



# REVISTA DOS CONDOMÍNIOS

Ano 2 - Edição 24 - Dezembro de 2023

## MERCADINHO NO CONDOMÍNIO: *Alternativa real para melhorar as contas do condomínio?*



### FERRAMENTAS TECNOLÓGICAS

Como a tecnologia  
pode ajudar os  
síndicos nas rotinas

### FAMÍLIA MULTIESPÉCIE

Você vai amar  
conviver com elas

### MANUTENÇÃO DA SAÚDE DO SÍNDICO

Quando o emocional  
pode prejudicar  
sua rotina

### FEIRA SECOVI

Palestrantes famosos,  
painéis, palestras e  
troca de experiências



APRIMORA

# »» PRÓXIMOS «« CURSOS EAD COM AULAS AO VIVO E PRESENCIAL



GILCIMAR CONCEIÇÃO  
E MARCIA MENDONÇA

## Folha de Pagamento para Condomínios

 Início  
**08/01/2024**

 INVESTIMENTO  
**R\$ 250,00**



RAMON PEREZ

## A Convenção de Condomínio e o Regimento Interno Da confecção ao Registro

 Início  
**13/01/2024**

 INVESTIMENTO  
**R\$ 250,00**



IANNE MOZART

## Obrigações Trabalhistas: Teoria e Prática para Terceirizadas

 Início  
**18/01/2024**

 INVESTIMENTO  
**R\$ 250,00**



BIANCA SOARES  
E LEANDRO SENDER

## Leilões Judiciais e Extrajudiciais de Imóveis

 Início  
**29/01/2024**

 INVESTIMENTO  
**R\$ 250,00**



CARLOS DANTAS

## Ferramentas, Sistemas e Tecnologias para Gestão Condominial

 Início  
**24/02/2024**

 INVESTIMENTO  
**R\$ 150,00**



FERNANDA SILVEIRA

## Masterclass Técnica de vendas

 Início  INVESTIMENTO  
**06/02/2023 R\$ 60,00**



Local: R. Mem de Sá, 34,  
Auditório - Icaraí - Niterói/RJ

# Inadimplência: Como espantar esse fantasma do seu condomínio?

**E**m entrevista recente que o especialista em direito condominial Alex Garcez concedeu à Revista dos Condomínios, foi realizada uma análise minuciosa sobre a inadimplência em condomínios. Garcez compartilhou estratégias preventivas para lidar com o desafio da inadimplência; destacou a importância de uma abordagem equilibrada e legalmente sólida.

Na mesma entrevista, enfatizou ainda a necessidade de medidas como negociações extrajudiciais, parcelamentos e mediações, além de garantir que todas as ações estejam em conformidade com a lei, mantendo a imparcialidade e a ética nas interações com os condôminos. A entrevista com o especialista vocês podem ler a seguir.

**Repórter da Revista dos Condomínios** – Como tratar adequadamente a inadimplência em condomínio?

**Alex Garcez** - A inadimplência é um problema comum na maioria dos condomínios, que se não for controlado pode afetar negativamente as finanças e a gestão do condomínio. O síndico deve tratar de forma sempre preventiva a fim de evitar que a dívida se acumule, podendo utilizar de mediação, notificação extrajudicial, parcelamento e se fazer valer de assessoria jurídica para o recebimento de forma amigável.

**Repórter da RDC** – Quais medidas legais o condomínio deve tomar para lidar com moradores inadimplentes?

**Alex Garcez** – Deve o síndico conhecer a dívida e o devedor. Existem os devedores eventuais e habituais. Os devedores eventuais, normalmente surgem por alguma situação momentânea, não restando dificuldades para um acordo. Antes de uma demanda judicial, a administração pode adotar notificações de cobrança, negociação



Alex Garcez

extrajudicial por equipe especializada, parcelamento do débito e mediação. Quando falamos do devedor contumaz, por muitas vezes, esse somente paga quando existe processo judicial. A recomendação é que o síndico não deixe a dívida acumular.

**Repórter da RDC** – Como conciliar a aplicação de medidas punitivas para condôminos inadimplentes com a necessidade de manter um ambiente de convivência saudável no condomínio?

**Alex Garcez** - O inadimplente não pode ter tratamento injusto ou discriminatório. O Superior Tribunal de Justiça (STJ) já decidiu que o condômino inadimplente não pode ser impedido de utilizar os espaços comuns como piscinas e salão de festas. O condomínio deve buscar, da melhor forma, a regularização daquela dívida sem aplicar medi-

das coercitivas que prejudiquem o uso, visto que o devedor já tem a penalidade pela impontualidade.

**Repórter da RDC** – Quais são as estratégias mais eficazes que um síndico pode implementar para gerenciar o orçamento do condomínio, levando em consideração a inadimplência?

**Alex Garcez** – Gerenciar o orçamento do condomínio de forma eficaz é um grande desafio. Mesmo para condomínios com baixa inadimplência, é importante olhar atento nas contas, para garantir a estabilidade e o bom funcionamento das operações. É necessário efetuar uma previsão orçamentária realista e levar em consideração a inadimplência média do condomínio. O síndico, de forma eficiente, precisa buscar os recebimentos das taxas em atraso e criar mecanismo para que evite o aumento da



## As principais atribuições legais do síndico

Segunda parte I (art. 1.348 do Código Civil, incisos III e IV)

Conforme mencionado anteriormente nesta seção, o artigo 1.348 do Código Civil regula as principais atribuições do síndico no contexto condominial. Na qualidade de gestor do condomínio, é incumbência do síndico zelar pelos interesses comuns, assegurando o cumprimento das normas internas, gerenciando a contratação de serviços de interesse dos condôminos, apresentando o orçamento anual, efetuando a arrecadação mensal, supervisionando a manutenção das áreas comuns e prestando contas dos recursos financeiros obtidos junto aos condôminos. Sua função é administrar o condomínio, exercendo autoridade direcional.

Após a análise dos incisos I e II do Código Civil, é imperativo avançar no exame dos demais dispositivos. O terceiro ponto do artigo 1.348 estabelece que o síndico tem a obrigação de informar imediatamente a assembleia sobre a instauração de qualquer processo judicial ou administrativo que impacte os interesses do condomínio. Adicionalmente, ele é o destinatário das citações e intimações relacionadas a tais processos. Essa responsabilidade desempenha um papel crucial ao viabilizar a preparação da defesa ou a busca por oportunidades de conciliação, de acordo com as diretrizes estabelecidas durante a assembleia condominial.

O quarto inciso destaca a responsabilidade do síndico em assegurar o cumprimento da convenção e do regulamento interno do condomínio, assim como as decisões tomadas durante a assembleia. A obrigação de aderir às normas internas desempenha um papel essencial na promoção de um ambiente harmonioso e pacífico entre os condôminos. O mútuo respeito pelas regras do condomínio é fundamental para criar uma convivência agradável nesse espaço.

Conforme apontado por Venosa (2021, p. 93), o síndico muitas vezes é investido com um tipo de autoridade semelhante ao poder de polícia, embora nem sempre essa autoridade seja bem aceita por condôminos que resistem às regras estabelecidas. No entanto, é importante salientar que nem todos os síndicos agem com moderação. É desafiador compreender a diversidade de problemas que surgem nos condomínios, e, sempre que possível, o síndico deve tentar resolver essas questões por meio de meios dissuasórios. A imposição de penalidades deve ser feita com juízo de ponderação, levando em consideração o caso específico, a reincidência e a gravidade da infração. É aconselhável reservar a aplicação de multas para situações particularmente sérias ou reincidentes. Em última análise, cabe ao síndico manter a ordem no condomínio pelos meios necessários e apropriados.

*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

Na última edição do ano de 2023 trazemos para nossos assinantes e seguidores alguns assuntos relevantes para a gestão do condomínio. No primeiro deles tratamos do “mercadinho” como alternativa para aumentar o caixa do condomínio. Na matéria é possível identificar que é uma solução interessante e de fácil implementação. Os fornecedores disponíveis na praça são muitos. A gente ouviu um desses operadores e tirou todas as dúvidas em relação não apenas a implementação como, também, para reforço do caixa. Em relação à economia de tempo e recursos nada melhor do que as ferramentas tecnológicas. Essa é outra matéria de destaque. Com elas é possível rever processos e economizar tempo em tarefas que não são tão importantes quanto o trato com os clientes – e manter uma relação próxima e transparente. Para ajudar a sustentar uma posição sempre equilibrada, clara e direta com os condôminos desenvolvemos conteúdo sobre a manutenção da saúde do síndico. Como curiosidade, trouxemos a “família multiespécie”. Leia e depois me digam o que acharam, ok? Por último, fomos no evento do Secovi. O congresso contou com palestrantes renomados nos dois dias de programação. O número de pessoas e personalidades do setor também é algo a se destacar. E, com certeza, muito networking, troca de informação e aprendizado. Acredito que todos vão gostar bastante.

Boa leitura a todos e boas festas!!

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

## ÍNDICE

- 3** Inadimplência: Como espantar esse fantasma do seu condomínio? - Alex Garcez
- 7** A tecnologia como auxiliar na gestão profissional do síndico condominial - Amanda Accioly
- 11** A importância da gestão emocional na resolução de conflitos condominiais - Felipe Fava Ferrarezzi
- 13** Animais comunitários em condomínios - Giovana Poker
- 16** Fumo em Condomínio: Qual o Verdadeiro Problema? - Robéria Moraes
- 20** Mercadinhos de Condomínio: Comodidade ao alcance do seu elevador - Tony Rocha
- 26** Segurança como prioridade na vida condominial - João Alberto
- 28** Velost Elevadores: Quando manutenção é sinônimo de mitigação de risco e respeito à vida - Juliana Lopes
- 30** Prestação de contas em condomínios - Raphael Gama da Luz
- 32** Síndico amador: Um mau negócio para o condomínio? - Marcia Mendonça e Arnaldo Dias Filho
- 34** Violência no condomínio: Como o síndico deve fazer a gestão sem incorrer em situações embaraçosas e ilegais? - Patrícia Pinheiro
- 38** SECOVI: Feira de Condomínios e Encontro de Síndicos tem edição concorrida no Rio
- 42** Aprimora Talks: Segurança e Gestão de condomínios concorrida no Rio

inadimplência, seja por campanhas ou contratação de assessoria jurídica especializada.

**Repórter da RDC** – Quais são as implicações legais do uso de recursos do condomínio para cobrir as despesas de proprietários inadimplentes? Como estabelecer a política de cobrança desses proprietários?

**Alex Garcez** – A previsão orçamentária deve ser feita com responsabilidade e cautela, devendo levar em conta as despesas ordinárias, como manutenções, folha de funcionários e a inadimplência. Não pode a gestão ficar manobrando dinheiro do fundo sem a aprovação da assembleia para pagamento de contas ordinárias, visto que, o fundo reserva é para atender despesas especiais, não previstas e que possam surgir de forma inesperada.

Dessa forma, caso o síndico venha a utilizar o fundo sem a autorização da assembleia, esse pode ser responsabilizado legalmente. É importante ter um procedimento de negociação e cobrança, como a quantidade de dias que a unidade pode ser encaminhada para uma assessoria jurídica e o prazo para ingresso de ação de execução. A melhor alternativa vai ser sempre a tentativa extrajudicial, acordo, mesmo que de forma parcelada, a fim de evitar maiores prejuízos para o condomínio em decorrência do tempo das demandas judiciais.

**Repórter da RDC** – Quais são os

principais desafios que um síndico enfrenta ao lidar com proprietários inadimplentes?

**Alex Garcez** - Esse se torna um grande desafio, uma vez que o síndico tem que equilibrar a harmonia dentro do condomínio e a saúde financeira, as cobranças frequentes e até mesmo em situações que já foram judicializada a execução das taxas condominiais, podem afetar diretamente o convívio harmonioso com alguns.

Porém, essa é uma guerra que precisa ser travada, pois de um lado temos os que atrasam, de outro, temos os adimplentes, que exigem medidas mais severas para os atrasados, podendo levar ao descaso e motivação de se manterem adimplentes. Mesmo mediante a pressão que possa existir, o gestor precisa sempre manter a imparcialidade quando se trata de convívio em condomínio, evitando tratamento preferencial ou discriminatório, o que pode até ser desafiador. Mas qualquer medida a ser tomada deve ter o amparo legal.

**Repórter da RDC** – Quais os conhecimentos e referências para garantir que todas as ações tomadas em relação à inadimplência estejam de acordo com a lei e sejam justas para todos os condôminos envolvidos?

**Alex Garcez** – Quando se trata de inadimplência de condomínio é preciso equilibrar a função em um contexto que requer habilidade, ética e uma compreensão profun-

da tanto das leis quanto do relacionamento com os moradores.

O assessor jurídico precisa ter a empatia e tentar buscar a solução da melhor forma para o condomínio e condômino, tentando receber os atrasados mediante acordo extrajudicial, com parcelamentos permitidos pelas regras do condomínio e, até mesmo, em circunstâncias específicas, levar a pauta inadimplência para assembleia discutir a melhor alternativa.

É recomendável que, periodicamente, seja feita avaliação para acompanhar a inadimplência. Entender o que leva o aumento é umas das formas de antecipar e evitar um grande acúmulo de condôminos em atraso.

**Alex Alves Garcez**

*Advogado desde o ano de 2014, mesmo ano da fundação do escritório Muller e Garcez Advogados, que figura como sócio proprietário, Na Ordem dos Advogados do Brasil, Seccional de Mato Grosso do Sul, participa como Secretário Geral Adjunto da comissão de Direito Condominial, Presidente em segundo mandato da ASSOSIND/MS - Associação de Síndicos do Estado de Mato Grosso do Sul, Membro do ABA (Associação Brasileira de Advogados) Comissão Nacional de Direito Imobiliário. Pós graduado em Direito e Processo do Trabalho, Pós-graduando em Direito Imobiliário e Direito Condominial.*

## Contatos

✉ [alex@mullergarcezadv.com.br](mailto:alex@mullergarcezadv.com.br)

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

**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

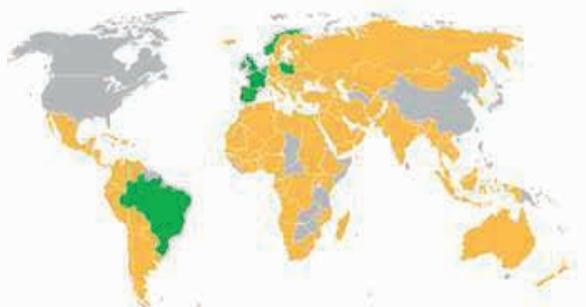
[contato@leiloesja.com.br](mailto:contato@leiloesja.com.br)

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

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

# A tecnologia como auxiliar na gestão profissional do síndico condominial

**E**m uma entrevista exclusiva para a Revista dos Condomínios, a especialista em gestão condominial, Amanda Accioli, discute o impacto das inovações tecnológicas no dia a dia dos condomínios. Para a especialista “existem muitos benefícios trazidos por essas mudanças, mas também diversos desafios que os síndicos devem enfrentar para promover uma comunicação e um controle financeiro eficientes” – adverte a especialista.

Accioli ainda destaca a importância de investir em soluções tecnológicas para lidar com tais obstáculos, além de enfatizar a necessidade de os síndicos se prepararem para enfrentar as demandas futuras. Para tentar ajudar, dá seis (6) dicas para os síndicos “de primeira viagem ou que ainda não estejam certos da conveniência da tecnologia para a gestão da carteira de clientes” - comenta. Diante dessas considerações sobre as transformações tecnológicas nos condomínios, a entrevista a seguir aborda a tendência em direção à automação e sustentabilidade nos condomínios, destacando o potencial de valorização do patrimônio que essas inovações podem trazer.



**Amanda Accioli**

**Repórter da Revista dos condomínios:** Hoje em dia, a tecnologia se tornou uma presença constante em nossas vidas, inclusive nos condomínios. Como você vê o impacto das inovações tecnológicas no cotidiano condominial?

**Amanda Accioli:** Hoje já vivemos uma realidade em que a tecnologia nos acompanha todos os dias,

da hora que acordamos até a hora que vamos para cama dormir e nos condomínios não é diferente. Elevadores, central de alarmes, circuito fechado de TV com monitoramento de câmeras, biometria de acesso aos espaços, leitoras faciais para identificação dos condôminos etc, são alguns exemplos que cercam nosso mundo condominial.

**Tecnologia:** Agilidade para o gestor

As inovações tecnológicas nos condomínios surgiram para facilitar a rotina daqueles que os frequentam, de quem ali trabalham, bem como alavancar a segurança de todos os processos. Condôminos podem interagir com as suas áreas privativas e com as áreas comuns de forma dinâmica, tendo acesso à informação, reservando a churrasqueira, o salão de festas, identificando-se rapidamente na portaria etc.

Ao lado das inovações, há também uma tendência em reduzir o número de profissionais que atuam nos condomínios – os trabalhadores seriam substituídos pela automatização de alguns serviços condominiais – o que promove a diminuição de custos, já que várias quotas condominiais altas hoje em dia, 75% se dá por conta

## 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**





## O cenário está se transformando, novos nichos podem surgir

É de amplo conhecimento que as relações de condomínios são amparadas principalmente pelo Código Civil Lei 10.406/2002 e pela Lei Federal 4.691/64, conhecida como Lei dos Condomínios. No entanto, questões relacionadas à contabilidade para essas entidades não são mencionadas de forma explícita, cabendo apenas ao síndico a obrigação de verificação contábil de toda a documentação relativa ao condomínio, conforme artigo 22 da referida Lei. Ademais, são órfãos de norma contábil específica, ainda que haja estudos e esforços nesse sentido.

O que o mercado chama de contabilidade de condomínio nada mais é, na maioria dos casos, de uma verificação de entradas e saídas, e elaboração da folha de pagamento, e isso não integra nem de longe a essência da Contabilidade. Entendo que os condomínios não possuem personalidade jurídica por não exercerem atividade econômica, no entanto, são obrigados de terem CNPJ conforme Instrução Normativa SRF nº. 200/2002, e realizam transações objeto da contabilidade. Fica então o questionamento, por que não amparar essas entidades com procedimentos contábeis?

Segundo Marion (2009), a contabilidade é a ciência que estuda e controla o patrimônio de uma entidade. Entende-se como patrimônio como o conjunto de bens, direitos e obrigações. Nesse sentido, os condomínios por adquirirem bens, móveis, máquinas, equipamentos, obterem direitos com os recebimentos das contribuições condominiais, e contrariem obrigações com pagamentos de fornecedores, funcionários, impostos, dentre outros, são por conceito, objeto da contabilidade.

Talvez este seja um nicho de mercado que pode ser explorado por contadores, ou pelas administradoras de condomínios, se dispuserem de um profissional contábil em sua estrutura organizacional. Ou seja, oferecer o serviço contábil completo, pois ainda que os condomínios não sejam obrigados, não há impeditivo para isso, e assim, realizar a escrituração dos fatos contábeis e elaborar as principais demonstrações contábeis como Balanço Patrimonial, Demonstração de Resultado e dos Fluxos de Caixa, com as devidas adequações nas nomenclaturas das contas, pois como dito acima, essas entidades não exercem atividades comerciais.

Fato é que o cenário atual está transformado, a modernização e uso da tecnologia possibilita o acompanhamento e cruzamento das informações por parte dos órgãos competentes, a exemplo do E-financeira, que semestralmente as instituições financeiras encaminham para a Receita Federal a movimentação financeira de seus clientes. Na prática, por exemplo, aqueles pagamentos a beneficiários, sem a respectiva nota fiscal, ou com apresentação de documento não fiscal, poderão ser identificados pelo referido órgão. Além disso, a implementação da declaração EFD REINF, programada para substituir a DIRF em 2024, irá alimentar a malha fiscal com o cruzamento de informações.

Talvez tenha chegado a hora de as entidades condominiais perceberem que estão órfãos de Contabilidade, e/ou a classe contábil acordar para esse nicho de mercado e ofertar a Contabilidade em sua plenitude.

*Alexandra Silva é contadora, especialista em auditoria e mestra em Administração, com atuação nas áreas contábeis e financeiras de entidades privadas e condominiais.*

✉ [alesilva.cont@gmail.com](mailto:alesilva.cont@gmail.com)

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

da folha de pagamento do condomínio.

**Repórter da RDC:** No entanto, com essas inovações surgem desafios específicos. Poderia falar um pouco sobre os desafios relacionados à comunicação e controle financeiro?

**Amanda Accioli:** Um dos principais desafios é a falta de comunicação eficiente entre moradores, síndicos e administradores. Muitas vezes, as informações são repassadas de forma errada ou não chegam a todos os moradores. Isso pode levar a problemas como falta de pagamento de taxas ou cobrança indevida de serviços.

Outro grande desafio é o controle financeiro do condomínio. Muitos condomínios enfrentam problemas com inadimplência e gastos excessivos, o que pode levar à necessidade de aumentar as taxas ou reduzir os serviços oferecidos. Além disso, é importante garantir que as contas do condomínio sejam sempre equilibradas e que haja transparência nas movimentações financeiras.

**Repórter da RDC:** Como você acha que a implementação de soluções tecnológicas pode ajudar a lidar com esses desafios?

**Amanda Accioli:** Para enfrentar esses desafios, é importante investir em soluções tecnológicas que facilitem a comunicação e o gerenciamento das atividades do condomínio. Algumas ferramentas úteis para isso são os apps de gestão condominial.

### As tendências

Uma tendência forte é a chamada selfchecking: o próprio visitante se cadastrar sem o uso de um funcionário humano para a sua liberação, mas que para o público com idade mais avançada pode ser um grande desafio e requer estratégia de implantação e treinamento.

**Repórter da RDC:** Há também uma tendência em direção à automação e à sustentabilidade financeira nos condomínios. Como isso tem impactado a gestão e a valorização do patrimônio?

**Amanda Accioli:** Não podemos esquecer das tecnologias sustentáveis. Estas vão desde energia solar, o que já é bem comum, até estações inteligentes de tratamento de água, estações de reciclagem e hortas comunitárias, para um ambiente mais equilibrado.

**Repórter da RDC:** Como essas tecnologias sustentáveis têm impactado na gestão e na valorização do patrimônio?

A sustentabilidade em condomínios já é uma realidade aplicada em diferentes níveis no Brasil. No que diz respeito à utilização da água, há relatos desde condomínios que adotaram a ecolavagem para a limpeza de carros até os que instalaram uma Estação de Tratamento de Águas Cinzas (ETAC), que pega a água utilizada no banho dos apartamentos e a reutiliza para a descarga nas privadas sanitárias.

**Tecnologia:** Controle mais preciso e ágil

Todo esse repertório tecnológico aumenta a valorização do patrimônio, o que impacta diretamente na gestão financeira. Além disso, o controle é mais preciso, devido a enorme quantidade de informações geradas pelos sistemas,

possibilitando maior organização e transparência em toda a gestão.

Nós síndicos, quando familiarizados com a tecnologia, somos capazes de criar uma nova realidade nos condomínios, agregando segurança, praticidade, agilidade e conveniência para todos os envolvidos. Mas para isso, é preciso dedicação máxima em se manter atualizado!

**Repórter da RDC:** Como os síndicos podem se preparar para lidar com as demandas e desafios do futuro?

**Amanda Accioli:** Se você deseja se tornar um profissional preparado para todas essas mudanças, deve se atentar em:

- Investir em conhecimento e reciclagem: frequentar cursos será obrigatório para continuar no mercado. Tenha sempre abertura para receber novos aprendizados;
- Se aprofundar no tema: o síndico do futuro não precisa saber de programação ou TI. Contudo, precisará entender bem da tecnologia nos produtos e serviços que estarão disponíveis para os condomínios;
- O barato sai caro sempre: não vale

a pena economizar a todo custo. O síndico do futuro sabe a importância de usar o dinheiro com sabedoria, investindo sempre na qualidade e na competitividade dos serviços e produtos escolhidos;

- Comunicar de forma clara: é obrigação do síndico saber como se comunicar bem e com transparência com os condôminos. Pode ser uma circular quinzenal, um vídeo via linha de transmissão toda semana, como preferir. Deixe claro o que está sendo feito e esteja disponível para ouvir os condôminos;

- Se cercar de bons profissionais: o síndico não é obrigado a saber de tudo, mas ele precisa ter à sua disposição uma boa rede de profissionais e saber onde consultar as informações quando precisar;

- Realizar pesquisas e enquetes com regularidade: saber como estão os ânimos e demandas dos condomínios não depende, necessariamente, de assembleias. Fazer uso de enquetes e pesquisas no portal da administradora, ou do próprio condomínio, por exemplo, pode ajudar na tomada de decisões.

**Repórter da RDC:** Agradecemos

pela sua contribuição sobre o panorama tecnológico nos condomínios e os desafios enfrentados pelos síndicos. Alguma mensagem final que gostaria de compartilhar?

**Amanda Accioli:** Os conceitos de inovação, flexibilidade e sustentabilidade precisam andar juntos, e esse é um desafio que também compete ao síndico. É preciso abrir espaço para a possibilidade de diferentes inovações e transformações dentro dos condomínios que foram criados recentemente. Assim, novas tecnologias podem ser implementadas para auxiliar o síndico do futuro, que, por sua vez, deverá se manter atualizado para saber geri-las da melhor forma.

**Amanda Accioli**

*Síndica Profissional, Advogada Condominialista, Diretora Nacional da Sindicatura da ANACON, Membro da Comissão de Direito Condominial OAB/SP, articulista, professora e palestrante.*

**Contato**

 @acciolicomdominial



**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**  
**Simplex Nacional**  
**Lucro Presumido**  
**Imposto de Renda PF e PJ**  
**Departamento Pessoal de**  
**Empresas e Domésticas**



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



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

# A importância da gestão emocional na resolução de conflitos condominiais

**C**ondomínios são lugares onde pessoas totalmente diferentes acabam sendo obrigadas a dividir espaços e conviver. É perfeitamente normal que, vez ou outra, aconteçam alguns atritos, e é para evitar que essas situações se tornem corriqueiras e saiam de controle que entra em cena a gestão emocional.

“Existe legislação para praticamente todos os principais aspectos da vida em condomínio. O ideal, no entanto, é que todos os conflitos, na medida do possível, sejam resolvidos sem recorrer à Justiça” afirma o advogado Felipe Fava Ferrarezi, Presidente da Comissão de Direito Condominial da Subseção OAB/SC em Blumenau. E é nesse ponto que entra a gestão emocional.

Podemos entendê-la como a capacidade de identificar e lidar com os sentimentos envolvidos em cada situação, administrando-os positivamente. Isso permite que as melhores



Felipe Fava Ferrarezi

## 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





## Gestão de conflitos junto à equipe: E se o ponto está fugindo do controle?

A gestão de conflitos vai muito além de uma simples mediação de discussões entre colaboradores, sabia? Na verdade, é um trabalho contínuo e estratégico que também atua na prevenção de problemas desse tipo e de orientação para os funcionários de toda a empresa.

Porém, é possível modificar essa postura de maneira mais impactante para a rotina do seu condomínio.

Ao assumir o controle, determinando as etapas da gestão de conflitos e identificando as principais causas, o seu RH e a liderança da organização assumem atitudes proativas.

Como resultado, obtém-se um clima organizacional harmônico e colaborativo por meio da redução de confrontos e da resolução eficiente e ágil diante da ocorrência dessas circunstâncias.

Por isso, explicar a importância da gestão de conflitos para atuação junto a equipe, será preciso um olhar mais atento.

O conflito é entendido como um choque. Um impacto divergente entre forças opostas. No dia a dia, esse confronto pode evoluir para a discussão que, por sua vez, pode ou não ser negativa. Afinal de contas, os pontos de vista contrastantes podem ser a base para uma resolução de problema propositiva. O problema é quando o conflito não se desenvolve de maneira frutífera, amistosa e respeitosa. E aí é que está a importância da gestão de conflitos.

Existem diversos fatores que podem inflamar um conflito em uma discussão hostil, como por exemplo:

- Mudanças: elas são tão inevitáveis e recomendáveis, quanto os conflitos em si. Acontece que elas devem ocorrer de maneira planejada, colaborativa e eficiente.
- Conflitos entre departamentos: Independentemente do porte ou segmento da empresa, é fundamental que todos “falem a mesma língua” e tenham objetivos complementares. Isso, por si só, já ajuda a minimizar a ocorrência e a gravidade dos conflitos.
- Gargalos na comunicação: Isso se revela quando ninguém assume responsabilidade ou interesse em assumir à frente, de um trabalho.

E na prática? Como faz? Daremos seguimento no próximo mês, trazendo quais estratégias podem ser utilizadas para gerenciar os conflitos na prática! Até lá.

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

 @gestoracond.christiane\_romao

decisões sejam tomadas para que todas as partes se entendam.

São diversos benefícios para o dia a dia condominial: tranquilidade para agir em situações de estresse, capacidade de foco no problema a ser resolvido, força para superar situações de tensão, entre outros.

Uma boa gestão emocional é fundamental para que o síndico consiga desempenhar bem o seu papel. Para desenvolvê-la, é necessário saber ouvir, ter uma boa comunicação, ter empatia pelos condôminos, incentivar feedbacks, exercitar a paciência e não se deixar levar pelo calor do momento. É, sobretudo, um exercício de autoconhecimento.

Um síndico bem-preparado emocionalmente consegue criar uma conexão com os condôminos, acalmar os ânimos e apresentar alternativas.

Essa habilidade se mostra extremamente útil em diversos momentos, como nas assembleias, onde é comum que aconteçam discussões e em situações de desentendimentos entre um ou mais condôminos, principalmente quando alguma regra é desrespeitada. Também é muito importante na hora de lidar com pessoas de fora do condomínio, como fornecedores e prestadores de serviço. Uma relação harmoniosa só traz vantagens para todos.

Mas se engana quem pensa que apenas o síndico precisa desenvolver sua gestão emocional. Manter a boa convivência no condomínio também é responsabilidade dos moradores. Por isso, é necessário que todos tenham consciência do seu papel como condôminos e conheçam bem seus direitos e deveres. A resolução pacífica deve ser sempre a primeira opção.

“Por mais que o síndico seja o representante legal do condomínio, cada condômino tem sua parcela de responsabilidade na criação de um ambiente harmonioso e salubre. É importante que todos estejam dispostos a colaborar” destaca Ferrarezi.

Estas habilidades estão em voga e representam o que há de mais atual na profissionalização dos síndicos, a exemplo da Programação Neurolinguística (PNL), que pode contribuir para aprimoramento da comunicação condominial.

“Nela, há o estudo e observação das formas de organização dos pensamentos, ações, ideias, e até mesmo a postura corporal do síndico que contribuirá positivamente na realização de assembleias e no atendimento aos moradores e funcionários” salienta Ferrarezi.

### Felipe Fava Ferrarezi

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

### Contato

 @felipefavaferrarezi

 47 9181-0505

# Animais comunitários em condomínios

Com o aumento do número de famílias com animais de estimação em condomínios, surgem desafios relacionados à formulação de políticas adequadas, infraestrutura apropriada e um registro claro das responsabilidades dos tutores. A advogada animalista Giovana Poker destaca a importância de regras equilibradas e de conscientização para garantir uma convivência harmoniosa entre os moradores e seus pets. Seu conhecimento especializado foi dividido com a repórter da Revista dos condomínios e oferece insights valiosos sobre como os condomínios podem se adaptar a essa nova realidade multiespécie.

**Repórter da Revista dos condomínios:** Existem condomínios que possuem uma política voltada para esse “tipo de família”?

**Giovana Poker:** Com certeza! Esse tipo de instituição familiar é chamada de “família multiespécie”, que é aquela composta pelos tutores humanos e seus animais de estimação. De acordo com a revista Forbes, o Brasil é o terceiro país com mais pets no mundo, sendo que o setor de mercado pet fatura R\$52 bilhões anuais. Portanto, empreendimentos petfriendly são crescentes, visando incluir e acolher da melhor forma as famílias multiespécie e aproveitar esse mercado que possui crescimento exponencial.

**Repórter da RDC:** Quais são os serviços oferecidos aos pets? Esse tipo de serviço está recebendo demandas vindas do mercado? Esse tipo de serviço aumenta o valor das unidades?

**Giovana Poker:** Os serviços para pets mais comuns oferecidos dentro dos condomínios são os Petplaces – áreas planejadas para o bem-estar animal e



Giovana Poker



Giovana Poker com seus pets

**De acordo com o IBDFAM, Instituto Brasileiro de Direito de Família, a família multiespécie é conceituada como “aquela lastreada essencialmente na afetividade inerente na relação humano-animal, tendo em vista que modernamente os animais são considerados como seres sencientes, portanto, dotados dos mais variados sentimentos.**

a interação entre os animais e tutores. Neste ambiente é possível encontrar circuitos e brinquedos para que o pet possa se exercitar livremente. Muitas construtoras também já estão incluindo piscinas específicas para animais nos petplaces, de forma que toda a estrutura de lazer oferecida aos moradores humanos também seja oferecida aos moradores de outras espécies.

A demanda é crescente e muitos tutores estão saindo dos condomínios onde moravam em busca de espaços que atendam melhor às necessidades de uma família composta por animais. Com a alta da procura, os preços também são aplicados de acordo. Esse diferencial pode sim aumentar significativamente o valor das unidades.

**Repórter da RDC:** Quais são as políticas atuais do condomínio em relação à guarda de animais de estimação?

**Giovana Poker:** A maioria dos condomínios ainda não está preparada para receber animais, resultando em ilegalidades e até mesmo em atos de discriminação por parte dos síndicos e administradores. São inúmeros os casos de processos judiciais movidos por tutores que são proibidos de acessar as áreas comuns ou até mesmo o elevador com os seus animais de estimação, o que acaba gerando



## O Síndico Profissional e a Terceirização da Sindicatura Condominial

**O** art. 1.347 do Código Civil Brasileiro enuncia que a assembleia deverá escolher um síndico, que poderá não ser condômino, para administrar o condomínio, por prazo não superior a dois anos, o qual poderá ser renovado.

Mesmo não possuindo vínculo empregatício, a principal figura administrativa do condomínio é o síndico, devendo a este o cumprimento do que foi regido na convenção e no regimento interno, não podendo este gestor tomar decisões por conta própria, mas somente as previstas no arcabouço legal e normativo aplicável aos condomínios, sendo certo que na hipótese de descumprimento das normas de regência, poderá o síndico ser destituído do cargo a qualquer tempo, sem direito à indenização, por decisão da maioria dos condôminos em assembleia.

O síndico terceirizado é contratado quando não há condôminos interessados em assumir o cargo associado à sindicatura, pois a grande responsabilidade, a demanda de tempo exigida pelo cargo, reclamações, queixas, o desgaste do dia a dia e as cobranças feitas por parte dos moradores a toda hora e em qualquer lugar faz com que os condôminos evitem concorrer ao cargo de síndico.

Percebe-se que a falta de candidatos, a responsabilidade que é exigida para o exercício do cargo, a falta de tempo e a representatividade dessa figura à frente da administração dos condomínios, tem feito muitos condôminos desistirem de se candidatar ao cargo, sendo que o advento dessa "lacuna" faz com que advenha a necessidade da contratação de um especialista, sendo este conhecido no mercado como "síndico profissional".

Outra razão pela qual os condomínios têm optado por um síndico profissional decorre da semelhança da estrutura condominial e de suas atividades com às da gestão de uma empresa; assim, enquanto se possa afirmar que, se por um lado, a natureza jurídica do condomínio é de um ente despersonalizado, de outro lado, forçoso reconhecer que a gestão deste ente demanda cuidados com a contratação de pessoas e de empresas, com a observância de leis e de normas específicas, com a gestão financeira e orçamentária dos recursos econômicos, dentre outras responsabilidades, como aquelas de cunho tributário, previdenciário, administrativo, urbanístico e ambiental, que se prendem à gestão do condomínio.

A contratação desse profissional é decidida em assembleia pela maioria dos condôminos, devendo este cumprir o disposto na lei brasileira, convenção, no regimento interno e nas demais decisões emanadas das sessões assembleares.

*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)

prejuízos para todas as partes envolvidas. É necessário que haja uma maior atenção em relação à convenção e ao regulamento interno para adequar as regras condominiais a esta nova realidade social, na qual os pets são tratados como membros da família.

**Repórter da RDC:** Quais são os principais desafios enfrentados pelo condomínio ao permitir a presença de animais domésticos?

**Giovana Poker:** O principal desafio é desenvolver regras internas que sejam capazes de coibir abusos praticados pelos tutores, sem, contudo, impedir a presença dos animais. Também é necessário promover a devida fiscalização para que certas obrigações sejam cumpridas, sob pena de notificação e multa. Exemplos: manutenção da limpeza das áreas comuns, providências do tutor para amenizar a quantidade de latidos, uso obrigatório de coleira e guia durante os passeios, manutenção da higiene da unidade autônoma para evitar odores, etc.

**Repórter da RDC:** Como os proprietários de animais são responsabilizados por quaisquer danos ou inconveniências causados por seus animais de estimação?

**Giovana Poker:** Assim como qualquer outro morador que provoque um dano à coletividade de moradores: por meio da aplicação de notificação e multa. Caso seja causado um prejuízo material ao condomínio, o tutor também pode ser compelido a ressarcir os custos com a reparação.

**Repórter da RDC:** Você acredita que regras mais rígidas em relação a animais domésticos em condomínios são necessárias? Por quê?

**Giovana Poker:** Não. O que é necessário é a criação de regras mais adequadas, capazes de garantir a ordem e a harmonia na vida condominial, sem impor algum tipo de tratamento discriminatório em relação às famílias multiespécie que vivem ali. Um problema muito recorrente nos condomínios é o impedimento de circulação dos animais nas áreas comuns.

Embora tal medida tenha como justificativa evitar o aparecimento de dejetos, ela pode ser entendida como inconstitucional, pois impõe uma condição desigual para os tutores de pet em relação aos demais moradores e restrição ao direito de ir e vir, pois eles ficam privados de acessar espaços pelos quais eles também contribuem financeiramente para manter e usufruir. O ideal é que haja uma política de conscientização e fiscalização sobre a limpeza, punindo-se exclusivamente os tutores que não respeitarem a higiene do condomínio.

**Repórter da RDC:** Quais são os direitos dos proprietários de animais de estimação em comparação com os direitos dos não proprietários de animais em um condomínio?

**Giovana Poker:** Os tutores de animais de estimação devem ter igualmente assegurados todos os direitos dos demais condôminos, inexistindo no Código Civil e na Lei do Condomínio qualquer fundamento legal que permita um tratamento diferenciado em relação aos tutores de pets dentro das áreas condominiais.

No entanto, as restrições são cabíveis quando restar comprovado, no caso concreto, que a permanência do animal em determinado ambiente esteja provocando prejuízos à segurança, à saúde ou ao sossego dos demais moradores. Exemplo: o condomínio não pode obrigar, de forma genérica, o uso de focinheira para todos os animais. Porém, no caso de animais comprovadamente agressivos, é possível impor essa obrigação ao tutor em específico.

**Repórter da RDC:** Como os proprietários de animais de

estimação podem garantir que seus animais não perturbem outros moradores do condomínio?

**Giovana Poker:** Se atentando em relação ao bem-estar desse animal, garantindo atenção, alimentação adequada e exercícios diários para evitar latidos ou miados excessivos. Cuidando da saúde do animal para evitar a proliferação de doenças e parasitas e, também, zelando pela segurança, com a utilização de coleira e guia durante os passeios, que devem ocorrer apenas na presença do tutor e com uso de focinheira para os cães comprovadamente agressivos. No caso dos gatos, o tutor deve providenciar telas nas janelas, evitando a circulação do animal desacompanhado.

**Repórter da RDC:** Em sua opinião, quais são os benefícios de permitir a presença de animais de estimação em um condomínio?

**Giovana Poker:** Na verdade os condomínios não têm mais a opção de permitir ou não animais nas unidades autônomas. Existe entendimento pacificado pelo STJ de que é ilegal a convenção condominial que proíbe de forma genérica a guarda de animais de estimação pelos moradores, mesmo porque, tal proibição incide sobre o direito de uso do imóvel, que não pode ser restringido por determinação condominial. Portanto, os benefícios são: a adequação à realidade jurídica e social sobre os pets em condomínio e uma melhor estrutura para receber as famílias multiespécie, que representam um setor crescente de mercado.

**Repórter da RDC:** Quais são as preocupações comuns dos moradores em relação à presença de animais de estimação no condomínio e como elas são resolvidas?

**Giovana Poker:** Uma das principais preocupações é em relação à disseminação de zoonoses, o que pode ser facilmente resolvido por meio de uma boa administração Petfriendly. É recomendável a criação de um cadastro pet, para controle da população de animais no condomínio, bem como a exigência da comprovação periódica de vacinação e vermifugação dos animais que residem ali, garantindo a higiene do ambiente e o atendimento à segurança sanitária.

**Repórter da RDC:** Você acha que existem certas raças de animais que devem ser restritas em condomínios? Por quê?

**Giovana Poker:** De forma alguma. O condomínio não possui discricionariedade para limitar raças, sendo que já temos diversos julgados permitindo a



**O Brasil é o terceiro país com o maior número de animais domésticos no mundo, de acordo com o IBGE (fonte: Associação dos Registradores de Pessoas Naturais & Cantar IBOPE Media). No livro “Just Like Family”, publicado em 2021, Andrea Laurent-Simpson, acadêmica americana, mapeia a ascensão da “família multiespécie”. 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, revestimento e mesmo móveis, por parte de seus tutores.**

guarda de Pitbulls e de outras raças de grande porte que estavam sendo “barradas” pelas regras condominiais. Cabe ao tutor zelar pela segurança e bem-estar do animal dentro do condomínio, não havendo que se falar em restrições genéricas, sem que haja comprovação de algum prejuízo grave e concreto que o animal esteja causando à coletividade de moradores.

**Giovana Poker**

*Advogada animalista, mestra em Direito com foco em Dignidade Animal e fundadora do escritório de advocacia Giovana Poker – Direito Animal.*

**Contatos**

@giovana poker

giovana poker@hotmail.com



## Gestão condominial de excelência tem Advogado Condominialista como parceiro

**A** advocacia condominial desempenha um papel crucial na manutenção da ordem, na resolução de conflitos e na promoção da eficiência na gestão de condomínios. Síndicos, condomínios e a administração condominial como um todo se beneficiam significativamente ao contar com profissionais jurídicos especializados nessa área.

Em primeiro lugar, a advocacia condominial oferece suporte legal aos síndicos, orientando-os sobre as leis e regulamentos específicos que regem os condomínios. Isso é fundamental para garantir que as decisões tomadas estejam em conformidade com a legislação, evitando problemas legais futuros. Além disso, os advogados condominiais ajudam na redação e interpretação das convenções e regulamentos internos, garantindo que estejam alinhados com a legislação vigente.

A resolução de conflitos é outra área vital em que a advocacia condominial desempenha um papel central. Disputas entre condôminos, questões relacionadas à inadimplência ou infrações às normas internas podem surgir a qualquer momento. Os advogados especializados podem intervir de maneira diplomática, buscando soluções amigáveis e, quando necessário, recorrendo ao judiciário para a resolução de litígios.

A gestão condominial eficiente é promovida pela advocacia condominial por meio da assessoria jurídica contínua. Isso abrange desde a elaboração de contratos com prestadores de serviços até a análise de questões relacionadas a obras e reformas. A atuação preventiva dos advogados contribui para evitar problemas futuros, protegendo os interesses do condomínio e garantindo uma administração mais transparente e eficaz.

A segurança jurídica proporcionada pela advocacia condominial também é crucial para a valorização do patrimônio dos condôminos. Ao assegurar que todas as transações e procedimentos estejam em conformidade com a legislação, os advogados contribuem para a construção de um ambiente estável e confiável, o que pode atrair novos moradores e investidores.

A advocacia condominial não se limita apenas à resolução de problemas, mas também à prevenção de conflitos e à promoção da harmonia entre os condôminos. A atuação proativa dos advogados, aconselhando sobre boas práticas e auxiliando na implementação de medidas preventivas, contribui para a construção de um ambiente condominial saudável e equilibrado.

Em síntese, a importância da advocacia condominial para síndicos, condomínios e gestão condominial é inegável. A atuação desses profissionais não apenas oferece suporte legal, mas também contribui para a prevenção de conflitos, a eficiência na administração e a valorização do patrimônio. Ao contar com uma assessoria jurídica especializada, os gestores condominiais podem enfrentar desafios de maneira mais segura e estruturada, promovendo um ambiente residencial mais tranquilo e bem gerido, exercendo 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

# Fumo em Condomínio: Qual o Verdadeiro Problema?

**E**ncontrar um equilíbrio entre fumantes e não fumantes nos condomínios é um desafio complexo que muitas comunidades enfrentam atualmente. De questões legais e impacto ambiental à promoção da convivência harmoniosa, Robéria Moraes destaca estratégias-chave para mitigar os conflitos e garantir a saúde e bem-estar de todos os moradores. Em entrevista para a Revista dos Condomínios, a especialista discutiu sobre as nuances e soluções para os dilemas causados pelo tabagismo nas instalações condominiais. Leia, a seguir, a entrevista:

**Repórter da Revista dos condomínios:** Quais são os principais desafios enfrentados pelos condomínios devido ao fumo dos residentes?

**Robéria Moraes:** Os principais desafios incluem conciliar os interesses de quem fuma, de quem não fuma e de quem não tolera os fumantes. Geralmente nos deparamos no condomínio com estes extremos, um grupo que “grita” para ter um local destinado para fumantes e outro que “esperneia” para que não seja permitido fumar em lugar nenhum do condomínio. Seja um ou outro extremo, não traz equilíbrio para se viver em coletividade e com pessoas diferentes com hábitos diferentes. A ausência de apresentar esta situação como um problema, acaba dividindo o condomínio em grupos gerando conflitos entre os próprios moradores. Além disso, o odor e a fumaça, os riscos de incêndio e a manutenção de espaços comuns devido às bitucas de cigarro também se apresentam como desafios comuns.

Um filme que retrata como os extremos podem ser um problema é “Clube da Luta”, onde desafios de conciliação entre diferentes grupos de moradores podem ser comparados às lutas internas enfrentadas pelos personagens, onde a busca pelo equilíbrio é uma constante.

**Repórter da RDC:** Como os condomínios podem equilibrar os direitos dos fumantes e não fumantes para garantir uma convivência harmoniosa?

**Robéria Moraes:** Os condomínios podem equilibrar os direitos dos fumantes e não fumantes promovendo a conscientização de que o condomínio é um ambiente coletivo. Isso envolve criar regras e políticas que atendam à maioria dos moradores. Por exemplo, a alocação de áreas designadas para fumantes e a promoção de regras claras para seu uso. É importante observar as limitações legais dispostas na Lei nº 9.294, de 15 de julho de 1996 e suas alterações.

**Repórter da RDC:** Quais são os riscos à saúde associados à exposição passiva ao fumo em condomínios?

**Robéria Moraes:** A exposição passiva ao fumo pode causar sérios problemas de saúde, incluindo doenças respiratórias, cardiovasculares e câncer de pulmão, especialmente em crianças e idosos. Esses riscos à saúde são semelhantes às ameaças à saúde exploradas no filme “Clube da Luta”, onde a busca por um equilíbrio entre diferentes estilos de vida é uma narrativa central.

**Repórter da RDC:** Como a proibição do fumo em áreas comuns de condomínios afeta a valorização e a demanda por unidades de propriedade nesses locais?

**Robéria Moraes:** A proibição do fumo em áreas comuns pode aumentar a deman-



**Robéria Moraes**

da por unidades em condomínios, uma vez que muitos compradores e inquilinos preferem ambientes livres de fumo. Essa política pode ser vista como um atrativo para um público mais amplo, resultando em uma valorização das unidades.

**Repórter da RDC:** Como os síndicos e administradores de condomínios podem lidar com conflitos entre moradores relacionados ao fumo em áreas comuns?

**Robéria Moraes:** Síndicos e administradores podem lidar

com conflitos promovendo a comunicação entre as partes envolvidas, fazendo cumprir as políticas do condomínio e, se necessário, recorrendo a uma boa assessoria jurídica especializada e estratégica.

O condomínio precisa, antes de qualquer coisa, identificar o verdadeiro problema, traçar uma estratégia conforme a demanda específica do próprio condomínio e executar. A promoção de informação e encontros sociais alternativos, como eventos para fumantes e não fumantes, são exemplos



**A sua parceira de limpeza!**

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



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



ENTRE EM CONTATO!

 (21) 99172-3281

 @\_contecom





## Negociando no Condomínio os problemas do dia a dia

**N**egociar no condomínio é desafiador, uma vez que envolve lidar com uma variedade de personalidades e interesses distintos. Os problemas do dia a dia surgem de várias fontes, desde questões financeiras até desentendimentos sobre regras e regulamentos. Abaixo, alguns dos problemas comuns que podem surgir em condomínios e como a negociação pode ser uma ferramenta eficaz para resolvê-los.

### 1. Inadimplência e Questões Financeiras:

- **Desafio:** A inadimplência causa problemas sérios na gestão do condomínio.
- **Negociação:** Ter uma comunicação eficaz, discutindo opções de pagamento.

### 2. Conflitos de Vizinhança:

- **Desafio:** Barulhos excessivos, uso de áreas comuns e outros conflitos.
- **Negociação:** Reuniões entre as partes envolvidas, promovendo a conscientização sobre a importância do respeito mútuo.

### 3. Manutenção e Reparos:

- **Desafio:** Dar prioridades de manutenção, custos e responsabilidades.
- **Negociação:** Buscar orçamentos competitivos.

### 4. Alterações nas Regras e Regulamentos:

- **Desafio:** Alterações nas regras podem ser necessárias.
- **Negociação:** Estabelecer diálogo, garantindo a participação ativa da comunidade e buscando consensos que reflitam os interesses da maioria.

### 5. Segurança e Monitoramento:

- **Desafio:** Implementar medidas de segurança é um desafio.
- **Negociação:** Chegar a um consenso sobre medidas que beneficiem a comunidade como um todo.

### 6. Gestão de Conflitos:

- **Desafio:** Conflitos são inerentes às pessoas.
- **Negociação:** Aderir a mediação buscando a harmonia condominial.

Negociar no condomínio exige habilidades de comunicação, empatia e abertura para ouvir as diferentes perspectivas dos moradores, contribuindo significativamente para a solução dos problemas do dia a dia, promovendo um ambiente harmonioso e colaborativo.

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

✉ [wania.baeta@gmail.com](mailto:wania.baeta@gmail.com)

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

de medidas que podem ser adotadas para a resolução desses conflitos.

**Repórter da RDC:** De que forma as seguradoras e empresas de gestão de propriedades estão lidando com os riscos associados ao fumo em condomínios?

**Robéria Moraes:** Temos uma metodologia que chamamos de RIP (regimentos, informação e publicidade) que pode ser aplicada no problema do fumo. Em resumo, a prática de fumar em locais proibidos e o descarte irresponsável de bitucas devem estar previstos, juntamente com suas respectivas penalidades, no Regimento Interno do condomínio.

Cabe ao síndico dar ampla publicidade às normas, informando que as práticas mencionadas são consideradas infrações administrativas e ilícitos previstos no Art. 1.277, do Código Civil – sem prejuízo de outras penalidades, dependendo das ações do agente/fumante. Além disso, a promoção de campanhas de conscientização sobre os riscos do fumo e a necessidade de cumprimento das normas internas para uma boa convivência é fundamental.

**Repórter da RDC:** Quais são as implicações legais e regulatórias de permitir fumantes a morar em condomínios com restrições de fumo?

**Robéria Moraes:** As implicações legais e regulatórias variam de acordo com a jurisdição, mas é importante que os condomínios estejam em conformidade com as leis locais e mantenham políticas claras e bem comunicadas.

**Repórter da RDC:** Quais são os desafios enfrentados pelos condomínios ao tentar fiscalizar e impor as políticas de proibição do fumo em suas instalações?

**Robéria Moraes:** A fiscalização e imposição das políticas de proibição do fumo podem ser desafiadoras devido à necessidade de prova, mas é fundamental educar os moradores sobre as políticas e promover a autorregulação sempre que possível. O ideal é que haja bom senso para conciliar interesses sem que ninguém saia prejudicado. Vale lembrar que muitos fumantes consideram o ato de fumar como um hábito social, o que pode tornar a proibição do fumo um desafio para alguns.

**Repórter da RDC:** Como a contaminação do solo devido às bitucas de cigarro descartadas inadequadamente pode afetar a saúde dos moradores e a qualidade do ambiente no condomínio?

**Robéria Moraes:** O descarte inadequado de



bitucas de cigarro é um problema ambiental, pois elas contêm substâncias tóxicas que podem poluir o solo e a água, afetando a qualidade do ambiente e a saúde dos moradores. A implementação de medidas de limpeza e conscientização com a propagação da informação, como as apresentadas na metodologia RIP (Regimentos, Informação e Publicidade), ajudam a resolver esse problema.

**Repórter da RDC:** Quais são os métodos eficazes de reci-

clagem ou reutilização de resíduos de cigarro, incluindo bitucas, para reduzir o impacto ambiental causado pelo descarte inadequado?

**Robéria Moraes:** Para reduzir o impacto ambiental, as “bitucas” (ou “guimbas”) de cigarro podem ser recicladas para produzir plástico ou outros produtos. Além disso, a promoção do uso de cinzeiros adequados e a conscientização sobre o descarte apropriado, como destacado na tendência de conscientização ambiental,

podem contribuir para a redução do impacto ambiental.

#### Robéria Moraes

*Advogada especializada em Direito Condominial, com experiência em palestras e produção de conteúdo sobre o assunto. Membro ativo da Comissão de Direito Imobiliário da OAB/PE - Recife e da Comissão de Direito Condominial OAB Caruaru/PE. Diretora Administrativa na Associação de Síndicos Profissionais do Condomínio de Pernambuco. Autora do livro “Xô Inadimplência” pela Bonijuris.*

#### Contatos

@advogada.condominial

roberia@advogadacondominial.com.br



AUMENTO DE CARGA E MODERNIZAÇÃO DE PCs



SUBESTAÇÕES DE ENERGIA



SISTEMAS DE CLIMATIZAÇÃO



INTERFONES E PORTÕES ELETRÔNICOS



ENERGIA SOLAR FOTOVOLTAICA

# Reprint

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

☎ 99891-3220 ☎ 2608-2532

# Mercadinhos de Condomínio: Comodidade ao alcance do seu elevador

**E**A Revista dos Condomínios, através de sua repórter, foi entrevistar Tony Rocha, especialista em implantação de mercadinhos de condomínio, descobrimos insights relevantes sobre as implicações legais, gestão eficiente e recepção dos moradores. Os mercadinhos, embora sem regulamentação específica, necessitam de seguro de responsabilidade civil e empresarial. Com a conveniência de produtos ao alcance do elevador, destaca a importância de softwares de gestão e o monitoramento de estoque para garantir a funcionalidade do mercadinho. Além disso, a instalação é viabilizada por requisitos técnicos mínimos, e o modelo pode aumentar o caixa do condomínio, com feedbacks positivos de 99,9% dos moradores e síndicos.

**Repórter da Revista dos condomínios:** Quais são as implicações legais relacionadas à licença de funcionamento e aos requisitos de seguro para um mercadinho operando dentro de um condomínio?

**Tony Rocha:** Atualmente os “mercados autônomos”, mais conhecidos como “mercadinhos de condomínio”, não possuem uma regulamentação própria

ou específica. Contudo é comum praticarmos as regras aplicáveis nas operações com máquinas automáticas do tipo vending machine, por se tratarem de pontos de vendas automáticos. É fundamental a contratação de um seguro de responsabilidade civil, bem como o seguro empresarial por conta da pessoa jurídica responsável pelo micro mercado.

**Repórter da RDC:** O que são máquinas vending machine?

**Tony Rocha:** São nada mais do que máquinas automáticas de vendas, que comercializam comumente itens diversos que variam de alimentos como snacks, salgadinhos, amendoins, industrializados, bebidas como refrigerantes, além de oferecer outras, como café. Hoje existem centenas de tipos de Vending Machines que comercializam os mais diversos itens.

**Repórter da RDC:** Como ela opera automaticamente?

**Tony Rocha:** Essas máquinas operam automaticamente através de um software que permite liberar créditos após a inserção de dinheiro, seja em espécie (através dos noteiros e moedeiros) ou através de cartões de débito e crédito (maquininha de



Tony Rocha

cartão). Alguns sistemas já aceitam o PIX como forma de pagamento.

**Repórter da RDC:** Do ponto de vista do condomínio, como o processo varia?

**Tony Rocha:** Dependendo das regras e regulamentos internos do mesmo. É fundamental que o síndico consulte a convenção de condomínio e os regulamentos específicos. Os artigos 1.341 e 1.342 do Código Civil, que dispõe sobre a execução de obras e alterações em áreas comuns, submetem a instalação de um micro mercado de condomínio à aprovação dos moradores.

**Repórter da RDC:** Quais são as melhores práticas recomenda-



Os “mercados autônomos”, mais conhecidos como “mercadinhos de condomínio”, não possuem uma regulamentação própria

das para garantir uma gestão transparente e eficiente do mercadinho em termos de questões legais e de conformidade regulatória?

**Tony Rocha:** O mercadinho de condomínio é uma conveniência que, quando implantada corretamente, possui a finalidade de facilitar o dia a dia dos moradores. Para isto, é fundamental que sejam feitos os devidos acompanhamentos de estoque a fim de manter a funcionalidade da loja. É fundamental a utilização dos softwares do tipo ERP para uma melhor gestão e acompanhamento. Através desse tipo de sistema podemos saber qual produto vende mais e quais são as preferências daqueles moradores. Conseguimos entender melhor a necessidade de nosso cliente e por fim, atendê-la. Esses sistemas comumente são integrados a outros sistemas, que permitem liberar o acesso a geladeiras que possuem bebidas alcoólicas apenas a maiores de 18 anos. O sistema também é responsável pela emissão de

NFC-e (Nota Fiscal do Consumidor) daquela determinada compra independente da hora ou dia que a mesma for efetuada.

**Repórter da RDC:** Quem faz o acompanhamento de estoque nos mercadinhos?

**Tony Rocha:** Todo acompanhamento de estoque é feito através de um sistema de gestão. Toda mercadoria que entra no estoque é lançada nesse sistema, bem como toda mercadoria vendida é baixada nesse mesmo sistema. Sendo assim, o saldo fica disponível a todo momento para consulta.

**Repórter da RDC:** Qual o tempo de reposição de produtos?

**Tony Rocha:** De duas a três vezes na semana.

**Repórter da RDC:** Quem é o responsável pela gestão?

**Tony Rocha:** A empresa dona do mercadinho é a responsável pela gestão, bem como pela limpeza, abastecimento e demais

tarefas relacionadas à operação.

**Repórter da RDC:** A liberação de acesso a geladeiras acontece de forma remota? Como identificam a pessoa e liberam a abertura?

**Tony Rocha:** As geladeiras que possuem bebidas alcoólicas possuem uma trava eletrônica, que somente pode ser aberta através de um aplicativo de celular que confirme a idade deste comprador. Sendo assim, os menores de 18 anos ficam sem livre acesso a este tipo de produto.

**Repórter da RDC:** A emissão de nota final do consumidor é enviada ao celular do comprador?

**Tony Rocha:** Algumas empresas já fazem o envio do cupom fiscal diretamente para o email do comprador, quando este for cadastrado no aplicativo do mercadinho. Outros totens de pagamento também emitem os cupons fiscais impressos após as compras no mesmo.



## A filosofia sistêmica imobiliária, suas aplicações e resultados efetivos

A filosofia sistêmica imobiliária usa da história para observar os acontecimentos que envolvem imóveis de uma cidade, a começar pela origem da própria terra, traçando a partir daí uma linha do tempo, de modo a enquadrar e saber o que de fato estaria impactando o desenvolvimento de um imóvel. Dizemos que a história de um imóvel desde a construção até sua entrega, por exemplo, traz na raiz acontecimentos que de alguma forma tem força direta no sucesso ou no prejuízo daquela edificação. Existe na filosofia sistêmica imobiliária o estudo da fenomenologia que cerca a continuidade de uma terra, sua força, suas impactos no mundo e sua efetiva destinação. A história traz, para nós, a informação de que todos os acontecimentos no mundo são cíclicos e de alguma forma se repetem no ciclo da vida, nas civilizações, nos países e em todas as sociedades. A história gera impactos. Podemos ver isso através das colonizações, onde cada povo traz, geralmente, algum comportamento ligado à sua ancestralidade de nascimento. Exemplo: povos que têm ancestralidade de portugueses, indígenas e africanos, como no Brasil, trarão no decorrer de anos para a terra ligações com lutas, abusos, violências e os mais diversos itens trazidos da dominação física que foi sofrida pelos que aqui chegaram antes de nós. É só por essa informação, já temos que as terras brasileiras sempre serão alvo de confusões e guerras internas, posto que isso marcou desde sempre a existência dessas propriedades. Traremos, aqui, alguns casos onde a filosofia sistêmica foi usada com sucesso para a solução de conflitos, já que, olhando a história imobiliária de uma terra, é possível retirar os impactos históricos negativos, e a partir daí, solucionar-se questões muito antigas. Hoje traremos alguns exemplos de como são retiradas as impactos que geram conflitos imobiliários:

**1º caso** - Condomínio datado de 1958, com cerca de 5000 moradores, tomado pelo tráfico de drogas. O proprietário do terreno foi Marechal Deodoro da Fonseca, ex-presidente, homem que foi considerado herói da guerra do Paraguai. Terreno originariamente foi a sua casa. O terreno havia sido comprado com dinheiro oriundo de guerra, onde foram mortos muitos homens, assim, resolvemos honrar tais mortes e fizemos o plantio de árvores no local, e após isso, o prédio foi absolutamente pacificado.

**2º caso** - Pensionamento de mulher x ex-marido: No campo fenomenológico, havia uma ligação ao fato de que a cliente não conheceu seu pai biológico, não tendo o nome dele na certidão de nascimento. O fato dela não ter sequer o nome do seu pai na certidão a transformava numa pessoa exigente de pensionamento do ex-marido para com suas próprias filhas. Após feita a dinâmica, o padrasto da cliente pediu para colocar seu nome como seu pai na certidão, uma vez que seu pai biológico já era falecido e não a havia registrado. Conclusão do caso: A cliente desistiu de pedir ao pai de suas filhas valores impossíveis de serem pagos por ele e o processo foi arquivado.

**3º caso** - Advogada falece e deixa vários passivos de seu escritório para seus filhos resolverem com clientes. Um dos clientes propõe ação, pedindo valores não repassados por ela em vida. Fizemos a dinâmica sistêmica honrando as patronas novas do cliente em relação à falecida advogada; e o processo de cobrança contra o espólio da advogada foi extinto por acordo.

**4º caso** - Academia de ballet não consegue clientes, cuja grande maioria deveria ser de crianças. Feita a dinâmica, observou-se a existência de abusos sexuais com crianças, o que gerava uma impactação negativa na obtenção da clientela infantil. Um mês depois, descobriu-se, por denúncia, que um professor estava abusando de uma aluna menor. Foram feitos os atos cabíveis contra ele; e a academia passou a ter crianças matriculadas por seus pais de maneira exitosa. Estes são alguns casos apenas.

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

 @graciliaportela  @abfsis\_2018

**Repórter da RDC:** Quais são os critérios para a utilização dessa tecnologia nos condomínios?

**Tony Rocha:** A instalação de um mercadinho de condomínio é muito simples. Vamos depender basicamente de dois critérios técnicos no local de instalação: Pontos de energia elétrica (110v/220v) e sinal de internet (wifi e 4G). Toda a parte de implantação do mesmo, bem como obras e mobiliário é por conta da empresa dona do mercadinho.

**Repórter da RDC:** A quem cabe os custos de manutenção e custeio para manter esse sistema com energia elétrica e Wifi 4G?

**Tony Rocha:** Habitualmente, o condomínio “fornece” a energia elétrica para o mercadinho e recebe o repasse de até 5% (cinco por cento) como compensação financeira. A internet é um ponto fundamental para o mercadinho, portanto é de bom tom que o mesmo faça a contratação de uma internet exclusiva para a operação.

**Repórter da RDC:** Necessita de um número mínimo de moradores? Qual é o custo para adicionar essa novidade?

**Tony Rocha:** A implantação do mercadinho é recomendada para condomínios com mais de 80 (oitenta) unidades. Tal número se faz necessário por conta dos custos da operação, da validade dos produtos, dentre outros. Um mercadinho instalado num condomínio menor, vai requerer uma margem de lucro maior nos produtos por conta dessas questões e pode se tornar inviável financeiramente para empresa e para os moradores.

**Repórter da RDC:** Os custos de implantação, manutenção e custeio para a operação são do condomínio ou do senhor?

**Tony Rocha:** Todo o custo para iniciar uma operação de micromarketing é de responsabilidade da empresa dona do mercadinho. Isso inclui obras, equipamentos e mobiliários, estoque, sistema de pagamentos, aplicativos, inauguração, comunicação visual e muito mais.

**Repórter da RDC:** Como é calculado o preço dos produtos?

**Tony Rocha:** Cada produto possui uma precificação diferente. Não existe uma fórmula exata. Mas, basicamente, os preços dentro de um mercadinho de condomínio equivalem aos valores praticados nos mercados de bairro, padarias e lojas de conveniência. É necessário pontuar que o mercadinho de condomínio não é para que os moradores façam a sua “compra do mês” nele. O mercadinho de condomínio não concorre com o supermercado,



Exemplos de vending machines

mas é uma alternativa para que o morador não precise ir à rua para comprar um ou dois itens que estão faltando no dia a dia.

**Repórter da RDC:** Prós e contras?

**Tony Rocha:** Além da valorização daqueles imóveis e do repasse financeiro que é feito diretamente ao condomínio, o mercadinho é de fácil acesso, proporciona agilidade e praticidade aos condôminos. Os mercadinhos vieram para facilitar a vida dos moradores através de produtos variados ao alcance de seu elevador. Não vejo pontos negativos na implementação deste serviço em um condomínio, mas é sempre bom destacar que o preço da comodidade de ter qualquer produto ao seu alcance 24 horas por dia pode ser suavemente acima dos valores praticados nos grandes supermercados.

**Repórter da RDC:** Existem muitos furtos?

**Tony Rocha:** Hoje a média de furto do mercado é inferior a 1%. Todas as lojas são monitoradas através de circuitos de câmeras. Vejo muitos mais casos de pagamentos equivocados

do que furtos em si. A cultura da honestidade vem crescendo bastante.

**Repórter da RDC:** Quais são as regras para a utilização? Como é o funcionamento?

**Tony Rocha:** Basta o morador pegar o elevador, descer até o mercadinho e se servir. Ele mesmo escolhe os produtos, escaneia o código de barras no PDV (ponto de venda) e efetua o pagamento (que normalmente pode ser pix, crédito, débito, carteiras digitais e etc).

**Repórter da RDC:** Existem detectores na saída do mercadinho para proporcionar a detecção e pagamento? Para implantar um sistema automático ficaria muito caro?

**Tony Rocha:** Na grande maioria não. Se trata de uma tecnologia muito cara para a nossa realidade de hoje. Algumas lojas autônomas de rua no exterior já possuem essa tecnologia

**Repórter da RDC:** O mercadinho é uma solução para aumentar o caixa do condomínio?

**Tony Rocha:** Essa é uma excelente forma de aumentar o caixa do condomínio e gerar valor

para os moradores de uma forma geral. Além de trazer uma comodidade para os condôminos e valorizar os seus imóveis, a instalação de um mercadinho em condomínios não tem custos e ainda comissiona o condomínio num valor que varia entre 2% e 5%.

**Repórter da RDC:** Essa porcentagem incide em cima do montante? Quem controla o resultado final?

**Tony Rocha:** Exatamente. O percentual de repasse estabelecido incide em cima dos valores totais da venda. Como todo controle é feito por um sistema, fica mais fácil fazer a prestação de contas e apresentar os resultados da contabilidade para o síndico.

**Repórter da RDC:** Quais são os feedbacks?

**Tony Rocha:** Os feedbacks são os melhores possíveis. Tanto de moradores quanto de síndicos. Posso garantir de forma categórica que 99,9% dos feedbacks são favoráveis e sempre com elogios. É fundamental também, para a empresa dona do mercadinho estar atenta aos feedbacks e sugestões daqueles moradores para proporcionar uma melhor experiência ao seu cliente final. Afinal, não estamos vendendo produtos, estamos vendendo uma experiência de comodidade para nosso cliente.

**Tony Rocha**

Bacharel em Gestão Financeira, Corretor e Administrador de Imóveis há 15 anos, sócio fundador da empresa Mercearia da Família.

**Contatos**

 @merceariadafamiliaoficial

 contato@tonyrochavende.com

# 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)





## Ouvir é tão importante quanto falar

São tantas as informações que precisamos transmitir no cotidiano do condomínio que muitas vezes nos esquecemos desse ato fundamental para a boa comunicação: a escuta. Um bom síndico sabe que deve manter os ouvidos abertos para identificar situações que exigem sua atenção. Sabe também filtrar o que é de fato importante e precisa ser examinado e o que não passa de ruídos sem fundamentos.

A comunicação somente acontece quando há emissão e recepção de ideias, quando há troca de conhecimento. Daí a importância de abrir canais para que todos os atores do condomínio tenham a chance de contribuir, alimentando um intercâmbio de conhecimentos diversos. Se isso acontece de forma respeitosa e organizada, o resultado é extremamente positivo para todos.

Portanto, estejamos abertos a receber, a ouvir, a ler e a compreender pontos de vista diferentes. O chamado feedback, tão solicitado no ambiente corporativo, deve ser considerado também no universo condominial. Estar aberto a receber um feedback acerca do seu trabalho permitirá aprimorá-lo no futuro, evitando falhas que você talvez não reconhecesse caso não fossem apontadas por um condômino ou um funcionário. É uma oportunidade preciosa de melhorar e fortalecer sua atuação profissional.

Especialistas afirmam que a habilidade de comunicação de uma pessoa está diretamente relacionada à sua capacidade de ouvir. Do mesmo modo que é preciso ler muito para conseguir escrever bem, é necessário escutar muito para poder falar bem. O síndico ou o administrador que desenvolve a capacidade de ouvir e filtrar informações importantes provenientes dos condôminos e funcionários tem em mãos dados valiosos que certamente contribuirão para uma boa gestão condominial.

*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)

# Segurança como prioridade na vida condominial

O que as pessoas pensam antes de investir na compra de uma casa ou apartamento? Os principais pontos seriam: área de lazer, localização (acesso a serviços públicos de transporte e facilidades de acesso entre outras), valor, segurança, transportes e outros serviços. No país, para alguns indivíduos, no entanto, a segurança é o principal benefício que uma residência pode oferecer. Ficando, para muitos, a frente do lazer e outros serviços tidos como prioritários. E isso porque, automaticamente, o futuro comprador poderá estar tranquilo para usufruir do seu bem.

## Segurança: Censo do Crime

De acordo com o IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), no ano de 2021, 1,7 milhão de casas foram furtadas. Dentre os objetos subtraídos estavam: aparelho celular, eletrodomésticos, roupas ou calçados, dinheiro, joias, relógios, botijão de gás e até animais de estimação, ou seja, os ladrões não possuem nenhum tipo de critério na hora de assaltar domicílios, tudo que possui valor eles levam.

## Assalto a casas e condomínios

Quando falamos em furtos a residências, a primeira situação que se imagina é incidente de violência associado a casas fora de condomínio. E esse entendimento é correto. De acordo com especialistas em segurança, elas são mais “expostas e vulneráveis” à violência. Porém, os condomínios não passam despercebidos como alvos da criminalidade. João Alberto, especialista em segurança condominial comentou sobre o assunto.

## Condomínios: Cada vez mais visados

“Cada dia os crimes praticados contra condomínios aumentam no país, por vários motivos. O primeiro é o furto através de engenharia social é considerado crime de baixo potencial ofensivo. O segundo é que muitos são realizados por jovens sem antecedentes ou até menores de idade” - destacou.

## Segurança: E os condomínios?

Mesmo morando entre muros, portarias e possuindo seguranças, as copropriedades também sofrem diversas tentativas de furtos. Segundo o levantamento do Infocrim (Sistema de Informações Criminais), entre os anos de 2014 e 2018, foram registrados cerca de 12 mil ataques por mês a condomínios, em São Paulo. Já no ano de 2022, só no primeiro trimestre, foram registradas cerca de 2.500 ocorrências.

## Condomínios: Histórico

Parando para observar o contexto histórico, no passado recente, os condomínios residenciais privados tinham como objetivo principal, a partir da concentração de moradias, obter um investimento compartilhado para ser possível oferecer uma área de lazer e outros serviços para as famílias. Obviamente que a segurança não era ignorada, porém ainda não era a prioridade para a maioria.

## A história mudou

Hoje, estados como Rio de Janeiro e São Paulo possuem alto índice de violência, o que fez mudar o planejamento das novas construções e, conseqüentemente a arquitetura das cidades. Desse modo, vimos a migração das casas para dentro de condomínios fechados ou a construção de condomínios de apartamentos – o que se tornou uma tendência e, sem seguida, um padrão. Atualmente, a cidade do Rio, por exemplo, possui mais de 5.260 condomínios.



**João Alberto, especialista em segurança condominial**



**Amir Sholomo, diretor regional de operações da Haganá RJ**



**Alex Sandro, gerente de operações da Haganá RJ**

### Empresa de segurança

O representante da empresa de segurança privada Haganá, Alex Sandro, responsável pela promoção da segurança de vários condomínios em todo o país, foi entrevistado por um repórter da Revista dos Condomínios. Leia abaixo a entrevista.

“Hoje com a escalada da criminalidade em nosso país, principalmente nas grandes capitais com o advento da narcotráfica, crescimento da diferença social e proximidade das áreas periféricas, essa ordem de prioridades se inverteu. Ao passar dos anos, a procura por residências dentro de condomínios particulares intensificou-se, na busca de locais protegidos por empresas de Segurança Privada e Segurança Eletrônica, criando verdadeiras barreiras operacionais com a finalidade de manter os meliantes extramuros” – informou Alex Sandro.

**Lazer:** O segundo item na lista das prioridades?

A partir do relato, acima, fica nítido que o lazer foi deixado em segundo plano na

ordem de prioridade. O que antes era o principal foi relegado a uma segunda ou terceira posição por conta dos perigos. Morar em condomínios traz benefícios práticos para as famílias. De modo relevante, se pensarmos que nos dias atuais a tecnologia está cada vez mais presente e facilitando a vida das pessoas.

### Aumento da segurança: tendência

É possível constatar uma tendência que já é uma realidade para condomínios de alto padrão. Eles possuem portarias com altíssima segurança, com: reconhecimento facial, leitor biométrico, câmeras de segurança de altíssima resolução, guaritas blindadas, acesso por catracas limitadoras (com passagem para apenas uma pessoa), além dos profissionais de segurança, que muitas vezes estão armados.

### Investimento em segurança:

Valorização das unidades

A conclusão que se chega, a partir dos relatos dos especialistas é que os dispositivos de segurança estão cada vez

mais presentes no mercado e a disposição para aqueles que dispõem de recursos para adquiri-los. Mas alguns deles não são, necessariamente, acessíveis economicamente. Principalmente os síndicos, precisam estar cientes de que a manutenção do valor dos ativos (as unidades domiciliares), de propriedade dos condôminos, só se manterão no futuro caso haja um investimento em segurança.

### Contatos

**João Alberto**

 (21) 99926-5838

 @jaconsultoria\_seguranca

**Grupo Haganá**

José Canossa, Amir Sholomo e Alex Sandro

 [hagana.com.br](http://hagana.com.br)

 (21) 99659-2564

 (21) 2430-1800

 @grupohagana

## 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.

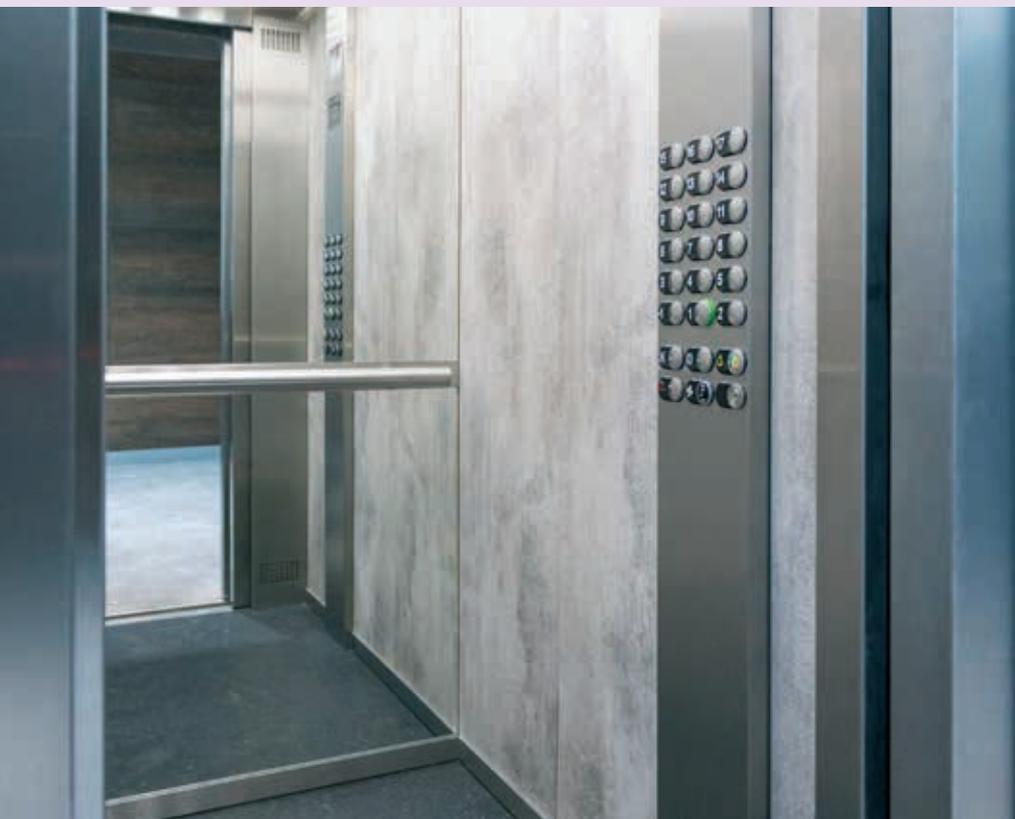
A Indep Auditores Independentes, com registros CRC, CNAI e IBRACON, atuante no segmento de Auditoria Independente há 46 anos, atua também com serviços de Auditoria Condominial há mais de 15 anos.



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

# Velost Elevadores: Quando manutenção é sinônimo de mitigação de risco e respeito à vida



Juliana Lopes, gerente comercial da Velost Elevadores

**U**m bom relacionamento nasce de um atendimento com respeito às pessoas.

Há oito anos no mercado, a Velost Elevadores, iniciou sua operação com montagem e modernização de equipamentos e, dois anos depois, em 2021, alcançou a homologação para a empresa realizar serviços especializados em manutenção e reparo de elevadores multimarca. De acordo com Juliana Lopes, gerente comercial da Velost, o serviço de manutenção é prestado por contrato, mas também é possível atender a reparos (chamados), além de desenvolver projetos de modernização de elevadores.

“Na cidade do Rio de Janeiro é obrigatória a contratação de empresa

de manutenção de elevadores” – lembra a gerente. Logo, os condomínios, residenciais ou comerciais, têm que possuir uma empresa para prestar esse tipo de serviço. A partir desse contrato é emitido um relatório de inspeção anual, “com a empresa assumindo a responsabilidade técnica pelo equipamento perante o Diec, que é o órgão fiscalizador” – destaca Lopes. Sendo assim, nenhuma outra empresa pode mexer no equipamento que está sob nossa responsabilidade, sob pena de quebra contratual. Ou seja, essa situação só pode ocorrer a partir de uma eventual rescisão de contrato e transferência de responsabilidade.

Em acordo com a cultura da Velost, os relacionamentos empresa-cliente são desenvolvidos com o objetivo de gerar confiança e segurança,

“itens importantes quando se trata de um veículo de transporte de passageiros” – lembra Juliana que, em seguida, argumenta: “é por isso que os clientes são atendidos por um mesmo técnico, que conhece o síndico e com ele desenvolve uma relação de confiança a partir do atendimento e com a apresentação das condições técnicas da máquina dos elevadores que funcionam de forma adequada e segura”.

Quando se está próximo do gestor daquele prédio é possível, também, colher feedbacks importantes para o atendimento daquele cliente e eventuais correções de rota para a empresa. Resultado, uma maior chance de entender o negócio e assimilar conhecimento e experiência o que, em última instância, gera maior sustentabilidade do negócio.

## Caso: atendimento responsável

A Velost foi chamada para realizar uma vistoria com o objetivo de prestar serviço de manutenção dos elevadores do condomínio. O atendimento por telefone transcorreu naturalmente, mas o que ficou claro foi a insatisfação do subsíndico em relação às empresas prestadoras anteriores do serviço. E, com isso, terminou por contar o histórico de problemas na relação com as empresas de manutenção.

### Problema antigo

O problema perdurava há dois anos, com duas empresas que apresentaram serviços insuficientes em relação ao disposto em contrato. Encerramos a conversa com a agenda de uma visita e a entrega do diagnóstico, mas adiantei: provavelmente, pelo o que o cliente me apresentou do problema, o elevador não teria solução, uma vez que ele não teria condições de puxar uma carga para a qual ele não tinha sido projetado.

### Visita

No dia aprazado foi visitada a casa de máquinas, os poços, cabines e verificamos que a manutenção preventiva estava muito precária. Continuei a conversar com ele e explicar que a vistoria era visual, que não poderíamos mexer no equipamento; o que podemos fazer a manobrar o mínimo para visualizar um pouco das engrenagens do equipamento que é necessário verificar, entender qual é o estado. E, também, o poço, porque tem algumas questões de segurança que a gente analisa na vistoria – tensor, mola, cabo de aço etc. Mas foi possível ver, ao final, que existia muita falha de manutenção preventiva.

### Manutenção: prevenção contra acidentes

E na preventiva, está no contrato, está incluso o ajuste, a limpeza e a lubrificação. Então, ter esse tipo de cuidado com o equipamento é dar segurança e permitir um funcionamento ótimo da máquina. Então, quando você vê um poço todo sujo que, aparentemente, ninguém foi ali fazer manutenção há uns dois ou três meses, não oferece garantias de segurança para os passageiros do veículo. Isso indica que as antecessoras não estavam oferecendo o serviço em conformidade com o que foi contratado. O síndico relatou que essa era uma questão já crônica no condomínio. Em seguida, expliquei para ele, o síndico, as documentações

pertinentes ao setor de manutenção de elevadores que o condomínio precisava atentar na hora de contratar uma empresa do ramo. E aí, entrando nesse detalhe, o síndico foi verificar a empresa anterior e viu que ela não era homologada havia três anos.

### Diagnóstico: responsabilidade do síndico

Meu feedback para ele foi explicar que essa era uma situação preocupante para o contratante do serviço, no caso, o condomínio. Um item que o síndico tem que fiscalizar e, em caso de acidente, pode recair sobre ele, síndico – porque não existe qualquer tipo de seguro para esse tipo de ocorrência. Então, é necessário que, anualmente (até o dia 31 de março em todos os anos), o síndico peça para a empresa apresentar a publicação no Diário Oficial. Alternativamente, ele mesmo pode entrar na internet e pesquisa o nome da empresa. Foi o que ele fez e, em seguida, pediu a homologação da empresa que apresentou uma homologação de 2017. Talvez achando que o síndico não haveria de verificar a homologação, que é uma autorização para funcionar. Na mesma semana, o contrato foi desfeito e assinado outro. Dessa vez com a Velost, que preza por estar em dia com as documentações, o que garante tranquilidade para a operação e segurança para os contratantes, no caso, os síndicos.

### Vistoria completa: exame minucioso

Uma vez com contrato assinado, foi realizada uma vistoria completa que encontrou feixes eletromecânicos com “ligações diretas” (jumps\*); fios partidos e em mau estado entre outros problemas. Em seguida, fizemos todas as manutenções preventivas e, ainda, resolvemos o problema do elevador com a questão da carga (a máquina não estava conseguindo fazer com que o elevador se movimentasse de forma adequada) sem cobrar mais por isso. Era um elevador que poderia causar um acidente e o contratante não tinha a menor ciência do perigo. No final, o importante é saber que o contratante ficou muito satisfeito com o serviço e estamos atendendo ele até hoje. É temos uma relação ótima, de confiança.

\*Esse “jumpeado” pode fazer com que o elevador abra a porta e o elevador não esteja no andar, o que já causou diversos acidentes tendo como consequência a morte dos usuários. Ou seja, o elevador não está dentro das normas de segurança.

**Homologação:** quais as exigências dos órgãos fiscalizadores para atestar que uma empresa tem condições de prestar um bom serviço?

### Cartilha para contratação de empresas

- Verificar homologação no GEM (gerência de engenharia mecânica, da Riolut, do município do Rio de Janeiro) atualizada (entre outras exigências: um galpão com metragem acima de 200 m<sup>2</sup>, maquinário especializado para o serviço, frota de carros para atendimento, almoxarifado com um número X de peças sobressalentes, linhas telefônicas e uma série de documentações, além de cheque caução e outras);
- Verificar cadastro no CREA RJ para emissão de ART
- Solicitar apólice de responsabilidade civil
- Verificar reclame aqui no Google
- Falar com gestores que usam a prestação de serviço da empresa que participará da cotação, pós venda frisando o relacionamento e tempo de atendimento, redução de índice de chamados e manutenção corretiva.
- Acompanhar (se possível) a inspeção técnica e sanar dúvidas

**Observação:** de acordo com Lopes, em outros municípios, como nas cidades da Baixada Fluminense, ou em Niterói e adjacências, não existe fiscalização que há na cidade do Rio. Por isso, é bem comum você notar elevadores em mau estado de conservação e manutenção. O que implica na segurança dos passageiros.

*Juliana Lopes*

*Gerente comercial da Velost Elevadores – empresa especializada em transporte vertical multimarcas.*

### Contatos

@velostelevadores

21 2018-7588 e 21 2018-7589

21 98387-7808

*Velost Elevadores*

R. Guilherme frota, 145 – Bonsucesso



## Inclusão no Condomínio: Síndicos como Transformadores

Quem atua em condomínio sabe que a principal reclamação, e um dos maiores motivos de briga entre vizinhos, é o barulho. Muitos exigem um comportamento mais impositivo dos síndicos quando se trata de barulho excessivo ou fora de hora. Mas e quando esses barulhos tem origem por pessoas com o transtorno do espectro autista (TEA).

Primeiro precisamos entender o que é o TEA. Autismo não é doença e sim um transtorno neurodesenvolvimento, o que faz com que o cérebro funcione de uma forma diferente. Esse transtorno não tem cura, e pela lei se enquadra como pessoa com deficiência (PCD). A pessoa com Autismo têm alguns comportamentos característicos, como dificuldade de interação, dificuldade de fala e de comunicação, acabam se expressando por meio de gritos em momentos de crise.

O síndico precisa estar preparado para atuar nos casos envolvendo pessoas com deficiência, principalmente quando se trata de barulhos fora do horário, onde é exigido punição para a unidade causadora do barulho. A lei de proteção ao autista se sobrepõe à questão do silêncio, sendo que, os barulhos ou as crises não geram ato nocivo capaz de ser penalizado pelo síndico com notificações ou multas.

Existe uma expressão de Aristóteles que “ Devemos tratar os iguais na medida de sua igualdade, e os desiguais na medida de sua desigualdade”. As crises envolvendo pessoas com autismo faz parte do cotidiano dessas famílias, são momentos difíceis para tutores, mas que a comunidade condominial deve se adaptar.

Sabemos que o Código Civil determina que cada condômino deve utilizar as partes do condomínio sem prejuízo ao sossego, segurança, e salubridade dos demais possuidores, porém o autismo é tratado como exceção. No entanto, não quer dizer que a pessoa com autista não tenha limites e que possa fazer o que desejar. É importante que estejam sempre acompanhados dos seus responsáveis, que adotem medidas para minimizar o problema de barulho como tapetes para melhorar a acústica e conversar com os vizinhos das crises existentes.

O síndico como gestor pode adotar alguns comportamentos como capacitar os funcionários do condomínio, criar campanhas de conscientização, não aplicar multas nos casos em que envolvam autismo, quando houver conflitos entre vizinhos buscar propor diálogos e até mesmo uma mediação. A comunidade condominial deve se adaptar e tratar com empatia. A discriminação em razão da deficiência é crime, passível de reclusão e multa.

*Alex Alves Garcez É Advogado - OAB/MS 18.347 – pós-graduado em Direito e Processo do Trabalho, pós-graduando em Direito Condominial e Direito Imobiliário.*

 @alexgarcez.adv

# Prestação de contas em condomínios

Na recente entrevista exclusiva com Raphael Gama da Luz, especialista em direito condominial e imobiliário, foram revelados insights importantes sobre a transparência na gestão de condomínios. Raphael Gama participou do “II Resenha Síndicos” e enfatizou a necessidade de um diálogo contínuo entre síndicos e condôminos, encorajando uma fiscalização ativa dos registros financeiros e balancetes contábeis. Na visão do especialista, a transparência é um pilar essencial para a confiança e a integridade nas operações condominiais. Para obter mais detalhes sobre esses processos, dicas e melhores práticas, a Revista dos Condomínios enviou um repórter para entrevistar Gama da Luz.

**Repórter da Revista dos Condomínios** - Como funciona o processo de prestação de contas? Existe uma reunião ou documento entregue aos condôminos?

**Raphael Gama da Luz** - A deliberação sobre aprovação das contas do síndico ocorre na assembleia. Em geral, o conselho fiscal de condôminos fica responsável em emitir um parecer favorável, ou com eventuais ressalvas, ou ainda, reprovação das contas. Os condôminos devem consultar sempre as pastas financeiras e os balancetes contábeis do condomínio para fiscalizar o movimento de receitas e despesas da gestão do síndico.

**Repórter da RDC** - Quais são as principais responsabilidades de um prestador de contas?

**Raphael Gama da Luz** - Quem gere recursos de terceiros acaba sendo obrigado a prestar contas. Assim, no caso do síndico, a prestação de contas deve ocorrer na assembleia convocada para esta finalidade. Grosso modo, deverá o síndico apresentar de forma clara um relatório contendo as receitas e despesas além é claro, da comprovação das despesas realizadas.**Repórter da RDC** - Como ser um gestor transparente?

**Raphael Gama da Luz** - Excelente ponto, transparência podemos também definir como comunicação clara, fácil sobre os atos da gestão. Deverá o gestor procurar ter sempre uma comunicação constante e publicidade dos atos praticados, agir de forma diligente de forma a buscar verificar, de forma inequívoca, todos os gastos por ele ordenados, seguindo os limites e as regras da convenção e as deliberações em assembleia dos condôminos.

**Repórter da RDC** - Com qual frequência os registros financeiros são revisados?

**Raphael Gama da Luz** - A assembleia de prestação de contas não é o local para análise das contas. O acesso às pastas financeiras, bem como relatórios contábeis, é direito dos condôminos e podem ser consultados a qualquer tempo. Hoje em dia, muitas administradoras disponibilizam as pastas digitais, bem como os balancetes em domínio na internet, fato que facilita muito o acompanhamento e fiscalização de todos os condôminos. Lógico que demanda tempo, mas este é o caminho que sempre orientamos.

**Repórter da RDC** - Quais providências os condôminos devem tomar quando identificarem uma falta de clareza nas contas ou desejam um maior detalhamento delas?

**Raphael Gama da Luz** - Importante que tais ressalvas sejam registradas nas atas de assembleia que versarem sobre o tema. Na ausência de prestação de contas ou reprovação, o caminho poderá ser a propositura de ação judicial específica. Tal movimento prescinde de uma



Raphael Gama da Luz

auditoria contábil de todo o período da gestão, que fora objeto de não aprovação, a fim de concluir quais são os pontos que carecem de esclarecimentos por parte do síndico.

**Repórter da RDC** - O que os moradores podem fazer para se envolverem no processo de prestação de contas e garantir a transparência na gestão do condomínio?

**Raphael Gama da Luz** - Como falamos acima, acompanha de forma contínua as pastas financeiras e os balancetes contábeis a fim de fiscalizar a gestão do síndico e cobrar esclarecimentos quando de fato, necessários.

É comum delegar esta fiscalização para o conselho, contudo a participação e envolvimento de todos os condôminos são fundamentais neste processo.

#### **Raphael Gama da Luz**

*Sócio titular do escritório RGLUZ Advogados, Pós graduado em Direito Imobiliário pela Mackenzie Rio, Pós-Graduado em Responsabilidade Civil e Direito do Consumidor pela EMERJ. Membro da Comissão Estadual de Direito Condominial da ABA Rio de Janeiro. Membro da Comissão de Direito Imobiliário e Condominial da OAB- Méier e Barra da Tijuca.*

#### **Contatos**

@rgluz

@rgluzadvogados

rgluzadvogados@gmail.com



## Prontos para receber visitas no condomínio?

**D**ezembro está se despedindo, mas as celebrações continuam a todo vapor. Seja para festas tradicionais ou férias escolares, é tempo de receber amigos e familiares no condomínio. Entretanto, mais pessoas circulando exigem atenção redobrada nos pontos que geralmente são motivo de reclamação o ano todo: segurança, barulho, uso da piscina e vagas na garagem. Com planejamento, comunicação e trabalho em conjunto, esse período poderá ser memorável para todos.

Em épocas especiais, as regras de convivência costumam ser mais flexíveis, mas elas não saem de férias. Reforçá-las é importante para evitar transtornos. Antes dos convidados chegarem à unidade, eles passarão pela portaria. Enfrentar uma série de perguntas após horas de viagem não é confortável para ninguém. O mesmo se aplica à portaria remota, onde aguardar na rua fragiliza a segurança de todos. Agilize o processo garantindo que os porteiros tenham a lista de convidados ou que os visitantes estejam cientes dos procedimentos da portaria remota, evitando oportunidades para intrusos.

Estar alinhado com a gestão sobre as vagas de garagem é igualmente importante.

Estacionar no local errado pode causar problemas com os vizinhos e impedir a circulação dos outros veículos. Caso o condomínio não tenha vagas suficientes, negocie com outros moradores para emprestar um espaço temporário.

Encontrar com pessoas queridas desperta em nós um sentimento de alegria, quando reagimos com uma conversa calorosa e uma boa música para acompanhar o momento. Contudo, mantenha o volume controlado e escolha um local para as conversas noturnas.

Se pretende aproveitar o verão na piscina, verifique se é permitido, a quantidade de visitantes por unidade, se pode levar bebidas e alimentos para a área ou fumar no ambiente. Cautela com bebidas alcoólicas e animação em excesso são importantes, evitando situações constrangedoras. Brincadeiras perigosas e animais de estimação na área de lazer devem ser deixados de lado. Afinal, estar ao ar livre não significa estar livre de tudo.

Além de reforçar as regras com os moradores, compartilhe as principais com os visitantes afixando-as em locais visíveis. Para isso, use a criatividade e uma abordagem cordial para que eles se sintam bem recebidos.

Para ter resultado, o trabalho em conjunto com os moradores é essencial, por isso, invista na conscientização. O síndico tem o poder de transformar essa época em uma lembrança positiva ou em um pesadelo. Como você quer ser lembrado?

*Cleuzany Lott é advogada, especialista em direito condominial, síndica, Diretora Nacional de Comunicação da Associação Nacional da Advocacia Condominial (ANACON).*

 @cleuzanylott  condominicando@gmail.com

## Síndico amador: Um mau negócio para o condomínio?

**A** função de síndico exige diversas competências. Além de administração de condomínios, é possível citar a importância da psicologia, para saber lidar com os diversos momentos de conflito; contabilidade: para realizar as prestações de contas com simplicidade, transparência e manter o condomínio com as todas as taxas e tributos pagos; direito, pois existem diversas leis específicas que abordam o ambiente dos condomínios; engenharia, para tornar mais fácil identificar que obras são necessárias realizar; arquitetura, para reconhecer as tendências de mercado e poder valorizar os investimentos realizados por cada morador. Porém, não são todos os gestores que possuem todos esses conhecimentos.

### Censo da SíndicoNet

Segundo o Censo da SíndicoNet, o percentual de condomínios que optam por síndicos profissionais passou de 6% no ano de 2013, para 18% em 2021. Portanto, um aumento de 12%. Os dados mostram que, cada vez mais, os condôminos estão buscando pessoas profissionalizadas ao invés dos gestores amadores que, muitas vezes, são os próprios moradores. Afinal, o gestor profissional é um gestor completo, correto? Marcia Mendonça, contadora e síndica, explica que “o síndico profissional não é completo, porém é o mais preparado por conta da sua experiência profissional e conhecimento de uma ou mais áreas correlacionadas ao setor” – explica.

Um ponto importante que devemos explicar é que, o síndico amador é aquele síndico morador que está se colocando na posição de gestor para ajudar os condôminos e o condomínio. Porém mesmo sendo síndico amador, ele pode receber algo em troca daquele serviço prestado como: pró-labore e isenção ou diminuição da cota condominial. O síndico profissional, Arnaldo Dias Filho, que é contador e advogado condominialista, com mais de uma década de prática no setor, nos ajudou a entender um pouco mais sobre o assunto.

“Primeiramente, precisamos diferenciar com cautela a figura do síndico amador daquele chamado síndico profissional. O síndico amador é aquele que faz por amor. O proprietário que, visando cuidar do seu patrimônio, decide assumir tal encargo. Ao passo que o síndico profissional exerce a função com o intuito de obter lucro” – argumenta Arnaldo Dias.

Muitas pessoas podem pensar que o síndico amador é um mau síndico, pois não possui os estudos necessários ou a experiência que um profissional possui. Porém, ele pode ser até melhor do que um profissionalizado. Como Arnaldo disse acima, o amador faz por amor ao trabalho, faz pelo desejo de ajudar a comunidade. Marcia Mendonça e Arnaldo Dias selecionaram alguns pró e contras sobre os gestores amadores.

**Prós:**

- Possui boa vontade de fazer o trabalho;
- Faz com amor;
- Objetivo do trabalho é ajudar a comunidade;
- Geralmente não busca retorno financeiro.

**Arnaldo Dias Filho****Marcia Mendonça****Contras:**

- Coloca em risco a vida do condomínio;
- Não possui experiência do dia a dia;
- Não possui estudo na área;
- Não busca o aperfeiçoamento e a atualização constante;
- Falta de experiência em diversos assuntos como: assembleia, normas condominiais, negociação de contratos, solução de diversos problemas, entre outros.

É notável informar que todo síndico amador pode se profissionalizar, nada o impede de buscar meios de profissionalização na área. Dessa forma, o gestor que possui o desejo de se aprimorar na área, estudar e buscar cada vez mais experiência, podem se inscrever em cursos preparatórios e muitos deles são gratuitos, frequentar seminários e congressos também é uma ótima maneira de estar conectado com o ambiente condominial e evoluir na área.

**Contatos****Marcia Mendonça**
 @marcia.confiancacontabil
**Arnaldo Dias Filho**
 @diasfilhoarnaldo

 manager@m1-rj.com.br


# 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





## A Autovistoria além da Lei!

Como arquiteto, perito e diretor da Franco Vieira Engenharia, reflito sobre a autovistoria predial, atualmente encarada como uma imposição legal nas Leis nº 6400/2013 e Complementar nº 126/2013, no Rio de Janeiro. Contudo, proponho uma abordagem diferente, vendo a autovistoria como um cuidado periódico, comparável aos exames médicos para a saúde do nosso corpo.

Assim como os médicos examinam o corpo para identificar problemas de saúde antes que se agravam, a autovistoria é um “check-up” sob aspectos visuais, preservando a estrutura e segurança dos edifícios. A analogia entre profissionais de engenharia/arquitetura e médicos destaca nosso papel vital na prevenção e cuidado, identificando possíveis falhas estruturais ou até mesmo superficiais, como os médicos identificam sinais de problemas de saúde.

A sugestão de que a autovistoria não deveria ser lei, mas um exame periódico, parte da crença de que o cuidado autêntico não pode ser puramente regulamentado, deve ser internalizado como prática constante e proativa por parte dos responsáveis pelas edificações. Em vez de uma obrigação burocrática, poderíamos promover uma cultura em que a preservação de edificações seja vista como parte do compromisso com a conservação, segurança e até mesmo com a comunidade condominial, além de agregar um investimento no bem-estar coletivo, de forma espontânea.

Vale ressaltar a importância de seguir atentamente o que estará prescrito no laudo de autovistoria como adequações a serem cumpridas e dentro do prazo estipulado. Senão lhe pergunto: o que adianta irmos ao médico, não fazer os exames e sequer tomar os remédios? A receita permite nos medicar; o resultado dos exames, nos diagnosticar de forma correta, e assim temos todas as condições de ter uma vida ainda mais longa, saudável e responsiva.

Convido todos os envolvidos na gestão de edificações a repensar a autovistoria como um hábito periódico, uma prática preventiva que, assim como um check-up médico, contribui para a saúde duradoura e segurança do ambiente que vivemos, que abriga as nossas famílias. A responsabilidade individual, nesse contexto, torna-se uma questão de autocuidado e um compromisso com a sustentabilidade do patrimônio de cada um de nós.

*Marcello Vieira é engenheiro civil proprietário da Franco Vieira Engenharia, empresa dedicada a prestação de serviços, habilitada para execução de reformas, laudos e projetos, dos mais diferentes portes, e tem como foco de trabalho o trinômio: qualidade, segurança e preço justo.*

 @francovieiraengenharia

 contato@francovieira.com.br

# Violência no condomínio: Como o síndico deve fazer a gestão sem incorrer em situações embaraçosas e ilegais?



Patricia Pinheiro

A problemática da violência em condomínios “tem despertado preocupações crescentes”, revelou a especialista em segurança condominial, Patricia Pinheiro, em entrevista à repórter da Revista dos Condomínios. Ao distinguir os diferentes matizes da violência em ambientes residenciais, Pinheiro destacou a diversidade delas e as leis aplicáveis em cada caso.

Ela ainda enfatizou a importância da ação proativa, por parte dos síndicos, e implementação de medidas de segurança física e tecnológica. Na conversa abordamos, também, a relevância de programas de conscientização e treinamentos para fomentar uma cultura de respeito e segurança entre os moradores.

Patricia Pinheiro ressaltou a importância de uma

# 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**





## Aprendizado como filosofia de vida para o Síndico

**F**azendo uma retrospectiva da Coluna Desempenho e Liderança em 2023, trouxe para cá, a cada mês, uma habilidade fundamental para o desempenho da sindicatura.

Abordei: Visão sistêmica, Visão Estratégica, Resiliência, Negociação, Processo Decisório, Pensamento Crítico, Criatividade e Inovação. Todas estas habilidades são possíveis de se desenvolver, esta é a proposta: Síndicos mais conscientes de suas habilidades e de suas necessidades, saber o que precisa desenvolver para, continuamente crescer, expandir e prosperar. Ninguém prospera sem desenvolvimento pessoal e profissional.

E este eterno aprendizado tem um nome, chama-se Lifelong Learning, termo em inglês que traduz o Aprendizado ao longo da vida. Não é o aprendizado da escola, da academia, mas sim o aprendizado ilimitado, contínuo e em todas as fases/situações da vida. Ele está ligado aos seus interesses e metas pessoais. Você faz sua trilha. Ele te impulsiona ao crescimento, é inevitável! É este aprendizado que te prepara para os desafios profissionais e da vida.

Além de tantos benefícios práticos, o aprendizado ao longo da vida enriquece sua qualidade de vida, mantém a mente ativa, estimula a criatividade e proporciona uma sensação contínua de inspiração e realização.

Aquele tem uma mentalidade de aprendizado contínuo, vê cada desafio como uma oportunidade de aprender. O problema no condomínio (a infiltração, a tubulação, o telhado, aquela situação jurídica) vira oportunidade de se tornar um “especialista” no assunto. Somos assim, pesquisamos em sites especializados do mercado, vemos vídeos no youtube (de obra, de produtos, de soluções), vamos estudar a fundo aquele tema, para resolver o problema. E quando ele aparecer de novo, em outro condomínio, ah! Tiramos de letra! O desafio, nos fez evoluir, com certeza.

Outro ponto que precisamos estar abertos a um aprendizado, é o “condômino desafiador” (todos tem um!). O que ele está sinalizando? Está sendo porta voz de um problema que todos estão percebendo e apenas um fala? Está me desafiando a desenvolver alguma habilidade interpessoal? Preste atenção, você tem algo a aprender e muitas vezes, a evoluir com ele. Aproveite e agradeça!

Ah! E os erros? Eles fazem parte do percurso, reconheça rápido, aja para corrigir e faça ele valer a pena, tire sempre um aprendizado.

Te desejo um 2024 cheio de descobertas e grandes aprendizados!

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

resposta ágil das autoridades e a necessidade de iluminação adequada nos espaços comuns. Diante do panorama desafiador, enfatizou-se “a necessidade de uma atuação coletiva e consciente para mitigar esses incidentes preocupantes”. Leia a entrevista a seguir.

**Repórter da RDC:** Quais são os tipos de violência que ocorrem com mais frequência?

**Patrícia Pinheiro:** São três: doméstica, contra síndico e contra funcionários. Além disso, existe a violência moral: qualquer ação que configure calúnia (imputar falsamente cometimento de crime), difamação (ofensa à honra e reputação) ou injúria (ofensa à moral – verbalmente ou por escrito) da vítima.

**Repórter da RDC:** Quais são as leis para tratar esses crimes?

**Patrícia Pinheiro:** Lei Maria da Penha, Lei Stalking, Código Penal.

**Repórter da RDC:** Como controlar pessoas que se acham no direito de cometer alguma violência em condomínios?

**Patrícia Pinheiro:** Denunciar. Não pode haver omissão, em especial pelos administradores do condomínio.

**Repórter da RDC:** Quais providências devem ser tomadas quando acontece um caso de violência no condomínio?

**Patrícia Pinheiro:** Orientar a vítima a denunciar e representar. Afim de que as autoridades competentes possam intervir e o agressor ser devidamente penalizado.

**Repórter da RDC:** Nesse caso, como o síndico deve agir?

**Patrícia Pinheiro:** O síndico deve agir proativamente, seja por indícios ou se constatada a violência. Agir preventivamente, com campanhas e por meio das denúncias pelos canais de comunicação junto às autoridades competentes, quando o fato ocorrer no condomínio, seja na área comum ou privada.

**Repórter da RDC:** Quais medidas de segurança física e tecnológica podem ser implementadas para prevenir incidentes de violência em áreas comuns de condomínios?

**Patrícia Pinheiro:** Os condomínios poderão propor monitoramento de imagens com implantação de sistema de câmeras. É senso comum que as câmeras podem inibir ações mais violentas nas áreas comuns.

**Repórter da RDC:** De que forma os síndicos podem criar uma cultura de segurança e respeito entre os moradores para reduzir os casos de violência?



Patricia Pinheiro durante palestra

**Patricia Pinheiro:** Através de campanhas para enfrentamento à violência e a denúncia efetiva junto às autoridades competentes.

**Repórter da RDC:** Qual é o papel da polícia e das autoridades locais na mitigação de casos de violência em condomínios?

**Patricia Pinheiro:** Atualmente a polícia e demais autoridades compõem uma rede de proteção à violência. Se o Estado estiver bem aparelhado, composto de bons profissionais e a comunicação do condomínio com a autoridade for eficiente, acredito que a coletividade será a maior beneficiada.

**Repórter da RDC:** Como a falta de iluminação ou a má conservação de áreas comuns pode contribuir para a ocorrência de atos violentos em condomínios?

**Patricia Pinheiro:** Condomínios escuros, sem monitora-

mento, são espaços propícios à violência, pois estão associados ao sentimento de impunidade. É dever do síndico combater essa prática. Investimento na iluminação é investimento em segurança.

**Repórter da RDC:** Como a implementação de programas de conscientização e treinamentos de segurança pode influenciar positivamente na redução de casos de violência em condomínios?

**Patricia Pinheiro:** Programas e treinamentos devem ser direcionados à coletividade e aos funcionários. Todos deverão colaborar com o enfrentamento a violência.

**Repórter da RDC:** Quais são as implicações legais para os responsáveis pela segurança em condomínios quando ocorrem casos de violência entre moradores?

**Patricia Pinheiro:** Não podem responder por omissão ou negligência. Como administradores ou empresas responsáveis pela segurança, ambos devem ter planos de segurança aprovados e em execução, com monitoramento constante. Percebemos uma evolução na violência. Já se verificam várias classificações de violência. Logo, o combate deve ser imediato.

**Repórter da RDC:** Como o síndico pode ajudar nessa questão?

**Patricia Pinheiro:** O Síndico, em especial, deve ter consciência acerca da sua responsabilidade e atuar de forma preventiva, denunciando quando constatar um fato violento e, durante a assembleia, propor medidas que venham a minimizar a violência nos condomínios.

#### Patricia Pinheiro

*Bacharel em Direito pela Universidade Federal do Piauí (UFPI/1999), pós-graduada em Direito Notarial e Registral, advogada com atuação em Condomínios (Piauí), coordenadora Pedagógica do Curso de Síndico pela Integração Consultoria, coordenadora da Pós Graduação em Direito Imobiliário e Gestão Condominial pela FAST/PI. É autora do livro Direito Condominial Escrito Por Elas. Professora e Palestrante.*

#### Contatos

 @patriciapinheiroadv

 juridico@patriciapinheiroadv.com.br



# SEU CONDOMÍNIO É SEGURO?

IDENTIFICAMOS TODAS AS FRAGILIDADES E RECOMENDAMOS AÇÕES MITIGADORAS DO RISCO

 @jaconsultoriadeseguranca

 @jaconsultoria\_seguranca



Contato:  
 (21) 99926-5838

Email:  
 contato@jaconsultoriaseg.com.br

Site:  
 www.jaconsultoriaseg.com.br



## Problemáticas na contratação de prestadores de serviços condominiais

Que atire a primeira crítica aquele síndico ou gerente que nunca teve um problema com prestadores de serviço em seus condomínios. Há alguns meses, em outro artigo, eu falei que o mercado condominial “apesar de muito amplo no Brasil, ainda é muito amador no sentido literal da palavra”. Todos os dias essa comprovação na prática. Para alguns serviços esporádicos, como: manutenção de aparelhos de ar condicionado das áreas comuns, limpeza e desinfecção de caixas de gordura e tubulações, serralheiros, pedreiros (para pequenos serviços), apenas para citar alguns serviços, às vezes trava-se uma verdadeira batalha com os fornecedores.

O primeiro ponto: falta de comprometimento. Agenda-se um horário e o profissional não comparece e, muitas vezes, sem dar satisfação. Outro ponto: a documentação fiscal necessária a ser apresentada. Ela é muito ignorada por uma quantidade expressiva de empresas e profissionais liberais. Refiro-me às notas fiscais e recibos. Entendemos que algumas empresas por atuarem há muito tempo na área condominial, se acostumaram a prestar serviços sem notas. Mas os condomínios são exigidos a prestar contas e comprovar seus gastos. Apesar do condomínio não ter uma personalidade jurídica com fins lucrativos, opera sob um CNPJ e é tomador de serviços. Por isso precisa estar regular com suas obrigações. Portanto, se não houver um parceiro como prestador de serviços, pode gerar complicações para o síndico e sua coletividade.

A seguir, alguns pontos essenciais que podem ajudar aos gestores prediais a observar a administração e contratação de bons prestadores de serviços (fixos, com contrato, e esporádicos): Manutenção da qualidade: Os prestadores de serviços em condomínios precisam garantir a manutenção da qualidade dos seus serviços. Isso significa estar sempre atualizado em relação às melhores práticas do mercado, investir em treinamento e capacitação da equipe, além de utilizar equipamentos e materiais de qualidade. É sempre bom observar estes pontos na fase de cotações de serviços e quando o prestador estiver no condomínio fazendo sua vistoria técnica.

- **Manutenção:** Os prestadores de serviços precisam garantir a manutenção da qualidade dos seus serviços. Isso significa estar sempre atualizado em relação às melhores práticas do mercado, investir em treinamento e capacitação da equipe, além de utilizar equipamentos e materiais de qualidade. É sempre bom observar estes pontos na fase de cotações de serviços e quando o prestador estiver no condomínio fazendo sua vistoria técnica;

- **Prazos:** Podemos apontar este como o maior “calo” numa contratação de serviços, já que, a depender da magnitude do serviço – como por exemplo, uma revitalização de fachada – pode trazer muita dor de cabeça e gastos extras, aumentando os custos previstos. É fundamental que os prestadores de serviços apresentem cronogramas de realização do serviço e que haja sempre supervisão externa para se fazer cumprir os prazos estabelecidos;

- **Adaptabilidade:** Cada condomínio possui suas próprias regras e exigências. Os fornecedores precisam ser capazes de se adaptar a diferentes contextos e atender de forma personalizada;

- **Serviços:** Além das demandas comuns, como limpeza e manutenção, os prestadores de serviços também precisam estar preparados para oferecer serviços diversificados. Isso está diretamente ligado ao ponto de adaptabilidade (item 3). É muito ruim quando serviços interligados não são realizados por um mesmo prestador. Por exemplo, uma empresa instala o sistema de controle de acesso, mas não resolve problemas relacionados ao portão ou qualquer dispositivo interligado. Essa situação causa transtornos que levam tempo de resolução e, em muitos casos, vai requerer que ambos os fornecedores estejam presentes para resolver o problema.

- **Competição:** Existem vários prestadores de serviços oferecendo os mesmos tipos de serviços. Isso faz com que a competição seja bastante acirrada, o que exige que cada prestador tenha que buscar seu diferencial. Infelizmente, a prestação dos serviços tem se nivelado por baixo e, quando ocorre esse tipo de “concorrência”, o prestador com menor preço geralmente é o contratado. Esse tipo de decisão já provou ser um mau negócio – com o resultado incorrendo no que falamos nos itens 1 e 2.

Esses são apenas alguns exemplos dos desafios que os gestores condominiais devem estar atentos na contratação de prestadores de serviços. Dependendo do condomínio e do empreendimento, outros pontos podem ser adicionados: comunicação eficiente, satisfação do cliente e imagem da empresa no mercado. Mas estar atento e em constante busca de excelência, fará com que os objetivos sejam atingidos e mostra para o mercado condominial que existem clientes ávidos por uma boa prestação de serviços.

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

## SECOVI: Feira de Condomínios e Encontro de Síndicos tem edição concorrida no Rio

Evento teve presença de palestrantes ilustres e marcou agenda do setor



Raphael Thomé, presidente da ABADI, iniciou o evento

A edição da Feira de Condomínios e Encontro de Síndicos, organizada pelo Secovi-Rio e Abadi, foi realizada no Hotel Fairmont, em Copacabana, com muito sucesso. Ela reuniu uma série de palestras consideradas de extrema relevância pelos presentes ao evento. A comunidade interessada nos assuntos condominiais ofereceu uma resposta positiva da edição. O ponto alto foi a participação especial do conhecido ex-treinador da Seleção Brasileira de Voleibol, Bernardo Rezende, ou simplesmente “Bernardinho”, como é mais conhecido. A palestra dele, sobre “Desafios e Liderança”, foi bastante aplaudida.

### Panorama da edição

Durante os dias da edição, o local funcionou como uma espécie de ponto de convergência para síndicos, subsíndicos, conselheiros, administradores de imóveis e outros profissionais interessados no tema da cidade e de outras cidades do país. O evento ofereceu um painel abrangente que uniu conhecimento, produtos e experiências para aprimorar a gestão condominial. As palestras, workshops e oportunidades de networking proporcionaram um ambiente enriquecedor para todos os presentes.

O evento sobre condomínios teve a participação do

experiente advogado André Luiz Junqueira, autor do livro “Condomínios - Direitos & Deveres”. Em sua palestra, ele abordou a exclusão do condômino antissocial, trazendo à tona casos de sucesso na justiça e discutindo os critérios e requisitos dessa ação. Ele ressaltou a importância do tema e tentou tornar o assunto polêmico mais leve para a audiência, mesmo sendo grave.

Na sequência, Carlos Gabriel Feijó, especialista em direito condominial, trouxe à tona os desafios enfrentados na locação por temporada durante sua palestra no evento recentemente realizado no Rio de Janeiro. Feijó compartilhou a proposta da palestra, que visava debater os comportamentos e as consequências da locação de curta temporada nos condomínios residenciais.

“A intenção da palestra foi abrir um debate sobre a locação de curta temporada e seu impacto nos condomínios residenciais. É fundamental compreendermos o comportamento dessa modalidade de locação e suas implicações para a convivência condominial”, explicou Feijó.

Ao ressaltar a importância do evento, destacou o crescimento exponencial da área condominial nos últimos anos, acompanhado de um aumento significativo nas complexidades enfrentadas. “Eventos como este desempenham um papel crucial ao nos fornecer insights e informações essenciais para uma gestão condominial mais especializada e profissional”, enfatizou o especialista.

A escolha de Copacabana como local do evento foi de grande relevância para Feijó, dada a temática abordada em sua palestra. “A influência de Copacabana é enorme no contexto da locação por temporada, especialmente por ser um ponto turístico de destaque no Rio de Janeiro”, observou. Feijó ressaltou que os condomínios localizados na orla da Zona Sul enfrentam de forma mais acentuada os desafios relacionados à locação de curta temporada, o que torna essencial discutir essas questões em um ambiente tão emblemático como Copacabana.

O evento proporcionou uma oportunidade valiosa para compreender os desafios específicos enfrentados pelos condomínios diante da locação por temporada, permitindo aos participantes aprofundar seus conhecimentos e estratégias para lidar com essas situações de forma mais eficaz e responsável. Feijó concluiu destacando a importância de um debate aberto e contínuo sobre essa temática em eventos como este, visando um aprimoramento constante na gestão condominial frente aos desafios do mercado atual.

João Alberto, representante de um stand de consultoria de segurança patrimonial, enfatizou a importância do evento como um espaço importante para síndicos e administradores de condomínios “em todos os âmbitos de conhecimento da área condominial: de segurança passando pela questão da tecnologia e, mesmo, a gestão condominial como um todo” – destacou. Ele também falou sobre a importância do evento que atraiu milhares de inscrições e participantes de todo o Rio de Janeiro

### Análise do evento: Perspectivas diversas

Raphael Thomé, presidente da Associação Brasileira das Administradoras de Imóveis (ABADI), compartilhou a visão inspiradora por trás do evento recente realizado no Rio de Janeiro. Thomé enfatizou que o evento foi meticulosamente planejado para unir síndicos e profissionais envolvidos no ecossistema condominial, trazendo consigo a fusão da tradicional Feira de Condomínios, anteriormente organizada isoladamente pela SECOVI Rio, e o consolidado Encontro de Síndicos, com mais de 25 anos de existência e historicamente organizado pela ABADI.

“A proposta do nosso evento foi criar um espaço de intercâmbio intenso, onde os síndicos pudessem



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

não apenas se atualizar com informações valiosas, mas também se conectar com uma gama diversificada de empresas e prestadores de serviços, cada um oferecendo produtos e soluções únicas”, compartilhou Thomé. “Nosso objetivo primordial foi proporcionar um ambiente propício para a troca de ideias e conteúdos, visando capacitar todos os presentes a retornarem para seus condomínios munidos de ferramentas essenciais para uma gestão eficaz e bem-sucedida.”

Ao abordar as expectativas de público, Thomé revelou que houve um notável interesse, refletido nas 2.600 inscrições recebidas. “Esperávamos uma participação expressiva e uma interação significativa ao longo do evento”, disse Thomé. No entanto, o primeiro dia teve um desafio climático com uma forte chuva pela manhã. “Apesar disso, a chuva se dissipou, e estamos confiantes de que todos os interessados comparecerão, ansiosos para conhecer e dialogar conosco”, concluiu otimista o presidente da ABADI, reforçando a expectativa de um evento frutífero e enriquecedor para todos os presentes.

Roberto Bigler, diretor jurídico da ABADI, considerou o evento como um dos mais importantes do Brasil para condomínios. Ele esperava inovação, tecnologia e conteúdo jurídico relevante, enfatizando a importância da localização em Copacabana, refletindo a densidade populacional e a representatividade do evento para o mercado.

Marcelo Borges, diretor da ML Administração de Imóveis, realçou a relevância significativa dos eventos destinados aos síndicos, destacando sua importância vital no aprimoramento da gestão condominial e na melhoria da qualidade de vida dos residentes. Borges salientou a importância desses encontros que proporcionam esclarecimentos essenciais aos síndicos, abordando temas renovados a cada edição e permitindo contatos diretos com fornecedores e prestadores de serviços, os quais apresentam soluções e produtos pertinentes ao setor.

“Eventos como esse desempenham um papel fundamental no enriquecimento do conhecimento dos síndicos, fornecendo informações que oxigenam suas práticas de gestão. Ao participarmos de um evento como este, saímos munidos de informações valiosas que não apenas agregam qualidade à gestão, mas também melhoram substancialmente a vida das pessoas. Sua existência é imprescindível no calendário dos eventos cariocas”, ressaltou Borges enfaticamente.

O diretor da administradora falou também sobre o papel simbólico de Copacabana como ponto de origem desses encontros. “Foi aqui que nasceu o encontro de síndicos, e mesmo que tenha se espalhado

por outras regiões do Rio de Janeiro, Copacabana permaneceu como o berço desse evento”, destacou. Ele apontou a alta concentração de condomínios no bairro, ressaltando a diversidade de empreendimentos e a heterogeneidade cultural que caracteriza a região, tornando-a um reflexo multifacetado da própria cidade. Borges enfatizou a relevância desse contexto diversificado na configuração do evento e na ampla abrangência da responsabilidade legal do síndico.

Já Edison Sanromã, conselheiro efetivo do CRA RJ, destacou a importância do contato direto com síndicos para promover a coleta seletiva e melhorar a cidade. Ele abordou a importância da coleta seletiva para a segurança e dignidade dos trabalhadores envolvidos, enfatizando a necessidade de mudanças sociais e econômicas.

Em resumo, vários palestrantes, várias perspectivas e níveis de conhecimento e formações diferentes para enfrentar questões relevantes variadas do mundo condominial: desde aspectos jurídicos até ações práticas para melhorias sociais e ambientais nos condomínios e na cidade como um todo.



**Raphael Thomé (presidente da ABADI), Pedro Wähmann (presidente da SECOVI) e Bernardinho (ex-técnico da seleção brasileira de vôlei).**



**Marcelo Borges, em sua palestra sobre “Abrangência da Responsabilidade Legal do Síndico”.**



**Bernardo Rezende, mais conhecido como Bernardinho, em sua palestra sobre “Desafios da Liderança”.**



**Roberto Bigler, diretor jurídico da JUA gestão imobiliária, em sua palestra sobre “Direito de propriedade e a Mudança da Destinação”**



**Hermes Simões, em sua palestra sobre “Mediação de Conflitos em Condomínios”**



**Juliana Bracks, engenheira de produção, em sua palestra sobre “Assédio Moral e Sexual, Diversidade, Inclusão de PCD em condomínios”**



**André Luiz Junqueira, em sua palestra sobre “A exclusão do condômino antissocial”**



**Simulação de Assembleia Condominial, com Ronaldo Coelho Neto, Marcelo Borges e Ana Cristina Rielo**



**José Pedro de Assis Junior, técnico em segurança do trabalho, em sua palestra sobre “Segurança no Trabalho: Você cuida dos seus funcionários?”**



**Auditório do Hotel Fairmont, em Copacabana, recebe grande público para dois dias de evento**

# Aprimora Talks: Segurança e Gestão de condomínios



Rodolpho Calile, gerente comercial da Haganá

**N**a última quinta-feira, dia 21 de dezembro, aconteceu o evento presencial Aprimora Talks, dedicado à discussão sobre Segurança e Gestão de Condomínios. O encontro foi realizado no Auditório do Quality Center - Rua Mem de Sá, nº 34, em Icaraí, Niterói - RJ, e contou com a presença de especialistas no campo condominial.

O encontro foi pensado para ser mais próximo dos presentes, de forma a proporcionar a discussão dos temas propostos e tirar dúvidas com os especialistas palestrantes. Por isso, a escolha do auditório do Quality Center, que tem capacidade para cerca de 50 pessoas. Ao contrário de eventos maiores, como o Resenha Síndico, onde a interação pode ser limitada pelo tempo e a quantidade de participantes. De acordo com Carlos Dantas, sócio diretor do Aprimora, a intenção é promover um espaço mais íntimo e propício para a troca de experiências entre o público e os palestrantes e, dessa forma, estimular a participação ativa do público, encorajando o compartilhamento de conhecimentos e experiências entre os presentes.

Oferecendo uma visão abrangente e detalhada sobre a administração condominial, os administradores Carlos Dantas e Francisco Egito, acompanhados do Delegado José Paulo Pires, conhecido por sua vasta experiência na área de segurança pública, trouxeram temas valiosos sobre gestão, estratégias e precauções essenciais para condomínios – informações aplicáveis no dia a dia por síndicos e zeladores.

**Aprimora Talks:** Visão Integrada para a Eficiência Condominial

Carlos Dantas, Sócio Diretor da Garden e Aprimora, compartilhou insights sobre a origem do “Aprimora Talks”, um evento voltado ao universo condominial. Segundo ele, a proposta surgiu da necessidade de abordar temas relevantes e estabelecer um diálogo direto com o público. O foco da edição atual foi a segurança, além da gestão do síndico e da administradora, visando destacar como essa colaboração contribui para o sucesso do condomínio. Ao trazer esses temas à tona, incluindo a participação dos zeladores interessados na questão da segurança, Dantas ressaltou a intenção de abranger todos os envolvidos na administração condominial, planejando expandir essa iniciativa para criar uma programação com temas diversos em futuros eventos.

Quanto aos tópicos de destaque, o foco principal das palestras foi a prática da competência do síndico aliada ao suporte da administradora. Carlos Dantas e Egito planejaram abordar questões específicas que podem gerar problemas nos condomínios, oferecendo soluções e boas práticas para situações recorrentes. Um desses pontos foi o “caixa pequeno”, uma área delicada de despesas menores, onde a falta de comprovantes pode acarretar problemas.

A discussão foi direcionada para apresentar o que funciona, o que não funciona na prática e identificar soluções para problemas recorrentes em condomínios, buscando evitar sua repetição em outros

contextos. Ao término do evento, a expectativa é que os síndicos saiam com uma compreensão mais ampla sobre o papel das administradoras e estejam mais aptos a realizar suas funções, de gerenciar condomínios, de forma a serem mais eficientes e menos burocráticos ao lançarem mão de um trabalho sinérgico, articulado com as administradoras.

**Visão Colaborativa para a Segurança:**  
Co-Security

Rodolpho Calile, Gerente Comercial da HAGANÁ, trouxe para o público o Co-security, um programa de segurança colaborativa. Em uma entrevista exclusiva, Calile destacou o êxito do programa em São Paulo, com mais de 3.000 postes instalados em diversos bairros, impactando positivamente a segurança local. Ao utilizar câmeras estrategicamente posicionadas, o sistema não só aumentou a sensação de segurança, mas também desencorajou a criminalidade, forçando os infratores a evitarem áreas monitoradas. A tecnologia de ponta, com inteligência artificial embarcada, permite rastrear e identificar indivíduos, em parceria com as autoridades locais, contribuindo para a identificação de pessoas procuradas.

Com um olhar otimista do futuro, Calile ressaltou a lógica da colaboração por trás do Co-Security. A ideia é criar uma rede colaborativa entre condomínios e vizinhanças, onde com a presença de câmeras de segurança constituindo em um verdadeiro sistema de segurança nos diversos locais em que forem instaladas e, desse modo, se transformando em um benefício coletivo para a segurança pública (nas ruas), mas também patrimonial (evitando assalto aos condomínios cooperativos).

Ao formar essa rede, os moradores se unem para manter a segurança na região, promovendo uma verdadeira proteção coletiva dos seus patrimônios - no caso, os condomínios. Com planos de expansão para o Rio de Janeiro, Calile revela que o início pode ser modesto, mas à medida que as pessoas experimentam os benefícios do sistema e percebem sua eficácia no controle e prevenção, a demanda naturalmente aumenta e de forma crescente. O objetivo é claro: manter as ruas mais seguras para todos.

**Conceitos Fundamentais de Segurança Condominial:** Perspectivas do Delegado José Paulo Pires

Durante o Aprimora Talks, o Delegado de Polícia José Paulo Pires enfatizou os pontos centrais de sua palestra, especialmente voltados para síndicos e zeladores presentes. Ele destacou a importância de compreender os elementos fundamentais do sistema de segurança condominial, abordando funcionários, síndicos, segurança eletrônica, física e normativa. Além disso, ressaltou a elaboração do plano estratégico de segurança

**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** 



## LGPD nos Condomínios: Compromisso Coletivo

A Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD) é muito mais do que um conjunto de regras a serem seguidas; é um compromisso moral e legal que todos devemos abraçar nos condomínios. Como advogada condominialista e Diretora Jurídica da CondoPrivacy, reconheço a grande importância de proteger os dados dos moradores e funcionários.

Além de seguir as diretrizes da LGPD, é essencial cultivar uma cultura de conscientização e participação ativa. Incentivar a discussão sobre a importância da proteção de dados em assembleias e comunicar regularmente sobre as medidas adotadas é fundamental para promover uma compreensão ampla e uma postura proativa em relação à LGPD.

A conscientização sobre a LGPD não é apenas uma medida preventiva, mas uma obrigação inegável. Estamos incumbidos de resguardar informações sensíveis e garantir que sejam manuseadas de forma ética e segura. Isso não é apenas uma exigência legal; é um ato de respeito e responsabilidade para com a comunidade condominial.

Investir em treinamentos, revisar políticas e implementar medidas de segurança são passos cruciais. Essas ações não apenas nos mantêm em conformidade com a lei, mas também fortalecem a confiança entre os moradores e a administração.

Encaro a LGPD como uma oportunidade para fortalecer a relação de confiança entre administração e moradores é essencial. Ao promover uma cultura de transparência e segurança, não apenas cumprimos com as obrigações legais, mas também estabelecemos um ambiente onde a privacidade é valorizada e respeitada por todos.

Costumo dizer que a LGPD nos condomínios além da responsabilidade do síndico é também uma responsabilidade compartilhada entre todos que fazem parte da “sociedade” condominial.

*Isabela Cardoso é Advogada condominial há 16 anos, diretora jurídica da CondoPrivacy, membro da comissão condominial da OAB - Barra da Tijuca, membro da comissão de proteção de dados OAB/RJ e coordenadora da comunidade experts em condomínios (CEX) no Rio de Janeiro*

 @isabela.cardosoadv

condomínial, evidenciando os passos essenciais para desenvolvê-lo, desde a análise de riscos até a consideração de aspectos físicos, eletrônicos e normativos, promovendo a ideia de segurança colaborativa entre moradores, funcionários e síndicos.

Ao explicar sobre a importância desse evento, o Delegado sublinhou sua relevância para difundir conceitos fundamentais de segurança condominial. Destacou que em São Paulo existe uma cultura mais consolidada nesse sentido, enquanto no Rio há uma presença menor de empresas especializadas nesse trabalho. Contudo, vislumbra uma mudança nesse panorama, prevendo o surgimento de mais empresas voltadas para a segurança condominial na região, à medida que a conscientização sobre essa temática se expande.



**Carlos Dantas e Francisco Egito, abordando o tema “Gestão do síndico e administradoras como suporte”**



**Delegado José Paulo Pires, em sua palestra sobre “Segurança em 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



## Solicitação Encanada

**N**uma pequena cidade do interior de São Paulo foi construído um grandioso condomínio. Um condomínio que traz no seu contexto algo além da moradia, a possibilidade de estar próximo a um local estratégico que atrai milhares de fiéis.

O empreendimento de fato é triunfante, composto de várias Torres, com área verde por todos os lados, lindas paisagens, biblioteca e uma capela, para as orações com pedidos de harmonia considerando a fase que o condomínio estava inserido, o da implantação.

E sendo uma construção atual e moderna, desde a planta já havia a previsão das unidades terem a individualização de água, através de hidrômetros em cada unidade, permitindo que cada uma dessas efetivamente pagasse pelo que de fato consumiu.

Não posso deixar de ressaltar que ao adotar essa medida a tendência é que haja economia dos recursos naturais, pois leva à consciência econômica do próprio condômino, não que a consciência ecológica seja menos importante, mas a primeira atinge diretamente ao bolso.

Essa questão da individualização trouxe grandes debates jurídicos, em especial sobre a legalidade da cobrança de tarifa mínima de água de condomínio promovido por um único hidrômetro, o Tema 414 do E. Superior Tribunal de Justiça.

Mas a dificuldade da cobrança quando há um único hidrômetro no condomínio não é o ponto dessa crônica, mas sim a dificuldade da implantação efetiva do uso dos hidrômetros individuais pela concessionária de água e esgoto da cidade.

Isso mesmo, na medida que os adquirentes retiravam as chaves com a incorporadora, se iniciava os processos junto às concessionárias de água, energia elétrica e gás.

Foi quando nós deparamos com a seguinte solicitação da concessionária de água e esgoto, que fosse apresentada uma ata de assembleia devidamente registrada onde 50% + 1 dos condôminos autorizasse a leitura individual, argumentando ser uma exigência interna, da qual não foi apresentada. Foi quando entendemos o porquê nenhum condômino estava conseguindo realizar seu cadastro.

Por óbvio tentamos por diversas vezes através do diálogo a busca da compreensão dessa exigência ou ainda flexibilização com relação ao quórum, pois por se tratar de um condomínio recém implantado além das dificuldades naturais de alcançar a aprovação desejada, há também os pontuais no que tange a uma implantação.

Infelizmente todas as tentativas amigáveis foram refutadas pela concessionária, de forma que só restou alternativa de levar a assembleia a fim de que pudéssemos alcançar o quórum desejado para que a individualização fosse efetivada pela concessionária, já que a atual gestão não queria iniciar com medidas judiciais.

É como o previsto houve por parte dos condôminos muitos questionamentos quanto à necessidade dessa aprovação ou ainda pela manutenção no formato atual que se encontrava o condomínio à época, a qual seja, a medição em um único hidrômetro onde o condomínio recebia uma única fatura que estava sendo rateada entre os moradores.

Buscando pôr um fim a esse episódio polêmico, a pauta com a aprovação para a individualização foi levada à Assembleia, que como imaginávamos não atingiu o quórum necessário, mesmo com a conversão em assembleia permanente, ou seja, caberia ao condomínio fazer a leitura e cobrança da água e esgoto que poderia ficar a encargo da concessionária responsável.

Moral da história: "Água mole em pedra dura, nem sempre de tanto que bate, fura..."

*Soraia Moussa é Advogada atuante desde 1999, com especialização em Direito Condominial e Direito Imobiliário, Pós-graduada em Direito Processual, Membro da Comissão de Direito Imobiliário da ABA, Membro da Comunidade de Expert em Condomínios, CEX, Idealizadora do Podcast "O Jurídico diz q POD".*

@soraiamoussa.adv

scm@adv.oabsp.org.br

**REVISTA DOS CONDOMÍNIOS**  
Ano 2 - Edição 29 - Dezembro de 2023

### MERCADINHO NO CONDOMÍNIO: Alternativa real para melhorar as contas do condomínio?

**FERRAMENTAS TECNOLÓGICAS**  
Como a tecnologia pode ajudar os síndicos nas rotinas

**FAMÍLIA MULTIESPÉCIE**  
Você vai amar conviver com eles

**MANUTENÇÃO DA SAÚDE DO SÍNDICO**  
Quando a emocional pode prejudicar sua rotina

**FEIRA SECOVI**  
Palestrantes famosos, painéis, palestras e troca de experiências

www.revistadoscondominios.com.br

## Expediente • REVISTA DOS CONDOMÍNIOS

<b>Chief Executive Officer:</b>	Francisco Egito
<b>Jornalista Responsável e Editor:</b>	Ricardo Britto
<b>Conselho Editorial:</b>	Francisco Machado Egito (RJ) Vander Ferreira de Andrade (SP)
<b>Gerência:</b>	Cecília Egito
<b>Comercial:</b>	Andrea Oliveira
<b>Editoração:</b>	Jorge Arthur Ferreira Machado
<b>Colaboradores:</b>	Yago Santos e Júlia Faria
<b>Revisão:</b>	Ricardo Britto
<b>Realização:</b>	Grupo Francisco Egito e MMA Marketing
<b>Endereços e Contatos:</b>	Rua Gavião Peixoto, 183/905 - Icaraí, Niterói, RJ - CEP 24.230-090 (21) 96543-0175 revistadoscondominios.com.br contato@revistadoscondominios.com.br comercial@revistadoscondominios.com.br revistadoscondominios @revista_dos_condominios revista-dos-condominios

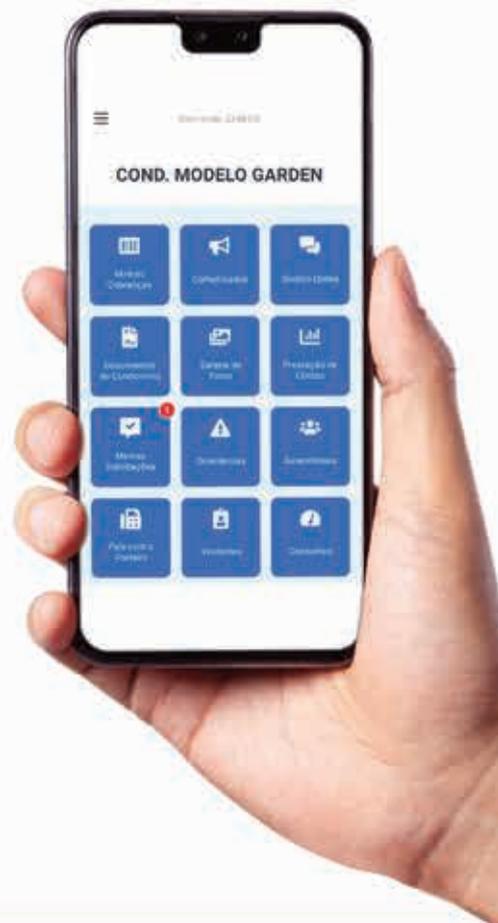
Conteúdo de propriedade da Revista dos Condomínios | Não autorizada a cópia ou reprodução total ou parcial sem autorização prévia expressa. | Os artigos e opiniões dos colunistas e entrevistados são de responsabilidade dos autores e não necessariamente refletem a opinião da revista. | Para receber mensalmente e gratuitamente a edição digital da REVISTA DOS CONDOMÍNIOS, acesse o nosso site e faça o seu cadastro gratuitamente:

revistadoscondominios.com.br | Ao fazer essa solicitação, o assinante concorda em receber malas diretas e comunicações da Revista dos Condomínios e seus parceiros empresariais, com ofertas de produtos e serviços adequados ao seu perfil.

## TECNOLOGIA E INFORMAÇÃO PARA SEU CONDOMÍNIO

na palma da sua mão.

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



**Equipe qualificada e atendimento humanizado.**

**Gerente de atendimento com WhatsApp corporativo.**

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

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



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





**APRIMORA**  
Qualificação profissional

## TREINAMENTO PARA EMPRESAS E CONDOMÍNIOS

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

## QUALIFICAÇÃO PROFISSIONAL

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

## EVENTOS

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

### SAIBA MAIS:

 21 9 8476-5645

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

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

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