

## REVISTA DOS CONDOMÍNIOS

Ano 3 - Edição 25 - Janeiro/Fevereiro de 2024

# Bullying e cyberbullying:

o que diz a nova lei e o que o síndico precisa saber?



AUDIÊNCIA ABERTA DO CÓDIGO CIVIL

Ouvir o público e obter sugestões para condomínios PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO ANUAL

Sua importância para o síndico

**AUDITORIA PREDIAL** 

Os cuidados com a manutenção em condomínios verticais CONDÔMINO ANTISSOCIAL

Como lidar com eles e evitar confrontos e situações delicadas





**Prof. Carlos Dantas** 

### FERRAMENTAS, SISTEMAS E TECNOLOGIAS

PARA GESTÃO CONDOMINIAL



**24/02 e 02/03/2024** 

- 09h às 12h
- R\$ 150,00

Zoom



**Prof. Gilcimar Conceição** 

IMPOSTO DE RENDA: PESSOA FÍSICA

- 18, 20 e 22/03/2024
- 18h às 21h
- R\$ 150,00
- Zoom



**Prof.**<sup>a</sup> Giovana Poker

GESTÃO DE ANIMAIS EM CONDOMÍNIO -DA TEORIA À PRÁTICA



21 e 28/03/2024

- 09h às 12h
- R\$ 190,00
- R. Mem de Sá, 34 -Icaraí

**Contatos:** (21) 984765645 www.cursoaprimora.com.br

## Prepare-se para reduzir os gastos do seu condomínio

Esteja atento aos avisos e indicações da especialista

redução de gastos do condomínio foi o tema apresentado e debatido durante palestra da especialista, a advogada Maria Duarte, no Terceiro Workshop de Síndicos da Nova Tijuca – onde ocorreram trocas de experiências e muito networking entre profissionais e empresários reconhecidos do setor imobiliário.

Maria Duarte explanou sobre os temas: "Como o condomínio pode reduzir a sua folha de pagamentos" e "Como reduzir os gastos com energia elétrica". Os assuntos foram apresentados e discutidos no painel: "Dilemas jurídicos no dia a dia dos condomínios".

Gestão fiscal eficiente da Folha de Pagamento: Como o condomínio pode reduzir sua folha de pagamento?

Ela expôs que é possível realizar uma revisão da folha de pagamentos dos condomínios, com uma redução dos valores que estão sendo pagos, na folha, por meio de uma verificação minuciosa. "Em geral, o que verifico é que os síndicos, na maioria das vezes através das administradoras, estão pagando de forma errada" – aponta Maria Duarte.

É Duarte quem exemplifica: "em um exame detalhado de, digamos, 60 folhas, posso economizar uma folha e meia de pagamentos, o que pode resultar em uma economia signi-



ficativa, dependendo do caso" – considera a especialista.

**Folha de Pagamento:** grande peso para o condomínio

A folha de pagamento pode ser um grande peso para o condomínio, "ainda mais se estiver com lançamentos equivocados que elevam os valores dos pagamentos da contribuição ao INSS, por exemplo".

De acordo com a especialista, o que o síndico deve fazer é uma revisão total dos lançamentos da sua folha de pagamento dos últimos 65 meses e consertar os erros encontrados e obter a restituição do que foi pago a maior, com juros SELIC. "O ganho pode chegar a representar uma folha e meia dos pagamentos, o que pode representar um alívio e

tanto para as contas" – considera a especialista.

Duarte oferece um exemplo prático: "no Condomínio Polo I (Madureira), o total recuperado chegou a quase R\$ 271.000,00" - destaca e completa: "não precisa nem dizer que os condôminos ficaram não somente surpresos como agradecidos do resultado do trabalho efetuado. Assim como esse condomínio, pela minha experiência, posso dizer que, grande parte, estão na mesma situação" - garante Duarte.

## Como o condomínio pode reduzir os gastos com energia elétrica?

Recuperação do ICMS da conta de energia elétrica sobre a TUST - tarifa de uso do sistema de transmissão de energia elétrica – e a TUSD – tarifa de uso do sistema de distribuição de energia elétrica

De acordo com a especialista, Maria Duarte, as contas de energia elétrica dos condomínios têm sido cobradas, de forma indevida, com um valor superior. O erro da cobrança, segundo ela, ocorre em relação do cálculo do ICMS que incide sobre as tarifas de transmissão e distribuição de energia. "Também aqui é possível conseguir uma redução interessante. Todas essas reduções, quando somadas, entregam um resultado que, normalmente, impressiona" informa.

por Francisco Machado Egito



## As principais atribuições legais do síndico

Terceira parte (art. 1.348 do Código Civil, incisos V, VI e VII)

ontinuando a análise das principais responsabilidades legais do síndico conforme estabelecido no artigo 1.348 do Código Civil, abordaremos agora os incisos V, VI e VII. O quinto inciso trata de outro ponto de grande relevância na gestão condominial, que é o dever do síndico em diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessam aos possuidores. O síndico desempenha uma função fundamental como gestor da propriedade em condomínios, sendo responsável pela manutenção dos sistemas e das instalações prediais. Ele atua como administrador do patrimônio do edifício.

Essa responsabilidade implica na supervisão e manutenção das áreas de uso comum, incluindo a obrigação de realizar obras necessárias para preservar imediatamente a estrutura do prédio e outras áreas relacionadas, bem como garantir a continuidade dos serviços essenciais para o bem-estar de todos os condôminos.

O inciso VI refere-se à preparação do orçamento anual de receitas e despesas. O cuidado com a administração financeira do condomínio também está entre os deveres do síndico, cabendo-lhe a obrigação de elaborar a previsão de arrecadação, por meio das contribuições condominiais e eventuais receitas de locação de espaços comuns, para fazer jus às despesas com a manutenção do condomínio. Essa projeção orçamentária pode ser ajustada quando necessário, devido a eventos imprevisíveis ou à urgência de realizar reformas essenciais no condomínio. Somente por meio de um planejamento financeiro adequado será possível satisfazer eficazmente as necessidades da comunidade de moradores.

Continuando nas atribuições do síndico previstas no artigo 1.348, o sétimo ponto aborda a obrigação do síndico de cobrar dos condôminos as contribuições devidas e impor e fiscalizar o pagamento de multas quando aplicáveis. O síndico possui deve seguir os procedimentos legais para realizar essas cobranças e deve fazê-lo de acordo com as normas, sem cometer qualquer abuso.

Como representante legal do condomínio, o síndico não necessita de autorização da assembleia para tomar medidas judiciais visando recuperar parcelas condominiais em atraso. É responsabilidade do síndico realizar a cobrança dos valores devidos ao condomínio, sem conceder descontos ou isenção de multas e juros moratórios aos inadimplentes. Isso ocorre porque quando o síndico concede tais benefícios, ele está renunciando a um direito do condomínio, sobre o qual não possui autoridade, o que o torna pessoalmente responsável pelo pagamento do que não foi cobrado.

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).





esta edição estamos trazendo algumas informações importantes, principalmente para aqueles síndicos que costumam se estressar com muita frequência.

Nessa matéria ouvimos um especialista com muita experiência no tratamento dessas situações. Na manchete tratamos de um tema muito atual: bullying e ciberbullying.Os casos envolvendo esse tipo de violência continuada são muito conhecidos dos gestores condominiais. Mas com a nova lei tudo se modifica para quem comete esse tipo de crime.

Os síndicos precisam estar atentos.

Por fim, para aqueles que desejam progredir na gestão dos seus condomínios, apresentamos informações importantes e que vão ajudar no desenvolvimento do plano estratégico anual.

Acredito que vão tirar um bom proveito dessa edição.

Desejo a todos uma boa leitura!

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

#### ÍNDICE

- **3** Prepare-se para reduzir os gastos do seu condomínio -Maria Duarte
- 7 Cuidado com a segurança faz com que empresa realize atendimento personalizado e aumente número de clientes -Marcos Martins Alves
- **9** Orçamento: Para além das leis locais os condomínios devem prever manutenções específicas para cada condomínio - Cristiane Araújo
- **16** Síndico: Como gerenciar conflitos em seu condomínio sem se aborrecer Sérgio Craveiro
- **18** Como utilizar o fundo de reserva de forma legal Márcio Spimpolo
- **21** A Importância do Planejamento estratégico anual - Alain ângelo

- **24** Bullying e Cyberbullying: nova lei, novos crimes identificados e novas punições - Vander Andrade
- **31** Férias escolares: Cuidados com as crianças nas áreas comuns dos condomínios Anna Carolina Chazan
- **36** Condômino antissocial: Como lidar sem se estressar e, ao mesmo tempo, encontrar uma solução para o condomínio? - André Junqueira
- **41** Audiência aberta para apresentação de sugestões de alteração do Código Civil na parte de condomínios Vander Andrade



Redução de gastos: Aviso importante

Maria Duarte informa que o assunto (tarifa incidente sobre a conta de energia elétrica) será julgado pelo STJ muito em breve, mas, conforme a especialista entende, será corrigido para uma tarifa menor. Com isso, quem não tiver dado entrada na sua ação, poderá perder 60 meses de pagamentos indevidos.

De acordo com a especialista, a estimativa é que ocorra uma redução da conta de luz em torno de 15% do valor da fatura. "O condomínio não pode ficar de fora dessa oportunidade" - destaca Duarte. Em uma conta de 10 mil reais, o valor da economia pode chegar a R\$ 1.500,00 todo mês, "o que, no final do ano, soma um valor importante para investir no próprio condomínio" - lembra.

#### Maria Duarte

Advogada, sócia do Escritório Maria Duarte Advocacia, Delegada da OAB/RJ para PCDs, Diretora Jurídica da Associação Nova Tijuca, Especialista em Direito Empresarial e Tributário pela FGV com 25 anos de experiência.

#### **Contatos**

21-98416-0390

(O) @mariaduarteadvogada

Rua Dr. Pereira dos Santos, 35, sala 606, Praça Saénz Peña

#### 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!





contato@leiloesja.com.br

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

## Cuidado com a segurança faz com que empresa realize atendimento personalizado e aumente número de clientes

empresa PADMA Saúde Ambiental enviou representantes para o III Workshop de Síndicos da Nova Tijuca. Segundo o biólogo e profissional técnico da Padma, Marcos Alves, "os nossos produtos de dedetização estão em conformidade com as melhores práticas e, portanto, opera dentro da norma recomendação ambiental". De acordo com o biólogo, essa é uma forma de assegurar que serviço de controle de pragas "não faça mal a nenhum animal doméstico, pet, ou as pessoas, funcionários do condomínio ou os próprios proprietários das unidades do condomínio residencial ou comercial" – garante.

Localizada em Quintino, próximo ao Meier, a empresa tem mais de 15 anos de experiência, a empresa desenvolveu "especialização no atendimento aos condomínios que são, em sua maioria, clientes que foram prospectados há muito tempo e que continuam com a empresa devido a preocupação no atendimento" - informa Marcos Alves.

#### Uma equipe, clientes únicos

De acordo com o biólogo, as equipes são treinadas pelo responsável técnico - no caso da Padma, o próprio Marcos Alves. E, para cada cliente, é designada uma equipe que será encarregada de realizar um atendimento dedicado no tempo, com a finalidade de criar relacionamento, proximidade e melhor entendimento das necessidades de cada um de forma personalizada.

Desse modo, cada equipe se torna especialista no atendimento dos seus clientes, em suas demandas específicas e, assim, consegue melhor responder às demandas específicas de cada



um. "Esse processo tem trazido resultados, principalmente, em relação à permanência dos contratos conquistados" - ressalta Marcos Alves.

### PÓS-GRADUAÇÃO **DIREITO** CONDOMINIAL

MODALIDADE EAD COM AULAS AO VIVO

Início: 11/03/2024 das 18:30 às 21:30



Desconto para advogados e síndicos

### **DIREITO** IMOBILIÁRIO

MODALIDADE EAD COM AULAS AO VIVO

Início: 04/04/2024 das 18:30 às 21:30





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



FRANCISCO

Coordenador dos cursos das áreas Condominial e Imobiliária.

#### FICOU INTERESSADO?

ENTRE EM CONTATO COM A NOSSA EOUIPE COMERCIAL



21 96731-1254



## Contabilidade em Condomínios por Arnaldo Dias

## Contabilidade regular em condomínios

tualmente, o que vemos nos condomínios é apenas o controle simples da movimentação financeira, por meio de um "livro-caixa" (saldo inicial + receitas – despesas = saldo final), que não contém informações sobre: i) patrimônio do condomínio (bens e equipamentos); ii) recebíveis (inadimplentes de cotas condominiais, cessão de área comum, etc.), e; iii) obrigações (condenações judiciais, parcelas a pagar de obras e serviços contratadas, provisões trabalhistas, etc.).

Esse tipo de controle subtrai muitas ferramentas de gestão para os envolvidos na administração dos condomínios e entregam informações limitadas aos proprietários e demais interessados. Na maioria das vezes, não reflete a real situação patrimonial do empreendimento.

Atualmente, não há norma que torne obrigatória a contabilidade regular em condomínios. No entanto, inúmeras possiblidades se abrem ao exercer essa opção, atentos à constante evolução do setor.

A contabilidade, realizada obrigatoriamente pelo regime de competência, é um método que registra as receitas e despesas, independentemente do recebimento ou pagamento. Já o controle financeiro é uma ferramenta que acompanha as entradas e saídas de dinheiro do caixa. A vantagem de ter uma contabilidade por competência é que ela permite uma visão mais ampla e precisa da situação econômica e patrimonial do condomínio, facilitando a tomada de decisões e o planejamento estratégico.

Os empreendimentos, por vezes, contam com altas reservas financeiras e equipamentos caros, recebíveis de cessão de área comum e de exploração de áreas de estacionamento de veículos, etc., que constituem patrimônio de valor relevante. Corretamente mensuradas e contabilizadas, revestidas das formalidades legais, essas informações podem ser utilizadas como elementos de valorização dos empreendimentos. Uma oportunidade que muitos estão deixando passar.

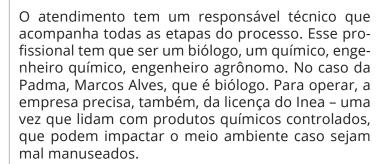
Como em qualquer outro seguimento, a contabilidade vem para somar esforços com os gestores condominiais, em parceria com síndicos e administradoras, trazendo mais ferramentas no auxílio das tomadas de decisões para manutenção e valorização do patrimônio dos condôminos moradores e investidores.

A demanda por esta parceria é crescente, com a contabilidade cuidando, inclusive, das declarações fiscais, da emissão de guias e folhas de pagamento, permitindo que as administradoras tenham foco nas áreas financeira e de relacionamento com gestores e condôminos.

Arnaldo Dias Filho é contador, advogado, perito judicial, membro da Comissão de Contabilidade Condominial do CRC-RJ e CEO da Manager - Auditoria, Consultoria & Contabilidade.

m1-rj.com.br





**Segurança:** Do agendamento do serviço à qualidade dos produtos

Com laboratório e profissional técnico dedicado, a Padma imprime em seu atendimento uma "rotina de segurança não apenas nos processos envolvendo a parte química, mas também no momento de agendar, com horário determinado; identificar seus funcionários (crachá com foto); o carro (com logotipo); e realizar o atendimento propriamente dito" – afirma. Essa forma de atender visa aumentar o "nível de segurança dos nossos clientes. Essa, também, é uma preocupação na Padma" – explica o biólogo.

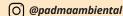


Operador promovendo a desinsetização de mosquitos em um condomínio cliente da Padma Saúde Ambiental

#### **Marcos Martins Alves**

Biólogo e Diretor Técnico da PADMA Saúde Ambiental.
Possui 20 anos de experiência na área de controle de pragas. É especialista no controle de baratas, formigas, cupins, mosquitos e ratos em condomínios residenciais e comerciais. A PADMA Saúde Ambiental realiza os serviços de dedetização de forma ecologicamente correta, trabalhando com produtos sem cheiro e que não atrapalham a rotina do local.

#### **Contatos**



https://linktr.ee/padmasaudeambiental

## Orçamento: Para além das leis locais os condomínios devem prever manutenções específicas para cada condomínio

Lei estadual de controle de pragas: 7.806 de 2017

mbora uma parte dos condomínios ainda entenda que a dedetização deva ser realizada uma vez a cada seis meses ou um ano, a lei determina que o controle preventivo ou corretivo deva ser realizado mensalmente. Essa recomendação tem sua lógica na baixa agressividade dos produtos disponíveis atualmente. Eles tiveram seu desenvolvimento com foco em um maior cuidado com o meio ambiente e com a vida das pessoas - proprietários dos condomínios, funcionários e fornecedores que utilizam os ambientes dedetizados.

Os limites de orçamento aplicados em um condomínio vertical (de casas) podem variar dependendo das regras estabelecidas pela administração do condomínio e das leis locais. Normalmente, as despesas do condomínio incluem manutenção, segurança, serviços públicos, áreas comuns e outras despesas operacionais. Entretanto, a determinação do orçamento deve levar em consideração as necessidades específicas do condomínio, como a manutenção de estradas, jardins, sistemas de segurança, áreas de lazer, entre outros.

A Autovistoria Predial é um procedimento técnico realizado periodicamente em edificações,





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

com o objetivo de avaliar as condições de segurança, conservação e manutenção das estruturas. Esse tipo de vistoria é importante para identificar eventuais problemas ainda em seu início, garantindo, dessa forma, a segurança dos ocupantes e a preservação do patrimônio. A especialista em auditoria predial, Cris Araújo, traz a seguir alguns pontos importantes relacionados à Autovistoria Predial:

#### 1. Legislação Local:

A Auto Vistoria Predial pode ser regulamentada por legislação municipal, estadual ou federal. Verifique as normas específicas da sua região para entender os requisitos e obrigatoriedades.

#### 2. Periodicidade:

A frequência da Auto Vistoria pode variar de acordo com a legislação local. Em alguns casos, ela pode ser anual, bienal ou com outra periodicidade determinada por normas específicas.

#### 3. Profissionais Qualificados:

A vistoria deve ser realizada por profissionais qualificados, como engenheiros e arquitetos, com conhecimento técnico para avaliar diferentes aspectos da edificação.

#### 4. Documentação:

O profissional responsável pela vistoria deve elaborar um laudo técnico detalhado, descrevendo as condições observadas na edificação. Esse documento geralmente inclui fotos, diagnósticos e recomendações.

#### 5. Itens Avaliados:

A Auto Vistoria pode abranger uma série de itens, como a estrutura, instalações elétricas e hidráulicas, sistemas de combate a incêndio, acessibilidade, fachadas, entre outros. A avaliação pode variar de acordo com a legislação local.

#### 6. Reparos e Manutenção:

Com base nos resultados da vistoria, são identificados os itens que necessitam de reparos ou manutenção. O condomínio ou responsável pelo edifício deve providenciar as correções de acordo com as recomendações.

### 7. Comunicação aos Condôminos:

Os resultados da Auto Vistoria devem ser comunicados aos condôminos ou ocupantes, destacando a importância das ações corretivas e da manutenção preventiva.

#### 8. Segurança e Emergências:

Avaliação da segurança estrutural e dos sistemas de emergência, como saídas de emergência, extintores, sinalização, entre outros.

#### 9. Acessibilidade:

Verificação das condições de acessibilidade para pessoas com deficiência, garantindo o cumprimento das normas vigentes.

#### 10. Histórico de Manutenção:

A Auto Vistoria pode incluir uma análise do histórico de manutenção da edificação, auxiliando na identificação de possíveis problemas recorrentes.

De acordo com a especialista, é fundamental que a Autovistoria Predial seja realizada "de forma criteriosa e que as recomendações contidas no laudo técnico sejam seguidas para garantir a segurança e a durabilidade da edificação. Além disso, a colaboração e o envolvimento dos condôminos são essenciais para o sucesso desse processo".



#### Parte superior do formulário

A seguir a auditora lista catorze (14) itens essenciais que podem e devem fazer parte do check-list (guia) de qualquer gestor e que, geralmente, são considerados em uma autovistoria predial:

#### 1. Estrutura do Edifício:

Verificação da integridade estrutural do edifício, incluindo fundações, vigas, pilares e lajes. Avaliação de possíveis danos causados por corrosão, infiltrações de água, entre outros.

#### 2. Instalações Elétricas:

Inspeção dos sistemas elétricos para garantir conformidade com as normas de segurança. Verificação de sobrecargas, curtos-circuitos e condições de fiação.

#### 3. Instalações Hidráulicas:

Avaliação das instalações de água e esgoto para identificar vazamentos, obstruções ou problemas de drenagem. Verificação de conformidade com regulamentações locais.

#### 4. Segurança contra Incêndios:

Inspeção dos sistemas de prevenção e combate a incêndios, incluindo extintores, hidrantes,





alarmes e saídas de emergência. Teste regularmente os sistemas de detecção e alarme de incêndio. Certifique-se de que os extintores e hidrantes estejam em condições de uso.

5. Sistemas de Climatização e Ventilação:

Verificação do funcionamento adequado dos sistemas de ar condicionado e ventilação. Avaliação da qualidade do ar interior.

6. Manutenção Preventiva:

Revisão do histórico de manutenção do edifício. Recomendações para melhorias e reparos preventivos.

7. Documentação Legal:

Análise da documentação legal relacionada ao imóvel, como certificados, licenças e registros.

Verificação do cumprimento das normas e regulamentações locais. Mantenha registros detalhados das atividades de manutenção. Arquive documentos relacionados a garantias, manuais e certificações.

8. Treinamento e Conscientização:

Forneça treinamento para a equipe de manutenção. Crie campanhas de conscientização para os ocupantes do prédio sobre boas práticas e segurança.

9. Orçamento e Planejamento:

Desenvolva um orçamento para a manutenção predial. Planeje ações de longo prazo, como substituição de equipamentos obsoletos.

10. Acessibilidade:

Avaliação das condições de aces-



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







#### Gestão de conflitos na prática

uais as estratégias para ser utilizada junto a sua equipe? Quem nunca passou por situações de conflito junto a equipe de funcionários? E como interagir nessa situação sem levar para o lado pessoal? Vou te dar dicas importantes para que sua atuação seja eficaz.

#### **Entenda os fatos**

Antes de interferir em um ambiente hostil e tomar decisões, volte algumas etapas da gestão de conflitos e avalie a causa do problema. O que aconteceu?

Essa pergunta é simples, mas esconde todos os fatores que vão servir de orientação para a sua resolução. Então, convém dialogar com todos os envolvidos direta e indiretamente, para compreender tudo o que aconteceu.

Nunca tome uma decisão sem entender tudo o que ronda o problema em questão.

#### Esclareça os pontos de vista

Nesse trabalho, tenha mais empatia. Busque colocar-se no lugar das pessoas envolvidas para avaliar as reações delas que ocasionaram no conflito. Entenda, também, quais são as suas frustrações, expectativas com relação ao ponto que gerou debate, e também o perfil delas.

Isso tudo revela bastante sobre a causa da discussão e pode servir de escape para uma resolução rápida, eficiente e justa.

Posso evidenciar também, algumas estratégias generalizadas que tendem a reduzir a ocorrência de conflitos, como:

- Cultura de avaliação de desempenho e feedbacks na empresa;
- Desenvolvimento de normas, conduta e boas práticas no dia a dia;
- Recrutamento com base no fit cultural da organização;
- Programas de treinamento;
- Canais de uma comunicação objetiva e transparente;
- Criação de uma ouvidoria.

Assim, muitos problemas podem ser solucionados e espantados da rotina, melhorando muitos índices organizacionais — a motivação e a produtividade, inclusive, já que profissionais felizes produzem mais e melhor.

A gestão de conflitos não serve só para encerrar uma briga em potencial, mas ela qualifica o ambiente de trabalho e propõe uma mudança de atitude e pensamento para que todos cresçam juntos.

É, então, um processo em constante desenvolvimento, e que contribui ativamente com uma série de melhorias na rotina corporativa. Melhoria no engajamento da equipe é sem dúvida um das mais importantes, uma vez que os funcionários vão se sentir amparados pela gestão e pelo próprio setor de RH, devolvendo a confiança com mais empenho e dedicação; além do fortalecimento da cultura empresarial, que é uma sincronia entre os valores da organização e o perfil dos funcionários. E que, por sua vez, vão se transformar em um índice de reputação maior para a empresa, servindo de referência para outras organizações no mercado de trabalho; gera mais resultados, uma vez que o engajamento e a motivação estão intimamente ligados ao grau de satisfação dos colaboradores;

Reduz o turnover e o absenteísmo. Aqui, ainda vale mencionar que a gestão de conflitos funciona como uma importante ferramenta de atração de talentos também, não apenas de retencão.

São tantos pontos positivos que até vale a pena investir — e perceba que nem é um investimento de elevado valor monetário — nas estratégias descritas aqui, não é?

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



sibilidade para pessoas com deficiência. Verificação de conformidade com as normas de acessibilidade.

#### 11. Sustentabilidade:

Consideração de práticas e medidas sustentáveis, como eficiência energética e uso de materiais ecologicamente corretos.

#### 12. Segurança Física:

Verificação das condições de segurança física, incluindo portões, cercas, sistemas de vigilância, etc.

#### 13. Áreas Comuns:

Inspeção das áreas comuns, como corredores, escadas, elevadores e garagens.

#### 14. Relatório Detalhado:

Elaboração de um relatório detalhado que inclua todas as constatações, recomendações e ações corretivas necessárias.

Lembrando que a abordagem específica pode variar dependendo do tipo de edifício, sua utilização e as regulamentações locais. É sempre recomendável envolver profissionais qualificados, como arquitetos, engenheiros civis, elétricos e hidráulicos, para realizar a auditoria predial de maneira abrangente e precisa.

Entenda o que é e como funciona a manutenção predial. De acordo com a auditora, Cris Araújo, a responsabilidade é extensa e, portanto, vale a pena tomar conhecimento das leis e normas que regram essa responsabilidade.

#### A RESPONSABILIDADE LEGAL DO SÍNDICO

As responsabilidades do síndico estão estabelecidas pelo Código Civil (Lei nº 10.406/2002) e em normas regulamentares (convenções de condomínio e regimentos internos). Cabe ao síndico administrar o condomínio por delegação da assembleia de condôminos, assumindo os encargos correspondentes, que incluem a preservação e a manutenção do patrimônio coletivo. Em casos de negligência no cumprimento de seus deveres, o síndico poderá ser civil e criminalmente responsabilizado.

A Norma Técnica NBR 5.674 da ABNT (Manutenção de Edificações – Procedimentos) dispõe que, no caso de propriedade condominial, os proprietários condôminos são os responsáveis pela manutenção das partes autônomas individualizadas. Porém, na execução de reforma nessas unidades, o síndico deverá solicitar a participação de profissional ha-

bilitado, exigindo a ART, com o objetivo de garantir a segurança do conjunto da edificação.

O síndico precisa lidar com questões importantes, como a preservação do patrimônio do condomínio e a segurança do local. Esses dois fatores dependem diretamente da manutenção predial. Ela nada mais é do que uma prática regular composta por vistorias, adequações, reparos e consertos, sempre conservando a infraestrutura do condomínio. O síndico deve se preocupar com a fachada, com a conservação da estrutura, com a renovação dos ambientes e com o funcionamento de equipamentos cruciais, como os elevadores. Há, também, sistemas eletrônicos e outros recursos que requerem práticas de manutenção frequentes.

O ideal é ter uma rotina de checagem, pois assim é possível prever problemas ou simplesmente manter o funcionamento adequado. Para alguns síndicos, no entanto, não é tão simples saber por onde começar a manutenção predial. É preciso definir alguns procedimentos e práticas comuns. Dessa forma, nada será negligenciado nesse trabalho de fiscalização. É importante contar sempre com a ajuda de zeladores ou do próprio vice-síndico. Mais de uma pessoa atenta melhora a observação acerca do que precisa de intervenções. Essas pessoas também podem fiscalizar a atuação de profissionais contratados para atuar nesses reparos.

É importante ressaltar que, com a evolução da sociedade e do conhecimento, surgem também as necessidades de habilitações específicas dos profissionais da área tecnológica, não restando mais espaço para o amadorismo e a improvisação – principalmente quando se trata da elaboração de projetos complexos e da prestação de serviços que não podem colocar em risco a integridade física de pessoas e estruturas.

A responsabilidade dos síndicos,

nesse aspecto, é enorme, pois compete a eles prover a manutenção das estruturas prediais, de forma a garantir a tranquilidade e a segurança dos condôminos e de todas as pessoas que transitam por esses locais. Para que isso aconteça, o ideal é recomendar: na hora de contratar uma empresa ou um profissional para prestar serviços ao condomínio, o síndico deve estar atento para que tanto uma quanto o outro possuam a devida habilitação legal e profissional, o que só será garantido com o registro no conselho.

#### NORMA TÉCNICA Nº 5.674 DA ABNT É REFERÊNCIA

Essa norma, que define a manutenção de edificações, é referência para que síndicos e proprietários possam elaborar e implantar programas de manutenção preventiva. O síndico e os administradores diretos têm papel fundamental no cumprimento dessa norma, uma vez que os prejuízos advindos da omissão em realizar a manutenção predial são de sua responsabilidade.

Os síndicos respondem civil e criminalmente por todo problema ocorrido no condomínio, conforme previsto na Lei nº 4.591/64, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Todos os condôminos são responsáveis pela manutenção da edificação.

Normas como a NBR 16.280 estabelecem diretrizes para a realização de reformas em edificações, incluindo procedimentos, documentação e responsabilidades. É uma norma técnica brasileira que trata da gestão da qualidade em processos de reformas em edificações. Ela estabelece requisitos e procedimentos para execução de reformas, visando à segurança, ao desempenho e à sustentabilidade do edifício. Essa norma é especialmente relevante para condomínios, construtoras, incorporadoras e profissionais da construção civil.



## Medição, faturamento e pagamento de serviços contratados em condomínios

bjetivando evitar situações não conformes, em que prestadores de serviço possam vir a receber valores, tendo deixado de realizar a entrega dos serviços contratados, gerando desta forma prejuízos de grande ordem financeira aos condomínios, recomenda-se a inserção de cláusulas contratuais específicas, com regras especialmente destinadas a realizar medição e cálculo de faturamento para efeito de pagamento dos serviços efetivamente prestados.

Para esse fim, após o término de cada período mensal, a empresa prestadora de serviços contratada deverá elaborar relatório contendo os quantitativos totais mensais de cada um dos tipos de serviços efetivamente realizados.

Recomenda-se ainda que, no primeiro dia útil subsequente ao mês em que foram prestados os serviços, a empresa prestadora de serviços contratada deve entregar relatório ao síndico contendo os quantitativos totais mensais de cada um dos tipos de serviços realizados e os respectivos valores apurados.

O condomínio contratante, a seu turno, deverá solicitar para a empresa prestadora de serviços, na hipótese de glosas e/ou incorreções de valores, a correspondente retificação objetivando a emissão da nota fiscal ou fatura.

Após a conferência dos quantitativos e valores apresentados, o condomínio contratante, se for o caso, no prazo de 03 (três) dias úteis contados do recebimento do relatório, deverá atestar a medição mensal, ocasião em que será considerado como recebimento definitivo do objeto, devendo comunicar a empresa prestadora de serviços contratada o valor aprovado, autorizando a emissão da correspondente nota fiscal, a ser apresentada em até 2 (dois) dias subsequentes à comunicação dos valores aprovados.

Deverá constar da nota fiscal os dados bancários da empresa prestadora de serviços contratada para fins de pagamento, ou a apresentação de boleto bancário, observado o vencimento previsto no contrato.

O vencimento da nota fiscal deverá ocorrer após 10 (dez) dias da data de entrega da nota fiscal, ou de sua reapresentação em caso de incorreções.

Ademais, por ocasião da emissão da nota fiscal, empresa prestadora de serviços contratada deverá destacar os eventuais valores que deverão ser retidos para fins de recolhimentos tributários de qualquer natureza, especificando o percentual, valor e a descrição do tributo correspondente, sendo a única responsável por tais informações e providências que, se não adotadas, ou se informadas de maneira errônea, não transferirão os ônus decorrentes ao condomínio contratante.

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



Aviso aos síndicos: invista em profissionais especializados para não ser "surpreendido"

Realizar a manutenção predial é um trabalho que deve ser feito por profissionais preparados. Só eles são capazes de identificar problemas mais complexos, propondo as melhores soluções para manter tudo em ordem nos condomínios. Naturalmente, é possível fazer verificações mais superficiais no dia a dia. Essa é uma tarefa de síndicos, podendo também ser transferida aos zeladores. Problemas de funcionamento de sistemas eletrônicos e elevadores, por exemplo, podem ser identificados por qualquer um. No mais, é importante contar com empresas fornecedoras que realizam manutenções preventivas e consertos. Isso traz a segurança de que nada no prédio estará em inconformidade por mais tempo do que deveria.

As regras relacionadas a reformas em condomínios podem variar de acordo com a legislação local e as normas estabelecidas pelo próprio condomínio. Entretanto, geralmente a realização de reformas sem aviso prévio ao síndico ou sem seguir as normas internas pode estar prevista no estatuto e, dessa forma, resultar em multas ou outras sanções. Veja a lista de cuidados elencados pela especialista, logo abaixo:

#### Comunicação Prévia:

Muitos condomínios exigem que os moradores comuniquem ao síndico ou à administração do condomínio antes de iniciar qualquer obra. Isso permite que o condomínio esteja ciente das atividades em andamento e possa monitorar o processo.

#### Autorização Formal:

Em alguns casos, além da comunicação prévia, pode ser necessária a obtenção de autorização formal por parte do condomínio, geralmente por meio de aprovação em assembleia.

#### • Normas e Regulamentos:

Condomínios costumam ter normas internas que regulamentam o horário permitido para obras, tipos de reformas aceitáveis, dias da semana para realização de atividades mais ruidosas, entre outros aspectos. Certifique-se de estar ciente e seguir essas normas.

#### Multas e Sanções:

Descumprir as regras estabelecidas pelo condomínio pode resultar em multas. O valor da multa pode variar e geralmente é estipulado no regulamento interno ou pela convenção condominial.

#### Responsabilidade Civil:

Além de multas, o condômino que realizar obras sem autorização pode ser responsabilizado por eventuais danos causados às áreas comuns, à estrutura do prédio ou a propriedades de outros condôminos.

#### Interferência nas Áreas Comuns:

Se a reforma interferir nas áreas comuns do condomínio, como corredores, elevadores ou estacionamentos, a administração pode aplicar penalidades mais severas.

#### Desfazimento de Alterações Não Autorizadas:

Em alguns casos, o condomínio pode exigir que o morador desfaça alterações não autorizadas ou que retorne o imóvel ao estado original.

#### • Mediação e Resolução de Conflitos:

Em situações de desentendimentos, é possível recorrer a mecanismos de mediação oferecidos pelo condomínio ou buscar orientação jurídica para resolver conflitos.

É fundamental que os moradores estejam cientes das regras do condomínio e sigam os procedimentos estabelecidos para evitar problemas legais e conflitos com a administração e outros condôminos. Caso haja dúvidas sobre as normas internas ou regulamentos, é aconselhável consultar a convenção condominial e o regulamento interno, e, se necessário, buscar orientação jurídica específica para o seu caso.

#### CA ARQUITETURA E CONSTRUÇÃO

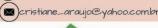


#### Nossos Serviços

- PROJETOS RESIDENCIAIS E COMERCIAIS
- CONTRUÇÃO FINANCIADA
- OBRAS E REFORMAS
- ACOMPANHAMENTO E GESTÃO DE OBRA
- AVALIAÇÃO E REGULARIZAÇÃO DE IMOVEIS



(C) CCRISARAUJOARQUITETA





ARQUITETURA E CONSTRUÇÃO















a + de 25 anos na construção civil

#### Cristiane Araújo

Arquiteta - atua na gestão de obras, Consultoria em planejamento de obras, manutenção e inspeção de edificações, construção e reformas residenciais, especialista em Construção Financiada e avaliação de imóveis. Em seu currículo consta ainda edificações comerciais e residenciais de interesse social ao alto padrão. É sócia diretora da CA Arquitetura e Construção desde 2001 - Com filial no Rio de Janeiro capital e sede no interior do município do Rio em Rio das Ostras. CAU/RJ A30759-9 CNPJ: 44.478.742/0001-00

#### **Contatos**



(iii) @crisaraujoarquiteta cristiane\_araujo@yahoo.com.br 🕻 22 99826-2956



#### Idoso e garagem

forma de utilização da "área para abrigo de veículo" é aquela ordinariamente prevista na convenção de condomínio, regimento interno e decisões das assembleias, que, obviamente, são hierarquicamente inferiores às leis. Assim não fosse, seria o condomínio considerado um país apartado, com leis próprias, ou, o como fala o garboso advogado sergipano Alexandre Sobral, uma espécie de embaixada, cujos agentes diplomáticos gozam de imunidades não podendo serem presos ou processados no Brasil. Terra de Marlboro, como falamos aqui no RJ.

No cenário jurídico moderno não se admitem mais direitos absolutos, e toda vez que estivermos diante de conflitos de interesses a melhor interpretação é aquela que tenta conciliar as contradições e criar uma situação que atenda as partes envolvidas (também chamado de diálogo das fontes ). Evidente, que nem sempre é possível essa harmonia, situação na qual um direito deve prevalecer sobre outro.

Nessa ótica, devemos interpretar o Estatuto do Idoso (L. 10.741/03) que consideram as pessoas com sessenta anos ou mais, credoras de proteção especial do Poder Público, da sociedade, da comunidade (leia-se condomínio) e da família (art. 3º L. 10.741/03).

Esses direitos são inerentes a sua condição peculiar de processo de envelhecimento, tornando-os vulneráveis e carecedores de uma tutela especial. Sempre é bom refrescar a memória que o princípio da igualdade pressupõe tratar igualmente os iguais e desigualmente os desiguais, na medida de suas desigualdades.

Segundo art. 41 da referida lei, devem ser reservadas, nos termos da lei local, cinco por cento das vagas de estacionamento públicos e privados para as pessoas idosas, as quais deverão ser posicionadas de forma a garantir a melhor comodidade.

No cenário condominial isso significa que a garagem utilizada pelo idoso (seja ele condômino, locatário, comodatário etc.) deve estar posicionada de forma a garantir maior facilidade de locomoção próximo ao elevador de sua unidade, perto de rampa de acesso, ou outros benefícios.

O Estatuto ainda cria uma prioridade especial para as pessoas maiores de oitenta anos, atendendo-se suas necessidades preferencialmente em relação às demais pessoas idosas (art. 3°, §2°, L. 10.741/03).

Portanto, naqueles prédios em que a garagem é de livre utilização, a lei atua garantindo à pessoa idosa a possiblidade de servir-se das vagas que permitam uma melhor mobilidade, cabendo ao condomínio garantir essa aplicabilidade, sob pena de responsabilidade (art. 5° L. 10.741/03). Em caso de sorteios, esse critério deve ser dividido em dois: (i) vagas de melhor acessibilidade sorteadas exclusivamente a serem sorteadas aos idosos (privilegiando, outrossim, aqueles acima de 80 anos) e (ii) as demais, para os outros.

Importante ressaltar dois pontos onde a lei não atua: (i) não cria direito de utilizar a vaga onde a pessoa idosa não tem; (ii) não modifica em nada as vagas onde a utilização já é definida na aquisição da propriedade e tem sua demarcação na convenção de condomínio e/ou na matrícula do imóvel.

Antes de nos despedir, vale lembrar que os romanos já diziam que o condomínio é a mãe de todas as rixas , portanto, você, síndico, não se sinta um desgraçado por defrontar tantas batalhas; entenda que sua função é exercida em um campo minado, onde em cada metro esconde um direito (ou vaidade) de alguém e o gestor deve estar preparado para lidar diariamente com isso, sempre com profissionalismo, apoiado em equipe especializada, ciente da importância de sua atuação e de sua responsabilidade.

Luis Arechavala, advogado. Sócio fundador da Arechavala Advogados. Membro da Comissão de direito urbanístico e imobiliário da OAB/RJ e da Comissão de direito condominial da OAB/RJ. Diretor acadêmico da Associação Nacional Da Advocacia Condominial (ANACON). Árbitro da Câmara de Mediação e Arbitragem Especializada (CAMES). Autor dos livros "Condomínio Edilício e suas instituições" e Alienação de imóveis – Manual de Compra e venda, Permuta e Doação", Editora Lumen Juris.

### (O) @luis.arechavala\_adv

## Síndico: Como gerenciar conflitos em seu condomínio sem se aborrecer

esde a pandemia o número de conflitos tem aumentado e gerenciá-los em um condomínio pode ser desafiador, pois estamos lidando com pessoas. Mas é fundamental para manter um ambiente harmonioso. Na função de síndico a pessoa desempenha um papel crucial nesse processo. É por esse motivo que a Revista dos Condomínios, através do seu repórter, foi ouvir o especialista Sérgio Craveiro presidente da CONASI (Confederação Nacional de Síndicos). A seguir, então, seguem algumas dicas para ajudá-lo a lidar com conflitos no condomínio.

Craveiro elenca algumas dicas. De acordo com ele, "primeiramente tenha certeza que todos os proprietários dos imóveis tenham em sua posse a Convenção e o Regulamento Interno. Uma vez checado isso, boa parte da preocupação do Síndico deixa de existir, até mesmo por conta do que diz o texto da Lei 4591" (no seu parágrafo 2, do artigo 9°).

Ainda conforme o especialista, "não basta termos como base somente a Lei" - avisa. Em seguida diz: "lembre-se que estamos com várias pessoas morando juntas em uma comunidade e, ainda, que todos são sócios em uma empresa chamada 'condomínio".

#### Atributos do síndico: dicas

A seguir Sérgio Craveiro ressalta mais alguns atributos que o síndico tem que ter para dar conta de sua função (e responsabilidades). São eles:

#### Compreensão e Empatia

- Busque entender as preocupações e perspectivas de todas as partes envolvidas.
- Mostre empatia e demonstre que está disposto a ouvir.



#### Registro Documentado

- Mantenha registros documentados de todos os conflitos e suas resoluções.
- Isso pode ser útil caso seja necessário recorrer a ações mais formais no futuro.

Promoção de atividades comunitárias e festas temáticas

- Organize atividades que promovam a interação entre os moradores.
- Isso pode ajudar a criar um senso de comunidade e reduzir a probabilidade de conflitos.

#### Comunicação Eficiente

- Mantenha uma comunicação clara e transparente.
- Utilize diferentes canais de comunicação, como reuniões presenciais, circulares, e-mails e aplicativos de mensagens.

#### Reuniões Regulares

- Realize reuniões regulares com os moradores para discutir questões e manter todos informados.
- Encoraje a participação ativa para que os moradores sintam que têm uma voz no processo.

## Regulamentos claros e objetivos

- Certifique-se de que os regulamentos do condomínio sejam claros e acessíveis a todos os moradores.
- Quando necessário, revise e atualize as regras de forma colaborativa.

#### Mediação Profissional

- Considere a contratação de um mediador profissional para ajudar a resolver os conflitos mais complexos.
- A mediação pode proporcionar uma abordagem imparcial e objetiva.

## Canais de denúncias anônimas

- Ofereça canais de denúncias anônimas para que os moradores se sintam seguros ao relatar problemas.
- Isso pode ajudar a identificar e abordar questões antes que elas se intensifiquem.

#### Resolução Rápida

- Aborde os conflitos o mais rápido possível para evitar que se intensifiquem.
- A procrastinação pode levar a uma escalada do problema.

#### **Profissionalismo**

- Mantenha uma postura profissional e imparcial ao lidar com conflitos.
- Evite tomar partido e concentre-se em encontrar soluções justas.
- Lembre-se de que a prevenção é sempre melhor do que a solução de conflitos. Promover uma cultura de respeito e comunicação aberta desde o início pode contribuir significativamente para um ambiente mais harmonioso no condomínio.

#### Sérgio Craveiro

Presidente da CONASI - Confederação Nacional de Síndicos.

#### **Contato**

(C) @sergiocraveiro

## Gestão de Conflitos em Condomínios por Wania Baeta

#### Crianças em Férias: Como melhor administrar o Condomínio nesse momento?

dministrar um condomínio durante as férias, especialmente quando há um grande número de crianças em casa, requer atenção especial para garantir um ambiente seguro, harmonioso e agradável para todos os moradores. Aqui estão algumas dicas sobre como melhor administrar o condomínio durante o período de férias das crianças:

#### 1. Horários Específicos para Atividades Recreativas:

• Estabeleça horários específicos para atividades recreativas que possam gerar mais barulho, como brincadeiras em áreas comuns.

#### 2. Áreas de Lazer Designadas:

• Identifique e designe áreas específicas para as brincadeiras das crianças, como parques infantis ou espaços ao ar livre, minimizando impactos nas áreas comuns mais tranquilas.

#### 3. Supervisão Adequada:

• Incentive os pais a supervisionarem suas crianças durante as atividades comunitárias e de contratar monitores para organizar atividades.

#### 4. Promoção de Atividades Educativas:

• Ofereça workshops, eventos culturais ou atividades esportivas que incentivem o aprendizado e a interação entre as crianças.

#### 5. Política de Boa Vizinhança:

- Reforce a importância de boas maneiras e respeito entre os vizinhos.
- Estimule a prática da empatia e solidariedade entre os moradores, promovendo um ambiente harmonioso.

#### 6. Canais de Comunicação Eficientes:

- Mantenha canais de comunicação eficientes para que os moradores possam relatar problemas ou preocupacões.
- Responda prontamente a quaisquer questões e tome medidas apropriadas para resolver conflitos de maneira justa e eficaz.

Ao adotar essas práticas, é possível criar um ambiente agradável para todos os moradores, garantindo que as férias das crianças sejam divertidas e seguras, sem prejudicar a qualidade de vida no condomínio.

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



## Como utilizar o fundo de reserva de forma legal

s desafios em determinar despesas de emergência em condomínios são acentuados pela falta de definições legais claras. Segundo Márcio Spimpolo, especialista em direito condominial, embora o Código Civil não estabeleça especificamente o que constitui uma despesa de emergência, ele requer a convocação imediata de uma assembleia para obras urgentes com despesas excessivas. Simpolo enfatiza a importância do Fundo de Reserva para intervenções rápidas, como reparos em caixas d'água ou portões danificados, com a posterior reposição pelo seguro, e adverte que o uso inadequado do fundo pode resultar em responsabilização do síndico.

Em entrevista para a Revista dos condomínios, o especialista destacou, entre outros assuntos relevantes, a importância de os condomínios fiscalizarem, de forma regular, as contas para garantir a saúde financeira do condomínio no longo prazo. Leia, a seguir, a entrevista:

**Repórter da Revista dos condomínios:** Existe alguma definição legal clara sobre o que constitui uma despesa de emergência em um condomínio?

Márcio Spimpolo: O Código Civil não define o que são obras urgentes ou emergentes. Ele apenas determina que, quando uma obra ou reparação necessária for urgente e resultar em despesas excessivas, após a sua realização o síndico ou o condômino que tomou a iniciativa delas terá de dar ciência dessa obra e despesa correspondente através de uma assembleia que deve ser convocada imediatamente (Art. 1341, §2°). O Código Civil, dispõe, ainda, que se as obras forem necessárias, porém, não urgentes, primeiro uma assembleia deve ser convocada e posteriormente feita a obra, caso autorizado (art. 1341, §3º). De qualquer modo, de início, podem requerer atuação urgente por parte do síndico, tendo ele que lançar mão do Fundo de Reserva para a consecução dos reparos.



**Repórter da RDC:** Pode exemplificar algumas situações?

Márcio Spimpolo: O rompimento de uma caixa d'água pode ser considerado um fato que exija intervenção imediata do síndico. Outro exemplo seria a quebra do motor de um portão de acesso à garagem. Ainda, quando chuvas torrenciais abalam a estrutura de um muro do condomínio, colocando em risco o patrimônio ou a vida dos moradores etc. É preciso ter em mente que as boas práticas de gestão orientam a ter um bom seguro com todas as coberturas necessárias para esses eventos. Porém, a urgência determinará o reparo imediato com o uso do

Fundo de Reserva e sua posterior reposição através do reembolso do seguro.

**Repórter da RDC:** Quem paga esse seguro? O condomínio ou o síndico?

**Márcio Spimpolo:** O condomínio é quem paga todo o seguro, independente das coberturas.

**Repórter da RDC:** A decisão pelo seguro é via assembleia?

**Márcio Spimpolo:** O valor do seguro, geralmente, é apresentado e aprovado juntamente com a Previsão Orçamentária. Dificilmente se abrem, naquele momento, as coberturas. Apenas são informados os valores totais.

**Repórter da RDC:** Quais são as restrições específicas para o uso do fundo de emergência do condomínio?

Márcio Spimpolo: O síndico não pode utilizar o Fundo de Reserva como fluxo de caixa. A convenção deveria traçar as hipóteses, mesmo que exemplificativas, da utilização desse fundo, deixando claro ao síndico que o seu uso em desacordo com as determinações convencionais poderá motivo de responsabilização. Ainda, a sua utilização sem a aprovação da assembleia também poderia ensejar responsabilização, enquadrando o síndico como alguém que não administra convenientemente o condomínio, e, por consequência, abrindo a possibilidade da sua destituição.

Repórter da RDC: Sob quais circunstâncias uma despesa como a compra de novas câmeras de segurança pode ser considerada uma emergência? Qual é o critério legal para tal classificação?

Márcio Spimpolo: Cada condomínio, diante de uma situação e estrutura específica, deve decidir se determinada despesa é urgente ou não. Pode ser que o condomínio se localize num bairro que esteja sendo alvo de crimes diversos. Nesse caso, a instalação de câmeras no perímetro do condomínio parece ter os requisitos de urgência. Por outro lado,



AUMENTO DE CARGA E MODERNIZAÇÃO DE PCs



DE ENERGIA



CLIMATIZAÇÃO



**ELETRÔNICOS** 



ENERGIA SOLAR
FOTOVOLTAICA





a colocação de câmeras nas áreas comuns do condomínio talvez possa esperar uma assembleia em que o síndico apresente os motivos e o correspondente projeto para a aprovação.

**Repórter da RDC:** Quais são as possíveis consequências legais para o síndico que aprova o uso do fundo de emergência para despesas não emergenciais?

Márcio Spimpolo: As obras ou reparos urgentes podem ser feitos pelo síndico ou por qualquer condômino. Se a assembleia entender que a obra não era urgente e que os recursos utilizados deveriam ter sido aplicados de outra forma, o síndico, mediante ação judicial, poderá ser compelido a devolver os valores. Daí a importância da cobertura do seguro sob a rubrica de 'Responsabilidade Civil do Síndico'. Ela serve justamente para, con-

forme o caso concreto, garantir ao condomínio o reembolso desse tipo de má gestão.

**Repórter da RDC:** No caso dos conselheiros, como essa situação se aplica?

Márcio Spimpolo: No caso específico dos conselheiros, é preciso que a convenção disponha sobre a delimitação da ação deles no condomínio. De forma geral, o condomínio conta apenas com um conselho fiscal cuja responsabilidade única é dar parecer sobre as contas do síndico. Quando há no condomínio o conselho consultivo, é preciso avaliar as incumbências dele, lembrando sempre que o Código Civil é claro ao definir que cabe à assembleia a autorização ou julgamento do uso dos recursos do condomínio.

**Repórter da RDC:** Qual é o papel da assembleia de condôminos na aprovação do uso

do fundo de emergência para despesas não emergenciais?

**Márcio Spimpolo:** Pode ser que haja no Fundo de Reserva um valor muito acima do necessário para os casos fortuitos que exemplificamos. Se assim for, a assembleia pode deliberar sobre a utilização de parte desse fundo para obras de melhoria no condomínio, de estética, dentre outras.

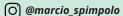
A prática de utilizar o fundo de emergência para despesas não emergenciais pode afetar as contas e a gestão financeira do condomínio a longo prazo e aí, se os condomínios não acompanharem de forma regular as contas, a dor de cabeça pode ser grande...

A má gestão do síndico pode colocar fim ou mesmo reduzir drasticamente o fundo e a conseguência natural é não ter recursos para uma emergência. É preciso que os condôminos estejam atentos a isto, fiscalizando mensalmente não só o uso desse fundo, mas também todo o fluxo ordinário. É preciso combater o vício que muitos síndicos têm de utilizar esses valores para as despesas do dia a dia. Por isso, é essencial que ele esteja numa conta separada e aplicado em poupança e seja acessado e resgatado apenas com mais de uma assinatura.

Márcio Spimpolo

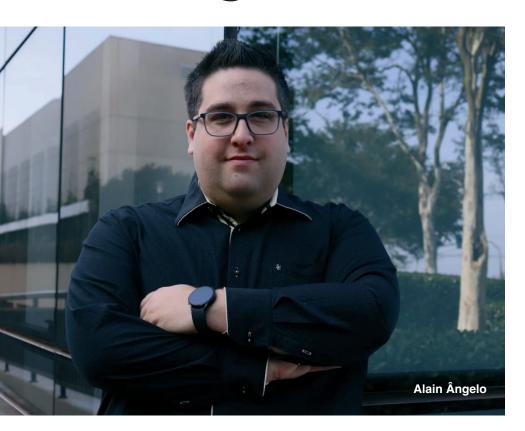
Advogado, professor, palestrante e apresentador do programa 'Condomínios Pelo Mundo'.

#### **Contatos**



marcio@spimpoloadvogados.com.br

## A Importância do Planejamento estratégico anual



m um cenário dinâmico e desafiador, onde a harmonia e eficiência são essenciais para a qualidade de ■ vida, os condomínios desempenham um papel crucial na promoção das comunidades. Nesse contexto, o Planejamento Estratégico Anual emerge como uma ferramenta indispensável, auxiliando síndicos e moradores a moldar o futuro de seus lares coletivos de maneira consciente e proativa.

Oportunidade única para a antecipação de desafios. Ao analisar a situação atual do condomínio, os síndicos podem identificar áreas de melhoria, antever possíveis problemas e tomar medidas preventivas. Isso resulta em uma administração mais resiliente e capaz de lidar eficazmente com obstáculos imprevistos. Ao envolver os moradores no processo de planejamento, cria-se uma comunidade mais coesa e participativa. As assembleias e reuniões estratégicas proporcionam um espaço para que todos expressem suas opiniões, compartilhem ideias e contribuam para as decisões que moldarão o futuro do condomínio. A participação ativa fortalece os laços entre os residentes e promove um senso de pertencimento, além de diminuir os problemas de convivência.

Com a definição de metas claras e ações específicas, é possível direcionar esforços para melhorias significativas, como a modernização de instalações, a promoção de práticas sustentáveis e a criação de ambientes mais seguros e acolhe-

Claro que não podemos deixar de fora o plano financeiro, que deve ser sólido e alinhado com as metas estratégicas. Isso inclui a previsão de despesas, a alocação eficiente de verbas para manutenção e a identificação de oportunidades de investimento que agreguem valor ao patrimônio coletivo.

#### Alguns passos para o planejamento:

Antes mesmo do início do ano, é importante realizar uma avaliação abrangente da situação atual do condomínio. Isso pode incluir revisar as finanças, a infraestrutura, as necessidades de manutenção e quaisquer preocupações levantadas pelos moradores. Essa avaliação fornece uma base sólida para o planejamento estratégico.

Análise da Situação Atual - Infraestrutura e Manutenção, Segurança, Convivência Social

Definição de Prazos - Defina os prazos de itens obrigatórios e de melhorias (tudo é necessário ter data, até para começar a pesquisar os orçamentos e prestadores)

Estabelecimento de Objetivos e Metas: Melhoria da Infraestrutura, Segurança, Convivência Comunitária

Antecipe desafios potenciais que podem surgir ao longo do ano. Isso pode incluir questões legais, problemas de manutenção inesperados ou até mesmo conflitos (assembleia de eleição talvez). Ao identificar antecipadamente esses desafios o síndico pode desenvolver estratégias para lidar de maneira mais eficaz.

#### **Dicas especiais:**

Ouça o que seu morador precisa através de pesquisas

Tenha um calendário de benfeitorias anual e manutenções programadas também

Eficiência energética e práticas sustentáveis são nossos deveres enquanto cidadãos.

Síndico que se planeja fica menos sobrecarregado e se torna mais eficiente!

Alain Ângelo

Síndico Profissional de 35.988 Famílias

#### **Contatos**

(O) @asindicocondomínios

(17) 4141-9800



## 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

## REVISTA DOS

## Filosofia Sistêmica em Condomínios por Gracília Portela

## A violência condominial e suas implicações no mundo jurídico

stamos assistindo de forma assustadora, a crescente violência nos prédios residenciais e comerciais na atualidade, e muitas das vezes a impossibilidade judicial de solução acerca de tais atitudes. Na realidade a violência condominial crescente, é fruto do desacerto emocional que a sociedade está vivenciando, e quem supor que as leis serão a única forma de dirimir tais conflitos talvez esteja muito equivocado. Cada vez mais vemos que as mazelas sociais têm implicações morais graves, mas também são resultantes de disfunções emocionais que somente poderão ser solucionadas de forma multidisciplinar, onde a advocacia necessariamente precisará de outras ciências para dar soluções adequadas. Neste sentido, vemos na advocacia extrajudicial e humanizada uma forma coerente de apaziguar conflitos que nascem dentro de cada unidade habitacional isoladamente, pois de certo, é entre quatro paredes que os desacertos maiores são observados como propagadores de comportamentos inadequados dentro da esfera social. Já está comprovado que a depressão, as doenças psicossomáticas e as disfunções mentais serão as epidemias mais crescentes do mundo moderno, e quem não tiver isso como foco de solução de problemas internos dos grupamentos de moradia ou de trabalho, com toda certeza terá problemas muitas das vezes insanáveis. Aprender a conviver de forma pacífica na sociedade, requer adestramento, treinamento comportamental, análise e observação de dados internos de cada edificação, assim como uma reeducação de convívio, que a sociedade perdeu por ausência total da família neste particular. Começar a ter em edifícios reuniões de trabalho acerca da pacificação social é um caminho sem volta, já que a advocacia nem sempre terá fórmulas rápidas de soluções para problemas como estes. Não é novidade que já existem no judiciário os meios adequados para soluções de conflitos extrajudiciais, sendo certo que no Rio de janeiro o Tribunal de justiça do Estado até já criou a escola de mediação cujo nome é EMEDI, e que tem papel fundamental na solução pacífica de temas sociais. O aprofundamento e a pesquisa dos diversos meios adequados de resolução de conflitos que compõem o sistema multiportas, tem o propósito de servir à sociedade, através dos diversos atores que participam do cenário de uma controvérsia: magistrados, servidores, advogados, defensores públicos, membros do Ministério Público, procuradores, jurisdicionados, psicólogos, assistentes sociais e terapeutas em geral. Alcançar objetivos concretos de equilíbrio social, considerando ainda as vantagens que o uso da tecnologia pode representar nesse processo, é fundamental papel da advocacia que tem que ser constantemente renovada. A filosofia sistêmica abraça essa ideia e reforça o entendimento de que é necessária uma nova cultura interna de cada edificação para manter o campo da mediação sistêmica aberto ao seu real fim, que é evitar judicialização de temas desnecessários.

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





## Bullying e Cyberbullying: nova lei, novos crimes identificados e novas punições

crime de intimidação sistemática, aplicado aos condomínios edilícios, analisado por especialista em condomínios, resume os cuidados que os síndicos devem ter a partir da nova lei.

Recente alteração no Código Penal brasileiro identificou um novo crime e, com isso, passou a denominar a conduta delituosa com a rubrica de "crime de intimidação sistemática", mais conhecido por bullying e cyberbullying.

A inovação legislativa encontra a sua origem no Projeto de Lei nº 4224 de 2021, da autoria do deputado Osmar Terra (MDB-RS) e altera o diploma criminal, criando um tipo penal no art. 146-A do códex.

#### Texto da lei

A nova lei prevê como crime de bullying a conduta típica de intimidar sistematicamente, individualmente ou em grupo, mediante violência física ou psicológica, uma ou mais pessoas, de modo intencional e repetitivo, sem motivação evidente, por meio de atos de intimidação, de humilhação ou de discriminação, ou de ações verbais, morais, sexuais, sociais, psicológicas, físicas, materiais ou virtuais.

Para saber mais sobre a lei e entender melhor quais as implicações dela para as comunidades e os gestores (síndicos) a Revista dos Condomínios procurou o advogado Vander Andrade, especialista em direito condominial.

De acordo com ele a pena pode ser de multa, caso o comportamento do sujeito ativo não se apresente como um delito de maior gravidade. O texto legal se apresenta no momento em que "diversos países trazem para o bojo de suas legislações penais a criminalização dessa conduta, que deixa de ser um mero ato antissocial, passível de reprimendas mais brandas, para se apresentar com o caráter de um crime". Ou seja, um ilícito que passa a deter um entendimento de maior reprovabilidade para o comportamento.



Violência continuada: Bullying e Cyberbullying agora são crimes previstos em lei

#### Cyberbullying

Por sua vez, o "cyberbullying" é apresentado com a mesma conduta típica, desde que praticada no ambiente virtual. Sendo efetivado por meio da rede mundial de computadores (internet), rede social (Instagram, Facebook, Whatsapp), aplicativos, jogos on-line ou transmitida em tempo real, "a pena será aumentada, passando a ser de 2 (dois) a 4 (quatro) anos e multa, se a conduta não constituir crime mais grave" – lembra Andrade.

Uma relevante fonte de consulta do legislador foi a lei que estabelece o 'Programa de Combate à Intimidação Sistemática' (Lei n° 13.185 de 2015), a qual define o 'bullying'. Entretanto, essa lei não estabelece qualquer tipo de sanção a quem venha praticar a conduta típica em exame. Contudo, "representa um importante avanço no cenário legal brasileiro, pois passou a considerar como indesejável toda forma de intimidação reiterada que importe em constrangimento, vexame, humilhação ou redução da alta estima" – analisa o especialista.

#### Caracterização

Na realidade dos condomínios, a prática o bullying haverá de se caracterizar por meio da prática reiterada de condutas empregadas com o objetivo de afirmar dominação de um morador sobre outro ou de um grupo de pessoas sobre determinado condômino. "Esses comportamentos antijurídicos, sobretudo, virão acompanhados de abuso físico, assédio verbal ou de coerção" – destaca Andrade.

## Outras formas de prática criminal

Outras formas de cometimento de crime "poder ser: por meio da adoção de apelidos de cunho pejorativo, insultos pessoais; co-



#### Cinco dicas para uma boa escrita

boa escrita é um dos critérios que o mercado utiliza, de forma tácita, para eleger profissionais. Uma redação clara confere credibilidade ao trabalho e, consequentemente, à empresa. Desse modo, o domínio da modalidade escrita da língua se tornou condição sine qua non para aqueles que desejem alçar novos voos em sua carreira.

Um português bem escrito reflete o capricho e o esmero do profissional em suas atividades. Isso inclui todo tipo de texto, desde documentos oficiais até as mensagens mais banais. Pense que, com cada frase, você constrói ou destrói sua imagem.

Portanto, primeiramente, planeje o que vai escrever. Antes de começar, pergunte-se: o que exatamente eu quero com esse texto e a quem ele se dirige? Todo ato comunicativo deve ser significativo e cheio de propósito, então procure deixar muito clara a relevância de sua mensagem.

Em segundo lugar, elabore frases curtas e claras. Seja simples e direto. Se é possível falar algo em quatro palavras, por que usar vinte? Frases mais curtas conferem mais energia e clareza às ideias, sem contar que abrem menos espaço para erros. Complementando essa dica, ao reler o texto, identifique palavras desnecessárias. Elas sempre estão lá!

Uma terceira recomendação é a setorização do texto. Depois de estabelecer claramente o objetivo da mensagem, divida-a em três partes: introdução, desenvolvimento e conclusão, exatamente como aprendemos na escola. Pode parecer um ato simples, mas só o fato de parar um minuto para estruturar um e-mail permite criar maior coerência e aumenta a eficiência da mensagem.

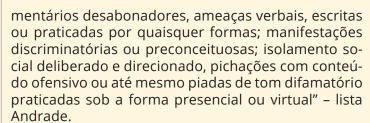
A quarta dica é: caso precise apontar muitas informações, enumere-as. Listas numeradas ajudam na leitura, organizam melhor o pensamento e ainda facilitam o leitor a fazer referência a determinados itens, seja num e-mail, numa mensagem de Whatsapp ou num documento formal.

Por fim, leia seu texto em voz alta! Essa é uma prática comum, muito útil e que não deve ser abandonada. A leitura em voz alta é mais cuidadosa e atenta. É a oportunidade perfeita para "sentir" se a mensagem está de fato clara, se há palavras repetidas ou erros de digitação.

Seguindo estas cinco sugestões, posso garantir que sua escrita vai se destacar no ambiente profissional, ajudando na construção de sua imagem no mercado e abrindo novas portas.

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



#### **Motivos**

De acordo com Vander Andrade, os motivos para a prática do crime podem estar associados a diferenças de gênero, classe social, interesses "políticos" (próprios dos "interesses condominiais"), orientação sexual, origem ou procedência, raça ou profissão de fé, aparência, conduta social, reputação ou personalidade. "É relevante notar que a legislação brasileira acertou ao não exigir para a configuração da infração penal, um motivo ou razão determinada para o cometimento do ilícito" – destaca Andrade.

**Nova lei:** a relevância para os ambientes comunitários

Apesar das sérias críticas incidentes sobre os gravíssimos erros de técnica legislativa presentes no novo texto de lei (dentre eles o "pleonasmo jurídico" de falar em "intimidar...por meio de intimidação", "sistematicamente...e repetitivo", "de modo intencional", cuidando-se de um crime doloso por natureza, dentre outras não conformidades técnicas), "não tem como não notar a importância que a prevenção e a repressão a tais comportamentos antissociais representa para a sociedade – e de forma destacada a que vive em espaços comunitários de convivência, como é o caso das escolas, dos clubes e dos condomínios edilícios" – avalia Andrade.

Embora "a lei atual não tenha determinado aos condomínios a imediata adoção de medidas preventivas em relação ao cometimento deste crime, recomenda-se que estas sejam realizadas por meio da afixação de cartazes, por comunicados em assembleias, em quadros de aviso, em aplicativos de contato e por outras formas análogas de comunicação" – aconselha Andrade.

**Síndico:** Obrigação de comunicar os limites impostos pela nova lei

Isso porque a lei que ensejou a criação crime de bullying e que criou o "Programa de Combate à Intimidação Sistemática" (Lei n° 13.185 de 2015), afirma que estabelecimentos de convivência comunitária "têm a obrigação e o dever de assegurar medidas de conscientização, prevenção, diagnose e combate ao bullying, de modo que, por via de consequência, os espaços de convivência comunitária ou coletiva (como é o caso dos condomínios) não deverão ser responsabilizados civilmente quando forem identificados esforços possíveis no sentido de fazer cessar as ofensas ocorridas à possível vítima de bullying" – ensina Andrade.

REVISTA DOS CONDOMÍNIOS

Nesse sentido, a própria jurisprudência pátria (referindo-se às escolas) já registra decisões nesse sentido:

"APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS - FATO OCORRIDO EM ESTABELECIMENTO DE ENSINO PARTICULAR - "BULLYNG". Restando devidamente comprovado que o educandário fez o que estava ao seu alcance para reduzir o sofrimento da Autora, constata-se que não restaram preenchidos os requisitos para configuração da responsabilidade civil.

(TJ-MG-AC: 10210150029317001 MG, Relator: Marcos Henrique Caldeira Brant, Data de Julgamento: 30/08/2017, Câmaras Cíveis / 16ª CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 13/09/2017)".



Com efeito, discorrer sobre bullying implica em abrir uma oportunidade para considerar um fenômeno que acontece com muita frequência nos mais diversos espaços de convivência humana, no qual os condomínios estão exemplarmente inseridos.

Ao ver do especialista, há um ganho social com o advento da previsão do novo crime, na medida em



que a lei passa a sinalizar para a sociedade que comportamentos intimidatórios reiterados, associados às mais diversas formas de violência física ou psicológica são absolutamente inadmissíveis.

## Mais responsabilidade para os síndicos

A partir de agora, mesmo nos espaços de convivência residencial ou laboral, como é o caso dos condomínios edilícios, "todos aqueles que possuem cargos de gestão precisarão atentar para que ilícitos como os descritos na lei passem a ser responsabilizados, tanto os que possam ocorrer na esfera da unidade privativa como os que possam

ocorrer nas áreas comuns ou nos meios de comunicação virtuais" – destaca Andrade.

## Distinção: conflito e perseguição sistemática

É verdade que outras gerações viram no bullying uma hipótese de mero conflito, muitas vezes restrito ao ambiente próprio a crianças ou adolescentes. Contudo, "a distinção entre a intimidação sistemática e um conflito próprio da convivência, é o fato de que o bullying encontra a sua base de ocorrência na agressão a seres humanos, na intimidação vexatória praticada não somente perante crianças e adolescentes, mas igualmente a pessoas de



todas as faixas etárias, especialmente os mais vulneráveis, como pessoas idosas, de baixa escolaridade, os mais pobres e as pessoas com deficiência" – explica o especialista

#### Espaços de intimidação

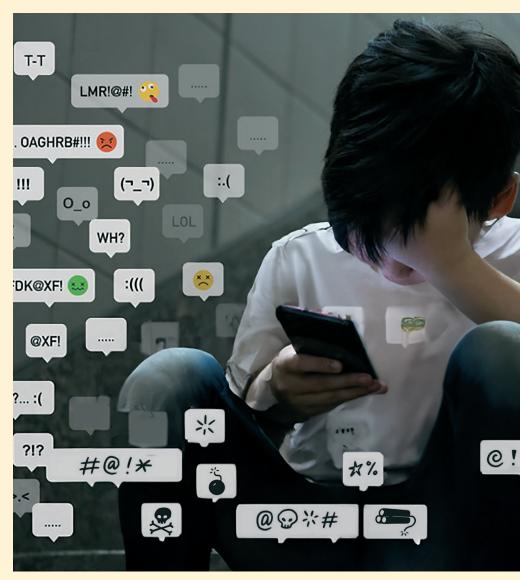
Exemplificando, o condômino que é "intimidado sistematicamente", seja no ambiente de uma "assembleia presencial, seja no espaço virtual dos "grupos de Whatsapp", seja em áreas de convivência ou comuns (playgrounds, espaços teenager, bibliotecas, quadras de esporte, piscina, salão de festas, dentre outros espaços comuns próprios de condomínios) pode se sentir humilhado e aviltado. tornando-se vítima do novo crime, agora tipificado" - detalha o especialista.

#### Lei: Apoio aos perseguidos

Até então, o condômino intimidado sistematicamente por determinada pessoa ou por um grupo de moradores, pouco podia fazer, até porque, a lei civil existente não lhe conferia a possibilidade de recorrer ao aparato estatal de apoio. "A partir de agora, a vítima desse crime poderá ingressar com um processo de responsabilidade civil (na medida em que todo crime gera dever de indenizar) e com medidas de ordem policial que poderão levar o autor do delito à barra dos tribunais, fazendo com que este tenha que arcar com pesadas multas ou até mesmo com a perda de sua liberdade" - explica o advogado.

#### Origem do termo

Não acidentalmente, a palavra bullying encontra a sua definição na língua inglesa (Estados Unidos) para designar a prática de "atos de agressão entre pessoas"; no Reino Unido, os denominados "bullies" são reconhecidos como os "valentões"; já na língua portuguesa, "intimi-



Vítimas desses crimes podem sofrer graves traumas e distúrbios psicológicos

dar" possui dois significados: a) provocar medo, valendo dizer, amedrontar, assombrar, aterrorizar, inquietar, atemorizar ou terrificar, e b) provocar constrangimento, significando inibir, constranger, envergonhar, embaraçar ou vexar.

## Intimidação sistemática ou assédio cotidiano

A intimidação sistemática possui um elemento intrínseco sempre presente que é o assédio cotidiano, que pode, doravante, erigir como crime, a título de exemplo, os abusos praticados pelo síndico ou pelo zelador em face de funcionários do condomínio ou terceirizados, o conhecido "assédio moral", até então, um delito restrito à esfera civil ou trabalhista.

#### Elemento importante:

agressões intencionais e consecutivas

Outro componente endógeno do novo delito de bullying é a prática de um conjunto de agressões intencionais e reiteradas, cometidas, por vezes, por um grupo de pessoas, concentradamente dirigido a um único indivíduo, seja na esfera presencial, seja no plano virtual, como é o caso do grupo de conselheiros que passam a intimidar um condômino inadimplente, de forma pública, reiterada e invasiva. **Bullying:** processo de agressão em grupo

Relevante observar, ainda, que o bullying é um processo grupal, muitas vezes materializado a partir da conduta de pessoas cumpliciadas, como é o caso de arranjos coletivos em grupos de whatsapp. Verifica-se que em alguns condomínios, determinados moradores tendem a formar agrupamentos por afinidades de atitudes e interesses comuns.

#### **Pequenas comunidades:**

"nichos de interesse"

É nesse contexto que surgem as "microcomunidades" diversas como o grupo dos que são populares, o dos esportistas, o dos que entendem que devem "dirigir" o condomínio, etc. Cada morador escolhe e adota um grupo de pessoas a quem passa a se solidarizar. Novos moradores, por sua vez, serão analisados, para verificar se "preenchem os requisitos" para serem aceitos pelo coletivo dominante.

#### Rejeição

Ser rejeitado por esses grupos de domínio a partir de práticas de bullying pode gerar isolacionismo e compartimentação de informações, privilegiando grupos de moradores em detrimento de outros. A consequência mais imediata é a criação de grupos de confronto e a formação de uma grande massa, alheia ao que se delibera ou decide na ante sala das assembleias.

## **Condomínios:** prática corrente do cyberbullying

Em condomínios dos mais diversos, verifica-se a prática corrente do cyberbullying. Imagina-se que tal aconteça pela facilidade de acesso às redes sociais e aos grupos de whatsapp, criados muitas das vezes de maneira informal, mas que culminam por se tornarem palcos para agressões verbais e morais diversificadas.

### **Cyberbullying:** o ônus da existência das redes

É possível que isso ocorra porque atualmente, se apresenta extremamente facilitado a todos o acesso às cibertecnologias bem como o fato dos moradores muitas vezes se encontrarem indoor, isso é, dentro de espaços fechados, como é o caso dos condomínios de casas e apartamentos residenciais. Desse modo, eles praticariam mais cyberbullying por não estarem envolvidos em outras atividades, principalmente as que acontecem no âmbito da convivência condominial.

### **Cyberbullying:** não é brincadeira

Importante registrar que não se trata de uma simples brincadeira que acontece vez ou outra, que de per si já seria censurável pelo mal gosto pela opção comportamental, como dizer de forma iterativa que a pessoa está "comendo demais", "sou eu que pago o seu salário", ou que "você está aqui para fazer o que eu mando".

O crime de intimidação sistemática vai além disso, e se materializa por meio de comportamentos associados ao emprego de contato físico ou expressões verbais maturadas, por meio de ações calculadas, sopesadas, previamente elaboradas, perpetradas de forma reiterada contra um mesmo alvo.

#### Consequências psicológicas

As vítimas desse crime, por força da intimidação, maus tratos, atemorização, humilhação, achincalhe e desprezo a que são submetidas, culminam por suportar intenso sofrimento e dor, "o que pode acarretar graves traumas e distúrbios de ordem psicológica, que poderão afetá-los por um longo período, quiçá por toda a vida" – considera, por experiência profissional, o advogado.

### **Direito comparado:** auxílio à análise

Recorrendo ao direito comparado, sabe-se que no Reino Unido, o delito em exame exige para a sua conformação a presença de condutas delineadas com a qualidade de agressões dolosas e habituais, sempre com uma vítima escolhida como foco.

#### Legislador brasileiro:

visão ampla

Por seu turno, no Brasil, não ocorreu de o legislador delimitar o sujeito passivo do delito apenas às crianças ou adolescentes, mas permitir o enquadramento como vítimas as pessoas de qualquer idade, sexo, orientação sexual, gênero, cor, origem, raça ou religião.

A partir de agora, gestores condominiais deverão estar mais atentos à prática deste tipo de conduta típica, seja na esfera privada (no âmbito das unidades privativas ou na seara familiar), onde haverá de se impor o dever de denúncia do cometimento de tais crimes às autoridades, seja no relacionamento com condôminos, demais moradores, visitantes, empregados ou prestadores de serviço.

#### Responsabilidade penal

Não esquecendo que, para além da responsabilidade civil, inerente ao cometimento de tais ilícitos, temos agora a possibilidade da responsabilidade penal, de todos aqueles que venham a intimidar pessoas, num plano de elevada censurabilidade e reprovabilidade social. Com isso "estamos afirmando que surge a possibilidade da aplicação de uma pena privativa de liberdade, especialmente quando o crime for praticado por meio da internet. Já na hipótese do bullying presencial, o apenamento criminal se fará por meio da aplicação de uma pena de multa" - explica o especialista.

#### Responsabilidade do síndico

Como afirmado, deve o síndico zelar para que o condomínio possua uma atmosfera de respeito mútuo, cortesia e cordialidade, bem como uma ambiência de tolerância para com a diversidade que reside ou trabalha em estruturas condominiais. Para tanto, cartazes, avisos, recados, campanhas educativas, espaços para alertas em meio às assem-

#### O conhecimento acompanhando o crescimento do Segmento Condominial

Segmento Condominial cresce de forma extraordinária em todo país, isso não é novidade para ninguém. A busca pela segurança e o conforto de morar em condomínios, sejam eles verticais ou horizontais, cresce a cada dia, principalmente com o aumento da insegurança que a criminalidade imprimiu em todo o país. Com isso, o morador precisa se adequar às regras que esse tipo de moradia impõe com direitos e deveres estabelecidos, que controlam os excessos criando da melhor forma uma convivência pacífica e, não menos importante, os profissionais necessariamente precisam se capacitar para administrar Condomínios cada vez maiores e complexos.

Com o crescimento do setor, toda a atividade condominial precisou se especializar, principalmente a administração dos condomínios. A figura do Síndico, geralmente morador, – foi dessa forma que iniciei na Sindicatura - que assumia o papel de gestor por outros não aceitarem ao cargo e por ter um pouco mais de tempo disponível não cabe mais no cenário atual. Surge então o Síndico Externo, popularmente conhecido como Síndico Profissional, que é uma atividade ainda em processo de regulamentação, mas que desponta como uma possibilidade para suprir essa demanda - profissionalizando a gestão - que cresce a cada dia e requer do profissional toda a dedicação necessária para criar o ambiente favorável dentro dessas micros cidades, que são os condomínios.

Diante desse cenário, atuando em alguns empreendimentos em Salvador, percebo que o Conhecimento é a ferramenta mais segura que o Síndico dispõe para proteger-se das responsabilidades que o Código Civil impõe com a Lei 4.591/64 e suas atualizações. São elas: Civil, Criminal, Trabalhista, Tributária, Previdenciária e Ambiental.

É essencial que tenhamos o auxílio de uma administradora ou contador que possuem expertise na organização da documentação, da parte contábil, balancetes, folha de pagamento, boletos e tantas outras atribuições que cabem a estes profissionais.

Atuando a aproximadamente 09 (nove) anos como Gestor Condominial (Síndico) busco sempre o amparo de especialistas de diversas áreas que me proporcionam subsídios para tomar as melhores decisões, gerando assim segurança e economia, priorizando ações preventivas como na contratação de: Inspeção Predial – que além de fazer um diagnóstico de toda a estrutura física irá apresentar a real situação da edificação mostrando os pontos críticos e as intervenções prioritárias. A Inspeção é importante inclusive no momento de preparar a previsão orçamentária, pois já irá contemplar orçamento para as manutenções necessárias e, Assessoria Jurídica – revisão dos contratos existentes e novos, atualizar a convenção e regimento interno, atuar com a mediação dos conflitos e judicializar, se for o caso, a inadimplência, vai gerar segurança e tranquilidade para a gestão.

Por estas e muitas outras questões é imprescindível que nós Síndicos busquemos sempre conhecimento para que nossa visão seja ampliada, que acreditemos poder fazer uma administração de excelência, comprometendo-nos com as boas práticas de gestão, agindo de forma segura e gerando bem estar à massa condominial. Desta forma, eu e você colega Síndico(a) morador(a) ou externo (profissional) poderemos nos proteger das responsabilidades listadas acima, gerando os resultados que todos precisam.

Rildo Oliveira é Gestor de Propriedades Urbanas , Síndico Profissional , Administrador e Pós-Graduado em Gestão de Condomínios.

@rildo.s.oliveira@hotmail.com

(O) @rildo.oliveira.sindico

bleias condominiais, devem o quanto possível serem empregadas visando o bem-estar de toda a coletividade.

**Síndico:** Após o conhecimento do fato

No entanto, caso tenha o síndico conhecimento da ocorrência de casos de intimidação sistemática (bullying ou cyberbullying), tanto no âmbito das unidades privativas, como no espaço das áreas comuns, "deve ele levar o conhecimento dos fatos às autoridades policiais, preferindo-se acionar o advogado condominialista para a formalização de eventual denúncia" – destaca Andrade.

Síndico: Dever de comunicar, conscientizar

Da mesma forma, deve o síndico conscientizar "os moradores e todos os demais atores do ambiente condominial para os deveres que se impõem àqueles que escolheram viver ou trabalhar em espaços coletivos ou comunitários" – lembra Andrade, que exemplifica: como é o caso dos condomínios edilícios, os quais incluem a obrigação legal e moral de não silenciar diante do conhecimento de práticas censuráveis ou reprováveis, como é o caso do bullying ou do cyberbullying nos mais diversos espaços das estruturas condominiais.

#### Mudança de cultura

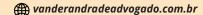
Campanhas educativas poderão gerar o engajamento necessário e apto a criar uma cultura de respeito mútuo no âmbito dos condomínios, com isso estabelecendo uma atmosfera de profilaxia contra comportamentos e consequências indesejáveis – ensina o especialista.

Fazendo isso, "o gestor condominial prevenirá a ocorrência de ilícitos de tal natureza e logrará evitar que o condomínio possa ser responsabilizado na hipótese de inercia ou de negligência de seus representantes legais" – adverte.

#### Vander Ferreira de Andrade

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.

#### **Contatos**





## Férias escolares: Cuidados com as crianças nas áreas comuns dos condomínios

férias escolares proporcionam um tempo livre para as crianças se divertirem e os condomínios podem oferecer um ambiente seguro para elas, mas também podem apresentar alguns perigos que os síndicos, pais e responsáveis devem estar atentos. Em relação aos responsáveis diretos, é essencial que eles figuem alertas e sigam as regras dos condomínios para garantir que a saúde e segurança delas sejam prioridades durante esse período.

Além disso, de acordo com a síndica profissional, Anna Chazan, é importante que os síndicos mantenham uma comunicação clara e eficiente com os moradores sobre manutenções, horário de funcionamento dos espaços, avisos (sobre pisos escorregadios, por exemplo) entre outras informações importantes de acordo com cada condomínio.

Ela recomenda que os condomínios só promovam atividades nas áreas comuns caso tenha estrutura e espaços adequados para isso. Caso contrário, os síndicos cederem a pedidos de moradores sem que o condomínio tenha condições mínimas de segurança para isso, é arriscado e pode colocar as crianças em risco – além de abrir espaço para possíveis processos.

Na perspectiva da engenheira de segurança, Adriana Santos, é necessário entender que cada condomínio possui seu regimento interno. Contudo, devem prever medidas de segurança para crianças menores de 12 anos desacompanhadas em áreas comuns. Então, os síndicos devem ficar atentos a esse direcionamento e reforçar as normas do estatuto nessa época.

De acordo com Santos, cada condomínio possui seu regimento interno e, em sua maioria, prevê medidas para crianças menores de 12 anos, desacompanhados em áreas comuns – "algo imprescindível" – destaca.

#### **ALGUMAS DICAS**

Cuidados especiais: equipamentos

Já, Anna Chazan, diz é imprescindível que se certifique de que os equipamentos do playground, parquinho e/ou brinquedoteca estejam em boas condições; manter as áreas limpas de objetos pontiagudos ou perigosos é outra preocupação. É importante verificar, também, se não há plantas tóxicas ou perigosas nos pátios ou jardins – lembra Chazan.



Anna Carolina Chazan

Adriana Santos, vai na mesma perspectiva. Ela afirma que "é de responsabilidade do condomínio a manutenção dos brinquedos do playground; deve ser realizada as manutenções preventivas e corretivas com periocidade, substituindo ou isolando e substituindo quando necessário os elementos danificados".

#### Garagens e estacionamentos

De início, já dá para dizer: essas áreas não são locais para brincadeiras de crianças. Chazan lembra que é importante tomar cuidados com portões automáticos para evitar acidentes, além de alertar motoristas para os riscos de andarem em alta velocidade. Uma dica interessante

## Comunicação no condomínio: informar ou conectar?

comunicação nunca esteve tão presente e ao mesmo tempo tão carente nos condomínios. A afirmação pode parecer incoerente, mas se avaliarmos o que temos à disposição e o quanto realmente utilizamos, na maioria dos casos, concluiremos que não aproveitamos nem metade do potencial que a tecnologia nos oferece. Com pouco ou, muitas vezes, nenhum investimento financeiro, conseguimos meios eficientes, rápidos e dinâmicos para compartilhar dados com assertividade e criar conteúdos de qualidade. No entanto, geralmente utilizamos os canais digitais apenas para transmitir avisos, advertências, notificações ou replicar a Convenção, o Regimento Interno, convocar assembleias, entre outras informações, e não para promover uma comunicação efetiva.

De acordo com o dicionário, ambas as palavras têm origem no latim. "Informar" vem do verbo "informare", que significa "dar forma" ou "instruir". "Comunicar" surge de "communicare", equivalente a "usar em comum, partilhar", estabelecendo uma conexão entre emissor e receptor. A comunicação, conforme defendido pelo sociólogo francês e especialista em Ciências da Comunicação, Dominique Wolton, é muito mais complexa do que a informação, pois está focada no "outro", pressupondo a conexão entre as pessoas.

Pode-se dizer, portanto, que a comunicação pedagógica se enquadra na definição do escritor. Ela envolve a transmissão de informações e a construção de aprendizagem. Nesse contexto, antecipar as adequações propostas por Projetos de Lei relacionados a condomínios torna-se uma comunicação necessária.

O Projetos de Lei nº 4.309/2020, por exemplo, em fase final de tramitação, altera o Estatuto da Criança e do Adolescente (ECA). A proposta exige do síndico medidas de comunicação sobre cuidados adicionais a menores de 12 anos em veículos, elevadores, permanência em garagens, piscinas e outras áreas comuns do condomínio.

Investir na comunicação não só aprimora a gestão, mas também fortalece o compromisso coletivo de construir um ambiente condominial seguro e harmonioso para todos. Pense nisso ao redigir o próximo comunicado.

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

da especialista para o síndico é: verificar se o chão das áreas comuns em geral não está escorregadio e se não há objetos perigosos no local. Sempre que necessário, instale tapetes antiderrapantes.

As garagens podem representar riscos significativos para as crianças. "Por isso nunca deixe crianças desacompanhadas dentro de veículos; orientem sobre os perigos de portões e portas automáticas, pois podem ocasionar aprisionamentos acidentais; e sinalize os locais sobre os riscos de veículos em movimento" – avisa Chazan. Alertas desse tipo servem tanto para crianças quanto para motoristas.

A engenheira de segurança, Adriana Santos, expressa dessa forma sua perspectiva: "a regra é clara: jamais a criança deve brincar ou permanecer em garagens desacompanhadas; por se tratar crianças, são pequenas, o que fica dificulta a visão do motorista, muitas vezes ficando no ponto cego, abaixo da visão de espelhos retrovisores. Ideal, nesse período, é que os responsáveis e condôminos estarem sempre em alerta".

#### **Piscinas**

Elas podem ser locais de diversão, mas também representam riscos significativos, especialmente para crianças. Por isso, "os síndicos devem estar atentos à gestão dessa área impondo uma manutenção adequada, essencial para garantir a segurança, a higiene e o bom uso dessas instalações" – assegura Chazan, que completa: além disso, é preciso supervisão constante, nunca deixe crianças sozinhas independentemente do tamanho das piscinas.

#### **Cuidados especiais:**

Kit de primeiros socorros e regras

Garanta que as portas de acesso à área "estejam sempre fechadas e trancadas quando estiver fora do horário de uso" – indica Chazan. Para a especialista é importante manter um kit de primeiros socorros próximo à área da piscina. E estabelecer regras para brincadeiras seguras ao redor da piscina é uma outra dica da especialista, para evitar brincadeiras que envolvam empurrões, corridas perigosas ou jogos que possam levar a acidentes.

Segundo a engenheira em segurança, a principal causa de morte entre crianças de 1 a 4 anos é o afogamento – segundo números divulgados pela Sociedade Brasileira de Salvamento Aquático. E enfatiza: "novamente, segundo dados da Sociedade Brasileira de Salvamento Aquático, uma criança morre afogada no Brasil a cada três dias".

A partir desse dado, deixando claro que a piscina



deve ser uma das principais preocupações dos pais e gestores dos condomínios, algumas medidas preventivas importantes, segundo Santos, são as seguintes: limitar o acesso às piscinas com grades, vedações transparentes, portões de fecho automático a uma altura que impede a entrada de crianças na área da piscina sem a presença de um adulto. Além de estar descrito no regimento interno a proibição de acesso e permanência de crianças menores de 12 anos desacompanhadas de um responsável adulto deve ser enfatizado, principalmente nessas épocas de férias escolares. O esforço do síndico na comunicação evita acidentes, com certeza! – afiança Santos.

## Campanhas de conscientização: envolvimento da comunidade

Os síndicos podem fazer campanhas de conscientização promovendo uma cultura de responsabilidade compartilhada na comunidade. Para Chazan, ajuda muito se for colocado sinais de advertência e instruções em locais visíveis, com a devida orientação para as crianças sobre o significado desses sinais. "Ao envolver os pais e responsáveis, eles podem contribuir significativamente para a criação de um ambiente seguro e saudável nos condomínios, proporcionando às crianças a liberdade de explorar, brincar e crescer de forma segura" - destaca Chazan.

#### Alerta aos condôminos

Chazan lembra que é importante que os responsáveis entendam que os funcionários dos



## 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



#### Redução de custos com a Assessoria Técnica Condominial Contínua

izer que "vale mais prevenir do que remediar" é repetir um ditado conhecido, mas infelizmente pouco visto na área condominial quando se busca qualidade nas manutenções prediais.

Do mesmo jeito que fazemos a manutenção do nosso carro e do nosso corpo (o famoso check-up) nós também devemos fazer a manutenção dos nossos imóveis. Fazer as inspeções prediais dos edifícios ou listar todos os problemas da edificação muitos já fazem atualmente, mas quais seriam os próximos passos? Como o gestor predial, síndicos ou empresas conduzem as ações de manutenção em suas edificações? Como prolongar a vida útil dos empreendimentos pelo menor custo e evitar gastos desnecessários?

O principal objetivo das inspeções prediais é a identificação de anomalias logo no seu início para que os gestores possam ter tempo hábil para realizar as manutenções e reparos necessários sem causar maiores prejuízos materiais ou riscos aos usuários. A maior questão é o que fazer após identificar todos estes problemas? Como resolver? É aí que entra a Assessoria Técnica Condominial Contínua de Engenharia.

Essa prática vem se fortalecendo cada vez mais no mercado de gestão de condomínios por trazer grandes resultados e resolver os problemas das edificações de fato. Quando apresento um laudo de Inspeção Predial em assembleia ou ao gestor predial, é muito comum ver estampado no rosto milhões de dúvidas de como irão implementar as ações necessárias para resolver todas aquelas anomalias listadas. É nessa hora que cabe um contrato de Assessoria Técnica Condominial de Engenharia.

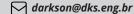
Normalmente os contratos são dimensionados conforme a necessidade do cliente. São contratos com valores fixos mensais onde é estimada uma carga de hora técnica necessária, e através de visitas e reuniões regulares, assessoramos os condomínios nas contratações de empresas de manutenção ou de reformas e obras de engenharia necessárias para reabilitação dos sistemas prediais.

Costumo dizer que atualmente não são apenas os síndicos e proprietários que se realizam com estes contratos, mas as administradoras de condomínios e os escritórios de advocacia da área condominial são os mais favorecidos, visto que não precisam mais se desgastar com memoriais técnicos de obras de reformas incompletos nem com distratos e processos judiciais que se acumulavam devido obras inacabadas. Todas essas preocupações são abarcadas pelos contratos de Assessoria de Engenharia Condominial.

A manutenção preventiva é sem dúvida mais econômica do que a corretiva. Se você, síndico ou gestor, está buscando reduzir custos de manutenção a longo prazo na edificação e resolver suas falhas nos sistemas construtivos existentes, precisa sem sombra de dúvida, contratar uma Assessoria Técnica Contínua para sua edificação, para trabalhar lado a lado a Administradora ou Síndico Profissional e apoiar o seu Assessor Jurídico na condução das ações, de preferência capacitados e com expertise diferenciada como os associados do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Darkson Fonseca Jr é Engenheiro Civil, Professor, Escritor, Sócio da DKS Engenharia, Atual Vice-Presidente de Relações com o Mercado do IBAPE Nacional - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, especializado em Perícias Técnicas de engenharia e Avaliações de Imóveis.





condomínios têm diversas tarefas e não são responsáveis pelo acompanhamento das crianças nas áreas comuns. Sempre que necessário o síndico deve fazer esse alerta aos moradores, deixando claras as responsabilidades de todos.

#### Prevenção é fundamental

De acordo com Chazan, os gestores (síndicos) e condôminos estando atento a esses cuidados vai contribuir para férias escolares seguras e saudáveis. A conscientização contínua e a supervisão diligente são fundamentais para evitar acidentes e garantir que a diversão seja segura – afiança a especialista.

**Aviso final:** seguindo todos os cuidados e as medidas de segurança é só aproveitar

Incentive as crianças a beberem água regularmente, especialmente em dias quentes, aplique protetor solar antes de as crianças saírem para brincar ao ar livre e promova opções de lanches saudáveis e equilibrados.

#### Acidentes domésticos

Como Adriana disse, anteriormente, "um dos pontos principais para a prevenção de acidentes das crianças é a supervisão dos responsáveis". E alerta, assim como nas áreas comuns, os pais devem estar atentos com as crianças dentro de casa. Segundo ela, um dos pontos de atenção é o manuseio com fogão. Os relatos de escapamento acidental de gás são comuns. Comunicação é fundamental para a formação das crianças, seus responsáveis devem tirar um tempo e falar de forma clara quais os riscos estão expostas e formas de evitar as situações de perigo, de acidentes.

#### Adriana Maria dos Santos

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

#### **Contatos**

(81) 99803-8659 / (91) 98261-9766.

adriana@grupobellok.com.br

@aadrianasantoos

#### Anna Carolina Chazan

Advogada, especializada em direito imobiliário, professora e palestrante.

#### **Contatos**

@annacarolinachazan





## ELIMINAMOS OS PROBLEMAS,

SEUS CONDÔMINOS DESFRUTAM DA TRANQUILIDADE.



e confiável.







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

Agende um Inspeção técnica gratuita!



© (21) 97934.2444 © (21) 2619.1010

@Astralniteroi





#### A sindicatura profissional é escalável?

ema polêmico!! Você acredita que consegue gerenciar muitos condomínios ao mesmo tempo? Foi atraído para este mercado com o apelo de que isso é possível e você pode ganhar muito dinheiro, gerenciando 10, 20, 30, 40 condomínios ao mesmo tempo? Desculpe te informar: não! Isto é impossível! Pois "pegar condomínios" é muito diferente de "gerenciar condomínios". A falta de exigências e uma qualificação mínima para a atividade, fez muitos acreditarem que a sindicatura profissional era assumir condomínios, fazer o seguro obrigatório, limpar a caixa d'água, fazer a recarga dos extintores de incêndio, encaminhar alguns pagamentos para administradora, convocar uma assembleia por ano. Ah! E no dia a dia, lidar com as "queixas dos condôminos", que se você não utiliza as ferramentas certas para a gestão, não consegue gerenciar o dia a dia do condomínio, atender as necessidades da infraestrutura e da coletividade, consequentemente estas queixas não serão poucas. E vai gerar stress, condôminos insatisfeitos e uma péssima experiência para os clientes, do que é uma gestão profissionalizada.

Fatores a considerar, se você pensa em gerenciar muitos condomínios:

- 1. A complexidade condomínios são sistemas complexos, a interconexão e interdependência entre todas as partes, acabam gerando muitas demandas que precisam de análises e intervenção. A diversidade de situações possíveis requer disponibilidade para atendê-las da melhor forma.
- **2. Agilidade e tomada de decisões** para que o síndico tenha decisões com agilidade e assertividade, é preciso aprofundar o conhecimento sobre o problema, tomar a decisão e agir para implantar a solução. Um síndico que gerencia muitos condomínios, pode ter dificuldades de dar atenção devida aos problemas que incomodam os condôminos.
- 3. Planejar a comunicação Outro item importante e que é preciso investir tempo. Sua comunicação deve ser proativa e planejada. Isto evita muitos conflitos no condomínio.
- 4. Limitações de Tempo Desde as demandas mais simples, às mais complexas, requerem tempo, conhecimento e energia do profissional. É preciso investir tempo para buscar informações, possíveis soluções, planejar e implantar as soluções. Caso contrário, afeta, definitivamente, a qualidade da entrega do profissional.
- 5. Sobre carga e exaustão demandas, queixas, condôminos, latido, piscina, choro, obra, whatsapp, etc... Tudo gera stress, imagine potencializado por 20! Este acúmulo de responsabilidades, acaba gerando sobrecarga física, mental e emocional e comprometendo a qualidade do seu trabalho e principalmente sua qualidade de vida.

Mas existe um modelo de negócios possível na sindicatura? Talvez. Vamos falar sobre isso na próxima edição?

Um grande abraço.

Ariane Padilha é professora, psicóloga, especialista em Gestão de Recursos Humanos e Marketing, consultora e síndica profissional da Fator G Condomínios, além de professora e coordenadora do curso de pós-graduação em Gestão Condominial da Famaqui.



(O) @arianepad

## Condômino antissocial:

Como lidar sem se estressar e, ao mesmo tempo, encontrar uma solução para o condomínio?

ara uma questão como essa, que pode se tornar complexa por diversos motivos, fomos procurar o advogado André Junqueira, do escritório Coelho, Junqueira e Roque Advogados. Atendendo a aproximadamente 10% dos condomínios do Estado do Rio de Janeiro o especialista afirma que recebem "milhares de casos todo ano de moradores antissociais. E fomos um dos poucos escritórios que obteve êxito em expulsar condôminos judicialmente" - lembra.

1 - Revista dos Condomínios: Quais são os procedimentos legais que um condomínio pode seguir para lidar com um condômino antissocial?

**André Junqueira** – É o uso fundamentado, repetido e breve de reações administrativas (advertências, multas e/ou assembleias) e judiciais (ações cíveis e/ ou criminais) contra atos antissociais praticados por ocupantes ou condôminos.

2 - RDC: Existem prazos específicos ou etapas a serem seguidas durante esse processo?

**André Junqueira** – O prazo máximo para medidas a serem tomadas é de 5 anos (conforme entendimento majoritário), mas esses são casos que não convém aguardar para tomar medidas, seja porque o comportamento do indivíduo é insuportável ou porque ao demorar se dá a impressão de que a conduta do antissocial é suportável. As etapas devem seguir uma "escada" crescente de gradação: advertência, multa, assembleia e ação judicial.

Mas, em caráter de exceção, dependendo da gravidade do comportamento do antissocial, algumas dessas etapas podem ser puladas, como foi o caso de 2 ações que tivemos que mover no Rio de Janeiro, onde havia receio concreto de que o síndico e os vizinhos poderiam ser agredidos em uma assembleia ou se ousassem advertir os moradores nocivos.

3 - RDC: Como o condomínio define e identifica comportamentos considerados antissociais?



André Junqueira - Costumo dizer que, se você tem dúvida de que o comportamento do indivíduo é ou não antissocial, é porque ele não é tão grave assim e pode ser contido via advertências, multas e ações comuns. Sustento que qualquer descumpridor de dever é antissocial, mas somente aquele cujo comportamento é insuportável pode talvez ser expulso.

4 - RDC: Existem casos em que a interpretação desses comportamentos pode variar? E como o condomínio lida com essa subjetividade?

André Junqueira - O primeiro passo é coletar provas com orientação de um advogado. Em seguida, é ter um parecer desse mesmo advogado quanto ao valor das provas. A intensidade do incômodo realmente é subjetiva, mas a avaliação da prova

por um advogado pode obter os contornos objetivos que se precisa para se tomar a decisão de adotar medidas e facilitará o juiz no julgamento da causa.

5 - RDC: Quais são as práticas recomendadas ao notificar e advertir um condômino antissocial?

André Junqueira - O primeiro passo é consultar um advogado e o ideal é que qualquer advertência seja emitida pelo escritório de advocacia com autorização do síndico. Essa simples medida pode evitar que o síndico ou a administração seja alvo de represália do antissocial. A notificação deve ser bem redigida, expondo todos os detalhes da irregularidade cometida pelo ocupante/ condômino, fundamentação jurídica plena e concessão de direito de defesa ao infrator. A prova do recebimento dessa notificação também é essencial.

6 - RDC: Como garantir que o processo seja justo e transparente para todas as partes envolvidas?

André Junqueira - Novamente, a intervenção de advogado que não é síndico, conselheiro, morador ou proprietário é essencial. Todo o processo deve ser jurídico, seguindo técnicas e não paixões e antipatias internas. É muito importante avaliar e, se necessário, atualizar a convenção em tudo que afeta os deveres dos condôminos, multas aplicáveis e o direito de defesa de quem é alvo de penalidades.

7 - RDC: Então, se não estiver estabelecido e de forma clara no estatuto o síndico não poderá impor multas como um recurso de advertência?

Se o estatuto (ou convenção, que é seu sinônimo) não tiver uma previsão adequada da multa, sim, realmente, o síndico não pode aplicar a multa. Esse é um problema. Por isso que a gente recomenda, com frequência, da necessidade de se atualizar a convenção exatamente porque eu posso ter disposição de multa e, às vezes, não tenho disposição nenhuma, o que termina por impedir que o síndico possa aplicar multa. Ele, síndico, termina por ter que se socorrer na legislação. Mas a legislação só





# SEU CONDOMÍNIO É

**IDENTIFICAMOS TODAS** AS **FRAGILIDADES** E RECOMENDAMOS AÇÕES MITIGADORAS DO RISCO





## Administração e Condomínios: Um compromisso coletivo

ada vez mais, torna-se evidente a necessidade de ressaltar o engajamento ativo dos proprietários na gestão do condomínio. Acompanhar, fiscalizar, apoiar e dedicar tempo são atitudes que contribuem para a valorização do patrimônio coletivo. No entanto, é crucial destacar que a gestão eleita também desempenha um papel fundamental.

No contexto atual, a administração de condomínios requer habilidades multifacetadas, desde o equilíbrio financeiro até a promoção de um ambiente harmonioso. Nesse sentido, enfatizamos a importância de uma administração proativa e centrada na transparência.

A acessibilidade à informação na era atualidade é evidente, e não podemos mais alegar desconhecimento. Com recursos gratuitos ou investimentos sólidos para capacitação, o compromisso com o tema é o verdadeiro diferencial. O engajamento de um síndico, a análise regular de documentos pelo conselho fiscal e a parceria com empresas de assessoria administrativa e jurídica são práticas valiosas em qualquer porte de empreendimento.

A expertise na condução de demandas legais, aliada à promoção ativa da participação dos condôminos, é um diferencial crucial. A gestão não deve apenas buscar eficiência operacional, mas também construir uma comunidade vibrante e coesa. Não são apenas números e documentos, são vidas.

Na era digital, a implementação de soluções inovadoras, como aplicativos e comunicação eficiente, desponta como uma oportunidade promissora para otimizar processos e fortalecer a interação entre condôminos e administradores. Uma administração alinhada com a modernidade não apenas simplifica tarefas, mas também eleva a experiência condominial.

Em resumo, a administração de condomínios vai além da gestão de recursos; ela é a arquitetura que molda a qualidade de vida dos moradores. Neste cenário, defendemos uma abordagem que vai além do comum, priorizando a inovação, a integração e o compromisso com a excelência. Afinal, um condomínio bem administrado é o reflexo de uma comunidade forte e resiliente.

Thais Campos é administradora, corretora de imóveis e síndica profissional. Atua há mais de 22 anos com Condomínios e é Diretora Comercial em uma grande administradora de condomínios na Bahia.

@thaiscampos.oficialthaisccampos83@gmail.com

permite a aplicação de multas com quórum (voto) de 2/3 da totalidade dos condôminos, o que pode ser muito difícil. Talvez até inviável.

**8 – RDC:** O condomínio busca a mediação ou conciliação antes de considerar a exclusão do condômino antissocial?

André Junqueira – Uma resposta bonita seria dizer sim. Mas, em todos os casos que atuamos, todos os condôminos antissociais que demonstravam nocividade grave geravam perigo real para quem interagia com eles, de forma não tentarmos qualquer mediação prévia. Diante do quadro nítido movemos ação judicial direto.

Afinal, quem teria coragem de sentar à mesa com um indivíduo que jogava spray de gengibre nos olhos dos porteiros ou o indivíduo que vivia com um cabo de vassoura ameaçando os vizinhos? Se essa conversa viesse a ocorrer que fosse na segurança do Judiciário. Por outro lado, em condutas mais leves, a tentativa de acordo entre as partes é sempre o caminho primeiro e principal.

**9 - RDC:** Como o condomínio deve documentar e comprovar os comportamentos antissociais do condômino?

André Junqueira – O ideal é gravação com áudio e vídeo, mas também servem declarações assinadas de testemunhas, atas notariais, atas de assembleia, laudos periciais e tudo mais o que for cabível. A combinação do máximo de provas produzidas é o que aumentará a chance de êxito da medida condominial, seja extrajudicial ou judicial.

**10 – RDC:** Em que momento a decisão de excluir um condômino antissocial deve ser tomada em assembleia?

**André Junqueira** – Quando não há risco à integridade física dos votantes e após esgotadas todas as tentativas administrativas com advertências e multas.

**11 – RDC:** Como garantir a participação democrática dos demais condôminos na decisão?

André Junqueira – Criando e mantendo um ambiente seguro e organizado na assembleia e gravando toda a reunião. Para tanto, a condução deve ser educada e ordeira. O ideal é a assembleia virtual, de forma a impedir agressões físicas pela distância e também impedir agressões verbais silenciando o microfone dos mais "animados" ou até mesmo os excluindo da reunião. O ambiente virtual facilita o disciplinamento da assembleia quando necessário. Se for uma assembleia física, os cuidados devem ser os mesmos e mais ainda.

12 - RDC: Como o processo de exclusão de um con-

dômino antissocial pode impactar a dinâmica e a segurança da comunidade condominial?

**André Junqueira** – Infelizmente, pode ser a única opção viável para que um condomínio alcance a paz. Mas a grande maioria dos comportamentos antisso-

ciais pode ser resolvida com uma notificação bem feita ou aplicação de multas.

**13 – RDC:** Existem estratégias para minimizar possíveis conflitos entre os moradores durante esse processo?

André Junqueira - O conselho

pode parecer estranho, mas a melhor estratégia é evitar contato com os vizinhos. Deixe que o jurídico, sob comando do síndico e assembleia façam as intervenções quando necessário. Nunca se sabe qual a reação de um vizinho contrariado, mas em nossa experiência, pode ser bem grave.



Um condômino entrou em discussão com o porteiro da noite e espirrou spray de gengibre nos olhos desse funcionário. Isso ocorreu por duas vezes em duas discussões. Os dois episódios foram capturados e gravados na câmera interna dedicada a filmar a portaria. Esse conteúdo foi objeto de Registro de Ocorrência, na delegacia. Mais tarde, reclamação trabalhista contra o condomínio. E, aí, o condomínio moveu uma ação em face dessa ação, pedindo a exclusão desse indivíduo nocivo. Tamanho era o receio que os vizinhos tinham dele que moveram uma ação criminal e não tiveram a coragem de ir para uma assembleia. Então, nós fizemos um abaixo-assinado, sem ciência do condômino antissocial, que obteve quase 100% de aderência dos condôminos - excluindo apenas dessa conta o próprio excluído e um morador que estava ausente da cidade – para a exclusão desse indivíduo. Por conta desse temor, sequer foi cobrada multa ou se registrou qualquer advertência contra ele. Com esse documento em mãos foi possível entrar direto com uma medida judicial.

Ao mesmo tempo, alguns condôminos já tinham entrado com uma ação judicial contra ele porque o indivíduo andava nas áreas comuns com uma máscara de halloween (do personagem Michael Myers, filme desse mesmo nome, protagonizado originalmente pelo ator Nick Castle) e fechava com supercola a fechadura de algumas unidades. Situações que também foram captadas pela câmera. Esses fatos foram objeto de uma investigação criminal que, em

conjunto com a ação civil movida pelo condomínio, conseguiu, talvez pela primeira vez no Brasil, ter uma decisão de intereção parcial da unidade. Ou seja, o antissocial não foi excluído do condomínio. Ele foi excluído do convívio com as pessoas nas áreas comuns. Ele era proibido de interagir com qualquer membro da área administrativa, com qualquer funcionário; ele era proibido de participar de qualquer assembleia. O máximo que ele podia fazer era passar rapidamente pela entrada e ir para a unidade dele e sair. Só isso.

O pedido feito à justiça era para ele ser excluído do condomínio, mesmo que temporariamente. Mas a sentença foi por tempo indeterminado. A medida terminou por funcionar. O indivíduo parou de cometer crimes. O desfecho jurídico foi total, mas no aspecto humano, não. A verdade é que o comportamento dele era nocivo, sem sombra de dúvidas, mas ele acabou por retirar a própria vida. Acabou por se enforcar dentro do próprio apartamento. Ele, sem ajuda adequada por parte da própria família ou de um médico, porque era claro que possuía algum tipo de distúrbio psicológico, é difícil compreender a fundo a questão, mas a realidade é que acabou se suicidando. Aí, a ação foi extinta por perda do objeto. E, desse modo, não teve sentença de mérito. Essa decisão é importante para o Direito Brasileiro e para o Direito Condominial, porque são precedentes positivos para a vida em comunidade.

# A vedação do uso de cigarros eletrônicos nas áreas comuns de condomínios edilícios

omo sabemos, desde 2014 a Lei Federal nº 12456, mais conhecida por "Lei Antifumo", veda expressamente o uso de "cigarros, cigarrilhas, charutos, cachimbos ou qualquer outro produto fumígeno, derivado ou não do tabaco" em recintos coletivos, total ou parcialmente fechados, privados ou públicos" (grifo nosso).

Essa proibição, por certo, não tardou a alcançar os condomínios edilícios, sejam eles residenciais, empresariais ou multimodais, conquanto se saiba que, dentro da unidade exclusiva, pode o condômino fumar, desde que não incomode seus vizinhos, eis que neste caso ele se encontra no pleno exercício de sua esfera de autonomia privada, onde não cabe, como regra, a intervenção das normas condominiais sancionadoras.

Já no que se refere às áreas comuns, a vedação relacionada a uso de substâncias fumígenas é total, sejam tais drogas lícitas ou ilícitas, uma vez que locais minimamente fechados por uma parede, divisória, teto ou toldo são atingidos pelo comando da lei. Da mesma forma, os denominados "fumódromos", espaços físicos isolados e arejados, destinados à prática do fumo, estão terminantemente proibidos em condomínios.

Dispositivos eletrônicos para fumar, identificados pela sigla "DEF", não importa se tenham a forma de um cigarro, de uma caneta ou até mesmo de um pen drive, são atingidos pela mesma vedação legal de uso em áreas comuns, também pelo fato de que tais substâncias contém aditivos que conferem sabor e aromas diversos, no entanto verifica-se nestes mesmos elementos de uso, a presença de nicotina e de outras substâncias tóxicas correlatas.

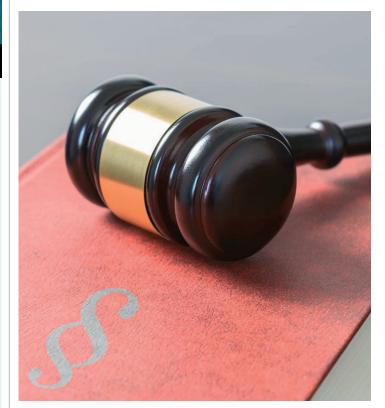
No Brasil, a Agência Nacional de Vigilância Sanitária (Anvisa) publicou a Resolução n. 42 de 2009, a qual veda expressamente a comercialização, a importação e a propaganda de dispositivos eletrônicos para fumar, como é o caso do denominado "cigarro eletrônico".

Tem-se assim que caso um morador venha a fazer uso de cigarrilha eletrônica em áreas comuns haverá de se subsumir à hipótese apta a ser objeto de uma advertência, e em caso de reiteração, poderá até mesmo ser multado.

Contudo, objetivando trazer ainda maior segurança jurídica, torna-se conveniente inserir referida vedação de forma expressa no bojo do Regulamento Interno, uma vez que, para além de punir os detratores da norma, uma das mais relevantes funções do regramento condominial é o de educar aqueles que ainda não possuem o discernimento suficiente para se postar adequadamente diante do espaço coletivo, prevenindo danos a sua própria saúde e daqueles que com ele convivem.

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





No anteprojeto de alteração da legislação condominial estruturada pelo advogado André Junqueira cujo tema, hoje, é discutido em comissão criada no Senado Federal, principalmente do Superior Tribunal de Justiça, é de incluir no Código Civil alguma disposição de exclusão de condômino antissocial. Isso para deixar claro e mais tranquilo o juiz que vá utilizar desse tipo de medida. Em suma, para dar um respaldo, uma maior segurança jurídica para os juízes que julgam as causas e, naturalmente, tornar possível utilizar esse fundamento.

#### André Junqueira

Professor, advogado com mais de 17 anos de experiência e autor do livro "Condomínios - Direitos & Deveres". É pós--graduado em Direito Civil e Empresarial pela Universidade Veiga de Almeida. Possui MBA em Gestão Empresarial pela Fundação Getulio Vargas; certificado em Negotiation and Leadership pela Universidade de Harvard. É professor convidado do SECOVIRio, ABADI, Gábor RH e da Escola Superior de Advocacia (ESA) da OAB/RJ. Na ABADI tem a função de consultor jurídico. É membro das Comissões de Direito Urbanístico e Imobiliário, Condominial e de Turismo da OAB/RJ e da ABAMI, onde também foi diretor jurídico. Membro da Comissão de Condomínios do IBRADIM e da Comissão de Direito Imobiliário do IAB. É sócio titular da Coelho, Junqueira & Roque Advogados, atuante em todo Brasil e que representa cerca de 10% dos condomínios do Rio de Janeiro.

#### **Contato**

Coelho, Junqueira & Roque Advogados



# Audiência aberta para apresentação de sugestões de alteração do Código Civil na parte de condomínios

om a abertura da audiência e possíveis indicações para promover sugestões de alteração do Código Civil na parte de condomínios, um repórter da Revista dos Condomínios foi ouvir Vander Andrade, advogado especialista no setor.

**1. Revista dos Condomínios:** Quais as expectativas e principais mudanças demandadas pelo mercado da sindicatura?

Vander Andrade – A expectativa é a de que os especialistas especialmente designados para realizar a atualização do Código Civil brasileiro atentem para as dissonâncias normativas e as lacunas legislativas que se encontram presentes no atual Código e que, de alguma forma, não regem adequadamente o instituto jurídico do condomínio edilício. Para tanto, não basta reunir e designar uma "comissão de notáveis" para criar normas aplicáveis aos condomínios.

**2. Revista dos Condomínios:** Aí é que entra a importância de uma audiência aberta, pública?

Vander Andrade – Instrumentos de consulta popular, tais como as audiências abertas, são fundamentais para se coletar dados e impressões do que se faz necessário para disciplinar adequadamente os condomínios nos dias atuais. Instituições públicas e privadas tais como cursos, escolas, universidades, associações e organizações da sociedade civil devem igualmente serem consultadas, se pretendemos ter um corpo normativo atualizado



e adequado às reais demandas dos condomínios edilícios nos dias atuais.

**3. Revista dos Condomínios:** A atual legislação aplicável aos condomínios atende adequadamente às demandas do setor?

Vander Andrade - O Código Civil brasileiro é a atual lei de regência dos condomínios edilícios e grandes temas de relevo constam de seu texto - mais precisamente entre os art. 1331 a 1358. Houve assim a preocupação em disciplinar a administração condominial, o temas das obras e benfeitorias, alguns quóruns importantes, as competências do síndico e da assembleia geral, o condomínio de lotes, a multipropriedade, dentre outros grandes temas. Contudo, restam ainda ausentes alguns assuntos importantes como a questão das sanções aplicáveis ao condômino antissocial, os limites do poder disciplinar do síndico, a revisão das normas condominiais e o necessário diálogo com a lei de locação de imóveis urbanos.

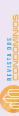
**4. RDC** – O estabelecimento de direitos e deveres para o Síndico seria uma delas?

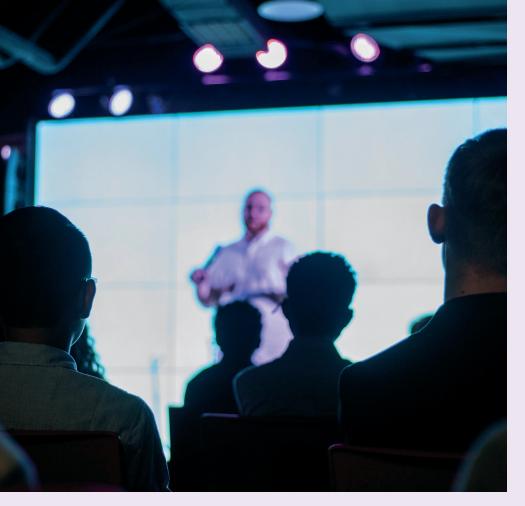
Vander Andrade - A nosso ver o rol de competências do síndico já se encontra bem delineado no Código Civil, nada impedindo que a convenção ou o contrato celebrado particularmente com "síndico profissional" amplie o rol de deveres e de responsabilidades do gestor de condomínios. Já uma relação mínima de direitos seria bem-vinda, eis que o diploma civilista, quando se referiu aos condôminos, previu tanto os deveres como os direitos. Já em relação com o síndico, o legislador houve optar por um "silêncio eloquente", com isso dando a entender aos intérpretes mais apressados que o síndico não tem direitos, quando isso não é verdade.

**5. RDC** – Quais são alguns dos direitos do síndico que deveriam estar expressos no Código Civil brasileiro?

**Vander Andrade** – O síndico tem um complexo de direitos e de prerrogativas. Dentre elas podemos citar os direito de:

- Exercer a plenitude da gestão, atuando como o "poder executivo" dentro do condomínio;
- De exercer o poder disciplinar, frente à identificação de transgressão por condôminos ou demais moradores às normas condominiais;
- De renunciar ao cargo, imotivadamente, se assim o desejar;
- De não ser destituído, exceção às hipóteses previstas em lei;
- De inspecionar unidades, sempre que o interesse coletivo o exigir;
- De fiscalizar o cumprimento das normas;
- De representar o condomínio, onde tal se fizer exigido;





 Ao respeito, à imagem e à honra – dentre outros direitos da personalidade.

**6. RDC** – Quais mudanças poderiam facilitar o exercício da função (em sua opinião?)

Vander Andrade - Entendemos que o Código Civil deve estabelecer alguns contornos mínimos para o exercício da função de síndico, tais como preparo técnico e idoneidade atestada por certidões emitidas pelo Poder Judiciário dentre outros órgãos públicos congêneres. Todavia, a escolha do síndico deve continuar recaindo sobre o coletivo de condôminos, sendo admissível que este venha a estabelecer ainda mais exigência, tais como tempo de experiência, referencias de sua atuação profissional em outros condomínios, seguro de responsabilidade civil, dentre outras que se encontrem em sintonia com

o princípio da razoabilidade.

**7. RDC** – Como se deve efetivar a investidura do síndico no cargo de gestor condominial? Deve ser por eleição, contrato ou por outro modo?

Vander Andrade – O síndico deve seguir sendo escolhido pelo voto, em assembleia especialmente convocada para esse fim. Essa é a tradição do direito e da administração de condomínios no Brasil, o que inclui, por certo, o respeito ao princípio democrático ou da participação dos condôminos.

#### 8. RDC - E a contratação?

Vander Andrade – O contrato deve ser admissível, uma vez que versa sobre ato lícito, conquanto não peremptório, mas facultativo, como ocorre atualmente, sobretudo quando se trata de firmar mais deveres ao denominado "síndico profissional".

**9. RDC** – Na sua forma de entender, a figura do Síndico Profissional precisa ser melhor estabelecida?

Vander Andrade – Dada a tendência de mercado, parece-nos relevante que se estabeleça alguma menção ao síndico profissional, para lhe conferir ainda maior legitimidade. No entanto, no plano fático-jurídico, convém deixar patenteado que inexiste diferença entre síndico orgânico e síndico profissional quando se trata de atribuir responsabilidades, direitos ou deveres.

**10. RDC** – Você acredita que pode ou deve ser criada a profissão de Síndico Profissional por lei?

Vander Andrade – Eu defendo a tese de que não há necessidade de regulamentação dessa profissão. A tradição dessa função no Brasil é a da livre investidura, sem amarras com Conselhos de Classe. Aliás, sobre esse tema o Supremo Tribunal Federal (STF) já se pronunciou a respeito, indicando que somente atividades de grande repercussão social devem ser regulamentadas.

Este é o caso dos médicos, dos engenheiros, dos advogados e dos contadores. Já o síndico, no nosso entendimento, não deve ter uma profissão regulamentada, pois se trata de uma função ou atividade exercida restritivamente no âmbito dos interesses privados.

**11. RDC** – No caso de ser possível criar a profissão, quais os impactos de tal medida?

Vander Andrade – Há aspectos positivos como a criação de um Código de Ética e a previsão de sanções aos que se conduzirem irregularmente. A extirpação do mercado de síndicos que atuam



# TELAS EM ELEVADORES CONHEÇA OS BENEFICIOS

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**

O /MidiaproComunicação



2081-9001 99443-7100 (s)

## O Compromisso com a Excelência: Minha jornada na orientação de produtos em limpeza condominial

a pandemia, veio a reinvenção. Tive que enveredar por outros caminhos para seguir no mercado de trabalho. E foi nesse movimento que iniciei minha jornada no mundo da Limpeza e percebi que meu trabalho ia além do óbvio. O foco não seria apenas a comercialização de produtos mas a orientar os usuários na utilização dos mesmos quando adquiridos.

Ao entrar no panorama condominial, compreendi que a limpeza é mais do que uma tarefa. Não se trata apenas de remover a sujeira, mas, de contribuir com o bem-estar das pessoas, criar ambientes que inspiram conforto e segurança.

Por isso comprometo-me a oferecer junto aos meus clientes uma experiência que transcende o convencional. Interagir no dia a dia do agente de limpeza, estar próxima a eles é uma parte vital do meu ofício. Ouvir suas necessidades é essencial para garantir o uso de produtos adequados na resolução de seus problemas, construindo assim, uma base de confiança que fortalece a parceria ao longo da caminhada.

A adaptação a diferentes ambientes e a compreensão das dinâmicas de cada espaço são elementos fundamentais da minha abordagem. Cada local por onde passo é diferente: seja em estrutura, em mão-de-obra, disponibilidade de verba, e a consultoria se adapta a tudo isso. No momento de direcionar qual melhor equipamento ou produto a ser utilizado, levo em consideração a realidade do condomínio, mas não deixo de sinalizar qual melhor solução se aplicaria ao problema levantado.

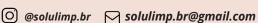
Percebo, em muitos lugares que visito, que a limpeza ainda é colocada como uma área não priorizada. A limpeza pode e deve ser de manutenção e não apenas corretiva quando se tem, por exemplo, um piso amarelado para resolver. Mas o que deveria ter sido feito para que ele não chegasse a isso? Não há também muita orientação nesse sentido e existe muita resistência à mudança em relação aos auxiliares de serviços gerais, acostumados a usar por exemplo sabão em pó com água sanitária na limpeza de pisos. Uma manutenção de limpeza simplória e não resolutiva do meu ponto de vista.

Áreas institucionais precisam de uso adequado de produtos e equipamentos para determinado fim. É urgente acabarmos com os "jeitinhos" que podem causar danos irreversíveis não apenas as superfícies tratadas bem como a saúde do colaborador. Essa instrução tem que ser de cima: síndico e administrador aos seus colaboradores. Tanto na utilização de produtos quanto EPI's e EPC"s adequados para a tarefa desenvolvida.

A cada capacitação que realizo, sinto uma satisfação pessoal ao olhar para pessoas e ambientes transformados. Minha missão vai além da comercialização de produtos. Essa dedicação é impulsionada pela compreensão de que, ao capacitar agentes de limpeza, estou contribuindo através do treinamento que eles fazem, ambientes mais saudáveis e agradáveis, contribuo com a qualidade de vida das pessoas que servimos diariamente. E é essa mentalidade que foco e peço que eles internalizem.

A prestação de serviço para mim é mais do que uma profissão, é uma missão. Cada espaço limpo representa uma oportunidade de impactar positivamente a vida das pessoas. A busca incessante pela excelência aliada ao respeito, flexibilidade e compromisso, molda minha abordagem diária nesse ofício tão essencial para qualidade de vida de tantos.

> Adriana Jordão é Empresária, Especialista em Higienização Profissional, Síndica Profissional, Capacitadora de Agentes de Limpeza



à margem da lei seria uma medida muito benéfica para o setor. Porém o lado negativo é a reserva de mercado, pois somente determinadas capacitações (como a de administrador de empresa) tenderiam serem aceitas no caso da regulamentação da profissão. A nosso ver, tal medida não nos parece salutar para o exercício desta relevante ocupação.

**12. RDC** – Caso isso ocorra, pode vir a impor uma formação mínima para ser exercida?

Vander Andrade - Existem projetos de lei que caminham nessa direção e apontam para as áreas de gestão. Daí porque defendo a formação específica, no mínimo como um "tecnólogo em administração de condomínios". Não como exigência absoluta ou imperativa, mas como diferencial de competitividade.

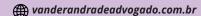
13. RDC - Quais outras questões enxerga que podem ser levantadas e sanadas a curto, médio e longo prazo?

Vander Andrade – O Novo Código Civil deveria obrigar a revisão das convenções a partir de 5 (cinco) anos de vigência, uma única vez, com quórum de maioria simples. A partir desta revisão do texto, toda e qualquer modificação deveria ocorrer somente por meio de quórum qualificado. Vantagens da revisão: ajustamento às características do condomínio que não são contempladas por ocasião de sua instituição e instalação.

#### Vander Ferreira de Andrade

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.

#### **Contatos**



(O) @vanderfdeandrade



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



www.franciscoegito.cnt.br grupofranciscoegito



(21) 2714-4464





**(21)** 98335-4486



**(21)** 99992-9591



#### O Síndico está nu

ano de 2024 mal iniciou e a rotina das Assembleias já está a todo vapor. O Prof. Sylvio Capanema disse certa feita que "a Assembleia de Condomínio era o único lugar que o diabo não mandava representante, pois ia pessoalmente". Pois bem, na segunda semana de janeiro estive em uma AGE convocada por um quarto dos moradores, que o diabo trouxe consigo o inferno inteiro.

A ordem do dia era: Prestação de contas e apresentação das pastas contendo os gastos e comprovantes da gestão. Um total de 118 condôminos, entre presentes e procurações, quase que "espumando" pela boca quando olhavam para o Síndico. Como de costume sempre questiono o motivo da minha participação e o que se espera de mim em uma AG, detalhe: O Condomínio, na pessoa do Síndico, me contratou para "garantir" que a lei e a Convenção seriam respeitadas.

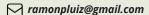
Em uma reunião prévia (no mesmo dia da Assembleia - a contratação se deu no dia anterior) o mesmo disse que era síndico há 7 anos e que nunca enfrentou resistência e que há 6 meses um "pequeno" grupo de moradores começou a exigir ter acesso às pastas enviadas pela administradora, para verificarem para onde estava sendo destinado o dinheiro de cada um dos condôminos.

Se de médico e louco todo muito tem um pouco e de psicanalista e palhaço cada um tem um pedaço, encontrei naquela figura um misto de tudo, mas uma característica era a mais marcante: a sua calma e tranquilidade era de causar inveja diante daquele cenário extremamente hostil, onde acusações, xingamentos e gestos que quase chegaram às vias de fato lhe era diretamente e todo o tempo da Assembleia direcionado. À medida que a Assembleia avançava comecei a reparar que aquele Síndico que estava tão convencido e dono de si foi despindo-se de todo e qualquer argumento que pudesse justificar os seus atos. Tal como o escritor dinamarquês Hans Christian Andersen (1805 - 1875) que relatou a história de um rei muito severo e vaidoso que não admitia ser contrariado, deparei-me com um Síndico que nunca teve seus atos questionados e o quando teve não soube lidar com as cobranças eis que jamais pensou que tal fato pudesse acontecer.

O Síndico não é o Rei do Condomínio tampouco usa uma Coroa sob a cabeça e jamais deve se portar de tal maneira, mas está a serviço de cada um dos Condôminos e que deve gerir da melhor forma o dinheiro de todos.

Os condôminos devem ser muito participantes e apurar o que o Síndico notícia, pois não se esqueçam: Até um relógio parado está certo duas vezes ao dia. Ou como diziam os antigos: "mentira tem perna curta".

Ramon Perez Luiz. Advogado, Professor e Síndico. Mestre em Filosofia do Direito, Especialista em Direito Imobiliário. Especialista em Mediação. Professor Universitário e do APRIMORA, Secretário Geral Adjunto da Comissão Nacional de Direito Imobiliário da ABA, Diretor da ANACON-RS, Membro da CEX Sul.





#### **Expediente • REVISTA DOS CONDOMÍNIOS**

**Chief Executive Officer:** Francisco Egito Jornalista Responsável e Editor: Ricardo Britto

**Conselho Editorial:** 

Francisco Machado Egito (RJ) Vander Ferreira de Andrade (SP)

Gerência: Comercial: Editoração

Andrea Oliveira Jorge Arthur Ferreira Machado

Colaboradores:

Yago Santos e Thiago Queiroz da Cunha

Revisão: Realização:

Ricardo Britto

Cecília Egito

Grupo Francisco Egito e MMA Marketing

Endereços e Contatos:

Rua Gavião Peixoto, 183/905 - Icaraí, Niterói, RJ - CEP 24.230-090

(21) 96543-0175

revistadoscondominios.com.br

contato@revistadoscondominios.com.br

comercial@revistadoscondominios.com.br

revistadoscondominios

@revista\_dos\_condominios

revista-dos-condomínios

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







# 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.



#### Realizamos os serviços:

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

### 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!



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



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