sucesso do “formato de parceria” – apresentado pelas palestrantes Amanda Accioli e Adriana Araújo no Resenha Síndico. Aliás, lembro que o conteúdo mobilizou as atenções dos presentes durante o evento.

Bem, pessoal. É isso. Espero que gostem do conteúdo. Boa leitura a todos.

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

## ÍNDICE

- 3** Descredibilização do síndico: Como evitar que ocorra, diversas dicas e casos verídicos - Robéria Moraes
- 7** Conflitos: A importância da negociação e como identificar quando ela não é possível - Carolina Pereira
- 11** Especialistas da sindicatura apresentam case no Resenha Síndico - Adriana Araújo e Amanda Accioli
- 15** Cuidados que síndicos devem ter a fim de evitar multas e passivos para os condomínios, além de outras dicas - Gilcimar Conceição
- 18** Segunda edição do Resenha Síndico tem auditório lotado e especialistas de todo o país
- 28** Como será nossa casa no futuro? - Marina Crocomo
- 34** Acesso à segurança: Você tem no seu condomínio? - Sigismund Schindler
- 40** Terceiro Workshop de Síndicos da Nova Tijuca



**Especialista Robéria Moraes termina palestra com animação de todos da plateia**

uma assembleia totalmente arbitrária; publicou edital de convocação com 3 dias somente de antecedência (na convenção diz no mínimo com 5 dias) sem nunca ter sido advertida/notificada e/ou multada. Não se cumpriu nem o quórum para expulsão.

Quando perguntado se conheciam, se sabiam de quem se tratava, ninguém conhecia ou sabia de quem se tratava. Ou seja, induziu os condôminos a erro. Como puderam votar pela expulsão de uma "Condômina Antissocial" se eles nem sabiam de quem se tratava?

Tudo isso ocorreu sem direito à defesa. Geralmente, neste tipo de assembleia que busca expulsar alguém que é considerado antissocial, deve-se seguir um rito que envolve notificação; no caso de reincidência, multa; e no de persistência, assembleia com direito ao contraditório.

Na realidade o que de fato houve foi uma assembleia extraordinária, convocada fora dos prazos previstos em regulamentos do condomínio e o código civil, onde houve superexposição de imagens, áudios e mensagens privadas do condômino, sem autorização

judicial, decidida por um punhado, e em seguida, após um mês dessa assembleia, a família foi surpreendida com uma notificação extrajudicial em que a condômina deveria desocupar o apartamento em 72 horas, sob pena de ser expulsa por força coercitiva.

Ressaltando que ao longo desse mês, antes da notificação todo núcleo familiar sofreu retaliações como pneus furados, carro arranhado, condôminos se recusando subir no elevador junto com os supostos condôminos expulsos, os filhos foram apontados na escola, após notificação Extrajudicial como já estávamos sendo "perseguidos" sofrendo retaliação não nos restou outra alternativa a não ser deixar o imóvel, e mudar completamente nossa rotina, mudança, troca de escola filhos, etc...

De acordo com a advogada, com toda essa exposição, calúnia, difamação e sem direito de defesa, a condômina passou a apresentar quadro depressivo. De moderado passou a profundo e tentando suicídio algumas vezes. Permanece afastada das suas atividades profissionais há mais de um ano

fazendo tratamento psiquiátrico. Não vendo melhora, não tiveram alternativa a não ser procurar assessoria jurídica especializada na área condominial.

Por isso, a decisão em contratar a advogada Robéria Moraes para tomar as providências judiciais cabíveis para um dano irreparável – tanto na vida pessoal, profissional e psicológica de V.S.P. 47 anos, professora e contadora.

De acordo com Robéria Moraes foram cometidos excessos e erros durante todo o processo que podemos qualificar como de descrédito. E, nesse momento, estamos em busca de limpar a imagem, honra e moral da professora. Ela precisa retomar a própria vida; e a nossa assessoria jurídica vai buscar danos e reparação da injustiça que foi cometida contra a professora.

#### **Robéria Moraes**

*Advogada e palestrante do setor condominial, possui especialização em Direito Processual e Gestão Condominial. É integrante da Comissão de Direito Imobiliário (OAB/PE) – Recife, e da Comissão de Direito Condominial (OAB Caruaru/PE). Atua como diretora administrativa da Associação de Síndicos Profissionais de Condomínio de Pernambuco. É autora do livro "Xô Inadimplência" pela Bonijuris, além de escritora com obras e artigos nos temas condominiais e de direito. Trabalha na produção de conteúdo condominial para diversos canais.*

#### **Contatos**

 81 99651-7524

 [roberia@advogadacondominial.com.br](mailto:roberia@advogadacondominial.com.br)

## **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](mailto:contato@leiloesja.com.br)

[www.leiloesja.com.br](http://www.leiloesja.com.br)

# 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**<sup>®</sup>  
Saúde Ambiental  
Líder no controle de pragas  
REGISTRO INEA:CTA N°IN005547

 (21) 97934.2444

 (21) 2619.1010

 @Astralniteroi



# Conflitos: A importância da negociação e como identificar quando ela não é possível

**A** advogada Carolina Pereira nos fala sobre as atitudes dos condôminos antissociais dentro dos condomínios; as consequências que esse comportamento traz para toda a comunidade e de que forma ele pode impactar a vida condominial. Isso, tanto para o condômino agressivo, o que pode acontecer com ele e está previsto em lei, mas também para todos os demais condôminos que ali residem.

Em princípio, se acredita que apenas aquele condômino que tem aquela conduta antissocial é que vai sofrer com o problema mas, na verdade, as consequências serão percebidas em toda a comunidade, “no ambiente condominial como um todo” – alerta Carolina Pereira. Às vezes, o comportamento pode trazer resultados muito negativos para o emocional e psicológico de algumas vítimas desse condômino agressor.

Ao largo dessa ação, ou ações, inadequadas para a boa convivência condominial, pode ocorrer a aderência de algumas pessoas em defesa ou contra o agressor, consolidando um verdadeiro racha nas relações dentro da comunidade e, por consequência última, um ambiente tóxico para todos.

Além disso, têm aqueles moradores que notam o comportamento como uma vantagem, um proveito que aquele agressor



**Carolina Pereira**

teve direito, expresso com falas de do tipo: “Mas porque ele pode, tem direito e eu não? Vou começar a fazer também”. Ou seja, não apenas traz transtorno como acaba contaminando as atitudes de toda a comunidade. Então, as pessoas não têm a noção de quanto um indivíduo como esse pode trazer dano ao ambiente e às relações. Portanto, se o gestor do condomínio não tiver uma boa conduta para um caso como esse, que não é muito fácil de lidar, o síndico pode acabar ficando refém de algumas situações que podem ser complicadas. **Conflitos:** Uma questão de mediação

As condutas quando não são tratadas de forma célere e a bom termo elas acabam se exacerbando, se agudizando. Vão aumentando em dano e o síndico pode perder todo o controle da situação. É muito importante uma conversa franca e honesta sobre os deveres e direitos de todos com o objetivo de manter um bom convívio em comunidade. Detalhar de forma especial as condutas esperadas para aquelas ocasiões onde ocorreram desconformidades e abusos por parte do agressor.

**Conflito:** É preciso ter conhecimento e experiência para lidar

Pode ocorrer que o síndico não tenha muito tato para lidar com situações de desconformidades comportamentais e, mesmo, agressivas nas relações. Com isso, em vez de ele tratar o problema, ele fica indignado e acaba agravando o que poderia ser negociado, apresentado, resolvido. É necessário, antes de mais nada, que o síndico tenha calma, paciência, para poder tratar com aquele condômino; para que a situação não seja potencializada; para que a situação não inverta contra o condomínio – caindo o síndico numa situação de desrespeito, de agressão verbal (vias de fato) e, mesmo, violência corporal. **Síndico:** Cuidado ao tratar da situação e ela não se inverter contra você

## PÓS-GRADUAÇÃO DIREITO CONDOMINIAL

MODALIDADE EAD COM AULAS AO VIVO

Início: 11/03/2024 das 18:30 às 21:30

40%

Desconto para advogados e síndicos

## DIREITO IMOBILIÁRIO

MODALIDADE EAD COM AULAS AO VIVO

Início: 04/04/2024 das 18:30 às 21:30

58%

Desconto para corretores imobiliários

40%

Desconto para advogados

Matrículas Abertas para Pós-Graduação 2024  
Elevando o Seu Conhecimento a Novos Patamares!



**FRANCISCO  
EGITO**

Coordenador dos cursos das áreas Condominial e Imobiliária.

**FICOU INTERESSADO?**

ENTRE EM CONTATO COM  
A NOSSA EQUIPE COMERCIAL



**21 96731-1254**





## Previsão orçamentária do condomínio (capítulo 2)

**N**a edição anterior falamos sobre a importância da Contabilidade nos Condomínios de uma forma mais abrangente, então a partir de agora vamos abordar as etapas individualmente e mais técnicas.

Como mencionamos no capítulo anterior, se o condomínio se assemelha a uma empresa, e 80% de sua operação é financeira, o que é mais importante do que se fazer uma boa gestão financeira? Uma boa gestão financeira é resumida em 3 etapas: Planejamento, Execução e Prestação de Contas.

O Planejamento de um Condomínio começa na temida Previsão Orçamentária ou Orçamento Anual. Temida porque a maioria dos síndicos desconhecem por completo do que seja, outros tem uma ideia do que seja mas não participam de sua elaboração junto à Administradora e outros até participam da elaboração mas não acompanham sua execução.

Planejar quanto e quando o Condomínio vai receber é fundamental para poder planejar quanto e quando determinadas despesas vão acontecer ao longo do ano. Imagine um Condomínio que não tenha uma Previsão Orçamentária bem elaborada, pode coincidir que determinadas despesas periódicas ou até mesmo mensais caíam no mesmo mês, e o Condomínio ficando com déficit mensal, ou como outros costumam dizer “esse mês fechamos no vermelho”. Sim, exatamente, a arrecadação no mês foi inferior às despesas, e não porque as despesas estão altas neste exemplo, mas porque por um erro de planejamento houve uma concentração de despesas no mesmo mês.

Agora imagine um Condomínio que elabora uma previsão orçamentária sem considerar que está com uma taxa de inadimplência alta na casa de 25%. Por mais bem elaborada que seja a Previsão Orçamentária no que tange às despesas, esse condomínio não terá receita suficiente para pagar suas contas e o que ocorrerá? Vai fechar o mês no vermelho também. Pode até recorrer a outras fontes financeiras como Fundo de Reserva ou resgatar uma aplicação financeira, mas esse é o ideal? Com certeza, não.

O ideal é que o síndico, juntamente com a Administradora, elabore uma Previsão Orçamentária baseada em histórico do condomínio, considerando seus contratos com fornecedores e seus reajustes anuais, reajustes salariais por dissídio coletivo de classe, sazonalidades, despesas periódicas e/ou mensais como recarga de extintores, limpeza de caixa d'água, dedetização, etc.

Síndico lembre-se que essa Previsão Orçamentária é para o período da sua gestão, então se ela estiver errada o resultado não será bom para você nem para o Conselho Fiscal e muito menos para os condôminos, então na dúvida busque uma ajuda de um Contador.

*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.*

Já ocorreram situações em que o agressor se aproveitou da falta de capacidade do síndico para lidar com a situação e acabou por processar o síndico e o condomínio. E, em algumas vezes, acabou o juiz acatando os argumentos – de perseguição, de assédio, de calúnia etc. – e decidindo a favor do agressor, o promotor de toda a desavença.

### Precauções

Muito importante documentar toda aquelas circunstâncias do ocorrido; promover um verdadeiro histórico de toda a conduta do agressor frente às situações em discussão. Tudo isso é de suma importância. Alguns desses agressores facilitam muito esse procedimento, com o envio de diversos áudios enviados para grupos em plataformas de mensagem.

Muitas vezes o comportamento é algo considerado como normal, cotidiano, comum para o agressor, “muito embora ele esteja diretamente envolvido no desrespeito, na violência, porque toma como referência a própria educação, o ambiente familiar onde foi educado. Então, não é incomum se identificar situações em que o agressor acredita que as pessoas estão fazendo ‘muito alarde à toa’” – como já fui surpreendida diante de um caso claro de desrespeito a um condômino, lembra a especialista.

### Regras: Falta atenção a elas

Muitas vezes os próprios condôminos não leem as regras vigentes em seus condomínios. Eles compram e acreditam que podem fazer o que querem “porque são proprietários de determinada unidade” – conta Carolina, tomando por base a própria experiência. A partir disso, não observam as regras de convivência; o que pode e o que não pode e, aí, acabam tomando atitudes inadequadas. E, aí, se não tem uma boa conversa, até para poder explicar, para poder esclarecer, para poder mediar, aquilo vai ser potencializado em um grau máximo e aí se perde o controle – indica a especialista.

### Caso real: Moradora de uma cobertura

A situação em referência envolve os proprietários de uma cobertura em um condomínio razoavelmente grande, com 160 unidades. “No início, os moradores apresentavam condutas que eram tomadas como inadequadas, mas toleradas porque eventuais; eram também tomadas como de menor monta. Problemas, como: colocar roupa penduradas em varal, impondo uma estética feia para o condomínio; música com som muito alto; gritaria dentro de casa, inclusive com as crianças, o que acarretou até denúncias para o Conselho Tutelar. Ou seja, era uma família muito conflituosa” – resume a especialista.

### Conflito: Início das notificações

Quando a proprietária começou a ser notificada, para inibir essas condutas, o efeito foi contrário. Ela começou a potencializar o que fazia antes. O varal virou um depósito de roupas penduradas o tempo todo e de forma cada vez mais visível; como morava na cobertura, começou a colocar vasos de planta no peitoril – ou para-peito – o que era um grande risco para todos que transitavam na área comum logo abaixo. Caso viesse a cair, poderia atingir um morador e provocar a morte de uma pessoa.

### Detalhes inacreditáveis

Outro problema era que eles lavavam a varanda e a água suja escorria como uma cachoeira para os vizinhos que moravam nas unidades logo abaixo. Nós temos relatos desses vizinhos informando o problema e registrando reclamação. Como eles tinham cães, essa cachoeira normalmente continha dejetos desses animais, o que provocava mal cheiro e poderia, em hipótese, provocar doenças. Um comportamento claramente reativo. Depois, passaram a jogar comida pela janela. A comida, que sobrava no prato após as refeições, era descartada pela janela. A coisa foi escalando de uma forma descontrolada.

### Multas

As multas eram dadas, mas não surtiam efeito, porque não eram pagas. Eles tinham a conduta de recusar a receber as multas, notificações e advertências na portaria. Eles também recusavam e não recebiam elas na unidade. Com isso, o condomínio começou a enviar todas as notificações por e-mail. Aí, eles não recebiam,



não respondiam. E aí, se ficava na dúvida se tinham recebido ou não. Nesse meio tempo, o casal se separou. E aí, o e-mail que a gente tinha era só do marido que se retirou do condomínio.

Então, a gente chegou a conclusão de que, apesar de ele ser o proprietário, de estar no registro, ele casou com ela com comunhão parcial de bens e de que deveríamos, também, notificá-lo. Isso porque ela poderia alegar, depois, que nunca foi notificada. Mas nós não tínhamos meios, porque não tínhamos o e-mail ou qualquer contato dela.

**Conselho Consultivo:** Discussão em conjunto

Com isso, em resumo, sintetizamos todos esses registros, notificações e multas – que giravam em torno de R\$20.000, com as respectivas justificativas de descumprimento das normas. Todas essas informações foram levadas ao conhecimento do Conselho Consultivo que entendeu por bem não levar o caso para assembleia condominial, uma vez que aqueles condôminos eram problemáticos e reincidentes. Assim, decidiram entrar com uma ação de “obrigação de não fazer”, para que os obrigassem a cumprir as normas do condomínio.

#### Notificação Extrajudicial

De forma subsidiária, optamos por fazer uma notificação extrajudicial via cartório – com o registro sintetizado de todas aquelas notificações com relato e fotos,

listagem das multas, que tinham sido entregues anteriormente. Documento com quase trinta (30) páginas. E, neste documento, concedemos ainda um prazo para recurso, muito embora os prazos anteriores já tivessem há muito tempo terem sido desrespeitados. Mas era adequado, justamente, para não dar margem para que eles apresentassem alegações no processo judicial de que não estávamos sendo razoáveis

#### Ação Judicial

Ainda assim, o cartório teve muita dificuldade de notificar, porque ela não recebia, ela não atendia a porta. Mas em um determinado dia, o porteiro informou que ela estava e franqueou a entrada do profissional do cartório – que a essa altura já era conhecido do porteiro. Aí, o oficial do cartório foi até a residência e a proprietária acabou abrindo e sendo notificada. O ex-marido também acabou por ser notificado no trabalho. Resumindo: eles não apresentaram qualquer resistência, qualquer recurso dessas multas. Em seguida, nós ingressamos com ação judicial. Tivemos uma liminar a nosso favor. Essa liminar, hoje, está vigendo com multa. Os transtornos foram minimizados, mas ela ainda não pagou todas as contas.

Em resumo, a gestão de um condomínio passa pela resolução dos conflitos de convivência. Contudo, os atos de gestão, que tem relação direta com a valorização do patrimônio, não podem ser esquecidos. Sendo levada em conta as possíveis repercussões de sua gestão, os síndicos

precisam ter inteligência emocional e capacitação para controlar a tendência conflituosa nos condomínios. Caso contrário, poderá ser desencadeado um ciclo interminável de disputas de egos.

A especialista compartilhou a seguinte reflexão: “solucione as simples demandas dos condomínios antes que elas deixem de ser pequenas para se tornarem uma crise na gestão. Essa é a solução eficiente para uma administração de sucesso” – conclui a advogada.



**Carolina Pereira**

*Bacharel em Direito pela Universidade Católica de Petrópolis; Educação Complementar em Direito Processual Civil pela PUC-RJ; Técnica em Contabilidade pelo Serviço Nacional de Aprendizagem Comercial - SENAC; Pós-graduada em Direito Condominial pela Verbo Jurídico.*

#### Contatos

24 98846-7031

@perroni.pereira

perroni.advocacia@gmail.com



**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

# 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

# Especialistas da sindicatura apresentam **case** no Resenha SÍndico

E dão 10 dicas de sucesso para trabalho no formato parceria

**A**s especialistas do setor condominial, Adriana Araújo e Amanda Accioly, palestrantes do último evento do Resenha SÍndico, falaram um pouco sobre o tema da palestra delas para o repórter da Revista dos Condomínios. O sistema de parceria desenvolvido “e vivenciado entre nós em nossas respectivas empresas – Araújo Condominial e Accioly Condominial – tem alcançado sinergias importantes” – argumenta Accioli.

O título da palestra foi “Empreendendo na Sindicatura – Sobre Parcerias e não Sociedades”. A operação de parceria entre elas se tornou possível a partir do estabelecimento de um contrato com cláusulas claras e definidas de atuação, além de transparência em todas as fases de atendimento.



Adriana Araújo e Amanda Accioly durante palestra

## 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





## A importância das comemorações junto à equipe

**D**urante todo o ano, existem várias datas comemorativas que devemos celebrar junto à equipe de condomínio, como Dia das Mães, Dia dos Pais, Dia das Crianças, Natal, Ano Novo, entre tantas outras. Mas, você já pensou em incluir essas comemorações no calendário e no dia a dia da sua empresa? Isso pode trazer uma série de benefícios para o ambiente de trabalho, engajando dos colaboradores aos líderes.

Essas ações festivas, assim como os meses de conscientização, principalmente aqueles relacionados à saúde, como Outubro Rosa e Novembro Azul, promovem, além do engajamento entre os colaboradores da empresa, a interação e o bem-estar desses profissionais.

É importante destacar ainda que esses fatores são fundamentais para o aumento da produtividade e, consequentemente, a geração de resultados com qualidade e eficiência. Além disso, as ações demonstram a dedicação e o cuidado com os seus colaboradores, que dedicam horas do seu dia ao trabalho. E como você pode fazer isso?

A dica de ouro é planejar tudo com antecedência! Para isso, o mais indicado é criar um cronograma anual, destacando as datas que deverão ser celebradas, para guiar os gestores na criação das ações e campanhas.

Além dos dias especiais e dos meses de conscientização, por exemplo, datas que contam a história do condomínio também devem ser celebradas e compartilhadas, como o dia da entrega do empreendimento, as grandes conquistas, entre outras.

E na hora de criar as ações também não é preciso desespero! Veja a lista com algumas dicas do que pode ser feito para demonstrar a relevância do colaborador para a empresa:

- Distribuição de brindes personalizados que remetam à data;
- Sorteios de kits relacionados à data comemorativa;
- Café da manhã, almoço, lanches ou jantares de comemoração;
- Uma folga na semana;
- Distribuição de brindes com logo do condomínio (caneças, mochilas, etc.);
- Sorteio de vale-presentes;
- Entrega de cartões carregados com uma quantia pré-determinada e que podem ser utilizados pelo colaborador para comprar o que quiser dentro das opções credenciadas.

Faça a diferença junto a sua equipe! Engajar e tornar o ambiente de trabalho ainda mais agradável, com momentos de troca e parceria entre a gestão e o colaborador faz toda a diferença. Se você ainda não promove essas ações, comece já! Pessoas precisam de pessoas!

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

## Agora, por que ser parceiras e não sócias logo “de cara”?

Nós acreditamos que o sucesso de todas as relações é seguir o antigo passo a passo: namoro (onde se conhece com mais profundidade o outro; ocorre um alinhamento das expectativas, objetivos e sonhos); o noivado (quando começamos a pensar em um futuro crescimento juntos); e o casamento (sociedade propriamente dita) – esclarece Accioli, de forma bem humorada.

Amanda Accioly conta que elas são duas síndicas profissionais parceiras que atuam, juntas, há dois anos. A situação de parceria, na verdade, se tornou uma situação consolidada no caminho de manter as operações estancadas “apenas por algum tempo, até identificarmos que o trabalho promovia a sinergia e um melhor resultado final em termos de volume e qualidade” – lembra a especialista. A proposta acabou virando um case de sucesso – algo inovador na cidade de São Paulo – “daí o convite para falar do processo de trabalho e o ganho em resultados no evento” – completa.

### Parceria: Muitos detalhes

Os detalhes da operação em parceria são muitos. Por exemplo, no momento do processo de seleção para assumir a gestão de um condomínio, “como faz em relação ao CPF? Para a Receita Federal só pode ir um” – pergunta e ela, Adriana, mesmo responde. O mesmo em relação a ata de eleição, onde só pode ser registrado o nome de um síndico. “Pode até você mencionar que vai trabalhar em articulação na gestão com a parceria de outra pessoa; todos estão acostumados a colocar o nome de preposto nessas atas, então não chega a ser uma total surpresa; mas me perguntam, às vezes, ‘como você vai trabalhar em parceria com outro síndico?’” – lembra Accioly.

### Estranhamento? O tempo resolve tudo

Com o tempo os condôminos, fornecedores e demais players do mercado foram se acostumando com o “nosso sistema de parceria, que é uma inovação no mercado condominial” – destaca Adriana Araújo. Depois dessa iniciativa, muitos síndicos que estavam prestes a montar sociedade para crescer, apostaram na operação compartilhada do sistema de parceria (entre duas empresas).

### Parceria entre síndicos: Quais as sinergias?

Durante a palestra elas falaram um pouco sobre sinergia em relação, por exemplo, a visitas. Qualquer uma das duas pode fazer as visitas regulares, porque existe “a atualização de tudo o que ocorre em relação aos processos de forma diária” – conta Araújo. Dessa forma, as duas estão aptas a dar continuidade ao trabalho de forma contínua – e conveniente em relação aos deslocamentos, o que torna a operação mais sustentável e célere, principalmente para as demandas eventuais e com caráter de urgência.

### Processos: Otimização

“Nosso modo de trabalhar, e gerir, sempre foi totalmente compartilhado, o que traz uma maior facilidade para assumir os condomínios” – garante Accioli. Com a vinda da Adriana, que era mais experiente na sindicatura, “o processo de receber os condomínios ficou mais fácil para mim e eu, por outro lado, implementei alguns itens do jurídico, como demandas de compliance, que facilitou o

dia a dia e, dessa forma, tornando possível gerar mais chances de aumentar a produtividade” – lembra Accioli.

**Parceria:** Formações diferentes, pessoas diferentes

Isso pode dar certo? Adriana é auditora e contadora. Já Accioli, é da área jurídica. Então, são dois olhares diferenciados e complementares sobre a mesma matéria que “levamos para dentro dos condomínios, também, como uma vantagem” – destaca Accioli. Mesmo com a expertise em áreas diferentes, elas possuem o mesmo perfil na gestão de pessoas. Além disso, as diferenças operam no sentido de suprir um eventual gap ou necessidade entre elas. “Claro que temos os fornecedores de confiança, como todos os síndicos, para serviços eventuais, como: engenheiros, advogados, contadores, administradores etc.” – esclarece Adriana.

A operação, com o tempo, se tornou tão espontânea, que as pessoas acreditam que as duas são sócias “porque até já colocamos, em algum tempo, Accioli e Araújo Condominial” – lembram, em tom de humor. Essa iniciativa é para não suscitar dúvidas e perda de tempo para detalhar uma operação que, na verdade, está salvaguardada por documentos jurídicos (além do conhecimento pessoal de muitos anos). Contudo, a relação de parceria é explicada de forma detalhada durante as assembleias, no grupo de conselho. “São duas empresas. O nome de uma vai na ata, porém, nós temos um contrato de prestação de serviço, onde as duas empresas se responsabilizam por esse condomínio” – detalha Accioli.

**Parceria:** Operação imbricada

E Adriana completa: “mesmo que esteja eu ou Amanda na ata, então, civil e criminalmente na Receita Federal está uma de nós duas mas, perante o condomínio, nós temos esse contrato respaldando o condomínio que, tanto uma quanto a outra, poderão fazer as visitas, terão que atender e serão responsáveis pela gestão.” Se fosse uma única empresa, o registro na ata seria da seguinte maneira: Accioli e Araújo Condominial eleita na data X; e vai ser representada pela síndica Y; quando se fala assim é porque o CPF dessa pessoa é que vai ser registrado na Receita Federal. Já na

parceria, vai o nome da pessoa física e não o nome da empresa (de uma das duas empresas parceiras) na ata.

**Parceria:** Rima com confiança?

O contrato de prestação de serviço das parceiras promove segurança para todas as partes. Ele estabelece, por exemplo, que, caso uma delas saia, o contrato é rescindido. Por isso, elas consideram que está “arredondado juridicamente, além da segurança do registro em ata” – lembra Araújo. Além disso, as duas alternam,

uma vez “reeleita a gestão”, o nome em ata, o que demonstra, com prova em registro, a alternância e a parceria na gestão do mesmo condomínio.

**O que mais é sinérgico?**

A sinergia não para por aí. A questão contábil também é interessante e vantajosa em relação a impostos e taxas. Com esse olhar, elas vão assumindo direitos e deveres de forma encontrar o melhor benefício para a parceria e a equalização das contas das duas empresas parceiras.

## Como formar parcerias de sucesso

### 10 dicas essenciais

#### 1 - Busque parceiros que complementam o seu negócio

Como já falamos acima, os parceiros precisam complementar e agregar no trabalho um do outro.

Nestes casos, as parcerias não só complementam o negócio, como também acabam suprimindo outras necessidades de seus clientes. Assim, se tornando um diferencial para a sua empresa.

#### 2 - Tenha parceiros alinhados com a perspectiva da sua empresa

É importante que você busque parceiros que possuam um pensamento alinhado com o da sua empresa. Mas, que também tenha ambições de crescimento. Do contrário, podem ocorrer muitas discussões e a parceria pode não se estabilizar. Invista em um constante treinamento e aperfeiçoamento de vocês próprios.

#### 3 - Esclareça como vai funcionar a parceria

É imprescindível deixar bem claro o papel de cada um;

Estabeleça um plano de ação com as medidas a serem tomadas;

Busquem estabelecer metas;

Reuniões semanais são importantes para o alinhamento das demandas;

É importante fechar uma parceria devidamente formalizada com um contrato bem especificado. Lembrando que também existe a parceria informal, feita somente com um acordo verbal, sem a assinatura de contrato.

#### 4 - Tenha paciência

Na fase inicial, pode demorar certo tempo para a parceria começar a trazer resultado até por falta de experiência de um ou do outro. Mas isso não pode ser motivo para cancelar a parceria.

Invista em um constante treinamento e aperfeiçoamento de vocês próprios.

#### 5 - Mensure os resultados da parceria

Se por um lado é preciso ter paciência para esperar retorno, por outro é preciso ficar sempre atento e fazer constantes avaliações da parceria.

Se você estuda, se dedica, faz treinamento para melhorar os resultados, mas percebe que a outra parte não está na mesma sintonia que você, é hora de reconsiderar esta parceria.

#### 6 - Colabore para a melhoria do seu parceiro

Eleve-o, traga-o com você! NÃO QUEIRA APARECER SOZINHO!

É óbvio que a meta é o crescimento profissional de cada um. Portanto, vocês devem se esforçar para dar sugestões e contribuir com melhorias.

Assim, um irá estimular o outro a buscar novas práticas, dar ideias e soluções de mercado que podem ser muito úteis para seu negócio.

O importante é que a interação seja constante e sempre construtiva.

Se você tem mais oportunidades que seu parceiro, traga ele junto para que haja crescimento do seu negócio.



## Funções da assembleia condominial

**A**s assembleias são estruturas orgânicas multifuncionais com funções específicas que impõe ser conhecidas e identificadas. Nesse artigo, enfatizamos uma de suas mais relevantes interfaces, a saber, a denominada “função administrativa”.

As assembleias gerais de condôminos devem ser concebidas em sua natureza instrumental, como ferramentas adequadas e aptas à gestão de condomínios, no que devem ser descortinadas como “meio para atingir um fim”.

Assim, se por um lado, assembleias bem planejadas, estruturadas, lastreadas e dados fidedignos e em informações publicizadas (transparentes), executadas de forma ordeira e respeitosa, costumam ser exitosas, a recíproca também é verdadeira, ou seja, assembleias desprovidas de planejamento prévio, geridas de forma arbitrária ou ditatorial, ocultando informações essenciais aos condôminos, ou realizadas de forma a faltar com o respeito para com os participantes, costumam ser desastrosas, dano azo a questionamentos relacionados à idoneidade, correção, exatidão e qualidade técnica de seus operadores, daí decorrendo a possibilidade de nulificação de suas decisões, quando não de responsabilização dos próprios participantes por excessos ou ilícitos cometidos quando do seu envolvimento nas reuniões assembleares.

Como exemplo destas decisões de caráter administrativo podem ser apontadas as deliberações que passam a autorizar obras ou reformas das áreas comuns, ou limitação de seu uso, conforme os interesses da maioria dos condôminos, as quais devem ainda serem efetivadas com respeito ao princípio democrático, da solidariedade, da boa-fé objetiva e da repulsa ao abuso de direito. É o que encontramos, até mesmo no repertório jurisprudencial pátrio:

TJ-DF - 7206359320178070001 DF0720635-93.2017.8.07.0001. Publicação: 03/07/2019. APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE ACESSORIA CONSULTORIA CONTÁBIL. FALTA DE AUTORIZAÇÃO OU APROVAÇÃO DA ASSEMBLEIA GERAL. CONTRATAÇÃO QUE EXORBITA OS ATOS DE ADMINISTRAÇÃO ORDINÁRIA DO SÍNDICO. NEGÓCIO JURÍDICO IRREGULAR. RESCISÃO CONTRATUAL REGULAR. 1. O art. 1.348 do CC dispõe sobre os poderes ordinários de administração do síndico, que não pode celebrar contratos alheios à gestão do condomínio, sem a autorização ou aprovação da assembleia, salvo nas hipóteses de emergência. 2. Não há qualquer artigo que permita ao síndico transferir a outrem as funções administrativas sem a aprovação da assembleia, logo o contrato de prestação de serviço não se insere na exceção prevista na parte final do § 2º, do art. 1.348 do CC. 3. Tendo sido a contratação da embargante ocorrida sem a deliberação da Assembleia, como previsto em Convenção e na legislação, não pode o condomínio responsabilizar-se pela contratação irregular formalizada entre a empresa e o síndico deposto. 4. O condomínio não pode ser responsabilizado pela contratação irregular feita pelo síndico deposto. Nesse caso, eventual pedido de cobrança deverá ser realizado em demanda própria e em desfavor do responsável pela contratação. 5. Recurso conhecido e desprovido.

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

## 7 - Aprimore suas competências e aptidões

Quanto mais habilidades você tiver, mais será capaz de potencializar o próprio negócio e dar ao parceiro soluções certas para seu negócio. Nesse sentido, o relacionamento e o nível de confiança tendem a serem ampliados. A colaboração entre vocês certamente será muito mais sólida, fazendo com que os conhecimentos agregados de fato melhorem os resultados.

## 8 - Alinhe valores e princípios

Os valores e princípios éticos devem sempre vir em primeiro lugar quando falamos de parcerias. Verifique se esses valores e princípios também fazem parte de sua cultura, para que a relação seja duradoura e para que não venham a ter maiores problemas no futuro.

## 9 - A comunicação entre vocês deve ser clara e sem ruídos

Vocês não precisam necessariamente pensar da mesma forma — e pode até ser melhor que não o façam —, mas seus perfis também não podem causar atritos que sejam negativos ao bom andamento da parceria.

## 10 - Meça e avalie os resultados

Qualquer relação precisa de ajustes de vez em quando, não é mesmo?


Na parceria não é diferente. Certas adaptações precisam ser realizadas ao longo do tempo, para que ambos tenham melhores resultados e ganhos efetivos.

É importante reconhecer o que está dando errado e se precisar, dar um passo para trás para que tudo funcione de maneira correta.

### Adriana Araújo

*Síndica Profissional com 25 anos de experiência na área condominial. É contadora e auditora, além de palestrante do setor condominial. Possui MBA em Gestão e Direito Condominial. Trabalhou em grandes administradoras e atuou nos departamentos: financeiro, controle das obrigações legais e manutenções, cobrança e gerência de atendimento. É síndica filiada à AABIC/SP e ao SECOVI/SP.*

### Contatos

 (11) 97641-4831

 @adriana\_araujocondominial e @accioliearaujocondominial

 [adriana@araujocondominial.com.br](mailto:adriana@araujocondominial.com.br)

### Amanda Accioli

*Advogada há 26 anos, está no mercado condominial desde 2002, onde atuou nas áreas consultiva e contenciosa em escritório próprio até 2012. Desde então, vem prestando serviços na área consultiva condominial para grandes escritórios jurídicos, além de atuar, com própria empresa, como Síndica Profissional e Consultora em Gestão Condominial na Accioli Condominial - Consultoria e Sindicatura Profissional. Membro da Comissão de Direito Condominial (OAB/SP) e da Comissão de Direito Urbanístico e de Vizinhança (OAB/SP - Subseção de Pinheiros). Na Anacon, é diretora nacional da Sindicatura da Associação Nacional da Advocacia Condominial.*

### Contatos

 (11) 98891-5864

 @acciolicondominia

 [amandaaccioli.adv@gmail.com](mailto:amandaaccioli.adv@gmail.com)

# Cuidados que síndicos devem ter a fim de evitar multas e passivos para os condomínios, além de outras dicas

**A**tuante como contador há mais de 20 anos, Gilcimar Conceição, que é CEO da Leve Contabilidade e Auditoria Condominial atua, também, como professor do CRCRJ, Curso APRIMORA e CBEPJUR. O especialista conversou com o repórter da Revista dos Condomínios sobre a contratação de Síndicos Profissionais através de PJ/MEI. De acordo com o especialista o setor Condominial – vem crescendo de forma sustentável nos últimos quatro (4) anos – e com ele, a função e os problemas da atividade de Síndico Profissional. Para saber mais detalhes, fomos conversar com o especialista.

**Repórter da Revista dos Condomínios** – Como podemos considerar o setor, de uma maneira geral, atualmente?

**Gilcimar Conceição** – A área condominial tem crescido bastante e junto com o mercado apareceu a função de Síndico Profissional. Não é uma novidade, a função apenas tem sido mais demandada, daí sua maior visibilidade. Ela é prevista no Código Civil desde 2002, quando diz que um representante do condomínio pode ser um morador ou uma pessoa de fora – externa ao condomínio, não usa o termo Síndico Profissional. Durante a pandemia a gente já percebia um movimento crescente da área condominial, principalmente na área do direito. Um amigo diz que o condomínio já nasce com questões jurídicas desde a época de Roma Antiga. Mas, quando você começa a perceber que a área está crescendo, você começa a sentir “dores”, necessidades da atuação de outras áreas também – que trabalham em articulação no setor condominial, como: direito, contabilidade, administração e outras. Daí se começa a falar de gestão predial; de qualificação de funcionários para lidar com a rotina do condomínio etc. Por outro lado, começa a aparecer na imprensa que bandidos entraram em determinado condomínio; que assaltou todo mundo e o porteiro não sabia como agir. Então, essas ocorrências começam a chamar a atenção de que esses funcionários precisam ser qualificados, treinados, para dar conta de suas atividades na função. Naturalmente, a gente consegue ver que os gestores, representantes, também precisam se qualificar.

**Repórter RDC** – Mas, voltando a questão do síndico externo, que o mercado chama de Síndico Profissional e muita gente prefere não utilizar por achar que o síndico morador tem que ser profissional, que você estava falando?

**Gilcimar Conceição** – Então, tem muita gente que não gosta de lançar mão do termo Síndico Profissional. Entendem que o morador deve ter postura, conhecimento e atitudes profissionais. Ilustrando com um exemplo: vou contratar um serviço para o condomínio. Procuo o orçamento



Gilcimar Conceição

de quatro (4) fornecedores, empresas, para buscar o melhor preço e qualidade. Vou contratar um funcionário. Antes de ele entrar vou realizar um treinamento completo com ele. Essas são iniciativas profissionais, atitudes profissionais esperadas dos síndicos. Atitudes que a gente vê, também, das empresas fornecedoras dentro dos condomínios. Por isso, muita gente argumenta: “Olha, não uso o termo Síndico Profissional porque entendo que o síndico morador tem que ser profissional. Ter atitude profissional”. Ou seja, todos seriam, por obrigação, de serem profissionais.

**Repórter RDC** – Então, você concorda com esse entendimento.

**Gilcimar Conceição** – Eu quero alinhar com você, eu vou usar o termo “Síndico Profissional” porque é esse termo que está lá, no IBGE. É essa instituição que classifica as atividades e que designa aquela CNAE (número) que sai no cartão do CNPJ. Esse número é classificado por uma comissão chamada CONCLA, do IBGE. Então, síndico externo, com atitudes profissionais. Mas o síndico externo, com atitudes profissionais, o Síndico Profissional, esse é de quem eu quero falar, aqui, nesse bate-papo.

**Repórter RDC** – Tudo bem, mas de quem estamos falando? Você poderia classificar melhor essa figura ou função?

**Gilcimar Conceição** – Quando falo do Síndico Profissional, eu falo de um autônomo como um advogado, jornalista, economista, um contador, um médico.

O Síndico Profissional é uma pessoa que, em um determinado momento pensou: “Cara, e se eu, em um determinado momento atender mais de um condomínio, ao mesmo tempo?”. Esse é um movimento que alguns profissionais estão fazendo. A gente (eu e você) já conversou sobre isso. Você tem experiência, conhecimento e pode trabalhar em vários projetos ao mesmo tempo. Essa é uma tendência que iniciou forte no período pré-pandemia. E aí, chega a pandemia, aquela sequência de lives, podcasts. Muitos cursos online de valor irrisório. E, com isso, muitos profissionais se prepararam para exercer a função de Síndico Profissional. Eu sou prova viva disso. Até 2020 não participava do setor de forma atuante. Mas com o convite do Francisco Egito (do Grupo Egito), de integrar a Comissão de Contabilidade Condominial, me abriu as portas para, hoje, estar participando da: CBEPJUR, APRIMORA, ABRASCOND, Universidade Católica de Santa Catarina, ANACON, CRCRJ, etc. E tudo por conta do meu trabalho na área condominial.

Mas voltando ao meu raciocínio, o profissional formado, em qualquer área, entendeu que poderia exercer a função de Síndico Profissional, também. Por isso, a emergência de muitos cursos na área que o APRIMORA tem, por exemplo, de formação de Síndico Profissional. Então, o mercado está absorvendo uma mão de obra qualificada, com informações técnicas, administrativas, com informações estratégicas para fechar negócios – e estão fechando negócios e, aí, não estão se preocupando com o Imposto de Renda. E



## A importância da assessoria jurídica condominial especializada

**A** assessoria jurídica condominial especializada desempenha um papel vital na gestão de condomínios, oferecendo um suporte legal essencial para enfrentar os desafios complexos que podem surgir nesse ambiente. Sua importância é evidente em várias áreas, nas quais podemos sintetizar abaixo:

**Aspectos legais complexos:** Os condomínios estão sujeitos a uma série de leis e regulamentos que podem ser intrincados. A assessoria jurídica é fundamental para interpretar essas normas e garantir que o condomínio esteja em conformidade, alertando para quóruns específicos, ou outros temas que necessitam de um olhar técnico especializado.

**Resolução de conflitos:** Conflitos entre condôminos, entre o condomínio e fornecedores ou mesmo questões internas da administração são comuns. Ter um advogado especializado à disposição ajuda a mediar e resolver essas disputas de maneira eficaz e legal.

**Elaboração e Revisão de Contratos:** A assessoria jurídica é fundamental na redação e revisão de contratos com prestadores de serviços, garantindo que os interesses do condomínio estejam protegidos e que os termos sejam justos. Aspectos de rescisão e de multa contratual são observados pelo advogado especializado, com o intuito de proteger e adequar para os clientes condomínios.

**Cobrança de inadimplentes:** A gestão de inadimplentes é um dos maiores desafios dos condomínios. Uma assessoria jurídica pode tomar as medidas legais apropriadas para recuperar as dívidas e garantir a saúde financeira do condomínio. Normalmente os advogados especializados em condomínios contam com uma cobrança ativa dos condôminos inadimplentes, agilizando o recebimento de créditos essenciais ao condomínio e importantes para a gestão.

**Questões Trabalhistas:** Se o condomínio possui funcionários, a assessoria jurídica pode auxiliar na gestão das relações trabalhistas, garantindo que todos os procedimentos estejam em conformidade com as leis trabalhistas, além da prevenção de futuros litígios por descumprimento de alguma legislação trabalhista.

**Assembleias e Documentação Legal:** A preparação de documentos para assembleias, como editais e atas, requer precisão legal. A assessoria jurídica garante que esses processos sejam conduzidos adequadamente.


**Prevenção de Litígios:** Ter um advogado dedicado à equipe pode ajudar a prevenir problemas legais, orientando a administração sobre as melhores práticas para evitar litígios futuros, além de colaborar com o síndico em certas posturas ou na emissão de circulares informativas de interesse dos condôminos.

**Acompanhamento de mudanças Legislativas:** As leis estão em constante evolução, e o advogado condominialista especializado a manter o condomínio atualizado sobre as mudanças relevantes que possam afetar suas operações.

Em resumo, a assessoria jurídica condominial especializada é uma peça-chave na gestão eficaz de condomínios, protegendo seus interesses, garantindo conformidade com as leis e contribuindo para um ambiente harmonioso.

Investir nesse suporte legal especializado é crucial para manter a ordem e a estabilidade dentro do condomínio, evitando problemas jurídicos que possam ser caros e prejudiciais à comunidade como um todo, além de ajudar a transformar a gestão do síndico em uma gestão de excelência.

*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

isso porque ninguém fala disso. Eu vejo as grades dos cursos por aí. Eu conversei com Carlos Dantas durante um jantar e comentei a necessidade de incluir conhecimento sobre tributos. Todos precisam entender que a renda, o valor que você recebe tem um impacto tributário. Quanto que eu vou pagar de imposto? O valor que estou apresentando para meus serviços está prevendo os impostos que terei a pagar para a Receita Federal?

Esse conhecimento é importante para evitar situações que apresentei durante palestra para o Rotary Club outro dia. Uma padaria que tinha, aqui, no Fonseca, que fechou as portas: o nome da padaria: “Sonho Realizado”. Se a padaria não tiver a visão tributária do negócio, além de gestão financeira, daqui a pouco bate uma fiscalização e identifica um monte de vendas sem nota fiscal, sem apuração de imposto e, aí, aquilo tudo que ela recebeu durante o período pode ser cobrado em multas, juros etc. Então, vira pesadelo. O sonho vira pesadelo. E isso acontece na área condominial, também, com o síndico. Esse profissional está recebendo informações estratégicas mas, muitas vezes, falta conhecimento em relação aos impostos, tributos. E, quando o síndico coloca o dinheiro no bolso sem prever os tributos, o impacto tributário, o resultado pode ser um problema para a vida pessoal e profissional. Ele corre o risco de um fiscal da Receita Federal pegar de forma retroativa e cobrar os últimos cinco (5) anos. E o montante pode ser expressivo.

**Repórter RDC** – Inclusive pode estar entrando um valor que nem era devido a ele, mas foi contabilizada a passagem. Ele recebeu para pagar a terceiros; algum fornecedor, não é verdade?

**Gilcimar Conceição** – Perfeito, bom comentário. Em agosto/2023, estive no Creci dando uma aula, lá, para corretores. Na primeira aula precisava falar de imposto de renda. Peguei meu material e nele tem informações de outra aula, completa, que é: “O contribuinte no centro de tudo”. A Receita Federal tem diversas declarações que são cruzadas, o que garante a conferência das informações prestadas para o fisco. Não apenas em relação aos rendimentos, mas todo e qualquer pagamento, movimentação bancária, criptoativos, cartão de crédito, compras de imóveis e o PIX. Essa forma de pagamento iniciou, no primeiro mês de operação, com 800 mil operações e, agora, em julho, já bateu quase a casa de 4 milhões operações. E, todos nós, nessa operação, corremos o risco da falta de controle e, dessa forma, a capacidade de provisionamento da rubrica tributos. E entra recursos na minha conta e nem tudo é rendimento. Por exemplo, aconteceu na semana passada. Fui legalizar uma empresa. Aí, coloco em uma planilha o custo que essa pessoa vai ter em taxas e meus honorários. Para agilizar o processo, eu peço para essa pessoa fazer a transferência para a minha conta: sinal dos honorários e o valor das taxas. Então, vem para a minha conta um valor acima do que eu tenho obrigação de tributar.

**Repórter RDC** – Mas sobre esse valor total vai ser exigido um valor respectivo em impostos, correto? Como você faz?

**Gilcimar Conceição** – Vou dar um exemplo prático. Entraram na minha conta R\$1.200. Os bancos fazem a movimentação. Então, se entraram mil e duzentos (1.200), sairão outros mil e duzentos reais. Só que, desse valor total, seiscentos e cinquenta (650) reais são os meus honorários. E o restante, taxas. E, aí, o que geralmente acontece? Eu pago as taxas e faço uma prestação de contas para o cliente. Não fica solto, sem um histórico de todas as entradas e saídas. A mesma situação acontece com o advogado. Ele ganhou uma causa. Digamos, de 1 milhão. Desse montante, trinta por cento (30%) é dele. O restante é do cliente. Então, só 300 mil é que ele vai ter que declarar para o imposto de renda. Só que o advogado, geralmente, não gosta de número, não gosta de controle. E, quando é chamado para dar esclarecimento, ele não consegue explicar.

Essa situação já está acontecendo com os Síndicos Profissionais. E eles têm que entender que estão representando condomínios (residenciais ou comerciais). Eles representam um grupo. Eles movimentam contas e elas têm que ter controle. E, realizando esse controle, ele, o síndico, tem que entender que a parte dele, sofre uma tributação diferente. Outro ponto, quando o Síndico Profissional entende que ele tem que pagar imposto sobre o que recebeu a título de honorário. Aí, vem a pergunta deles: “Quanto eu vou pagar, Gil?”. Se você for profissional autônomo, você vai estar sujeito a tabela do Imposto de Renda – que indica porcenta-



gens de 0 a 27,5% do total recebido. Agora, imagina o seguinte: você tem cinco (5) condomínios. Cada um te pagando dois (2) mil reais. Você tem um rendimento total de dez (10) mil reais. Só que de Imposto de Renda você vai pagar vinte e sete e meio (27,5%). Claro que tem, ali, as reduções que, geralmente, ficam em torno de vinte por cento (20%).

**Repórter RDC** – E que reduções são essas?

**Gilcimar Conceição** – É porque a tabela do IR tem um espaço para calcular alíquota. Quanto mais você ganha, mais paga em valor de alíquota. Quem ganha acima de um determinado valor, em torno de cinco (5) mil reais, vai pagar vinte e sete e meio (27,5%) por cento. Só que a gente chama isso de alíquota nominal, porque a alíquota efetiva, o que vai efetivamente ser descontado, é diferente. No exemplo que dei o total é dez (10) mil reais. Mas o sistema já calcula algumas deduções prévias, do próprio sistema, da própria tabela. Depois, ainda entram outras, como: INSS, por exemplo. Então, dos 10 mil, temos o valor de vinte e sete por cento (27,5%) de dez mil e setecentos e cinquenta (2.750) reais. E ele desconta algo em torno de mil (1.000) reais. Ai, o valor do imposto vai dar algo beirando mil e quinhentos (1.500) reais. Esse é o desconto do “imposto original”. Mas ainda entra desconto de INSS e outros. Mas o que é relevante dizer é que aquele cálculo de vinte e sete e meio (27,5%) que eu mostrei, inicialmente, não é toda essa porcentagem e valor. Tem descontos. Resultado: em torno de vinte por cento (20%) vai para IR. Só que o autônomo não paga apenas IR. Ele paga, também, INSS e ISS. No geral, o autônomo tem em torno de trinta por cento (30%) dos rendimentos mensais que deveria estar pagando. Agora, imagina: você trabalha, dá duro para obter seus ganhos de dez mil reais (10.000) por mês e tem que pagar três mil (3.000) de impostos. Só que esse profissional, síndico boa parte das vezes, recente, não está sabendo o montante que tem que recolher. Na prática, as pessoas só se preocupam com o Imposto de Renda. O condomínio paga o síndico e desconta na fonte INSS e, durante o ano, ele não paga o Imposto de Renda. O que está acontecendo? Lembrando o nosso exemplo: cinco (5) condomínios pagando dois mil reais (2.000) sem descontar IR durante o ano. Então vai pagar na declaração do IR - juntando todas as rendas de todo o ano. E, aí, vem o susto. Soma cerca de mil e setecentos reais devidos a cada mês e vê o somatório. São vinte mil e quatrocentos reais (20.400). É um valor alto para você pagar de uma hora para outra. Minha função, então, tem sido a de orientar meus alunos e clientes. Tem que estar atento aos impostos para poder formular o preço dos serviços como Síndico Profissional e, além disso, não ser surpreendido ao final do ano na apresentação da declaração do IR.

**Repórter RDC** – Se ele, síndico, não separou esse dinheiro, como ele vai pagar esse montante?

**Gilcimar Conceição** – Vai poder parcelar, no máximo, em até oito (8) vezes, que é o limite que a declaração permite. Lembrando que sobre cada parcela incide a taxa Selic que, hoje, está em torno de dezesseis e meio por cento (17%). Então, por não prever, no final das contas, ele, síndico, pode acabar pagando mais caro.

**Repórter RDC** – Como ele, síndico, resolveria isso?

**Gilcimar Conceição** – Recebendo e pagando, mensalmente, a parte do imposto dele.

**Repórter RDC** – Mas trinta por cento (30%) é ainda muito caro. Não tem como pagar menos? E se ele pagar através do MEI?

**Gilcimar Conceição** – A empresa você classifica pelo porte dela. Ai ela pode ser MEI, microempreendedor individual, são empresas que faturam até R\$81 mil por ano. Tem a ME, microempresa, com faturamento de até R\$360 mil anuais. E a EPP, que é a empresa de pequeno porte, que pode faturar até R\$4,8 milhões. Ou seja, estamos falando aqui do tamanho da empresa. Só que nem todo mundo pode ser MEI. O MEI, além da questão do faturamento, tem a questão da atividade. O contador não pode ser MEI. O padeiro pode. A atividade jornalística não pode ser MEI. A costureira pode. Em resumo, têm atividades que podem e outras não, como a atividade do Síndico Profissional, que não pode entrar no MEI. Mesmo assim, tem gente que se cadastra como MEI, trabalha como síndico e emite nota fiscal para os condomínios. Isso é um risco não só para o síndico – que está atuando como MEI – como para os condomínios.

**Repórter RDC** – Mas, porque essa confusão?

**Gilcimar Conceição** – Porque, em 2020, quando a gente estava no meio da pandemia, quando já tinha um crescimento de demanda por serviços da área condominial, as pessoas procuravam o CNAE (Código Nacional de Atividade Econômica) do Síndico Profissional e não achavam. Não existia ainda. Não era classificado. Então, o que as pessoas faziam? Brasil... jeitinho. As pessoas começaram a procurar por atividades classificadas, no cadastro, que se parecessem com as atividades do síndico. O que ele faz? Faz de tudo, inclusive serviços administrativos. Ai, o Síndico Profissional escolhia a atividade de “Serviço de apoio a serviço administrativo”, que tem um CNAE próprio e se enquadrava lá. Ai o cara falava: “Pronto. Já resolvi a questão de PJ. Não vou pagar aquela alíquota de trinta por cento (30%)”. Contudo, em 2021, a Receita Federal começou a demandar uma classificação do IBGE. E, aí, foi classificado o código 6822600, em que se enquadra os serviços de Síndico Profissional: “gestão e administração da propriedade condominiária”. O IBGE colocou como subclasse a atividade de Síndico Profissional Nesse CNAE. Hoje, quando você coloca no buscador: “Síndico Profissional e CNAE” aparece o código 6822600. Tem um caso prático de uma Síndica Profissional, que já tinha feito uma alte-

ração contratual na empresa dela, ela foi avisada por mim e ela me responde: “Não vou alterar. Não vou pagar anuidade para outro conselho”. Daí, eu explico que o enquadramento do CNAE não tem nada a ver com o CRECI. O código correto do CNAE é esse (acima citado). Mas depois, depois de prejudicar o condomínio por não conseguir certificado digital, ela, a síndica, acabou mudando. Se não tivesse feito, ela não poderia continuar a atender os condomínios que já estavam sob a gestão dela. Caso contrário, poderia prejudicar os próprios clientes. Em resumo, a partir de 2021, quem não realizou a mudança vai ter problemas sérios.

**Repórter RDC** – É a tal mudança no Concla: Conselho Nacional de Classificação?

**Gilcimar Conceição** – A Concla classifica os códigos de atividades. No código 6822600 podemos ver: “gestão e administração da propriedade condominiária” tem outras subclasses. Então, se você quer abrir uma empresa de administração de imóveis você também pode usar esse CNAE. Mesma coisa para administração de condomínios. Agora, não tem escapatória, jeitinho. O código foi criado especificamente para os serviços prestados aos condomínios. Em resumo, o Síndico Profissional precisa abrir uma PJ para fugir de pagar trinta por cento (30%). Mas você vai abrir uma empresa, classificada como ME, vai estar enquadrada no Simples Nacional e vai pagar em torno de quinze e meio por cento (15,5%) de imposto, que é muito menos do que trinta por cento, como autônomo (30%). Agora, caso haja um planejamento contábil devido, essa alíquota pode baixar para 6%. Daí a importância de se contratar um contador.


**Repórter RDC** – Obrigado pela entrevista. Os leitores da Revista dos Condomínios agradecem.

**Gilcimar Conceição** – Um forte abraço.

### **Gilcimar Conceição**

*Especialista em Condomínios (Contador Condominial); Contador atuante há mais de 23 anos; Professor e membro da Comissão de Contabilidade Condominial do CRC-RJ; Vice-presidente da Associação de Contabilistas do Leste Fluminense – ASCONLESTE; Diretor Nacional de Contabilidade Condominial na ANACOM, Membro de outras Comissões de Trabalho no CRC RJ, Professor de Pós graduação e cursos livres; CEO da Leve Contabilidade E Auditoria Condominial, Pós Graduado em Gestão de Negócios, Finanças e Controladoria.*

### **Contatos**

 (21) 98319-5284

 @gilcimarconceicao.contador

 @contadorcondominal



## A mediação na esfera dos conflitos condominiais

A mediação na esfera dos conflitos condominiais refere-se ao uso de um mediador neutro e imparcial para facilitar a resolução de disputas entre proprietários, inquilinos ou outros membros de um condomínio. Esses conflitos podem variar de questões relacionadas a barulho, animais de estimação, uso das áreas comuns, manutenção e reparos, até questões mais complexas como inadimplência ou divergências sobre regras e regulamentos do condomínio.

A mediação é um método consensual de resolução de conflitos que busca promover a comunicação e a cooperação entre as partes envolvidas, com o objetivo de alcançar uma solução mutuamente aceitável. A presença de um mediador especializado em condomínios pode ajudar a evitar litígios prolongados, reduzir os custos legais e preservar os relacionamentos entre os membros da comunidade condominial.

Aqui estão alguns aspectos importantes sobre a mediação na esfera dos conflitos condominiais:

1. **Processo Voluntário e Confidencial:** A participação na mediação é voluntária e confidencial. As partes envolvidas concordam em participar do processo e têm a oportunidade de discutir abertamente suas preocupações e interesses de forma confidencial, sem medo de que suas declarações possam ser usadas contra elas posteriormente.
2. **Imparcialidade e Neutralidade do Mediador:** O mediador atua como um facilitador imparcial e neutro, não tomando partido de nenhuma das partes envolvidas. Sua função é facilitar a comunicação, identificar os problemas, explorar soluções e promover um acordo mútuo.
3. **Comunicação e Entendimento Mútuo:** A mediação enfatiza a comunicação eficaz. As partes são encorajadas a expressar suas preocupações, ouvir as perspectivas dos outros e colaborar na busca de soluções que atendam aos interesses de todos.
4. **Acordo Mutuamente Aceitável:** O objetivo final é chegar a um acordo que seja mutuamente aceitável para todas as partes envolvidas. Esse acordo pode abordar questões específicas, estabelecer novas regras ou acordos de convivência e promover um convívio harmonioso no condomínio.
5. **Custos e Eficiência:** A mediação é mais célere e mais econômica do que litigar em um tribunal. Ela permite que as partes resolvam suas diferenças de maneira eficaz, evitando longos processos judiciais e despesas significativas.
6. **Manutenção dos Relacionamentos:** A mediação se esforça para manter e, idealmente, melhorar os relacionamentos entre os envolvidos, já que promove uma resolução colaborativa e construtiva dos conflitos.

A mediação é uma ferramenta valiosa na administração de conflitos condominiais, ajudando a criar um ambiente mais pacífico e harmonioso dentro da comunidade, promovendo a cooperação e a resolução eficaz de disputas.

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

 @wania.baeta

## Segunda edição do Resenha Síndico tem auditório lotado e especialistas de todo o país

De acordo com o produtor do evento esta edição obteve um bom resultado, “se tomarmos como referência o número de negócios e vendas realizadas por parte dos fornecedores (de serviços e produtos) e todos os profissionais presentes ao congresso”.

O II Resenha Síndico, que nessa segunda edição foi produzido no Clube da AABB, no Leblon, Zona Sul da cidade do Rio de Janeiro, foi movimentado e reuniu especialistas de diversas formações e regiões do país. Cerca de 400 pessoas entre palestrantes, convidados, fornecedores, patrocinadores, participantes e imprensa estiveram por lá. O evento iniciou às 9h, com o credenciamento dos primeiros participantes que



**Resenha Síndico: Durante o intervalo, networking e muita troca de experiências**



**Auditório cheio para assistir às palestras do Resenha Síndico**

chegaram ao local. Logo a seguir, até às 10h, tivemos um breve intervalo antes do início das palestras, quando foi servido um buffet para o café da manhã.

## **MANHÃ**

A abertura ocorreu logo em seguida, com a apresentação da programação realizada pelo produtor, Vagner Lessa e Francisco Egito. Nesse momento, já presentes os palestrantes da manhã. Andrea Resque abriu o dia de evento com o tema: “Abuso do direito de reclamação do condômino”.

Em seguida, tivemos: Patrícia Pinheiro com “Cenários de violências nos condomínios”. A especialista, com o tema, disse que pesquisas subsequentes indicam preocupações crescentes com a violência nos condomínios. Destacando a diversidade dos diferentes matizes da violência em ambientes residenciais (como a doméstica, síndico, funcionários, além de contra a moral), Pinheiro ressaltou a importân-

cia de uma ação proativa por parte dos síndicos e a implementação de medidas de segurança física e tecnológica, e programas de conscientização para promover uma cultura de respeito e segurança entre os moradores.

Patrícia Pinheiro mencionou a Lei Maria da Penha, a Lei de Perseguição (Stalking) e o Código Penal como leis relevantes, mas ressaltou a necessidade de ações preventivas além do amparo legal. Ela sublinhou a relevância da denúncia e representação das vítimas, e a atuação proativa do síndico para minimizar a violência nos condomínios.

Segundo a especialista outras medidas de segurança são bem-vindas como: a iluminação adequada e o monitoramento por câmeras. Pinheiro informou que, de acordo com estudos, a falta desse itens de segurança podem contribuir para um sentimento de impunidade, tornando os condomínios propícios à violência.

Além disso, Patrícia Pinheiro enfatizou que a falta de res-

posta ou negligência dos responsáveis pela segurança em condomínios pode resultar em implicações legais, reforçando a importância de ter planos de segurança aprovados e em execução. Ela destacou o papel crucial do síndico na conscientização e implementação de medidas para minimizar a violência nos condomínios.

Álvaro Cravo, outro especialista presente ao evento, apresentou o tema: “Síndico profissional: quais as principais características empreendedoras que podem aumentar os seus resultados”. E, fechando as palestras da manhã, tivemos Sérgio Craveiro, com o tema: “Síndico, como gerenciar os conflitos em seu condomínio sem se aborrecer?”.

## **TARDE**

Já na parte da tarde, depois do intervalo para o almoço, tivemos a palestra da especialista Robéria Moraes, com o tema “Crimes e campanhas de descredibilização contra o síndico”. A advogada, especialista no setor, falou sobre como se dá o processo de desrespeito



Plateia escuta atenta a apresentação de Amanda Accioly e Adriana Araújo

ao síndico e como essa ação pode se tornar uma campanha de descredibilização. Ela destacou que a forma de apresentar uma crítica pode se caracterizar como crime (assédio). Explicou que esse crime acontece porque ninguém considera que o desrespeito é um crime. Após, tivemos as palestrantes Amanda Accioly e Adriana Araújo, com “Como empreender na sindicatura: parcerias, estruturação e organização do trabalho”. As duas, representando empresas diferentes mas, ao mesmo tempo, trabalhando em parceria, apresentaram a atuação delas, as vantagens e sinergias – caracterizando verdadeiro case de sucesso no setor.

## PAINEIS

Logo a seguir, tivemos dois painéis. O primeiro, com Sérgio Paulo, Raphael Gama e Márcia Gonçalves, com o título: “A prestação de

contas do síndico, conselho fiscal e auditoria preventiva”. Para o advogado Thiago da Silva, outro especialista do painel, a prestação de contas é a espinha dorsal de uma bem-sucedida administração condominial. Ela oferece “transparência financeira, se tornando, cada vez mais, uma exigência por parte dos condôminos e possível de fortalecer a comunidade e garantir a

confiança dos moradores”. Em uma entrevista esclarecedora, Silva, especialista em gestão condominial, compartilha percepções valiosas sobre a importância da prestação de contas em condomínios.

De acordo com Márcia Gonçalves “é importante lembrar que a prestação de contas e a transparência dependem em grande parte da cooperação e



Wagner Lessa - Produtor do Resenha Síndico

envolvimento ativo de todos os moradores. Ao trabalhar juntos e apoiar um ambiente de comunicação aberto e colaborativo, é possível garantir uma gestão mais eficaz e transparente no condomínio”.

O segundo painel, contou com as participações de Juliana Almeida, Gabriela Rodrigues e Ivo Veras, com “Cautelas do síndico no dever de manutenções do condomínio”. O grupo de especialistas levantou alguns tópicos, como: conservação da área comum (reparos ou obras, mostrando a diferença dos dois); manutenção preventiva, corretiva e preditiva; responsabilidade do síndico: cível, criminal, trabalhista e tributária – destacando a questão de um eventual prejuízo por manutenção inadequada e detalhes de cuidados para evitar incidentes no dia a dia do síndico.

E, terminando a serie de palestras da tarde, o especialista Alexandre Franco, que trouxe o tema: “Síndico: contrato ou mandato?”. O especialista marcou a diferença entre as duas situações na relação de prestação de serviço profissional e as dificuldades e cuidados na relação com o condomínionos momentos em que o síndico



Deputados Otoni de Paula e Edmilson Júnior falam para plateia, assistidos pelo produtor do evento, Wagner Lessa

co é destituído ou promoveu a autodestituição (desistência), por exemplo. Destacou a questão da caracterização de relação trabalhista quando é exigido do síndico que este preste serviço presencial com horas e dias estipulados, entre outras questões.

### Voz do síndico em Brasília

O Il Resenha Síndico ainda apresentou, no final do dia, o painel “Voz do síndico em Brasília”, com a participação de Vagner Lessa e os deputados Edmilson Junior e Otoni de Paula.

### Happy-hour

No final do evento tivemos um happy-hour, quando foi servida cerveja artesanal e sorteados diversos brindes para os participantes presentes ao auditório do Clube da AABB. Esse, também foi o momento de muita descontração, troca de impressões sobre a experiência e de contatos para futuros negócios. De acordo com a produção do evento, essa segunda edição foi um sucesso “se tomarmos como referência o número de negócios e vendas realizadas por parte dos fornecedores (de serviços e produtos) e todos os profissionais presentes ao congresso” – afirmou Vagner Lessa.



AUMENTO DE CARGA E MODERNIZAÇÃO DE PCs



SUBESTAÇÕES DE ENERGIA



SISTEMAS DE CLIMATIZAÇÃO



INTERFONES E PORTÕES ELETRÔNICOS



ENERGIA SOLAR FOTOVOLTAICA

Reprint

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

☎ 99891-3220 ☎ 2608-2532



## Direito Sistemático, Constelação Familiar e recentes questionamentos

Muito se tem comentado sobre essas questões e a cientificidade das aplicações, no âmbito público e jurídico, e as implicações com a psicologia e atores. Não há como analisar o questionamento sem o amparo da história da ciência da psicologia e suas implicações diretas, nos dias atuais, nos temas. A Psicologia nem sempre foi considerada uma ciência e, tampouco, um conhecimento autônomo em relação a outros campos. O marco histórico, para reconhecer a Psicologia como ciência autônoma, ocorreu em 1879, quando da fundação do Laboratório de Psicologia Experimental, da Universidade de Leipzig, criado por Wundt (1832-1920).

No Brasil, a Psicologia é regulamentada como profissão em 1962. Ou seja, somente há 61 anos. A subjetividade sempre foi matéria na seara da psicologia. Contudo, considerando a complexidade dos fenômenos psicológicos, verifica-se que o saber e fazer da Psicologia vai além da dimensão comportamental, inclui o estudo sobre: cognição, relações sociais, identidade, subjetividade dentre outros. Parte da Nota Técnica (01/2023) recente do Conselho de Psicologia, entre outras críticas às constelações familiares, diz em sua conclusão:

*"6.1 (...) a inconsistência científica e epistemológica da Constelação Familiar, bem como a sua dissonância com o Código de Ética Profissional do Psicólogo e legislações profissionais, levam os Conselhos Federal e Regionais de Psicologia a concluir que a prática é, no momento, incompatível com o exercício da Psicologia" (...) 6.5. O Código de Ética Profissional do Psicólogo (CFP, 2005) cita, em alguns artigos, que a psicóloga não pode utilizar técnicas não regulamentadas ou reconhecidas (...). No entanto, cabe evidenciar que não há uma lista de técnicas/práticas reconhecidas pelo Sistema Conselhos de Psicologia. Quando se fala em "práticas reconhecidas, nos referimos ao reconhecimento advindo da ciência, desenvolvida na academia e por meio de pesquisas". 6.6. É importante salientar que o desenvolvimento da Psicologia como ciência é benéfico; "entretanto, a partir do momento em que uma técnica, desenvolvida pela ciência, passa a figurar no repertório profissional das psicólogas e como objeto de orientação e fiscalização do Sistema Conselhos de Psicologia". Nesse sentido, o CFP lançou o Sistema de Avaliação de Práticas Psicológicas Aluizio Lopes de Brito (SAPP) - Res. CFP nº 18 (11/08/2022) - referência para avaliar práticas emergentes e complementares.*

Claramente a tal cientificidade, ora exigida das constelações, foi outrora um questionamento da própria psicologia. Nada de novo em um mundo onde reservas de mercado e finanças se digladiam. A verdade: as constelações, embora não reguladas, são provas concretas de seu êxito. Tanto é assim, que incomodam os pretensos "reguladores". A subjetividade dos fatos fenomenológicos, envolta nas constelações familiares, é intrigante. Mas este tipo de crise, já foi objeto de questionamento da própria esfera da psicologia - leve-se em conta que o critério da subjetividade, sempre foi objeto dessa ciência, igualmente.

Sendo a psicologia uma jovem senhora e as constelações uma quarentona jovial, sabemos que ambas sofreram e ainda sofrerão muitas críticas, favoráveis e desfavoráveis. O certo é que nem tão cedo haverá concordância. Deve-se crescer que, hoje, inúmeros profissionais, com formações diversas, dominam a metodologia sistêmica das constelações. Isso nos leva a crer que a democracia de tais estudos não é prioridade ou fiscalização do conselho de psicologia, uma vez que a diversidade de aplicações, onde os estudos sistêmicos se dão, faz da área um imenso mar de aprendizado infinito, aberto, inovador e crescente a cada dia. Quanto aos direitos humanos, questionados como atacados, por parte das constelações, há que se dizer: para questionar pilares de uma matéria é necessário conhecer minimamente da matéria, ou quiçá ser um técnico do método, o que me parece não ser o caso do subscritor da nota técnica referida, com todo respeito que lhe deva ter.

A dica de hoje é: **"Só sei que nada sei, e o fato de saber isso, me coloca em vantagem sobre aqueles que acham que sabem alguma coisa."** Sócrates

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

# Veja a galeria de fotos do evento realizado no Clube da AABB, no Leblon



Momento de apresentação de serviço em estande



Mesas com doces e salgados foram consumidos durante todo o evento



Hora do recado - João Alberto, da JA Segurança, convidou os presentes para participar do III Workshop de SÍNDICOS da Nova Tijuca



Vários estandes se aprontando, momentos antes de iniciar o evento



Várias empresas estiveram presentes com seus estandes



Thamirez Lima, da ADQ Administradora, ganhadora de um dos brindes



Robéria Moraes propõe atividade durante palestra e é acompanhada pelos presentes ao evento



Plateia no momento do sorteio dos brindes



Plateia aproveitando mais uma boa palestra do evento



Patrícia Pinheiro durante palestra



Participantes realizam checagem para entrar na segunda edição do Resenha Síndico



Palestrante Sérgio Craveiro apresenta sua palestra para o público presente na plateia



O intervalo também serviu para aproveitar o buffet, que ficou à disposição durante todo o evento



Muita troca de experiências e networking marcou a segunda edição do Resenha SÍndico



Momento do sorteio para os participantes do Resenha SÍndico



Ganhadoras do sorteio com seus brindes



Francisco Egito, empresário e produtor do Resenha SÍndico fala para as pessoas presentes ao evento



Estande com atendentes prontas para atender ao público do setor



Especialistas Adriana Araújo e Amanda Accioly momentos antes de iniciarem a palestra





Plateia foi participante durante todo o evento



Especialista Juliana Almeida durante palestra



Especialista Ivo Veras durante palestra



Especialista Álvaro Cravo durante palestra



Especialista Alexandre Franco interage com Wagner Lessa, produtor do Resenha Síndico, durante palestra



Buffet à vontade durante todo o evento



Momento de vendas, em um dos estandes

# 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](http://www.ferreirarodriguesadv.adv.br)





## Atenção à concordância!

**N**o cotidiano condominial, leio diariamente em e-mails e mensagens de whatsapp frases como “segue os boletos”, “segue os documentos”, “segue os balancetes”... É o princípio da economia linguística se impondo a todo custo, ao ponto de enfrentar até a lógica! Ora, se enviamos vários boletos, documentos ou balancetes, então eles SEGUEM, no plural. Fosse apenas um boleto, documento ou balancete, aí sim, ele seguiria, no singular. É simples! Pura matemática! Então por que tal desvio é tão comum?

Talvez a pressa cada vez maior e mais presente na rotina de trabalho esteja refletindo diretamente na escrita dos profissionais do mercado condominial, exigindo mensagens rápidas, emitidas em segundos, sem sequer uma breve releitura antes do envio. A pressa é inimiga da perfeição, sabemos, ainda mais quando se trata do texto escrito. Portanto, a grande dica desta modesta professora é esta: releia sua mensagem antes de remetê-la. Quando relemos nossa própria escrita temos a chance de ajustá-la e evitamos erros gramaticais ou gráficos que podem manchar a imagem profissional que nos esforçamos tanto para construir. Imagine só: um simples verbo, uma mera palavra, marcando negativamente minha árdua caminhada nesse mercado de trabalho tão disputado!

A boa escrita é um tremendo diferencial, demonstrando uma cognição afiada e grande capacidade de abstração e argumentação. A forma como nos expressamos é uma espécie de impressão digital: cada um tem a sua e é impossível se separar dela. Daí a importância de termos um imenso cuidado com a língua escrita: a palavra falada se perde no ar facilmente, mas as frases escritas se revestem de uma certa concretude, permanecendo por aí com todos os erros e desvios que permitimos quando nos recusamos a relê-las antes de enviá-las.

Por fim, a recomendação é reler toda mensagem antes de enviá-la! Pense em sua escrita como uma roupa. Se o ambiente é profissional, temos o cuidado de vestir algo formal, elegante e bonito para que tenham uma boa visão de nós. O mesmo deve acontecer com suas palavras: escolha-as com atenção para que sejam apropriadas, corretas e contribuam assim com seu crescimento profissional, evitando o risco de estigmatizá-lo como alguém que não poderia exercer esta ou aquela função por não saber escrever bem.

*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](mailto:ceciliacarvalho3@gmail.com)

# Como será nossa casa no futuro?

Estudo revela que consumidores querem lares com conectividade, conforto, flexibilidade e sustentabilidade

**A pesquisa rastreou tendências locais e globais dos lares, considerando o que o consumidor deseja em relação à sua casa ao analisar comportamentos das pessoas e ouvir especialistas de áreas correlatas que complementaram a pesquisa com visão e experiência para identificar novos desejos e valores de consumo, como: arquitetura, design de produto, design de interiores, hospitalidade, culinária, bem-estar, energia e entretenimento. Veja os cinco novos modelos destacados pela pesquisa e o que ela traz em termos de ambiente, produtos e experiências**

**D**e acordo com Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), até 2030 o Brasil terá a quinta população mais idosa do mundo. Essa alteração no perfil da população vai implicar em uma mudança importante na questão da acessibilidade, conforto e bem-estar nos condomínios e lares, de uma maneira geral. Para se preparar para essa mudança de perfil do consumidor é que a Dexco investiu em uma pesquisa recente que resultou no estudo “O Futuro do Morar” – realizado em parceria com a empresa de análise de tendências Spark:off.

Para Marina Crocomo, diretora de Marketing e Design da Dexco, “existem diversos fatores envolvidos nessa mudança, como a inclusão, não só para pessoas com deficiência, mas com qualquer tipo de restrição de mobilidade”. Há também, nessa mesma perspectiva, a importância da valorização de lares multigeracionais, assim como de moradias solo e famílias multiespécies. O estudo, O Futuro do Morar, “aproxima a visão do consumidor para o que estamos projetando como companhia por meio de 16 metas sustentáveis”, diz a diretora. Estudo: Direcionamento

Para Crocomo, o estudo só confirmou alguns detalhes que já eram percebidos por parte da companhia, mas, ele também foi visto como uma ferramenta essencial para apoiar com muito mais força o planejamento futuro de produtos e até de estratégias. “Muita coisa que nós já fazemos e talvez nem ainda conseguimos comunicar com a força que temos na categoria”, afirmou.

Considerando a experiência do cliente, o Futuro do Morar ressalta alguns possíveis caminhos para lidar com essas novas formas de morar. Um deles é a valorização de práticas mais sustentáveis por parte dos consumidores, que estão atentos a esses fatores ESG.



Marina Crocomo

## DEXCO: 16 metas sustentáveis

Um dos pontos essenciais para a empresa é a questão da cultura, que são embasadas nos pilares de: bem-estar, impacto e cuidado. A partir deles, três ambientes são priorizados: sociedade, ambiente consumidor e metas ligadas às empresas. Ao todo, a Dexco conta com 16 metas para sustentabilidade, que acompanham os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) da ONU (Organização das Nações Unidas). Dentre elas, metas voltadas para redução de emissões de carbono, investimentos em inovação, digitalização da companhia e mais.

**Legado** - A partir da perspectiva de sustentabilidade, a empresa se faz uma mesma pergunta, em todos os setores: “Que legado estou deixando?” Com isso, se estabeleceu, por exemplo, uma das metas que é: até 2025 (período de 10 anos), a Deca (uma das marcas da DEXCO) deverá economizar 900 milhões

de m<sup>2</sup> de água com os produtos. Para isso, a companhia conta com redução de consumo de água na produção, o que corresponde ao consumo de água da cidade de São Paulo para um período de doze meses.

Esse exemplo se conecta ao pilar “sociedade”, uma vez que todos da sociedade, mesmo aqueles que não consomem produtos da Dexco, poderão ser beneficiados pelo impacto positivo de economia de água.

**Investimento em pesquisa** - Pensando em desenvolvimento contínuo, a Dexco, (antiga Duratex, controlada pelo grupo Itaúsa) realizou um investimento de R\$ 15 milhões em pesquisa nos últimos anos. Entre os focos estão os produtos sustentáveis economizadores de água. A redução do consumo será realizada através de produtos como: redutores de chuveiro e banheiras da marca.

**Tendências:** Casa tecnológica, valor da comunidade e da qualidade de vida

A otimização das atividades da casa por parte da tecnologia, geram conveniência e praticidade. Valorização da comunidade e dos vínculos, físicos ou virtuais, além da necessidade de pausas e criação de espaços para a qualidade de vida e reconhecimento da casa como pilar afetivo e local de descanso – são outros pontos destacados pelo estudo. Por outro lado, a casa e as relações de trabalho também mudaram como resultado da pandemia. Em resumo, o certo é que o país encara transformações com relação às estruturas da casa (arquitetura e design), que influenciam diretamente na maneira de consumo das pessoas. “O futuro do morar está totalmente ligado a estabelecer uma real conexão entre o eu, o planeta e a comunidade”, conclui o estudo.

**Pesquisa e Inovação:** Questão de cultura organizacional

Esse ano a empresa vai investir R\$ 2,5

**“A tecnologia tem sido um importante braço para alcançar os objetivos de preservação de recursos naturais como a água, por exemplo. Produtos como torneiras, bacias, chuveiros economizadores de água e energia, vão bem com os consumidores e, ao mesmo tempo, promovem o bem-estar. A casa do futuro vai ser uma casa racional, onde a gente vai ter automação e baixa manutenção. A água de chuva cada vez mais vai ser reutilizada”, diz Marina Crocomo, diretora de Marketing e Design da Dexco.**

milhões para desenvolvimento de novas soluções para o mercado. De acordo com Crocomo, cerca de R\$ 500 mil desse total já foram investidos em pesquisas e soluções na vertente de ESG – como metas de uso de plástico e energia. No ano passado, a companhia desenvolveu um novo modelo de papelão a partir de embalagens usadas, para 30 produtos, o que correspondeu a 74% do volume usado pelas embalagens em clamshell (com composição plástica). A redução do impacto, com o reaproveitamento das embalagens, é expressivo.

### Pesquisa compartilhada

Essa não é a primeira pesquisa que é compartilhada com o mercado. Segundo a assessoria da Dexco, a empresa realizou, além do “O Futuro do Morar”, outros estudos como, por exemplo, o de análise da experiência do banho e da cozinha – dois ambientes onde os produtos DEXCO estão muito presentes.

A pesquisa contou com uma mistura me-

# 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)



## Responsabilidade do Trabalho do Síndico

**C**ostumo dizer que não basta ser síndico. O síndico desempenha um papel fundamental na gestão e administração do condomínio, sendo responsável por tomar decisões que afetam diretamente a vida e o patrimônio dos condôminos.

Além das questões administrativas, precisamos de habilidade práticas e emocionais.

Práticas porque devemos entender um pouco de manutenção das bombas, elevadores, sistema de incêndio, gerir pessoas, saber um pouco sobre direito, contabilidade, economia, etc.

Emocionais porque lidamos diariamente com todo tipo de pessoa e, para isto precisamos saber ouvir, falar, avaliar e, até mesmo, relevar.

Contudo, o síndico tem responsabilidade civil e criminal, conforme disposto no artigo 1348 do novo Código Civil, e deve ficar atento para não prejudicar legalmente o condomínio ou a si mesmo.

Dentre suas responsabilidades estão:

**A Gestão Financeira** - o síndico deve cuidar das finanças do condomínio, incluindo elaboração de orçamento, pagamento de contas, cobrança de cotas condominiais e a prestação de contas aos condôminos. Podendo responder criminalmente havendo desvio de fundos ou má gestão financeira;

**Administração de Pessoal** - o síndico é responsável por administrar a equipe de funcionários do condomínio para que possam desempenhar suas funções e cumprir as normas vigentes;

**Manutenção e Conservação** - manter as manutenções preventivas em dia, realizando os reparos necessários e deixando o condomínio em bom estado de conservação. Podendo responder criminalmente por negligência caso ocorra falha em manutenções, ocasionando acidentes;

**Resolução de Conflitos** - muitas vezes o síndico é chamado para mediar conflitos entre os condôminos. Nesta situação ele deve usar de inteligência emocional e ter habilidade para interagir com uma eficiente comunicação e resolução do conflito;

**Cumprimento da Legislação** - o síndico deve conhecer e garantir que o condomínio cumpra as leis e regulamentos de segurança, convivência e ambientais, podendo ser responsabilizado por danos pessoais ou materiais caso isso não ocorra.

Sendo assim, é fundamental que o síndico atue com diligência, transparência e profissionalismo nas suas funções, buscando o melhor interesse do condomínio e de seus moradores.

*Juliana Souza de Assis tem 44 anos é moradora de Niterói- RJ, Sócia Administradora da JSA Gestão em Condomínios Ltda, trabalha há 8 anos com condomínios.*

✉ [assisjupe24@gmail.com](mailto:assisjupe24@gmail.com)



**DEXCO - Box com cores diversas. Detalhe para a torneira preta que serve como barra de acessibilidade**

etodológica, com um mapeamento sociocultural e o levantamento de algumas verticais que contaram com comentários de mais de dez especialistas de arquitetura, paisagismo, engenharia, hotelaria, gastronomia e bem-estar sobre o futuro do morar.

**Acessibilidade:** O futuro do morar

Além da questão da longevidade, é possível afirmar que apenas 8% das pessoas com deficiência usam cadeira de rodas. Número que surpreendem alguns, devido a um estereótipo muito presente quando se fala de representação deste grupo minoritário. Segundo o estudo, as marcas precisam considerar os outros 92% das pessoas que contam com alguma questão associada ao acesso.

**Estudo: Boas pistas**

Já a pesquisa oferece boas indicações para o negócio. Traz, por exemplo, conclusões e pontos que são discutidos internamente na área de “experiência do cliente” para aprimoramento dos produtos. Um dos pontos de enfoque tem sido as vertentes de inclusão e longevidade – não só idosos, mas para qualquer pessoa com mobilidade reduzida.

“Já temos produtos de acessibilidade, como barras de apoio muito aproveitadas pelo uso público hospitalar. Esse é um portfólio, existente na Deca, temos há muito tempo, assim como nossos concorrentes”, apontou Crocomo, diretora de Marketing e Design da DEXCO.

**Questão de design**

“Por que não trazer o design como, por exemplo, para as barras hospitalares? Elas já estão no portfólio das marcas, mas com design entram cores e formatos diferenciados para oferecer ao cliente outras experiências. Estamos provocando o time de desenvolvimento de produto para, ao mesmo tempo que se preocupa com funcionalidade, trazer uma alternativa de estética apropriada para esses produtos em diferentes ambientes”, comentou Crocomo.

Para alcançar esse objetivo, as marcas da DEXCO atuaram com as arquitetas Flavia Ranieri e Mariana Quinelato, especializadas em gerontologia, para o desenvolvimento de barras de apoio com porta-escova, sabonete e porta-xampu. Alguns deles, serão lançados na CasaCor em Brasília.

“Inclusão vai além da estética dos produtos. A inclusão efetiva acontece quando você cria um produto que vai além da questão funcional, de atender a uma questão específica. Inclusão é inserir uma característica de forma que a pessoa se sinta igual no meio. Então, essa preocupação com a estética e, ao mesmo tempo, com a funcionalidade, tem ligação com como enxergamos as oportunidades para os nossos produtos e entregas”, afirmou Crocomo.

**Longevidade exponencial**

Ajustes de design e planejamento com visão de futuro podem ajudar a combater o envelhecimento arquitetônico e aumentar a

## Barras de acessibilidade

Elas trazem um design diferenciado que as integra melhor com os ambientes e não trazem aquela visão tão evidente de limitação motora, porque de certa forma elas se camuflam no ambiente. Então, podem passar por uma barra de pendurar objetos e outras utilidades também, fazendo com que as pessoas se sintam mais a vontade de usar, passando menos por dificuldades e eventualmente acidentes. Estamos promovendo com isso, uma adesão mais ampla.

acessibilidade. Existe um enorme mercado para serviços e produtos que ajudem os consumidores a preparar suas casas para a velhice no futuro. Equilibrar a funcionalidade adaptativa com a estética elegante será o desafio do design.

A Dexco tem linhas com funcionalidades para idosos ou adultos com limitações (disfunções motoras ou limitações tipo Parkinson). “Não queremos que as pessoas se sintam velhas, mas se sintam elas mesmas. Então, quando falamos das nossas barras de acessibilidade, elas

**“Temos possibilidade de gerar impacto positivo em grande escala, trazer bem-estar, conforto para mais gente, por meio da aplicação das tendências no desenvolvimento dos produtos das nossas marcas, considerando todos os públicos. É nosso desejo encontrar parceiros que nos ajudem a produzir, diluir custos e dar vazão a produtos mais sustentáveis e versáteis”, diz, reforçando o fato do amplo portfólio de marcas da companhia ser um grande diferencial competitivo por poder atender de forma transversal os anseios do consumidor, muito além de produtos, mas em ambientes. [Crocomo]**

não se destinam apenas a PCDs, mas a pessoas com qualquer tipo de limitação, como alguém que está com a perna quebrada. E elas podem ter esses produtos com estilo, com a cor que gostam. Estamos falando que, independente da idade, do corpo, a Dexco pode oferecer

produtos para ambientes nos quais as pessoas se encontrem e possam ter uma boa qualidade de vida” – resume Crocomo.

## Inclusão radical

Quando pensamos em novos desenhos de casas e lares mais inclusivos, há o dado que ao menos 15% da população mundial vive com algum tipo de necessidade especial (Fonte: British Medical Bulletin, 2020). Nesse cenário devem ser considerados desde os usuários de cadeira de rodas a pessoas neuro-diversas. Segundo Ed Warner, CEO da Motionspot, apenas 8% das pessoas com deficiência usam cadeira de rodas. Portanto, mas as marcas devem pensar nos outros 92% com muitos outros tipos de necessidades de acesso: físicas, sensoriais e cognitivas.

O estudo propõe abrir os olhos para uma discussão mais ampla, com a inclusão de todos e não apenas de PcDs. É por isso que a empresa desenvolve constantemente soluções para pessoas com necessidades especiais. Têm produtos com alavanca maior para acionamento, produtos touchless; lançou barras de acessibilidade, recentemente, que foram cocriadas com duas arquitetas, uma delas é a Flavia Ariele, que é expert no assunto no Brasil.

## Inclusão de gênero

“Queremos contribuir para que as pessoas consigam se expressar e se apresentar da melhor forma possível. Para isso criamos um arco-íris de cores. Estamos falando da estratégia da versatilidade. Cada pessoa tem um estilo, uma condição econômica, e todos eles estão contemplados na régua de versatilidade (tamanhos de produtos para todos os tamanhos de ambientes). Temos que ampliar o olhar. Não podemos limitar uma discussão sobre inclusão, deixando de fora a população que mesmo que não tenha necessidades especiais, tem identidade” – informa.

## Lares Multigeracionais

Já quando se discute a realidade dos lares multigeracionais, a pesquisa traz o dado de que, entre 2012 e 2022 – portanto um período de dez anos – aumentou em 137% as pessoas de 25 a 34 anos que não saíram de casa (Fonte: Associação dos Registradores de Pessoas Naturais | Cantar IBOPE Media). O índice, apesar de referir aos EUA, na verdade é uma tendência global, por questões de conveniência, reforçada pelas consequências da pandemia. Assim, floresce o morar multigeracional.

Ao mesmo tempo em que 40% dos americanos (Fonte: Pew, 2022) dizem que questões financeiras ditam essa decisão, a maioria também afirma que morar com a família é conveniente e gratificante. Outro dado significativo é que mais da metade dos Millennials (nascidos entre 1981 e 1995) e da Geração Z (entre 1995 e 2010) contam que renovaram o apego por suas famílias após a experiência da pandemia.



**DEXCO - Ambientes despojados e ao mesmo tempo confortáveis**

## “Moradia solo”

Na contramão dessa tendência de morar com a família, o estudo afirma que cresceu em 43,7% o número de lares com um único morador no país nos últimos dez anos, de acordo com informações do IBGE – o que promoveu uma crescente procura por apartamentos cada vez menores.

Dados do mercado imobiliário confirmam: lançamentos de apartamentos de até 30m<sup>2</sup> cresceram 21% em sete anos na cidade de São Paulo (Fonte: SECOVI-SP). “As tendências que vejo nas construções são habitações com menos espaço e mais facilidade de manutenção, além de estarem em local central ou com acesso a transporte. As pessoas procuram coisas mais práticas”, afirma a diretora de marketing.

A demanda verificada (Fonte: SECOVI-SP) é por novas unidades de um e dois dormitórios. São pessoas solteiras, pequenas famílias – com nenhum, um ou dois filhos. A se confirmar a tendência para os próximos anos, vai representar cerca de 90% do mercado.

## Morar solo: planejamento urbano e mobilidade

Então, o morar não diz respeito apenas a arquitetura e design, mas também a questão do planejamento urbano, a mobilidade (principalmente nas grandes metrópoles). Daí, “quanto mais oportunidade eu tenho ao redor de onde eu estou, metrô, ônibus, bancos, farmácias, mercados, mais aquele local tem valor, melhor para viver porque está tudo acessível. É um pouco do conceito da ‘cidade de 15 minutos’, só que esse lugar, pela demanda, começa a custar caro. Então, as construtoras estão otimizando o uso do espaço. É muito comum que apareça esse tipo de habitações menores (de até 30m<sup>2</sup>)” – resume Crocomo.



## Qualifiquem-se, Síndicos!

O mercado condominial está em ascensão, pois morar em condomínio é uma tendência nos grandes centros urbanos, uma vez que esse conceito de moradia agrega valores como segurança, utilização racional do espaço e redução de custos na construção civil. A crescente no mercado gera a necessidade de profissionais habilitados para tratar as relações jurídicas nesse meio. Com isso, a busca por profissionais capacitados só vem crescendo e também das ofertas de cursos de capacitação, extensão e/ou pós-graduação.

A preparação do profissional para atuar na área condominial está cada vez mais sendo uma realidade. A revolução tecnológica do século XXI, impulsionada por nomes como Steve Jobs (criador da Apple); Bill Gates (fundador da Microsoft); Mark Zuckerberg (fundador do Facebook) e outros contribui para tornar a tecnologia mais acessível e presente na vida das pessoas, o que por consequência criou novas situações complexas, as quais as relações condominiais ainda não havia enfrentado.

Assim, a atuação do profissional dentro dos condomínios, por ser uma tarefa multidisciplinar (lidamos com questões da: administração, engenharia, direito, psicologia, mediação, comunicação e outras), ousado em dizer que atualmente é essencial a todos que laboram nesse universo, a busca pela capacitação e qualificação profissional.

A educação e a qualificação são o único caminho para levarmos a massa condominial a sua tão desejada valorização e qualidade de vida, então recomendo que busquem (síndicos, gestores, todos que lidam no nicho dos condomínios) sempre o conhecimento e desenvolvendo as suas habilidades, um basta aos amadorismos. QUALIFIQUE-SE SÍNDICO!!

Henrique Castro é Advogado. Pós-graduado em Direito Público (2011) e Educação a Distância: Gestão e Tutoria (2021). Tutor Externo da Uniasselvi. Autor de Obras em Direito Condominial.

 @henriquecastro

 hcondominios@gmail.com

**Habitações menores:** Maior mobilidade e menor pegada financeira

A redução dos espaços também está relacionada com a conscientização individual. “Será que eu preciso de tudo isso? Tenho um apartamento tão grande que uso talvez dois cômodos dele, os outros 3 são quase inutilizados. Então passa por diminuir a pegada financeira, a pegada ecológica, a pegada de impacto na cidade. Essa tendência é uma pressão resultante da busca por uma melhor mobilidade, aproveitamento do tempo (para fugir aos engarrafamentos no trânsito) e a economia de recursos (combustível e passagens) e melhor qualidade de vida, como uma resultante.

**Leitura Dexco:** Menores dimensões e melhor aproveitamento de espaço

A partir da leitura do estudo a empresa passa a investir em produtos de dimensões reduzidas. Produtos mais estreitos, com menores dimensões e que eliminam o espaço acoplado. Com essa ação, abrem-se espaço para colocar uma prateleira, um armário. Com produtos de semi-encaixe e dimensões reduzidas de torneiras, cubas e, na cozinha, a mesma coisa. Resultado: não apenas melhor aproveitamento do espaço, mas também produtos que tem facilidade de manutenção, principalmente quando olhamos a experiência de cozinha – explica a diretora.

**Exame:** Lares multigeracionais e morar solo

De acordo com Crocomo, a questão dos lares multigeracionais e o morar solo que, a princípio, são opostos, trazem contrastes importantes e detalhes sobre a abrangência do portfólio. “Quando você fala das necessidades dos lares multigeracionais é necessário atender diferentes gerações com diferentes estágios de vida, enquanto no morar solo, com apartamentos ou casas cada vez menores, é preciso produtos que correspondam a essa necessidade”, afirma a diretora.

Esse direcionamento se traduz em oferecer diferentes tamanhos de produto, por exemplo. Pensando em versatilidade, a Dexco lançou uma linha de cubas com apenas três tamanhos e três formatos: oval, quadrado e redondo, para melhorar a experiência do cliente com os produtos nos pontos de venda.

**Famílias multiespécies:** Animais Domésticos

O estudo também informa que, de acordo com o IBGE, o Brasil é o terceiro no mundo com maior número de animais domésticos. Ou seja, com as chamadas “famílias multiespécies”. No livro Just Like Family, publicado em 2021, a acadêmica americana Andrea Laurent-Simpson mapeia a ascensão da “família multiespécies”. Segundo este conceito, animais de estimação são tratados como membros da família, com personalidades quase humanas distintas e influência sobre decisões importantes na casa. Cães e gatos são considerados, por exemplo, na hora da escolha de um piso ou revestimento por parte de seus tutores.

**Estudo:** Gera produtos específicos

Para esse tipo de demanda a companhia desenvolveu um chuveiro de área externa que não serve só para limpar os pés, mas também para dar um banho no pet. “Já tivemos uma ducha para dar banho em cachorro e vamos explorar isso em um futuro próximo. Os porcelanatos com garantia de não escorregamento para áreas internas e externas, que garantem segurança tanto dos animais quanto de idosos ou pessoas com limitações, em geral” – enumera Crocomo e conclui: “no caso de Durafloor, temos produtos que são bactericidas e servem para crianças, adultos com limitações e pets também”.

**Integração entre as marcas**

Para complementar essa busca por dados mais assertivos, entre 2021 e 2022, a Dexco criou o que chama de design office para gerar mais integração entre marcas no processo de desenvolvimento de produtos, que avalia, dentre muitos pontos, as tendências de mercado e as necessidades do consumidor, é o que explica Crocomo.

“Estamos falando de marcas que estão no mesmo segmento, e, por isso, acabam bebendo das mesmas fontes de tendências de consumo e do morar que são locais e globais. Então a ideia foi enriquecer esse processo do ponto de vista do design olhando





**Projeto “Origens Portinari”, po Alex Hanazaki. Projeto da CASACOR - São Paulo - 2023**

de uma forma transversal para todas as marcas, isso tem muita ligação com a nossa estratégia que é estar cada vez mais voltada para o consumidor com o objetivo de fortalecer nossas marcas em torno de soluções mais completas”, disse.

**Criada:** Área de design estratégico

Além disso, foi criada uma área de design estratégico, com foco na experiência do cliente. “Decidimos fazer isso por nossa conta entendendo que poderíamos conduzir uma pesquisa, que tínhamos envergadura o suficiente para conduzir junto com o Instituto. É com esse olhar de que entendemos o que é o futuro mesmo do morar e como os nossos segmentos e as nossas categorias de produtos podem se inserir neste futuro”, observou Crocomo.

**“Chegou o momento de ampliarmos o olhar para as novas necessidades dos lares multigeracionais, atendendo gerações com diferentes gêneros, estilos e demandas, em diferentes estágios de vida. Enquanto no morar solo, com apartamentos ou casas cada vez menores, é preciso pensar em produtos e soluções de construção que correspondam a essa necessidade. E esse é o grande objetivo desse estudo para a Dexco, servindo como um norte para as marcas entenderem onde e como investirem no desenvolvimento dos seus produtos para atenderem às novas demandas do morar” [Crocomo].**

Desdobramento da pesquisa: direcionar o time de design que é, ao mesmo tempo, capaz de trazer mais perspectivas sobre planos futuros para um ciclo de desenvolvimento de, no mínimo, oito meses a doze meses (para criar e desenvolver lançamento de produtos).

**Comunicação**

“Os times de comunicação trabalham com o produto e é o porta-voz do estudo para trocar com outros profissionais e outras marcas. Então há esse olhar colaborativo, de compartilhar o conhecimento adquirido” – pontua Crocomo.

Por fim, Crocomo conclui que – apesar do legado extremamente industrial e de uma operação muito forte – a empresa tem buscado fomentar marcas que entendem o consumidor e que entregam soluções interessantes. Desde pisos

de revestimento, passando por metais de louças, por exemplo, pensando em atuar ao lado de todas as necessidades do consumidor, trazendo, assim, uma diversidade para a companhia.

**Consumidor:** Dita a sustentabilidade dos produtos

“Pensar no consumidor pode parecer trivial, mas não, é um desafio superimportante da nossa área, faz parte da estratégia da companhia como um todo. E a sustentabilidade para mim é trazer o consumidor para a conversa. Não é só uma chamada nossa e do que queremos, senão não sobrevivemos, mas essa é a forma que temos de continuar fortes e relevantes no mercado”, afirmou.

Dos modelos tradicionais de família e de lares idealizados em função dos cômodos/funções, o futuro do morar contempla novas possibilidades de famílias. Mudanças significativas na sociedade – como pessoas vivendo mais e se casando mais tarde (ou ficando solteiras) – são fatores preponderantes nesse cenário.

**Meio ambiente:** Mudança de estilo de vida

Inclusive, dados da YouGov, grupo internacional de pesquisa, mostram que 60% dos consumidores estão dispostos a mudar o estilo de vida para beneficiar o meio ambiente e 89% das pessoas acham importante comprar ou alugar uma casa com eficiência energética. Hoje em dia, há uma consciência global de que é urgente mudar o foco em relação à casa: de práticas que causam menos danos para soluções que contribuem para ecossistemas mais saudáveis.



**Box amplo em harmonia com o ambiente**

**Tendência:** Conectividade

Outra grande tendência do morar está relacionada à conectividade. O conceito representa a automação da casa com tecnologia, que facilita o dia a dia dos moradores. Segundo o estudo, 57% da população brasileira acredita que tecnologias em smart homes ganharão mais espaço e terão mais impacto sobre suas vidas nos próximos anos. E 80% dos brasileiros acreditam que a prioridade na Internet das Coisas deve ser em segurança e no monitoramento das residências (Fonte: GFK). Essa conectividade também deve ser entendida no sentido mais amplo da palavra, representando uma conexão com a sustentabilidade e preservação da natureza, com práticas mais equilibradas.

# Acesso à segurança: Você tem no seu condomínio?



**Sigismund Schindler**

**E**mpresa de desenvolvimento de software, a Schindler, fundada em 1992, iniciou sua operação depois da criação de um sistema de acesso para uma rede de hotel, com 11

e empreendimentos no Rio de Janeiro, Minas Gerais e Alagoas. Sigismund Schindler, formado em Engenharia de Computação (PUC-Rio/1990) concedeu entrevista para a Revista dos Condomínios para falar, entre outros temas, sobre sistemas de acesso para condomínios residenciais e empreendimentos comerciais de todos os tipos, cuidados e diferenciais necessários com a segurança.

**Repórter da Revista dos Condomínios** – A empresa é especializada em acesso. Em relação ao sistema de reconhecimento facial, como se comportou a demanda por esse tipo de sistema durante a pandemia?

**Sigismund Schindler** – Temos diversos sistemas, não apenas o de reconhecimento facial. Nós somos especialistas em leitura de placas, com uma plataforma para essa função; temos uma controladora fabricada pela própria Schindler. Toda plataforma de software é da própria empresa. O aplicativo, também conta com desenvolvimento próprio. Tem sistema de estacionamento, com liberação de tíquete, que depois paga em um totem. Agora, respondendo a sua pergunta: Com o advento da pandemia, por uma necessidade de evitar contato, a demanda por totens de reconhecimento facial cresceu bastante.

**Repórter RDC** – Vocês tem sistema de

acesso para carro em garagens?

**Sigismund Schindler** – Possuímos, sim, além de um sistema de acesso automático, com tag, cujo fornecedor, de muitos anos, é também da empresa Sem Parar. Atualmente, somos representantes da Sem Parar no nicho de condomínios para os estados do Rio de Janeiro e de São Paulo.

**Repórter RDC** – Ou seja, os tags que se usa em shoppings, pedágios podem servir para entrar no condomínio de casa?

**Sigismund Schindler** – Exato.

Repórter da Revista dos Condomínios – Entendo. É uma ação de marketing para ampliar mind share. O que a gente pode traduzir como: Presença na mente dos consumidores. Isso tem um valor importante para reconhecimento da marca, correto?

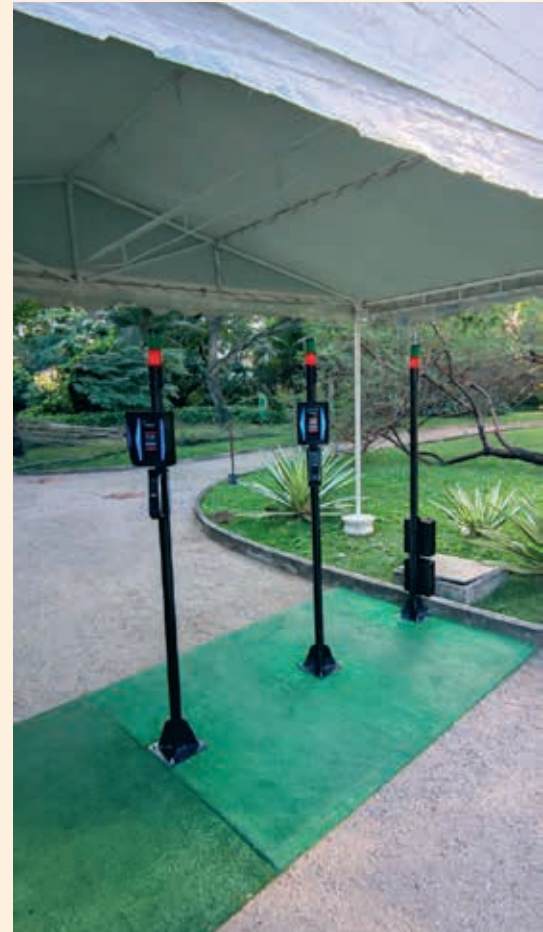
**Sigismund Schindler** – Com certeza. Esse sistema é, em parte, subsidiado pela Sem Parar. Com isso, as antenas são cedidas por comodato para os condomínios que, então, pagam uma taxa mínima para utilizar o sistema. Algo em torno de R\$10,00 reais por condômino em um condomínio com 100 unidades, mais ou menos.

**Repórter RDC** – É uma comodidade ótima a um custo mínimo.

**Sigismund Schindler** – Sim, com certeza. Mas além disso, é possível dizer que o sistema possui um nível de segurança enorme, pois trabalha com uma criptografia sem igual no mercado. Para quem já é usuário do sistema (tag) do Sem Parar, no caso do condomínio adotar o sistema, irá utilizar o mesmo tag.

**Repórter RDC** – Como é realizada essa importação de dados dos condôminos para utilização do sistema?

**Sigismund Schindler** – Quem é cliente da Schindler já faz parte do nosso banco de dados. Então, podemos pegar os dados desses usuários e registrar as chaves, já existentes, no sistema de acesso do condomínio. Os condôminos que não fazem parte, a gente vai lá e converte as informações das placas dos veículos para o banco de dados do sistema – o que não quer dizer que precisarão se cadastrar, também, para utilizar o sistema para shoppings e pedágios. Quando chegamos para implantar um sistema de acesso em um condomínio, em média, trinta (30) por cento dos condôminos já são clientes do Sem Parar – o que torna a conversão mais rápida.



**Sistema de controle de biometria facial LED para alto fluxo**

**Repórter RDC** – Toda essa automaticidade não acaba levando insegurança para o condomínio. Você chega no condomínio e a porta abre, independente de você decidir e de ser adequado, dado a proximidade de pessoas ou de um outro carro, por exemplo, que está próximo demais do seu veículo?

**Sigismund Schindler** – O tag enquanto não está próximo de uma antena é como se estivesse morto. Então, caso o condômino verifique que existe uma situação inadequada para abertura de um portão, ele pode decidir se entra ou não. Basta não se aproximar na distância que ele, usuário do sistema, conhece e está acostumado.

**Repórter RDC** – Você falou que o sistema é subsidiado pelo Sem Parar para os condomínios, mas os tags não são baratos.

**Sigismund Schindler** – O subsídio do Sem Parar oferece cerca de 70% dos tags gratuitamente para aqueles condôminos que ainda não tem um tag da



**FRANCISCO EGITO**  
Condomínios



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

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



[www.franciscoegito.cnt.br](http://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 – Parte 2

Na última edição, abordei a criatividade e seu papel na vida do síndico. Agora vamos aprofundar um pouco sobre o conceito de inovação. Embora sendo complementares e fazendo parte do processo, criatividade e inovação não são a mesma coisa, mas a inovação não vem sem a criatividade.

A inovação é a grande responsável pelas transformações que estamos presenciando atualmente no mercado condominial, e a tecnologia é a grande impulsionadora da inovação nos condomínios. Ela, que trouxe os novos controles de acesso, possibilitou conveniências nos condomínios, como as lavanderias, mercadinhos, recebimento de encomendas e facilitou a comunicação. Entretanto, não é a única forma que temos de inovar.

Dos vários conceitos para inovação, vamos abordar o conceito que vê a inovação como uma ideia implementada que agrega valor. Em condomínios, temos muitas oportunidades de agregar valor/facilitar a vida/gerar bem-estar. Temos formas (processos) de fazer as coisas que podem ser mudadas e gerar um melhor resultado, agregar valor na vida dos condôminos. Muitas vezes através da tecnologia, outras não. Algumas requerem investimentos, outras, zero investimento. Levar inovação para o seu condomínio pode ser algo já existente, mas para aquele condomínio é inovador. Lembro quando troquei, pela primeira vez, interfones analógicos pelos digitais. Na época foi o máximo da inovação, era a porta de entrada do condomínio para um mundo digital. A primeira “grande inovação” tecnológica daquele condomínio. Assim também como inovei na forma de prestar contas em uma assembleia, apresentando relatórios de gestão completos e cheios de resultados. Quando comecei a estimular que olhassem para o futuro, e começássemos a planejá-lo, criamos fundos para os investimentos necessários. Quando criei (com auxílio dos condôminos) uma horta de temperos, uma minibiblioteca na portaria, estimei moradores a criarem grupos de interesses (de mães, de vendas, de carona), levei treinamentos de primeiros socorros, prevenção de incêndios para dentro do condomínio, treinamento de evacuação e rota de fuga, implantando inovações de ideias trazidas pelos colaboradores. Novas formas de fazer, novas formas de utilizar, melhorar, transformar. Isso é inovação!

E você, como síndico, está levando inovação para o condomínio?

Pense em maneiras diferentes de fazer algo, pense em alternativas que agreguem valor, com ou sem tecnologia, com ou sem investimento. Inovar é preciso. Inove na sua forma de fazer gestão, inove através de práticas sustentáveis, inove através de projetos que envolvam a coletividade.

Neste mês, tenho a pretensão de te inspirar a levar alguma inovação para o seu condomínio e colher os frutos disto!

Bora!?!?

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.*

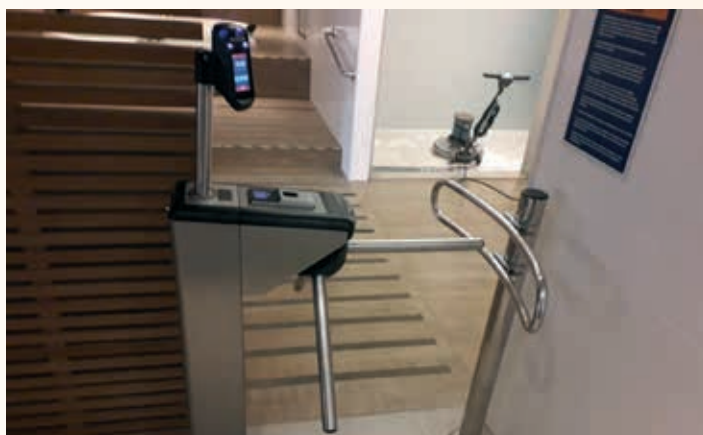
@arianepad

Sem Parar. Isso, além de subsidiar as antenas. Por isso, que é possível afirmar, como representante da Sem Parar para Condomínios, que, comparado com outros sistemas, sai muito mais barato. Aliás, é bom ressaltar, o valor que eu citei inclui as manutenções e o licenciamento para utilização do software. Como você mesmo disse, é uma ação de marketing que interessa a própria Sem Parar para aumentar a visibilidade de marca.

**Repórter RDC** – Você está falando em tags, mas a gente tem a disposição, e há muito tempo, os controles remotos para abrir os portões de garagem. Esses dois sistemas não se igualam em termos de segurança?



**Reconhecimento facial de acesso diante da porta**



**Reconhecimento facial para acesso à catraca**

**Sigmund Schindler** – Eu diria que essa tecnologia, de controle remoto, é a mais insegura que existe. Mas, faço a ressalva, não é ruim devido a uma questão de deficiência tecnológica do fabricante, mas sim das operadoras que instalam esses sistemas. O que acontece é que quando acionado o controle remoto envia uma chave numérica, mas também um token criptografado. A central tem que pegar tudo isso e realizar uma descryptografia, uma decodificação. Com isso, consegue garantir que não houve uma fraude. O problema é que as operadoras, que instalam esses sistemas, não aproveitam a segurança dos tokens, mas apenas a chave numérica que, sozinha, é possível de copiar.

**Repórter RDC** – E esse código é muito fácil de copiar?

**Sigmund Schindler** – Na internet você tem a disposição, hoje, para compra, clonadores de controle.

**Repórter RDC** – Gostaria que você falasse um pouco mais sobre a segurança desse controle de acesso realizado por tag.

**Sigmund Schindler** – Para acesso de veículos você tem que identificar o condutor. Não é possível você só identificar o carro.



### Acesso por reconhecimento facial do motorista do veículo

Isso não é seguro. Controle de acesso por identificação de placa é um contrassenso. Insegurança total. É barato? É. Mas é seguro? Não. Têm casos, registrados pela imprensa, de ladrões roubando a placa do carro do morador. Tem outra situação que os ladrões tiraram foto da placa e imprimiram em papel, comum, e colaram em frente a placa do carro deles e entraram na garagem e assaltaram os moradores.

**Repórter RDC** – Se é tão inseguro e já tem casos registrados de assalto, porque continuam a vender esse sistema (LPR)?

**Sigismund Schindler** – Porque é mais barato, mas é uma irresponsabilidade dessas empresas.

**Repórter RDC** – Entendo. Então, é obrigatório a necessidade de identificar o condutor na hora do acesso. E como a Schindler faz isso?

**Sigismund Schindler** – A identificação pode ocorrer por biometria digital ou facial. Quando da pandemia, foi muito demandado o sistema de biometria facial, que não exige contato físico com o sistema.

**Repórter RDC** – Um sistema mais completo talvez seja o que contempla a eclusa, com área de confinamento para o carro antes de adentrar o segundo por-

tão da garagem, propriamente dita.

**Sigismund Schindler** – Esse sistema oferece uma segurança muito maior. Nesse caso, você até pode utilizar o reconhecimento de placa no primeiro portão, que é rápido de reconhecer e abrir. Uma vez fechado o primeiro portão, usaríamos um segundo sistema, por exemplo, de biometria facial. Esse é o pacote mais seguro que existe para acesso de veículos. No entanto, às vezes, não se tem uma boa ergonomia no local.

**Repórter RDC** – Um terreno muito inclinado, por exemplo?

**Sigismund Schindler** – Há casos em que a ergonomia local complica o uso do sistema de LPR, de leitura de placa. Por exemplo, quando o portão fica muito próximo da rua e a curva que o carro tem que fazer é acentuada, o que torna a leitura difícil. Aí, seria o caso de adotar um sistema por tag. Mais confiável. É claro que cada situação, cada local, tem que ser analisado para escolha da solução mais adequada.

**Repórter RDC** – E o melhor sistema é o reconhecimento facial?

**Sigismund Schindler** – Sim. Por várias perspectivas. Uma delas é que cerca de 2% da população tem digitais difíceis de serem identificadas pelas leitoras. Aí,

essas pessoas são obrigadas a carregar chaveiros com tokens, o que não é recomendável. Reduz em muito a segurança. Outra, como já citei, é a questão de contato físico com o totem, o que implica em uma questão sanitária. Na pandemia, a leitura facial teve uma demanda tremenda, pois a digital não era recomendável.

**Repórter RDC** – O sistema de eclusa, com lugar segregado entre dois portões que tem, cada um, seu próprio sistema de abertura, é o melhor em termos de segurança, correto?

**Sigismund Schindler** – A gente costuma colocar um terceiro sistema. O leitor biométrico para que o morador tenha a disposição o botão de pânico para ser utilizado no caso de o morador entrar já rendido dentro do carro. Nesse caso, o carro entra e é disparado um alerta para a segurança, avisando que você está entrando sob coação.

**Repórter RDC** – E a questão do acesso do pedestre?

**Sigismund Schindler** – Primeiro, é bom deixar claro que não existe segurança em porta. Já acompanhamos casos de morador abre a porta por digital e, na hora de entrar, vários criminosos entram junto. Então, o melhor sistema é o de catraca, pois com ela só passa uma pessoa.

**Repórter RDC** – Contudo, existem sistemas de duas portas com eclusa, igual ao sistema para carros. Funciona, em termos de segurança?

**Sigismund Schindler** – Se a segunda porta for aberta de forma remota por uma central, ou um vigilante externo no local, pode atender. Digamos que o condômino entra e, depois dele, entra uma pessoa não conhecida. O morador fica sem jeito e deixa a pessoa estranha entrar junto. Então, abre o segundo portão. Ou seja, nessa lógica, o sistema não funcionaria.

**Repórter RDC** – E, no caso de uma porta



 [@jaconsultoriadeseguranca](#)
 [@jaconsultoria\\_seguranca](#)

# SEU CONDOMÍNIO É SEGURO?

IDENTIFICAMOS TODAS AS FRAGILIDADES E  
RECOMENDAMOS AÇÕES MITIGADORAS DO RISCO



Contato:  
 (21) 99926-5838

Email:  
 [contato@jaconsultoriaseg.com.br](mailto:contato@jaconsultoriaseg.com.br)

Site:  
 [www.jaconsultoriaseg.com.br](http://www.jaconsultoriaseg.com.br)



## Exigências e pressões por mudanças no horizonte das administradoras

O futuro das administradoras de condomínios será marcado por três principais tendências, sendo: Inovação e tecnologia, crescimento da demanda e pressões sustentáveis.

Com base nessas tendências, é possível prever que as administradoras de condomínios do futuro serão: mais eficientes e produtivas, mais ágeis e flexíveis e mais sustentáveis.

As administradoras que se adaptarem a essas tendências estarão bem posicionadas para atender às demandas do mercado e prosperar no futuro.

O futuro das administradoras de condomínios e dos síndicos está intimamente ligado às tendências que estão transformando o setor.

Com base nessas tendências, é possível prever que o papel das administradoras de condomínios no futuro será mais especializado e voltado para a gestão de riscos e a consultoria. As administradoras serão responsáveis por fornecer aos síndicos as ferramentas e o suporte necessários para administrarem seus condomínios de forma eficiente e eficaz.

Já o papel dos síndicos será mais focado na gestão de pessoas e na tomada de decisões estratégicas. Os síndicos serão responsáveis por representar os interesses dos condôminos e garantir que o condomínio seja bem administrado.

Quanto à possibilidade de fusão entre administradoras de condomínios e síndicos, é uma possibilidade real, mas que ainda está no início. Algumas administradoras já estão oferecendo serviços de consultoria para síndicos e até os serviços de síndicos profissionais, e algumas empresas de tecnologia estão desenvolvendo soluções que podem automatizar tarefas que são atualmente realizadas pelos síndicos.

No entanto, é importante ressaltar que o síndico é uma figura essencial na administração de condomínios. O síndico é o responsável legal pelo condomínio e é ele quem tem a autoridade para tomar decisões importantes.

É mais provável que haja uma fusão entre as funções das duas figuras, com as administradoras de condomínios assumindo um papel mais ativo na gestão dos condomínios e os síndicos concentrando-se na gestão de pessoas e na tomada de decisões estratégicas.

O futuro das administradoras de condomínios e dos síndicos ainda está sendo escrito. No entanto, é certo que essas duas figuras continuarão a desempenhar um papel importante na administração de condomínios.

aberta por biometria facial, no meio externo, e uma catraca no interior da eclusa?

**Sigismund Schindler** – Esse é o sistema ideal. Tem um acesso rápido na entrada e só adentra, um por vez, com a catraca no segundo acesso. Pode colocar nesse sistema um casulo com luz em led. Quem tiver a identidade confirmada, recebe um feedback em luz verde, informando que já pode entrar. O casulo é ideal para áreas externas onde se tem muito ruído no ambiente, o que pode dificultar escutar o som do bip do sistema de entrada.

**Repórter RDC** – Esse sistema de eclusa é ideal, até porque, se um eventual criminoso entrar com um morador, ficará preso na eclusa, pois não passará na catraca.

**Sigismund Schindler** – Depende do tipo de catraca. Se for uma comum, convencional, ela não pode ser desassistida. Ou seja, sem vigilância. Caso contrário, o criminoso pula a catraca. Agora, se for uma catraca conhecida como “torniquete”, aí, nesse caso, o problema de segurança fica resolvido. Essas catracas, normalmente em condomínios comerciais, são utilizadas em subsolo de garagem, onde não há a presença ostensiva da segurança.




Catraca Torniquete da Sigischilder


### Sigismund S. Schindler Leal

Formado em Engenharia de Computação (PUC-RJ/1990) e pós-graduado em Sistemas de Computação, depois MBA em Marketing. É fundador e CEO da SIGSCHINDLER (1992). Já em 1999 criei e instalei sistema de controle de acesso para rede hoteleira em 11 unidades no Rio, Minas e Alagoas.

### Contatos


 @sigschindler

 sigschindler.com.br

 (21) 2104-3250

Mayra Novaes é Palestrante @mayra.educacional, CEO da Vesta Condomínios Inteligentes. Presidente da AACB – Assoc. das Adms. de Cond. do Brasil

 @mayra.educacional

 mayra@vestacondominios.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** 



## Assessoria Condominial de Engenharia

Em qualquer organização, a gestão eficaz é resultado de um equilíbrio delicado entre diferentes setores, e os condomínios não são exceção a essa regra. Tradicionalmente, a tríade da excelência na gestão condominial é composta pelos departamentos contábil, jurídico e engenharia. No entanto, nos últimos anos, temos testemunhado uma mudança significativa na ênfase dada à engenharia condominial, demonstrando uma compreensão crescente de sua importância na preservação das edificações, na qualidade dos serviços e, principalmente, na segurança dos condôminos.

Uma das principais vantagens de contar com uma Assessoria Condominial de Engenharia (ACE) é a realização de vistorias periódicas. Esse serviço permite a identificação precoce de inconformidades nas edificações, fornecendo informações valiosas ao síndico para tomada de decisões. A antecipação de problemas e a realização de manutenções preventivas podem economizar até cinco vezes mais do que as correções de danos agravados, o que, por sua vez, impacta diretamente nos custos condominiais.

Outro aspecto fundamental é a fiscalização de obras. Na maioria das vezes, os gestores condominiais não têm a capacidade técnica necessária para supervisionar e avaliar a qualidade das obras realizadas no condomínio. Um exemplo marcante disso é um caso em que uma manutenção de um estacionamento no subsolo custou meio milhão de reais. A empresa contratada executou o trabalho, mas sem fiscalização técnica, o resultado foi uma série de infiltrações que exigiram uma nova manutenção em menos de dois anos. Recursos financeiros são limitados em um condomínio, e a alocação sábia e eficiente dos recursos é imperativa.

A gestão de contratações também é uma grande preocupação para os síndicos. Quando uma proposta de manutenção varia de 50 mil a 200 mil reais, a dúvida sobre qual empresa é competente e oferece o serviço adequado é compreensível. É aqui que a Assessoria Condominial de Engenharia desempenha um papel crucial, elaborando editais que detalham a metodologia para a execução das manutenções. Isso torna o processo de contratação mais transparente e reduz os riscos de retrabalho.

Em última análise, é vital refletir sobre a importância da engenharia na gestão condominial. Em um condomínio típico, encontramos departamentos contábil e jurídico, e é hora de reconhecer que a engenharia é tão fundamental quanto os outros. Afinal, ela é responsável por garantir a integridade estrutural de todo o empreendimento. Sem ela, todo o sistema condominial fica em risco. Portanto, priorizar a Assessoria Condominial de Engenharia é uma decisão estratégica que não apenas reduz custos a longo prazo, mas também garante a segurança e a qualidade de vida dos condôminos.

*Eri Lima é Engenheiro Civil; ceo da Hilltec Engenharia Diagnóstica; embaixador ADPAT - Academia da patologia regional DF/GO; consultor técnico para condomínios; especialista em engenharia diagnóstica; especialista em elaboração de laudos técnicos; especialista em patologia das construções; gerenciamento de obras em condomínios; especialista em Inspeção Predial.*

 @hilltec.engenharia  @eng.erilima

 hilltec.engd@gmail.com

## Terceiro Workshop de Síndicos da Nova Tijuca

Painéis, palestras, troca de experiências e muito networking entre profissionais e representantes de empresas do setor marcaram o evento, que já faz parte do calendário do bairro e da cidade do Rio de Janeiro

Terceiro da série, o evento teve a presença de diversos especialistas do setor de segurança tecnológica e patrimonial, além de profissionais e empresários reconhecidos do setor condominial.

O Terceiro Workshop de Síndicos da Nova Tijuca, ocorreu dia 28 de setembro – no Tijuca Tênis Clube. Depois de uma breve fala de abertura do presidente da Associação Nova Tijuca, Jaime Miranda, sobre a estrutura do programa (9h30), o vice-presidente, João Alberto, produtor do encontro, falou um pouco sobre a programação. Em seguida, foram apresentados vídeos do sub-prefeito Felipe Quintans e do Rotary Club Tijuca. O buffet ficou disponível durante todo o congresso.

### Manhã: Temas variados e complementares

Já às 10h, Maurício Eiras, da Secovi, ministrou palestra com o tema: “Indicadores Condominiais da Grande Tijuca”. Vinte minutos depois, Michelle Nemer e Pedro Kerouac, da Claro, falaram sobre “Smart Building”. Eles foram seguidos das falas de Gustavo Faria, da Cipa, com o tema: “Equilíbrio financeiro para condomínios”; Erick Coser, da Gabriel, com “GABRIEL e PMRJ: o futuro da segurança pública”; Elizeu de Oliveira, da Hammer, com: “Otimização dos recursos na gestão condominial”.

### Painel Jurídico

Depois, ainda pela manhã (11h40), iniciou o Painel Jurídico com mediação de João Alberto, vice-presidente e produtor do evento, e a partici-





Momento de troca de experiências e networking

pação de alguns advogados e empresários do setor condominial abordando temas variados como, por exemplo: “A importância da prestação de contas para a gestão do condomínio”; ou “O que é auditoria em condomínios, tipos e como pode ser utilizada” – subtemas abordados por Francisco Egito, do Grupo Egito, editor da Revista dos Condomínios.

#### **Palestras:** Destaque para “economia de recursos”

A especialista Maria Duarte desenvolveu como subtemas: “Como o condomínio pode reduzir a sua folha de pagamentos” e “Como reduzir os gastos com energia elétrica”. Os demais especialistas do painel jurídico foram: Álvaro Cravo – “Como reduzir a inadimplência das cotas condominiais” e “O que fazer em casos de atitudes antissociais de condôminos” – e Marisa Dreys - . Todos esses assuntos foram apresentados e discutidos durante o painel: “Dilemas jurídicos no dia a dia dos condomínios”. Ainda antes do intervalo tivemos a palestra “Síndico herói” elaborada pela síndica profissional Fernanda Barcelos. Em seguida, um momento de descontração com o sorteio de brindes e um pequeno intervalo de trinta (30) minutos para conversa, troca de experiências e networking.

#### **Segurança:** Tarde dedicada à redução de riscos patrimoniais

Na parte da tarde, quem deu início às palestras foi o tenente coronel da PM, Ivan Blaz, ex-assessor de imprensa da Polícia Militar do estado do Rio de Janeiro e atual comandante do

6º BPM, na Tijuca (13h40). Ele abordou o tema: “Comunicação e Prevenção”. Logo depois, Deise Mury, da Ser-Tel com o tema: “Como a Inteligência Artificial pode ajudar na segurança do seu condomínio”; Bruno Farias, do Se Liga Energia, com “Energia renovável sem custo”. Às 14h40, Juliana Lopes, da Velost Elevadores, falou sobre “Manutenção e segurança e Relatório de Inspeção Anual”.

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

**AGENDE UMA VISITA PARA SEU CONDOMÍNIO**

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

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

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

## Painel de Segurança

Seguindo, tivemos o Painel de Segurança que foi mediado por Bruno Queiroz. Ele contou com a participação de quatro especialistas: João Alberto, da JA Consultoria de Segurança; Erick Coser, da empresa Gabriel; Deise Nury, da Ser-Tel; e Canossa da empresa Haganá. Durante o painel, que teve como tema “Qual o rumo da segurança condominial”, foram dadas dicas de segurança, tecnologia e formas de aumentar a proteção dos condomínios.

### Condomínio: Fornecedores com marcas de peso

Marcos Martins, da Padma Saúde Ambiental, desenvolveu a seguinte apresentação: “Controle de pragas em condomínio”; Fernanda Araújo e Flávio Barbosa, da Leroy Merlin, falaram de “Placa Solar Fotovoltaica” e, por fim, Rodolfo Calile, da Haganá, desenvolveu o tema: “Orgânico x Terceirizado”. Em seguida, tivemos o sorteio de uma serie de brindes e um “Super happy hour, com chopp, drinks e música ao vivo” – destacou João Alberto, produtor e vice-presidente da associação.

No final, o que “percebemos é que este evento, assim como os dois primeiros Workshop Síndi-



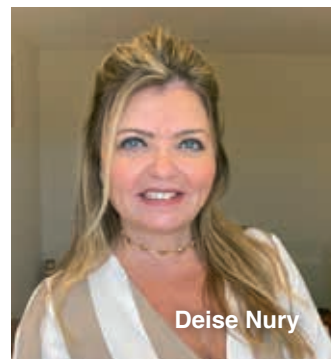
João Alberto



Erick Coser



Canossa



Deise Nury

cos da Nova Tijuca, foi importante para que os participantes trocassem experiências e contatos, conhecessem empresas parceiras e, ainda, de bônus, pudessem participar de um momento de conagraçamento, onde foram sorteados diversos brindes e servidas as bebidas no momento do happy hour” – resumiu João Alberto, produtor do evento.



Participantes do evento assistindo a uma das palestras

## Classes de patrocínio e exposição de marca

Três tipos de patrocinadores participaram: ouro, com dois (2) participantes – com dois (2) estandes cada um e, dez (10) do tipo prata, com direito a um estande; essas duas classes de patrocínio têm tempo de apresentação do serviço ou produto da empresa durante o evento. Ouro com vinte e cinco (25) e prata com quinze (15) minutos. Já o tipo bronze tem direito a locar um estande no espaço de exposição, contudo, sem tempo de apresentação.



Área com os expositores

# Auditoria de Condomínios

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

Paz e harmonia  
entre condôminos e  
valorização patrimonial



**MANAGER**  
AUDITORIA,  
CONSULTORIA &  
CONTABILIDADE SS LTDA.

[www.m1-rj.com.br](http://www.m1-rj.com.br) | (21) 2509-0313 | (21) 2524-4274



## Leilões em Condomínios: Uma Solução para Dívidas

Os leilões têm se tornado uma ferramenta importante para lidar com os condôminos inadimplentes. Quando se vive em condomínio, a colaboração financeira é fundamental para manter a infraestrutura e os serviços necessários ao bem-estar de todos os moradores. No entanto, a inadimplência pode criar desafios significativos. Quando as dívidas se acumulam a ponto de prejudicar o equilíbrio financeiro do condomínio, a realização de leilões pode se tornar uma medida necessária.

O leilão na ação de execução de cotas condominiais envolve a venda da unidade inadimplente para cobrir as dívidas em atraso. Os recursos provenientes do leilão são usados para quitar as despesas do condômino inadimplente, garantindo a saúde financeira do condomínio.

No entanto, é crucial ressaltar que o leilão é o último recurso para se obter os valores em atraso. Antes de chegar a esse ponto, os condomínios e administradoras adotam uma série de medidas, incluindo notificações e acordos de pagamento, para tentar resolver a falta de pagamento de forma amigável.

Portanto, é essencial que os proprietários de unidades compreendam suas obrigações financeiras e tomem medidas preventivas para evitar chegar a esse ponto. O diálogo aberto entre a administração do condomínio e os proprietários, bem como a busca por acordos de pagamento quando necessário, são maneiras de manter a harmonia financeira no condomínio e evitar o processo que poderá resultar no leilão do imóvel.

Em resumo, os leilões são uma solução para manter a sustentabilidade financeira do condomínio, mas devem ser considerados como último recurso. A prevenção e a resolução prévia de inadimplências são a chave para manter um ambiente condominial saudável e sustentável.

*Juliana Sevidanes de Araújo é Leiloeira Pública Oficial com 10 anos de atuação no mercado da leiloeira. 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

## Depoimento de João Alberto, produtor do evento

A ideia de realizar um evento condominial anual na região da Grande Tijuca surgiu da necessidade identificada pela Associação Empresarial e de Moradores Nova Tijuca. Até então, os eventos relacionados a condomínios eram sazonais e ocorriam em diferentes bairros do Rio de Janeiro a cada ano, em diferente dos bairros como Barra da Tijuca e a Zona Sul – que já tinham eventos anuais consolidados em seus calendários de eventos. E a Grande Tijuca também merecia essa oportunidade, daí nossa iniciativa. A Grande Tijuca possui uma população de aproximadamente 500 mil habitantes, cerca de 3.500 condomínios, e 45 mil empresas. A Grande Tijuca apresenta um tamanho comparável a Niterói e, portanto, justifica a realização de um evento condominial anual e, dessa forma, participar do calendário de eventos da cidade do Rio de Janeiro.

Na primeira edição, o evento contou com um total de 640 inscrições, com um público de 532 – pessoas – que participaram ao longo do dia. O público-alvo sempre foi voltado para gestores condominiais, incluindo síndicos profissionais, síndicos orgânicos, subsíndicos e até mesmo conselheiros. Embora o papel do conselheiro não seja na gestão direta, muitos condomínios menores contam apenas com um síndico e um conselho, com um membro desempenhando um papel semelhante ao de um subsíndico.

Portanto, o evento atende a esse público diversificado, incluindo também moradores interessados em se tornar síndicos. O evento oferece um vasto conteúdo, incluindo painéis de segurança, painéis jurídicos, palestras de alta qualidade, oportunidades de networking, troca de informações e patrocinadores de renome. Em resumo, o público é composto por pessoas envolvidas ou interessadas na gestão condominial, abrangendo desde o subsíndico até o conselheiro.

Além dos painéis, que foram ricos em conteúdo, contamos, nesta segunda edição do evento, com a participação de profissionais experientes e altamente qualificados. Os painéis, jurídico e de segurança, contaram com a presença de quatro especialistas de alto gabarito, todos com mais de 15 anos de experiência em suas áreas. Após as apresentações, os profissionais estiveram à disposição para esclarecer dúvidas, fornecer orientações e dicas aos participantes – tanto no painel jurídico quanto no de segurança.

O objetivo principal do evento é tornar-se uma tradição anual e fazer parte do calendário de eventos condominiais do Rio de Janeiro. Em 2021, realizamos a primeira edição, mesmo no meio da pandemia, e contamos com quase 300 participantes, e na segunda edição, quase 400. Coletando feedback de formadores de opinião, entre participantes e patrocinadores, a sua maioria foi extremamente positiva, com apenas algumas sugestões de melhoria, o que é natural em qualquer evento.

O espaço onde foram realizados os três primeiros eventos possui algumas limitações físicas, mas se aproximaram muito do cenário ideal. O último evento, em sua terceira edição, transcorreu de forma tranquila, com uma participação expressiva, e os patrocinadores também relataram bons resultados, com alguns contratos sendo fechados durante o evento. Podemos afirmar com confiança que o evento é um sucesso de negócios.

Receberam diversos feedbacks positivos de participantes, incluindo síndicos, subsíndicos e gestores condominiais, que elogiaram a qualidade dos brindes oferecidos e o ambiente descontraído do happy hour, com música ao vivo e bebida à vontade. Planejamos repetir essa fórmula de sucesso em 2024, sempre buscando melhorias e um público ainda maior. Estamos ansiosos para continuar crescendo e oferecendo um evento de alta qualidade para a comunidade condominial.



**João Alberto - produtor do evento e vice-presidente da Associação Nova Tijuca durante palestra**

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



## Quando a falta de memória dos moradores deixa o síndico “à beira de um ataque de nervos”

**D**omingo de manhã sou acordada pelo toque do celular. Era uma cliente, síndica de um condomínio com cento e oitenta apartamentos em Copacabana, na zona sul do Rio.

A cliente estava muito nervosa pois acabara de ser informada do furto de uma bicicleta elétrica que estava no bicicletário. A dona da bicicleta, funcionária pública em cargo alto no governo estadual, teria acabado de descobrir o furto quando ia sair com sua filha de cinco anos.

Ao dar falta de sua bike, a moradora foi para a portaria com a menina e estava promovendo um escândalo, me disse a cliente. Por telefone, a síndica me descreveu a cena: a mulher não para de falar! Agora já está aos berros, exigindo providências imediatas, falando que o prédio não tem comando, que vai processar o condomínio, que os funcionários são desatentos, que o bicicletário é uma bagunça e até com o pintor ela está implicando, dizendo que ele também deveria tomar conta da portaria! E cada morador que passa ela está abordando para falar do caso! Está promovendo o caos, criando um verdadeiro furdução! O que eu faço, Doutora?

Eu, ouvindo tudo, logo imaginei uma cena de guerra: a moradora entrincheirada com a sua filha assemelhava-se a um soldado no campo de batalha que, segurando firme sua metralhadora giratória, atirava para todos os lados e buscava fazer dos infelizes vizinhos que atravessavam a portaria no momento, seus aliados! Orientei a síndica para que, como primeira providência, informasse à moradora que iria fazer um levantamento do ocorrido ainda no domingo. Assim, depois de finda a batalha campal na portaria, a empresa de câmeras compareceu ao condomínio e começou a procurar os caminhos da bicicleta sumida: verificaram o portão principal várias vezes e nada encontraram. Levantaram imagens até dos elevadores e áreas internas, a fim de conferir se alguém teria levado a magrela para o apartamento, mas nada foi encontrado.

Prosseguindo com a investigação, o técnico passou a conferir as imagens dos dias anteriores e acabou flagrando a reclamante entrando no condomínio a pé e sem bicicleta às 3:30h da manhã de sábado. Ela trajava roupa de praia, vinha com andar cambaleante e uma latinha de cerveja nas mãos. Essa foi a pista para o técnico-investigador, que encontrando a chegada da moradora, começou a procurar o momento em que ela teria saído. Verificou então que a moradora havia saído cerca de 10h da manhã de sexta-feira com a mesma roupa, montada em sua bicicleta!

Fim do mistério: a moradora saiu com a sua bicicleta na sexta-feira de manhã, foi para a praia, “bebeu todas”, pagodeou até a madrugada e retornou ao condomínio a pé, sem bike! Esclarecida a situação, a jovem senhora ainda tentou discutir, mas como havia imagens ficou difícil para a querida! Para completar, nem desculpas pediu...

Dias depois, pelo “rádio corredor”, a síndica soube que foi o dono do quiosque da praia em que a mocinha bebeu e é cliente, que não deixou que ela voltasse para casa “dirigindo” a bike, a fim de evitar acidentes. Claro que sobrou para ele também, que segundo as fofocas condominiais levou a maior bronca pela retenção temporária da bike e por não ter ido ao condomínio avisar do fato! Fica a dica: se for beber não saia de bike e não enlouqueça a sua síndica!

*Marisa Dreys é sócia do escritório Arechavala Advogados. Doutoranda em Direito e Sociologia, Mestre em Antropologia e pós graduada em Direito Imobiliário. Membro da Comissão de Direito Condominial da ABA - Associação Brasileira de Advogados e do IBRADIM. Vice Presidente da Comissão de Direito Imobiliário da 55ª subseção da OAB. Professora do CBEPJUR e Aprimora.*

@marisadreysadvogada

marisa@arechavalaadvogados.com



### 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, Yago Santos e Júlia Faria
Revisão:	Ricardo Britto
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 colonistas e entrevistados são de responsabilidade dos autores e não necessariamente refletem a opinião da revista. | Para receber mensalmente e gratuitamente a edição digital da REVISTA DOS CONDOMÍNIOS, acesse o nosso site e faça o seu cadastro gratuitamente: [revistadoscondominios.com.br](http://revistadoscondominios.com.br) | Ao fazer essa solicitação, o assinante concorda em receber malas diretas e comunicações da Revista dos Condomínios e seus parceiros empresariais, com ofertas de produtos e serviços adequados ao seu perfil.

## TECNOLOGIA E INFORMAÇÃO PARA SEU CONDOMÍNIO

na palma da sua mão.

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



**Equipe qualificada e atendimento humanizado.**

**Gerente de atendimento com WhatsApp corporativo.**

**Solicite uma proposta para a administração de seu condomínio**

 **(21) 99809-9943 / 2620-3343**



CONDOMÍNIOS - IMÓVEIS - SÍNDICO PROFISSIONAL  
Rua Mem de Sá, nº 34 - 4º andar / Icaraí - Niterói - RJ





**APRIMORA**  
Qualificação profissional

## TREINAMENTO PARA EMPRESAS E CONDOMÍNIOS

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

## QUALIFICAÇÃO PROFISSIONAL

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


## EVENTOS

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

### SAIBA MAIS:

 21 9 8476-5645

 [www.cursoaprimora.com.br](http://www.cursoaprimora.com.br)

 [contato@cursoaprimora.com.br](mailto:contato@cursoaprimora.com.br)

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