



REVISTA DOS CONDOMÍNIOS

ANO 2 | EDIÇÃO 26 | MARÇO 2024

DENGUE

OS CUIDADOS
E OS NÚMEROS
DA DOENÇA

PETS

CERTO, ERRADO
E DICAS DE
CONVIVÊNCIA

Advocacia extrajudicial:

**Quais as vantagens para o
síndico e o que muda para
a gestão do condomínio**

RISCOS

ELES ESTÃO
EM TODA
PARTE

OBRAS

QUAIS AS
RESPONSABILIDADES
E CUIDADOS QUE O
SÍNDICO DEVE TOMAR?



APRIMORA

PRÓXIMOS CURSOS

ABRIL / MAIO



Prof. Sérgio Gouvea

FINANÇAS PARA CONDOMÍNIOS:

Da Previsão Orçamentária à Prestação de Contas

 **02, 04 ,09 e 11/04/2024**

 19h às 21h

 R\$ 220,00

 On-line



Prof. Carlos Dantas

FERRAMENTAS, SISTEMAS E TECNOLOGIAS

PARA GESTÃO CONDOMINIAL

 **06 e 13/04/2024**

 09h às 12h

 R\$ 150,00

 On-line



Prof. Carlos Alberto

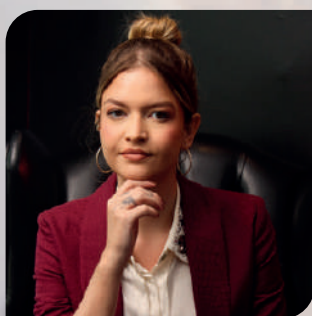
DOCUMENTAÇÃO IMOBILIÁRIA

 **15, 17, 22 e 24/04/2024**

 19h às 21h

 R\$ 250,00

 On-line



Prof.ª Giovana Poker


GESTÃO DE ANIMAIS EM CONDOMÍNIO:

DA TEORIA À PRÁTICA - (Módulo I)

 **18 e 25/04/2024**

 09h às 12h


 R\$ 190,00


 On-line





Prof. Raphael Luz

INADIMPLÊNCIA CONDOMINIAL

 **07, 09, 14 e 16/05/2024**

 19h às 21h

 R\$ 150,00

 On-line

(21) 98476 - 5645

www.cursoaprimora.com.br

Condomínio Horizontal: a responsabilidade do síndico na autorização de reformas em unidades individuais

O CUMPRIMENTO DAS REGRAS E REGIMENTOS DEVE TER A MESMA IMPORTÂNCIA, INDEPENDENTE SE AÇÕES DE GRANDE OU PEQUENA MONTA

O Código Civil brasileiro (artigo 1.348) estabelece os deveres e as atribuições conferidas ao síndico. O gestor que se dispõe assumir a função e, por extensão, todas as responsabilidades da função, seja morador ou administrador profissional, está submetido ao que é estabelecido na letra do código civil e da Convenção Condominial, além de todas as demais normas legais associadas ao tema.

Deveres do síndico

Assim, como indica o Código Civil Brasileiro (artigo 1.348), os deveres do síndico são os seguintes: “convocar a assembleia dos condôminos; representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns; dar imediato conhecimento à assembleia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio”.

Outros deveres

Ainda de acordo com o código, é dever dele: “cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembleia; diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores; elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano; cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas. Outros deveres: “prestar contas à assembleia, anualmente e quando exigidas; realizar o seguro da edificação”.

Buscando informação

Para falar um pouco sobre essas responsabilidades a Revista dos Condomínios enviou um repórter para ouvir uma especialista na

área, a advogada Aline Andriolli. Ela quis se ater, especificamente, no inciso IV do referido artigo (1.348).

Segundo a advogada, tal dispositivo, ao estabelecer que é dever do síndico “cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembleia”, quis o legislador, segundo ela, que a Lei Civil disciplinasse categoricamente que os deveres não são uma mera faculdade e/ou liberalidade de quem assume o cargo e sim, um dever funcional conferido pela Lei.

Explicações iniciais

Além de exigir que os demais condôminos cumpram as normas legais previamente estabelecidas, deve o síndico, por imperativo legal, cumprir as determinações que a lei impõe. Deve ainda, segundo Andriolli, exigir que sejam cumpridas sob pena de ser responsabilizado civil, penal e administrativamente.

Regras e regimentos

O imperativo categórico de conduta, conferida na lei, a ser fielmente observada por parte do síndico através da inserção “do verbo cumprir, determina este ‘poder-dever’ de fazer cumprir as regras e regimentos. Significa dizer que qualquer inobservância, seja ela de pequena ou grande monta, por ação ou omissão, sendo ou não deliberada, não o eximirá de sua responsabilidade civil, administrativa e, inclusive penal” – garante a especialista.

Função de síndico

Passado este primeiro momento em que sabemos, de maneira geral, sobre responsabilidade legal atinente ao cargo máximo da função de síndico, pessoa a representar o condomínio, vamos a um



Aline Cordeiro Andriolli

caso baseado em um caso concreto, porém hipotético nos seus detalhes e perspectivas. De acordo com Andriolli, é muito comum, atualmente, que as famílias queiram a segurança de um condomínio em um edifício. Contudo, com a liberdade e conforto de uma casa.

Novas modalidades de moradia

Por isso é que as incorporadoras têm oferecido no mercado imobiliário novos tipos e modalidades de moradia: lotes ou terrenos em condomínio horizontal com estrutura comum – explica a especialista. Diante desta modalidade de moradia, os compradores adquirem suas unidades para construir o lar de seus sonhos – descreve.

CONDOMÍNIOS E CIDADES

POR FRANCISCO MACHADO EGITO



As principais atribuições legais do síndico

QUARTA PARTE (ART. 1.348 DO CÓDIGO CIVIL, INCISO VIII)

Dando seguimento às principais atribuições legais do síndico, falaremos da prestação de contas. O artigo 1348, inciso VIII, do Código Civil estabelece uma importante responsabilidade do síndico: a obrigação de prestar contas à assembleia anualmente e sempre que exigido. Como toda pessoa encarregada de gerir patrimônio de outrem, a prestação de contas é essencial. A prestação de contas é uma atribuição fundamental do mandatário em relação ao mandante, conforme o artigo 668 do Código Civil. O momento regular para a sua prestação de contas é a assembleia ordinária anual. VENOSA (2019, pág. 94) nos diz que “todavia, pode ser jungido a prestá-las sempre que houver dúvidas e desconças fundadas do corpo condominial”.

Esse dever abrange não apenas os atos realizados diretamente pelo síndico, mas também aqueles que são executados por prepostos ou mandatários, uma vez que a lei permite a delegação dessas funções a pessoas de confiança, desde que sob a responsabilidade do síndico. Assim, é o próprio síndico quem deve responder pela adequada ordenação e justificação de todas as transações financeiras ocorridas durante sua gestão.

É importante destacar que a responsabilidade de prestar contas recai sobre o síndico e não sobre o condomínio, conforme estipulado no artigo 22, parágrafo 1º, letra f, da Lei 4.591/64 e no artigo 1.348, inciso VIII, do Código Civil. Portanto, o síndico tem a obrigação de apresentar suas contas à assembleia condominial, e não aos condôminos individualmente. Geralmente as administradoras auxiliares informam mensalmente as despesas, por meio de pastas de prestação de contas digitais. De qualquer forma, a omissão do síndico nessa obrigação abre margem a sua destituição pela assembleia, na forma do artigo 1.349. Essa prática de prestar contas à assembleia contribui para a transparência e a confiança na administração condominial, assegurando que os interesses da coletividade sejam devidamente atendidos e fiscalizados de maneira adequada.

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).

Olá a todos. Nós abrimos essa edição trazendo os cuidados que os síndicos devem ter com obras nas diversas unidades do condomínio. É bom saber que elas podem trazer passivos para o condomínio e muita dor de cabeça para os síndicos. Boas dicas.

Outra questão interessante apresentamos na manchete, que é a advocacia extrajudicial. Com ela é possível dar celeridade às discussões e, dessa forma, solucionar em tempo razoável os interesses em disputa no condomínio. E, às vezes, a questão de tempo para as contas do condomínio é algo essencial. Faça uma leitura do conteúdo. Vale a pena.

E a Dengue, pessoal? Trazemos algumas informações sobre a doença, alguns números e questões. É importante. Afinal, existem muitas mortes sendo analisadas no Brasil como possíveis casos dessa doença.

Queremos destacar a questão dos riscos no condomínio. Eles estão por toda a parte e, quando penso nas crianças... Então, vimos interesse na abordagem e trouxemos para vocês. Conversamos com um especialista sobre esses riscos.

Por fim, é relevante falarmos sobre pets. Eles estão, cada vez mais, participando das nossas famílias (e trazendo muita felicidade – e dor de cabeça, também, para a convivência). Vale a leitura sobre dicas e cuidados. É isso. Boa leitura a todos.

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

ÍNDICE

- | | |
|--|---|
| 3 Condomínio Horizontal: a responsabilidade do síndico na autorização de reformas em unidades individuais | 34 Pets em condomínio: O certo, errado e dicas |
| 9 Condomínios: Riscos de acidentes escondidos em todos os ambientes | 38 Despertar da Força Emocional: Tecnologia e inteligência no segmento condominial |
| 16 Pequenos e grandes furtos no condomínio: como tratar? | 40 Contas negativas: Como fugir desse fantasma que assusta tantos síndicos |
| 20 Transparência financeira: prestação de contas em condomínios | 44 Dengue: Como proteger seu condomínio |
| 26 Advocacia Extrajudicial: aliada dos síndicos na redução de custos para o condomínio | 46 Zelador: elo importante para a segurança dos condomínios |
| | 48 2º. Fórum das Incorporadoras e Condomínios |



“

...SUA OMISSÃO EM NÃO
OBSTAR A PARALISAÇÃO
DA OBRA IRREGULAR,
ACREDITANDO QUE AS GRAVES
CONSEQUÊNCIAS DE SEUS
ATOS E OMISSÕES PASSARÃO
INCÓLUMES, SÃO ATITUDES
SUFICIENTES PARA ENSEJAR
UMA AÇÃO JUDICIAL...



Unidades autônomas

Dada a possibilidade de potencialmente construir suas unidades autônomas ao gosto individual de cada proprietário, mas dentro de um condomínio horizontal, há de se observar as regras que norteiam e disciplinam a futura construção individual dentro de um espaço de convivência comum.

Convenção

Em linhas gerais devem ser observados, de acordo com cada convenção, a metragem mínima do bem a ser construído, os recuos e os espaços obrigatórios (ou não) entre as casas, a altura e o aproveitamento do terreno e, por fim, toda a documentação obrigatória de autorização e licença para construir, emitida pelos órgãos públicos competentes.

Conformidade com a lei

Em mãos desta documentação o síndico verificará se tudo está em conformidade com a lei e com as normas da Convenção Condominial para, então, autorizar a realização da futura construção. Caso

não tenha conhecimento técnico para analisar, deverá contratar alguém para fazê-lo.

Possível desconformidade

Mas, suponhamos que o síndico ao receber a documentação não observa que a obra está em desconformidade com as normas do condomínio ou pior, embora tenha o conhecimento para impedir ilegalidades nada faz e permite a realização da obra ainda que tenha o conhecimento das irregularidades, configurando assim notória e suspeita omissão.

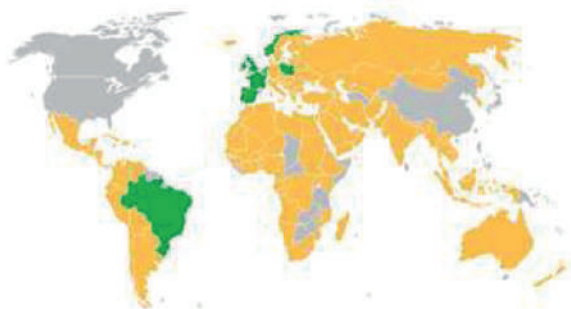
Quando o síndico condescendente com interesses escusos

E vamos além: e, hipoteticamente, se o síndico tem conhecimento técnico para identificar a notória irregularidade e, sendo devidamente advertido por outro condômino que a construção está irregular e desrespeitando as normas, mesmo assim, nada faz e deixa “passar a boiada” como popularmente se diz, sendo condescendente com interesses escusos ou encobrindo os “amigos do rei”.

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



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



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

Orona

A ORONA ELEVADORES tem um novo APP para você Cliente.

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

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

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

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

Baixe agora! SAT Orona

BAIXAR MANUAL

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

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

Venha conhecer os nossos serviços e um mundo de possibilidades!

Conheça mais em:



Acesse nosso site:



Entre em contato:



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



Responsabilidade do síndico

A Convenção Condominial é a regra máxima a ser respeitada e o síndico está submetido ao cumprimento destas regras e “qualquer irregularidade que exista recairá sob sua responsabilidade” – destaca Andriolli. Todo mundo sabe ou deveria saber disso. Conquistamos ou invocamos assim, a “responsabilidade civil do representante legal do condomínio, em que sua ação, ao permitir a continuidade e/ou realização da obra ilegal, o que já seria gravíssimo” – alerta Andriolli.

Em caso de omissão

Ou, em outra hipótese formulada pela especialista, no caso de “sua omissão em não obstar a paralisação da obra irregular, acreditando que as graves consequências de seus atos e omissões passarão incólumes, são atitudes suficientes para ensejar uma ação judicial a fim de que sejam apuradas as irregularidades e as condutas em desacordo com a lei” – encerra a linha lógica a advogada.

Leis: paz social

As regras existem na sociedade para que todos e todas tenham o conhecimento e o dever de respeitá-las, a fim de que se alcance a paz social. O papel de quem administra o condomínio é o de “justamente ser o ‘algodão entre os cristais’, como disse certa vez o ex-ministro do Supremo Tribunal Federal Ayres Brito” – lembra a advogada.

Respeito às regras: o óbvio

A metáfora acima alude que para

se viver em harmonia, dentro de um espaço privado, mas que é comum a todos que ali investiram parte de seu capital e, até mesmo, em um sonho de vida, é o de “garantir que o convívio e a construção das relações pessoais dentro de um mesmo espaço privado sejam saudáveis, mas para isso, algo básico deve ser observado: o respeito às regras. Sim, o óbvio precisa ser dito” – comenta.

Respeito às regras:

evita passivo jurídico

Para isso que as regras são criadas desde o início da civilização humana. Em termos práticos, o “condomínio que não observa, por meio de quem o representa, as regras e todo o arcabouço legal nesses casos, recebe um passivo jurídico imenso ao ter este tipo de conduta, pela simples ignorância ou até mesmo por desinteresse pontual (ou não) em aplicar o que diz a norma (convenção) ao caso concreto” – explica a advogada.

Atenção: ela evita

passivos jurídicos

Lógico que àqueles que se sentem prejudicados podem escolher as vias judiciais para a resolução do conflito. Situação esta, contudo, que poderia ser evitada caso a pessoa que administra o condomínio realizasse seu papel com atenção e conhecimento das normas e sua aplicação.

Síndico: cuidado

para não pagar o pato

Constatada a omissão, ou ação do síndico declarada pela justiça em eventual condenação por

sua incapacidade administrativa, “cabem aos demais condôminos, através de uma ação regressiva (Ação de Regresso) cobrar a pessoa física de quem administrou o condomínio e pedir o ressarcimento de todos os prejuízos causados por sua notória incapacidade” – revela Andriolli.

Síndico: função

que requer preparo

A função de síndico em nosso país é algo de requer “alta responsabilidade e, que se exercido por pessoas despreparadas, podem gerar um prejuízo a toda a coletividade” – avisa. Parafraseando Heráclito Fontoura Sobral Pinto, Andriolli lembra que a “advocacia não é profissão de covardes” e assumir a função de “administrar o patrimônio comum de terceiro não deve ser exercido por pessoas despreparadas para este tão importante cargo dentro de um espaço privado” – enfatiza, concluindo.

Aline Cordeiro Andriolli

Mestra pela Universidade Tecnológica Federal do Paraná - UTFPR, advogada e membra efetiva da Comissão de Direito Imobiliário e da Construção na OAB/PR. Advogada fundadora do Escritório Cordeiro Andriolli Advocacia em Curitiba-PR.

Contato

✉ aline@cordeiroandriolli.com.br

📱 @alinecordeiroandriolli_adv



Execução orçamentária do condomínio

A Execução Orçamentária é nada mais do que colocar em prática aquilo que foi planejado de despesas para um determinado período. Para que se tenha uma boa Execução é preciso ter um bom Planejamento. E é aí que está a maioria dos problemas dos condomínios, o Planejamento, pois se algo for planejado errado possivelmente o resultado também sairá errado.

A coleta de dados, levantamento de despesas fixas e variáveis, folha de pagamento, manutenção, despesas administrativas, fornecedores, etc. A análise de cada despesa, linha a linha, suas oscilações históricas e sazonais, tudo isso precisa ser considerado.

Se um condomínio está com dificuldades financeiras há de se considerar alguns cortes de despesas e algum planejamento de receitas, o que normalmente não é feito, simplesmente se aplica um índice monetário no ano anterior e projeta o próximo ano. É preciso considerar também processos judiciais em andamento, nível de inadimplência, entre outros.

Então, após a coleta de dados e o planejamento bem feito, considerando todas as atenuantes, entramos na fase de Execução. Executar não é simplesmente pagar aquilo que está previsto, mas acompanhar mensalmente a evolução das contas do condomínio, pois além do que já foi planejado, despesas extras e/ou emergenciais podem acontecer ao longo do ano e tornar o condomínio deficitário ou até chegar ao ponto de devedor, caso não consiga honrar seus compromissos financeiros. Imagine uma obra emergencial, caso o condomínio não tenha uma reserva financeira suficiente, ficará deficitário ou terá que incluir cota extra.

O monitoramento mensal das contas, suas tendências e desvios positivos e negativos precisam ser analisados. Separar as contas em grupos e analisar o impacto desses em relação ao orçamento global do condomínio. Alguns desvios significativos precisam de medidas corretivas ou até mesmo um ajuste no orçamento. Gráficos com a evolução das contas mais importantes também auxiliam na análise de tendências.

Realizar análises percentuais horizontais e verticais também ajuda, por exemplo, em janeiro das despesas fixas representam 70% da arrecadação do condomínio e em abril o percentual chega a 80%, já é um ponto de análise, o porquê desse aumento, as vezes pode ter tido uma conta paga antecipadamente, mas também pode representar um aumento indevido na conta de água.

A comunicação e transparência com os condôminos também faz parte de uma execução orçamentária eficiente. Ou seja, a Execução faz parte de um processo de planejamento, realização, acompanhamento e correção frequente.

Artur Cavalcanti

Formado em Ciências Contábeis, com MBA em Gestão Empresarial pela FGV, passagem por diversas Multinacionais como Auditor, Controller e CFO.

Contato

✉ artur@riback.com.br

🌐 ribackconsultoria.com.br/

🏢 [company/riback-auditoria-e-consultoria-empresarial/?viewAsMember=true](https://www.linkedin.com/company/riback-auditoria-e-consultoria-empresarial/?viewAsMember=true)

📺 [youtube.com/channel/UCg0YCUdfD6gAYfRbJ_GEAQ](https://www.youtube.com/channel/UCg0YCUdfD6gAYfRbJ_GEAQ)

📱 [ribackconsultoria/](https://www.instagram.com/ribackconsultoria/)

PERIGO



Condomínios: Riscos de acidentes escondidos em todos os ambientes

QUAIS OS AMBIENTES MAIS PERIGOSOS, OS ACIDENTES, DICAS E FORMAS DE MITIGAR ACIDENTES, MULTAS E PASSIVOS PARA O SÍNDICO E CONDOMÍNIO



As áreas comuns de um condomínio para o olhar do leigo, aparentemente, não oferecem riscos para as crianças. Alguns pais confiando na própria percepção, assim como síndicos (profissionais e amadores) têm admitido a circulação de crianças nessas áreas sem estabelecer limite ou advertência, como nos informa o consultor de gestão de riscos Carlos Santos, que fundou há dez anos a Condorisk do Brasil. Ele falou com o repórter da Revista dos Condomínios. Com ele descobrimos alguns dos principais riscos e normas que regem alguns desses espaços, mas que a maioria, simplesmente, ignora. Esse é o caso da “brinquedoteca” ou, como também é conhecida: área do parquinho.

Esses lugares, caso não sejam objeto de uma constante observação e, mesmo, vigilância, corre o risco de apresentar oportunidade de risco para as crianças que utilizam dos aparelhos. De

acordo com o especialista os brinquedos devem ter fornecedores licenciados pelo Inmetro, assim como os próprios brinquedos. É necessário respeitar a idade, peso, altura das crianças. A brinquedoteca, ela tem que ser um ambiente seguro.

Cuidados: Exemplos, dicas, situações e riscos

A cama elástica tem um colchão de proteção em toda borda que protege as molas que, muitas vezes, as crianças retiram. Esse ato resulta em que as molas fiquem expostas. Aí, o síndico não vê aquilo lá. Uma criança pula e a outra coloca a mão na mola o que pode ocasionar a amputação de um dedo, por exemplo.

O balanço

Esse aparelho tem que apresentar as correntes, todas, colocadas dentro de mangueiras, para evitar que uma criança coloque o dedo entre os elos da corrente e tenha o dedo esmagado durante a utilização.



Carlos A. Santos

RESPONSABILIDADE DO SÍNDICO

O síndico tem que ter a percepção, assim como o zelador, de que ambiente tem que apresentar segurança. Por exemplo, você não vai colocar um brinquedo e, no caso de manutenção, fazer uma gambiarra com um arame, por exemplo, para consertar ou melhorar o brinquedo. Muitas vezes esse dito conserto pode deixar de fora uma ponta ou o próprio material pode vir a esgotar e, mais adiante, oferecer risco de acidentes como: cortes e perfurações.



Brinquedoteca

Já o ambiente da brinquedoteca é uma área que o síndico tem que ficar atento e cuidar do local e das crianças como se fossem seus próprios filhos. É muita responsabilidade. Por exemplo, parafusos. Eles podem existir, mas não podem ficar aparentes. A ponta (cabeça do parafuso), onde entra a chave de fenda para aparafusar, tem que estar protegida por uma tampa de borracha ou plástico. Caso o síndico verifique que existe um prego aparente dentro da "casinha", com certeza ele foi instalado de forma errada. Às vezes é o próprio zelador que vai até o local, nota que o aparelho da brinquedoteca está precisando de um ajuste e amarra a parte avariada com arame. Resultado: deixa pontas que podem promover um acidente em alguma criança. É muito comum casinha de boneca de madeira. É muito comum que a madeira crie um fungo quando a madeira não é tratada apropriadamente (auto-clavagem). Principalmente as madeiras de eucalipto. Uma criança pode pegar um fungo, comer e se intoxicar.

Tomadas expostas

Esse é outro item que tem de ser levado em conta. Muitas

AVISO AO SÍNDICO DIANTE DO RISCO

O síndico tem total autonomia de interditar quando ele vir que a área, o aparelho, não tem condições de uso. Principalmente, quando ele depende da aprovação do morador. Ou seja, não é apenas um reparo, mas envolve a compra de material novo; de equipamento novo, como é o caso de parquinho de madeira que não apresenta mais condições de reparo ou uso. Então, até que seja possível resolver, comprando um novo equipamento, o síndico tem que interditar o ambiente ou o aparelho, sinalizar, e convocar uma assembleia para deliberar sobre o assunto. Tudo isso para assegurar a segurança das crianças no condomínio.

vezes o projeto do condomínio não previu tal risco. Uma criança, sem acompanhamento correto, ou realizado por uma acompanhante desatenta, pode introduzir algo no buraco da tomada, o que pode ocasionar um choque elétrico e até a morte dessa criança. Tem condomínio antigo que não tem sistema de proteção elétrica com o DR, que é o disjuntor residual, no qual uma criança introduz alguma coisa e o disjuntor desarma o disjuntor e impede o choque. Não pode ter tomada exposta, assim como não pode ter interfone na altura que a criança pegue e, com isso, consiga colocar na boca e, eventualmente morder. Se alguém liga no interfone, na hora em que a criança está mordendo, a criança pode tomar uma descarga de telefonia. Então, é um ambiente que tem de ser sempre observado.

Convenção: regular trânsito de crianças por faixa etária

O regulamento interno do condomínio tem que estabelecer a idade mínima para o trânsito de crianças desacompanhadas. Caso contrário, só com a companhia de um responsável. Mas também não adianta o acompanhamento de uma babá que fica o tempo todo no celular deixando a criança a própria

sorte. Por isso que esse ambiente tem que possuir placas de aviso e todo o tipo de sinalização, para evitar eventuais acidentes. Essa comunicação tem que se basear principalmente no regulamento interno do condomínio.

Riscos: sinalizações

Esses avisos e sinalizações têm que estar por todas as áreas comuns, como: piscinas, quadras, elevadores, brinquedoteca, saunas, campos de futebol, garagens etc. Isso garante que, caso aconteça algum acidente, os avisos tenham sido dados e, assim, garantir que os condôminos, portanto, tenham sido alertados. Com isso, o síndico fica respaldado e pode dizer: você, condômino, desrespeitou a regra.

Hipótese de risco

Por exemplo, o pai deixa sozinha uma criança de cinco (5) anos em um lugar onde é permitido para, no mínimo, crianças a partir de dez anos. No caso de acidente, a responsabilidade é do pai, ou dos responsáveis, por ter deixado. Mas também o síndico tem que sensibilizar o zelador para avisar aos responsáveis de que as crianças deles estão em situação de risco e em desconformidade com as regras e, portanto, expostas a perigos desnecessários.

Necessidade: registro

Daí é necessário notificar, registrando em livro. Dessa forma, caso o responsável incorra em subsequentes advertências e, em acordo com o regulamento, pode tomar multas. Essas crianças menores não podem transitar sozinhas e o regulamento tem que prever isso. É segurança para os síndicos e os próprios responsáveis.

ACIDENTE NA CASINHA DE BONECA

A casinha não tinha uma manutenção constante e ela estava colocada em cima de uma grama sintética. A janela da casinha estava a uma altura inadequada em relação ao tipo de piso. No caso, grama sintética. Quando tem um playground tem que pensar na altura proporcionada pelo brinquedo e o que vai amortecer uma eventual queda de uma criança. A norma diz o seguinte: a um metro e vinte centímetros (1,20m) o brinquedo precisa ter uma espessura X de amortecimento; se a altura for maior, uma espessura correspondente de amortecimento; indica qual o tipo de piso a ser aplicado no local. Então, nesse caso em específico, a criança saiu pela janela da casinha, que ficava a um metro e cinquenta de altura (1,50m) e teve um acidente que provocou traumatismo craniano da criança, depois que bateu com a cabeça na grama sintética – além de uma luxação do braço. A menina tinha menos de 10 anos. Ela estava acompanhada? Não estava acompanhada. O pai, sem levar isso em conta, foi para cima do síndico, o que acabou por iniciar uma briga jurídica. A melhor saída é preservar os ambientes para que sejam utilizados com a maior segurança possível. Norma é para ser seguida. Elas são a melhor referência para se evitar acidentes. Ao mesmo tempo, elas resguardam a gestão contra qualquer possível futuro processo, multas e passivos para o condomínio.

VOCÊ GANHOU UMA CONSULTORIA GRATUITA!

LIGUE OU CHAME NO WHATSAPP



21 2518-3700

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



Pacífica

Excelência em Condomínios





Como ter uma relação de confiança?

A gestão de pessoas no condomínio pode ser um verdadeiro desafio e se transformar em uma grande dor de cabeça para o síndico. As decisões demoram a ser tomadas na assembleia e os conflitos podem se aprofundar.

Para contornar esse desafio, vale a pena investir em uma relação de confiança, aproximando as pessoas e adotando práticas que melhorem o relacionamento entre os diferentes agentes dentro do condomínio. Gestão de pessoas no condomínio: funcionários e prestadores de serviços. Os funcionários são os principais responsáveis pelo bom funcionamento do condomínio, e é preciso que o trabalho deles seja valorizado e que estejam motivados e satisfeitos.

Algumas formas de fazer isso são:

Manter comunicação constante

O síndico deve ter um canal aberto de comunicação entre os colaboradores, buscando entender as necessidades e problemas do condomínio, bem como suas próprias demandas e sugestões. Esse feedback é importante para que o síndico identifique os pontos que devem ser aprimorados.

Por outro lado, o síndico deve passar o seu feedback e o de outros moradores para os funcionários, transmitindo elogios, críticas e sugestões que os ajudem a se manter motivados e a melhorar seus serviços.

Oferecer treinamento

Cabe ao síndico oferecer treinamentos constantes aos colaboradores desde sua admissão, visando sua integração à rotina do condomínio e a melhoria dos serviços prestados. É preciso capacitá-los em relação ao regimento interno e demais regras estabelecidas na convenção do condomínio, além de apresentá-los aos moradores e colegas de trabalho.

Criar rotinas de trabalho

Em conjunto com a equipe, o síndico deve criar um cronograma de atividades, elaborando um checklist de afazeres que devem ser cumpridos diariamente em cada área. Essa é uma forma de estabelecer uma rotina de trabalho que cubra, todos os dias, o pontos mais críticos da gestão do patrimônio do condomínio.

Valorizar conquistas e datas comemorativas

Além de ressaltar o bom desempenho dos colaboradores quando necessário, é bastante válido lembrar e celebrar datas importantes, como aniversários, conquistas pessoais (nascimento de filhos, por exemplo) e datas comemorativas.

Lembre-se sempre: Pessoas precisam de pessoas! Até mês que vem com a parte 2!

Christiane Romão

Psicóloga, síndica profissional, gerente condominial, MBA em gestão de pessoas, CEO do Meu síndico.vc

Contato

📧 @christiane_romao



Perspectiva de risco: aplicada a todos os ambientes

Quadra de basquete

A tabela de basquete também pode se transformar em um problema. Uma vez apodrecida ela pode cair sobre os praticantes do esporte. Piso com buraco, sem condições de prática desportiva; então, todas essas áreas que envolvem crianças tem que contar com um cuidado especial por parte dos gestores e responsáveis. Eles precisam mantê-las em condições de uso e condições seguras. Não adianta o síndico reclamar e dizer: eu não consigo dinheiro para aprovar a compra de novos equipamentos e tal. Se ele não conseguir aprovar a melhoria de um ambiente que não traz segurança, o que ele tem que faz? Isola a área até que seja possível realizar a manutenção prevista ou a compra de equipamentos novos. Eu já fiz a recomendação de interdição de quadras, brinquedoteca, de sala de jogos, porque não tinham condições de serem usadas e traziam riscos evidentes.

Fiscalização constante: ambientes utilizados por crianças e adolescentes

O olhar do zelador e do síndico tem que impor uma vitória constante desses lugares. E diante dela, o que ficar identificado como possuindo algum problema, tem que ser corrigido. Outra coisa que é muito constante nos playgrounds, ilumi-



Os relatos a seguir acarretaram multas e passivos para o síndico e o condomínio onde foram detectadas inadequações da área comum. Nesse caso, da piscina. De acordo com o especialista o síndico pode ser penalizado (civil e criminal) e ter que pagar multas (além de arcar com custos envolvidos no acidente). “O síndico não pode transferir sua responsabilidade para o zelador. Isso é uma temeridade, com risco gigante de ser acionado. O síndico tem que saber o que está acontecendo no condomínio, para ele poder tomar providências” – ressalta Condorisk.

Acidente 1

Um ambiente como uma piscina, se a regra diz que eu não posso levar garrafas de vidro para ali, não se pode ter mesa com esse mesmo material no local. Assim como não posso ter proteção de vidro para uma lâmpada. É necessário se precaver de tudo isso. Senão pode acontecer um acidente. Já aconteceu um acidente em um condomínio cliente meu que deu uma ventania e tinha uma mesa de vidro próxima à piscina. O morador estava dentro da piscina, o vento tombou a mesa o que provocou a quebra do tampo de vidro

e o estilhaço acabou pegando a pessoa dentro da piscina, provocando o acidente – detalha Condorisk.

Acidente 2

Uma ventania que teve, aqui em São Paulo, provocou a queda de muitas árvores; a piscina do condomínio também tinha mesas de vidro. A mesa foi parar dentro da piscina e quebrou e estilhaçou o vidro dentro da piscina. Ou seja, se estilhaçou você vai ter que fazer o quê? Esgotar toda a água para se certificar que não há qualquer chance da existência de cacos e estilhaços de vidro permaneçam dentro da água e cortar condôminos durante a utilização do ambiente – conta Carlos Condorisk.

Acidente 3

Já tive um caso em que o trilho que esgota a água da piscina, de alumínio, a criança se acidentou ali e levou nove (9) pontos no pé. Isso, porque o trilho estava sem a proteção no canto. Tem que colocar ali um acabamento plástico. E, no lugar, tinha uma ponta. A criança andou por ali e passou o pé. Os locais têm que ser vistoriados nessa perspectiva de mitigar riscos – aponta o especialista.

PÓS-GRADUAÇÃO LATO SENSU EAD

DIREITO CONDOMINIAL



INÍCIO IMEDIATO

40% DE DESCONTO
PARA ADVOGADOS

AS AULAS AO VIVO OCORREREM ÀS
SEGUNDAS-FEIRAS DAS 18:30 ÀS 21:30
E FICARÃO GRAVADAS NA PLATAFORMA.

DIREITO IMOBILIÁRIO



INÍCIO 04/04/24

40% DE DESCONTO
PARA ADVOGADOS **58%** DE DESCONTO
PARA CORRETORES

AS AULAS AO VIVO OCORRERÃO ÀS
QUINTAS-FEIRAS DAS 18:30 ÀS 21:30
E FICARÃO GRAVADAS NA PLATAFORMA.



COORDENAÇÃO

FRANCISCO MACHADO EGITO
ADVOGADO, ADMINISTRADOR E CONTADOR.
GRADUADO EM GESTÃO DE NEGÓCIOS
IMOBILIÁRIOS. GRADUADO EM CIÊNCIAS
ECONÔMICAS. ESPECIALISTA EM DIREITO
IMOBILIÁRIO, ESPECIALISTA EM DIREITO
NOTARIAL E REGISTRAL, MBA EM NEGÓCIOS
IMOBILIÁRIOS E ESPECIALISTA EM
CONTROLADORIA E FINANÇAS.
MESTRANDO EM ADMINISTRAÇÃO PELA UFF.

**Você está pronto para dar o
próximo passo em sua carreira?**

Uma pós-graduação pode ser a
chave para desbloquear novas
oportunidades profissionais,
aprimorando suas habilidades
e conhecimentos em sua
área de atuação.

FICOU INTERESSADO?

→ **ENTRE EM CONTATO**

21 96731-1254
WWW.CBEPJUR.COM.BR



cbepjur



Crime de intimidação sistemática (“bullying”) em condomínios

O Código Penal passou a descrever um novo delito, o qual foi denominado de “crime de intimidação sistemática”, mais conhecido por bullying e cyberbullying.

A lei prevê como crime 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”. A pena é de multa, caso o comportamento do sujeito ativo não se apresente como um delito de maior gravidade.

O “cyberbullying” é apresentado com a mesma conduta típica, desde que praticada no ambiente virtual. Sendo efetivado por meio da internet a pena é majorada, passando a ser de 2 (dois) a 4 (quatro) anos e multa, se a conduta não constituir crime mais grave.

Com efeito, discorrer sobre bullying implica reconhecer uma prática que ocorre com certa frequência nos mais diversos espaços de convivência humana, no qual os condomínios estão exemplarmente inseridos.

Nesse sentido, o condômino que é “intimidado sistematicamente”, seja no ambiente de uma assembleia presencial, seja no espaço virtual dos “grupos de whatsapp”, pode se sentir humilhado, tornando-se vítima do novo crime.

A intimidação sistemática possui um elemento intrínseco sempre presente que é o assédio cotidiano, que pode, doravante, erigir como crime, o abuso praticado pela gestão em face de funcionários do condomínio ou terceirizados, o conhecido “assédio moral”, até então, um delito restrito à esfera civil ou trabalhista.

Relevante observar, ainda, que o bullying é um processo grupal, muitas vezes materializado a partir da conduta de pessoas cumplicadas, 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. Em diversos condomínios, 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.

Doravante, gestores condominiais deverão estar mais atentos a 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, não olvidando 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.

Vander 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

Contato

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



nação externa com aqueles globos de vidro. As crianças jogam alguma coisa ali, o vidro quebra e estilhaça em cima delas. Olha o risco virando um acidente possivelmente grave. Então, um ambiente onde têm crianças há de se ter cuidado.

Piscina

Esse tipo de preocupação tem que ser aplicado para todas as áreas comuns: quadra, elevador, brinquedoteca e, principalmente, a piscina. Falando de um modo em geral, criança em piscina é uma preocupação constante. Tem que ficar de olho. E uma coisa que eu pego muito nos condomínios é a ausência dos botões de pânico nas piscinas. Quando lembro a norma os síndicos dizem: “mas quando as pessoas entram no ambiente nunca os motores da bomba estão funcionando. É norma” – gabam-se.

Existe lei que foi promulgada há pouco tempo e, “quando lembro esse fato para os síndicos eles não dão a menor atenção. Aí, quando vem o acidente e, eventualmente, uma morte, esses gestores correm para tratar algo que já não tem solução” – lembra o especialista – ou forma de mitigar danos. Resultado, esses gestores vão incorrer em multas e passivos para o condomínio ao qual fazem a gestão.

De volta a questão do desligamento das bombas, o “problema é que um dia esquecem de desligar, e aí ocorrem mortes, como já assistimos, quando não foi possível cortar o cabelo de uma menina que teve o cabelo sugado pelo ralo que leva até a bomba. Mais uma vez: normas e leis existem para serem seguidas.

Segundo o especialista, não tem o que inventar, “se o síndico não tem conhecimento da norma, não tem conhecimento da lei? Então contrata um especialista, alguém que tenha condições de vistoriar essas áreas e fazer um levantamento das não conformidades e irregularidades para que seja possível, em seguida, realizar as adequações”.



QUADRAS

mesmo cuidado para quadras. Tenho vistoriado muitas quadras com alambrados com arames todos expostos, com perigo de ocorrer perfurações e cortes. Uma criança pode se lesionar, cortar uma roupa ou, dependendo da altura, perder a visão ali. A parte de infraestrutura dos alambrados, apodrecidos, sem manutenção pode permitir que eles venham a cair por cima das pessoas - geralmente crianças e adolescentes - que frequentam o local. Tela sobre a quadra para a qual existe também norma específica. É obrigatória a troca dessa tela a cada três (3) anos, mas ninguém muda - só quando ocorre um acidente deixando passivo para o condomínio e o síndico.

Carlos A. Santos

Profissional com mais de 25 anos no mercado de seguros e gestão de riscos, fundou há dez anos a Condorisk do Brasil. É autor do livro: "E agora Condomínio? Gestão de Riscos Operacionais, uma cultura, uma necessidade!".

Atua com Análise e Mitigação de Riscos em condomínios, elaboração de Manual de Emergência e de Plano de Manutenção, além de Treinamento Operacional. Possui a Certificação AIRM (Alarys International Risk Manager), concedida pela Alarys (Fundación Latinoamericana de Administradores de Riesgos y Seguros) e reconhecida nos Estados Unidos pelo RIMS (Risk Management Foundation) e mundialmente pela IFRIMA (International Federation of Risk and Insurance Management Associations).

Nos últimos dez anos elaborou: manuais de emergência, Relatórios de Recomendações (Análise de Riscos), Identificações Visuais da Rede Hidráulica e Consultorias em Geral para cerca de 500 condomínios, além de Treinamento de capacitação operacional para 1000 pessoas (síndicos, zeladores, profissionais de administradoras de condomínios, gerentes prediais e manutencistas).

Contato

📧 @condorisk e @eagoracondominio
☎️ +55 11 99123-0123
🌐 condorisk.com.br



FRANCISCO EGITO
Advogados Associados

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

Sendo reconhecido como referência em:

DIREITO CONDOMINIAL

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

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

☎️ 21 2714-4464

📞 21 98556 2741

📷 franciscoegitoadvogados



Escreva com simplicidade

Entrando e saindo de portarias e elevadores nos mais diversos condomínios, desde um Minha casa, minha vida até o Mansões, dos globais e emergentes da Barra, qualquer leitor mais atento ou experiente percebe os desvios gramaticais obrigatoriamente presentes em cada um dos informativos afixados pelas áreas comuns para os condôminos (às vezes pelo síndico, outras, pela administradora).

O que mais me chama a atenção, no entanto, é a forma pseudo-rebuscada desses textos. Claramente o autor, inexperiente nas letras e desprovido dos fundamentos textuais que somente uma boa carga de leitura lhe daria, procura “escrever bonito” e seguir o registro formal da língua portuguesa. Dessa tentativa de escrever bem sem saber como, resulta quase sempre um texto confuso, que busca um alto grau de formalidade, mas finda num caldeirão de palavras sem coesão e com pouca clareza.

Culpa do autor? De forma alguma! Essa responsabilidade recai sobre nosso sistema escolar, que privilegia o ensino de estruturas rudimentares da língua em detrimento de sua leitura e do estudo dos inúmeros gêneros discursivos que permeiam cada esfera de atividade humana. É sabido que, para escrever bem, precisamos ler, ler muito, o que é quase sempre impossível para estes árduos trabalhadores do mercado condominial. O tempo é escasso. O pouco dele que sobra dificilmente pode ser dedicado à leitura. Compreendo, claro!

Entretanto, apresento-lhes uma solução: escrever com simplicidade! Nada melhor que um texto direto, em linguagem fácil! As frases curtas e as palavras de uso cotidiano tornam a mensagem clara e de fácil interpretação. A comunicação escrita não é fluida como a fala, mas podemos nos aproximar disso ao abrir mão de uma pretensa formalidade e dar lugar à simplicidade das pequenas frases, em sua objetividade, e das palavras conhecidas, que mitigarão as chances de um erro gráfico. Essa dica, aliás, se aplica a tantas áreas do mercado de trabalho! Não se enganem: a formalidade e a efetividade de uma mensagem residem na escolha de palavras e frases genéricas e compreensíveis, e não na “escrita difícil” e falsamente rebuscada.

Cecília Egito

Professora e revisora de texto em língua portuguesa, com prática nas duas atividades há quase duas décadas. Doutora em Estudos da Linguagem e Mestre em Letras pela PUC-Rio, graduada em Letras pela UERJ.

Contato

✉ ceciliacarvalho3@gmail.com

Pequenos e grandes furtos no condomínio: como tratar?

Com o aumento dos pequenos e grandes furtos em condomínios, nos grandes centros urbanos, tomamos a decisão de ouvir o especialista em segurança Elias de Godoy Suat, coronel da Polícia Militar de São Paulo. Ele foi ouvido por um repórter da Revista dos Condomínios para falar um pouco das experiências dele no setor e as formas de evitar situações de risco e cuidados que devem ser tomados por cada morador, síndico e no momento de implementar um projeto de segurança para o condomínio.

QUANDO O FURTO

ENVOLVE VALORES MAIORES

Repórter da Revista dos Condomínios – Para começar e, ao mesmo tempo, descontrair um pouco, conte-nos um caso que teve que lidar de arrombamento de uma unidade residencial, por exemplo.

Coronel Elias – O ladrão estava morando no condomínio. Ninguém imaginaria. Ele monitorou a vizinha e, na ausência dela, uma senhora de idade, utilizou de um pé de cabra e entrou no apartamento. De lá retirou tudo o que tinha de valor. Para isso utilizou, inclusive, bolsas e malas da própria vítima.

Repórter da Revista dos Condomínios – E como se tornou possível identificar o criminoso e prendê-lo?

Coronel Elias – Durante a saída do local do crime. Uma vez na garagem, eles descarregaram os pertences da vítima no carro e, para isso, utilizaram, como comentei, as bolsas e malas retiradas do apartamento da vítima. As câmeras, presentes na garagem, gravaram as imagens da fuga. Daí em diante foi uma questão de tempo para localizar e prender os criminosos.

PEQUENOS FURTOS

Repórter da RDC – Mas esse tipo de crime não é o que mais ocorre, estou certo?

Coronel Elias – Correto. E o mais comum são os pequenos furtos. E a causa mais comum para esses furtos é a presença da droga. Se tiver a presença de um dependente é quase certo que teremos a presença do furto. Se o dependente químico, pessoa viciada em uma determinada droga, morar dentro de um condomínio, ele vai acabar realizando pequenos furtos para pagar o próprio vício. Ele inicia vendendo tudo que tem dentro de casa. Quando termina, ele passa a furtar dentro do condomínio. Aí, ele rouba capacho de porta. O que ele achar fácil ele furta. Bicicleta, skate. Qualquer objeto de valor ele vai furtar. Até que ele acaba entrando dentro dos apartamentos. Normalmente ocorre assim. Uma escalada na ousadia dos crimes.

Repórter da RDC – Qual a situação mais dispare, inusitada você já enfrentou na sua experiência de especialista em segurança dedicada a condomínios?

Furtos de capachos, como citou?

Coronel Elias – Veja, o mais simples e corriqueiro é o furto de pequenos objetos. Como o objeto mais comum, e presente em todos os andares é o capacho, é este objeto o mais furtado. Os autores desses furtos pegam os capachos das portas para vender e, desse modo, sustentar seus vícios em drogas. Há um tempo lidei com um caso em que o menino era viciado e a família não expunha a situação no condomínio: ‘ah, meu filho é viciado. Não, deixa quieto’. E começou a sumir capacho das portas. Até que na portaria, um dia, ele estava com uma bolsa, o pessoal abordou o menino e encontrou um monte de capacho dentro. Quando foram levantar ele estava vendendo cada um a uma fração mínima do preço de mercado para poder manter o vício dele. Infelizmente é o caso mais corriqueiro, mais simples.

Repórter da RDC – Além dos casos mais graves...

Coronel Elias – Sim, em que há o arrombamento das unidades, mesmo. O vizinho, criminoso, arromba para poder levar os objetos mais valiosos: joias, eletrônicos etc. Então, isso tudo acaba sendo uma dor de cabeça enorme.

Repórter da RDC – A tecnologia tornou a identificação e o controle mais fácil, também.

Coronel Elias – Antigamente, você só tinha câmera nos elevadores. E nas áreas de movimentação, nas escadas de emergência, halls, não tinha câmeras. Nos nossos projetos nós mudamos esse conceito. Todas essas áreas de circulação têm a presença de câmeras. Portanto, são monitoradas, gravadas. Então, tudo é monitorado. Onde as pessoas forem se movimentar vai ter uma maneira de você controlar e monitorar o deslocamento. Tem que ter, senão você vai ter surpresa direto.

Repórter da RDC – Claro que é importante que as câmeras gravem as imagens, porque nem sempre o porteiro vai estar atento. Ainda mais se pensarmos na quantidade de câmeras e ambientes monitorados.

Coronel Elias – Então, você tem que entender o seguinte, eu ouço muito isso: ‘ah, o porteiro não observou, o porteiro não viu. Vamos punir o porteiro’. Aí, nesse momento, eu digo: espera aí. A função do porteiro é controlar acesso. Ele não é operador do monitoramento. O pessoal acaba jogando um monte de função

para o porteiro. Mas ele não tem condição de ficar acompanhando todas as câmeras e todo o tempo. Principalmente se a gente for considerar a rotina durante o dia. De noite vai haver maior possibilidade devido ao menor fluxo de moradores e serviço. Com isso, ele pode dedicar mais tempo para observar as câmeras. Mas durante o dia isso é difícil. Não adianta querer responsabilizar o porteiro. Isso é um grande engano.

Repórter da RDC – Correto. O que seria necessário, então, em termos de ajuste?

Coronel Elias – Tem que ajustar o processo de segurança de forma que haja a gravação. Todo o sistema CFTV não é um sistema completo se não estiver ocorrendo a gravação. Não adianta nada. E muitas ocorrências são solucionadas pós-evento.

OS ANÉIS DE PROTEÇÃO

Repórter da RDC – A segurança tem que possuir um projeto, confere?

Coronel Elias – Normalmente um condomínio tem cinco anéis de proteção, que são: perimetral, que tem de ser controlado, monitorado; as entradas, que são o anel principal de um condomínio horizontal (prédio), por onde ocorre a maioria das invasões. Seja a entrada de pedestre ou de veículos, elas têm que ser protegidas e monitoradas. É o ponto nevrálgico de toda a segurança; terceiro anel: a entrada das torres, no caso de um prédio. Uma pessoa acessa a torre. Então, ele vai acessar pela entrada de serviço ou social; a lateral, pelo salão de festas que dá acesso às torres do condomínio.

Tudo isso tem que estar monitorado e sem ponto cego de visibilidade de gravação e visualização de câmeras. Daí, quem acessar você tem condição de estar monitorando; no quarto anel temos as escadas de emergência e os elevadores. Como já disse: antigamente não tínhamos esse conceito de projeto de segurança onde as câmeras fossem previstas para além dos elevadores. E hoje se coloca nesses veículos, mas também nos halls e escadas. Pontos importantes, que oferecem um aumento substancial de segurança.

Assim, você vai ter controle de quem está andando dentro do prédio; e o último anel: é o próprio apartamento da pessoa; a própria unidade do condômi-



José Elias de Godoy

no. O apartamento tem que ter também seu controle específico. Hoje se está utilizando muito câmeras dentro dos apartamentos. O proprietário implanta o sistema e fica o monitoramento todo disponível na tela do celular e em tempo real. E muitos ainda têm um sistema de alarme integrado. E é esse sistema que orientamos que seja projetado para os condomínios. Dessa forma vão possuir um monitoramento mais efetivo para poder minimizar a ação de criminosos. Não que vá impedir mas, com certeza, vai minimizar esses eventos e você terá como saber quem subiu, onde ele foi e o horário. No caso em exame, estamos tratando de condomínios horizontais (de edifícios). Mas os projetos de segurança podem ser desenvolvidos para qualquer tipo de edificação.

Repórter da RDC – Monitorar o deslocamento das pessoas que entram é muito importante, porque podem não ir para o local declarado...

Coronel Elias – Sim. Sabe o que esses infratores fazem e é muito comum? Sobem, por exemplo, para o décimo sexto andar. Está lá, marcado no display: 16. E aí, eles descem pelas escadas e vão cometer o furto. Tocam nos apartamentos e, aqueles que não atenderem ninguém, eles arrombam para praticar o furto. Pegam eletrônicos, principalmente, mas tudo de valor que tiver dentro da unidade.



Como lidar com morador antissocial no condomínio

Lidar com um morador antissocial em um condomínio pode ser um desafio, mas é possível adotar abordagens que promovam uma convivência mais harmoniosa. Aqui estão algumas dicas para lidar com essa situação:

Observação respeitosa: Antes de tomar qualquer medida, é importante observar e entender o comportamento do morador. Evite julgamentos precipitados e esteja aberto a compreender a situação.

Incentive a comunicação: Tente estabelecer um diálogo aberto e amigável com o morador antissocial. Converse de maneira respeitosa, mostrando interesse em conhecê-lo melhor. Pergunte sobre suas preocupações e necessidades, demonstrando disposição para ajudar, se necessário.

Criação de comitês ou grupos de interesse: Considere a formação de comitês ou grupos de interesse nos quais os moradores possam se envolver de acordo com seus interesses. Isso pode ajudar a criar conexões com outras pessoas que compartilham hobbies ou atividades semelhantes.

Mediação profissional: Se as tentativas informais não surtirem efeito, considere a possibilidade de envolver um mediador profissional. Essa pessoa pode facilitar o diálogo entre o morador antissocial e os demais, buscando soluções que beneficiem todos.

Envolvimento da administração: Informe a administração do condomínio sobre a situação, para que possam estar cientes e, se necessário, tomar medidas apropriadas. Isso pode incluir a aplicação de regras de convivência ou a busca de soluções mais específicas.

Foco em comportamentos, não na personalidade: Ao abordar a questão, concentre-se nos comportamentos específicos que afetam a convivência no condomínio, em vez de rotular o morador como antissocial. Isso pode ajudar a manter uma abordagem construtiva.

Promoção de um ambiente inclusivo: Trabalhe ativamente para criar um ambiente inclusivo no condomínio, onde todos se sintam bem-vindos e respeitados. Isso pode contribuir para a mudança de atitude do morador antissocial ao longo do tempo. Lidar com moradores antissociais requer paciência, compreensão e um esforço coletivo da comunidade. Ao adotar uma abordagem respeitosa e buscar soluções que considerem as necessidades de todos, é possível promover uma convivência mais saudável no condomínio.

Wania Baeta

Advogada especialista em Direito Condominial e Gestão de Conflitos, mediadora, árbitra, palestrante e professora.

Contato

✉ wania.baeta@gmail.com

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

A QUESTÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO

Mas isso serve até para prestador de serviço que já vimos praticar ações como essa. E, principalmente, quando não tem ninguém. O prestador de serviço ainda tem uma vantagem: ele sabe quando o morador está ausente e, até, pode saber do tempo que ele estará ausente.



ALGUNS MORADORES DEIXAM A PORTA DE SEUS APARTAMENTOS ABERTAS ACREDITANDO QUE ESTÃO TOTALMENTE SEGUROS. UM PRESTADOR, POR EXEMPLO, PODE SABER DESSE HÁBITO E TIRAR VANTAGEM DESSA INFORMAÇÃO

QUANDO OS MORADORES DEIXAM A PORTA DE SUAS UNIDADES ABERTAS

Alguns moradores deixam a porta de seus apartamentos abertas acreditando que estão totalmente seguros. Um prestador, por exemplo, pode saber desse hábito e tirar vantagem dessa informação. Então, a porta tem que estar fechada. Se possível ter uma câmera para poder controlar. Desse modo, você desestimula a ação do bandido. Por inibir a ação dele. Não é que você vá impedir, mas inibe.

No caso relatado, em que o morador arrombou a porta da vizinha, não existia a presença de câmeras nos corredores, apenas nos elevadores. Eles subiram pelas escadas e utilizaram de um pé de cabra para arrombar a porta. Ninguém ouviu ou viu nada. Eles estavam com toucas ninja (também conhecida como balaclava) para tapar os rostos. Renderam a vizinha, uma senhora idosa; amarraram, amordaçaram e cometeram a subtração dos bens. A sorte foi o registro das câmeras de segurança da garagem que estavam funcionando e gravaram a saída dos criminosos utilizando as malas e sacolas da vítima. Essa é uma forma mais gravosa de crime, não resta a menor dúvida, com risco de ocorrência de uma violência física e mesmo de morte. Então, em resumo, um sistema de monitoramento é muito importante.

Repórter da Revista dos Condomínios - E essas ocorrências envolvem condomínios em todas as regiões, padrões econômicos e tamanhos de condomínios, correto?

Coronel Elias - Correto. É preciso dizer que esses pequenos furtos acontecem em todos os padrões econômicos, independente do tamanho do número de unidades ou outra característica qualquer em relação ao condomínio.

Repórter da Revista dos Condomínios - Já em relação a autoria desses pequenos furtos, o que é mais comum?

Coronel Elias - Também não tem uma regra. Pode ser um morador, um terceirizado prestador de serviço, um funcionário ou um entregador. Ou seja, a ocorrência é generalizada, distribuída entre diversos atores. Agora é possível dizer que o pequeno delito é o mais comum. E é uma situação difícil, porque fica um clima de desconfiança entre todos os que con-



vivem no condomínio. Por conta disso, a ambiência fica muito prejudicada.

Repórter da Revista dos Condomínios – E o furto não tem cara, né?

Coronel Elias – Exato. A diversidade de autores é total. Aí restam as fofocas de corredor. Os comentários, os olhares de desconfiança. Será que foi o prestador de serviço? O entregador? Quem abriu

a porta para ele? Ele sempre entrega aqui? É muito ruim para todos.

Repórter da Revista dos Condomínios – E o que se precisa fazer, ter?

Coronel Elias – O que se precisa fazer? Normalmente, o que notamos, encontramos, é a necessidade de se implantar um serviço de controle mais eficiente. Um monitoramento mais efetivo para poder minimizar esse risco. Senão, se cai nessas situações e gerando uma

desconfiança generalizada. Aí fica no quem é quem; ah, o vizinho tem tantos filhos e fora os netos; começa uma desconfiança enorme. E é algo que realmente leva preocupação para a gestão do condomínio. Acabou o sossego do condomínio. É uma situação delicada, porque envolve um clima desagradável e, eventualmente, pode escalar e ocasionar discussões e acusações. E, no limite, altercações e indisposições entre os moradores.

Repórter da RDC – Agora, para além das unidades dos condôminos, temos os bicicletários. O que você me diz da segurança em relação a essa área em específico?

Coronel Elias – Essa área virou uma febre em São Paulo. O nú-

mero de ocorrências de arrombamento dos portões de garagem cresceu de maneira expressiva. Normalmente agem quatro ou cinco garotos. Eles levantam o portão da garagem os portões basculantes – aqueles que descem – ou tiram dos trilhos, os que dispõem desse sistema. Daí entram na área e vão até o bicicletário. Em seguida, arrombam e levam as bicicletas mais caras.

É outro local que precisa ser monitorado. Assim, quem entrar lá você fica sabendo. Às vezes é o próprio morador. Ele pega a bicicleta mais cara coloca dentro do bagageiro e vai embora. É furto. Não tem jeito. Tenho acompanhado casos assim. Hoje em dia tem no mercado bicicletas caríssimas, o que eleva o interesse de alguns e tem provocado o número de furtos.

José Elias de Godoy

Oficial da PMESP é graduado pela Academia de Polícia Militar do Barro Branco - APMBB. Possui curso de em Gestão de Segurança Empresarial e Patrimonial - Universidade Anhembí Morumbi. É Bacharel em Direito - UNIBAN e pós-graduado em Planejamento Empresarial pela Universidade São Judas Tadeu - USJT e mestre em Ciências Policiais de Segurança e Ordem Pública pelo Centro de Altos Estudos em Segurança - CAES da Polícia Militar do Estado de São Paulo.

Contato

✉ suat@suat.com.br

☎ +55 11 2062-6798

🌐 www.suat.com.br

📍 **Rua Canuto Saraiva 752
Sala 4 - CEP: 03113-010**

SEU CONDOMÍNIO É SEGURO?

IDENTIFICAMOS TODAS AS FRAGILIDADES E
RECOMENDAMOS AÇÕES MITIGADORAS DO RISCO

CONSULTORIA
DE SEGURANÇA

Contato:
☎ (21) 99926-5838

Email:
✉ contato@jaconsultoriaseg.com.br

Site:
🌐 www.jaconsultoriaseg.com.br

📘 [@jaconsultoriadeseguranca](#)

📷 [@jaconsultoria_seguranca](#)



FERREIRA RODRIGUES
advogados associados

Jurídica de Excelência



(21) 3273-4423



@condominionapratica



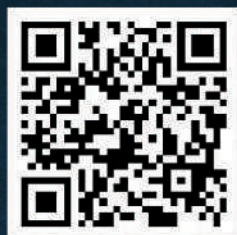
contato@ferreirarodriguesadv.adv.br

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



Transparência financeira: prestação de contas em condomínios

UMA ANÁLISE DETALHADA DA SAÚDE DAS CONTAS TEM QUE SER APRESENTADA DE MANEIRA LÍMPIDA PARA OS CONDÔMINOS



Thiago da Silva

Espinha dorsal de uma bem-sucedida administração condominial, a transparência financeira se torna, cada vez mais, uma exigência por parte dos condôminos. Em uma entrevista esclarecedora, Thiago da Silva, especialista em gestão condominial, compartilha percepções valiosas sobre a importância da prestação de contas em condomínios. A conversa com a repórter da Revista dos Condomínios abordou temas vitais, desde o processo de revisão até o engajamento dos condôminos e, desse modo, foi possível

compreender como uma gestão transparente pode fortalecer a comunidade e garantir a confiança dos moradores.

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

Thiago da Silva - A prestação de contas condominial é um procedimento essencial, que busca assegurar a transparência e uma administração adequada dos recursos. De acordo com o Código Civil Brasileiro, no artigo 1.348, esse processo é conduzido em uma assembleia de condôminos, a qual deve ser convocada antecipadamente, com a finalidade explícita de revisar as contas.

Durante a referida assembleia, o síndico tem a responsabilidade de apresentar uma detalhada análise financeira do período que passou, demonstrando os valores arrecadados, desembolsos incorridos e investimentos realizados ao longo de seu mandato. A apresentação é estruturada de forma a oferecer aos condôminos uma visão abrangente das finanças do condomínio, demonstrando como o dinheiro foi utilizado em benefício de todos.

O conselho fiscal, em geral, apresenta um parecer sobre as contas do síndico, que pode ser favorável, indicando que as contas estão em conformidade e devidamente organizadas, ou desfavorável, apontando possíveis irregularidades, inconsis-

tências ou pontos relevantes, que merecem maior atenção.

Condomínios Clube

Já é muito comum, principalmente nos condomínios clube que contam com diversos serviços, a contratação de uma empresa de auditoria, com especialização em revisão da prestação de contas. Essa empresa é contratada para auxiliar o conselho e os condôminos, oferecendo uma opinião técnica e isenta, sobre a prestação de contas, trazendo maior conforto durante a votação realizada pelos condôminos.

Repórter da RDC - Existe alguma consequência, repercussão, caso não seja observado o cumprimento desse processo?

Thiago da Silva - É importante ressaltar que o não cumprimento desse processo pode resultar em consequências legais e, mais importante, minar a confiança dos condôminos na administração do condomínio.

Repórter da RDC - Quais são as principais responsabilidades de um síndico na hora de prestar contas?

Thiago da Silva - Além do já exposto, quanto à prestação de contas, o síndico deve elaborar um bom orçamento, levando em consideração todas as despesas necessárias para a manutenção e a operação do condomínio, com recursos segregados de maneira eficiente, sem deixar de acompanhar a sua execução.

Repórter da RDC - E quanto às cotas condominiais?



“

SER UM SÍNDICO
TRANSPARENTE É
FUNDAMENTAL PARA A
GARANTIA DA CONFIANÇA
E A SATISFAÇÃO DOS
CONDÔMINOS

Thiago da Silva – Essa é outra incumbência importante do gestor é a cobrança das cotas condominiais. Ela pode ser realizada pela quantidade de unidades ou fração ideal, sendo o último o mais utilizado. Naturalmente, a regra a ser utilizada deve ser a constante na convenção. Nos casos em que o pagamento acontece fora do prazo estabelecido, cabe também ao síndico a cobrança de multa e juros, dando destino ao recurso extraordinário que lhe couber.

Repórter da RDC – E quanto a aplicação de penalidades aos condôminos?

Para finalizar as principais responsabilidades do síndico, não poderia deixar de fora um dos assuntos mais polêmicos. A aplicação de penalidades a condôminos que não seguem as regras, regulamentos e determinações, para manter a ordem e a convivência harmoniosa no condomínio.

Repórter da RDC – Como ser um gestor transparente?

Thiago da Silva – Ser um síndico transparente é fundamental para a garantia da confiança e a satisfação dos condôminos. A transparência na gestão do condomínio envolve a divulgação clara e aberta das informações relevantes sobre as finanças, decisões e ações tomadas.

Repórter da RDC – Em sua opinião, quais são as mais importantes?

Thiago da Silva – Como primeiro item, eu destacaria uma comunicação constante com os condôminos. Isso pode ser feito desde o primeiro dia do seu mandato, através de aplicativos, reuniões periódicas, comunicados oficiais, por e-mail e afixados em elevadores e área comum. É importante através destes comunicados, documentar todas as decisões tomadas.

Repórter da RDC – Alguma outra recomendação em relação à

Palestrantes
Sérgio Paulo,
Thiago da Silva,
Raphael Gama e
Márcia Mendonça





A filosofia sistêmica imobiliária e dramas condominiais

Nunca se viu na atualidade tantos casos de maluquices condominiais generalizadas! A população está cada vez mais doente, e os advogados continuam tentando resolver os dramas com exclusões de moradores dos prédios, penalidades impostas, multas impagáveis e as maiores atrocidades de solução que somente acirram os dramas e não resolvem o problema. Por óbvio que temos questões até de internações psiquiátricas que fogem muitas das vezes as soluções de conflitos sociais efetivos, mas uma coisa é certa poderia se amenizar e muito, a vida condominial com o trato da filosofia sistêmica sendo colocado em prática. Já disse aqui nesta coluna, que sou favorável a existência interna em condomínios, de reuniões sistêmicas que visem minorar esses atritos, e tal solução é tão efetiva, que muitos moradores acabam pedindo que sempre se façam reuniões deste gênero, para que as relações interpessoais sejam melhores.

Essa semana num grupo de advogados que pertencço, foi colocada uma questão relativa a um morador que vem andando dentro do condomínio de casas de cuecas, tocando nas portas no meio da madrugada. Minimamente já se vê aí, que tal morador sofre de algum comprometimento neurológico ou psíquico, e que a solução não será excluí-lo da comunidade. Obviamente que o condomínio não é uma clínica onde se precisa de médicos ou psicólogos para tratar os moradores, mas um olhar humano sobre isso, nos daria a condição de minorar tal drama, ou pelo menos entender o que se dá. A responsabilidade da sociedade sobre todos que estão em condições de vulnerabilidade se dá não só através de políticas públicas governamentais, todos somos responsáveis de alguma forma pelos hipossuficientes e vulneráveis. Num contexto deste, é mais do que claro que o morador está em condições de vulnerabilidade, pois ninguém sadio faria isso de madrugada. De que adiantará a penalização de exclusão ou a imposição de multa?

O direito de moradia num condomínio somente poderia ser obstado por condições gravíssimas, e num eventual litígio judicial deste, obviamente um juiz levaria em consideração a questão da vulnerabilidade deste morador e suas condições psiquiátricas. A família deste morador deve ser chamada, cabe a eles em primeiro lugar dar a solução e pôr fim ao condomínio o dever de resguardar eticamente e de forma humana, a vida deste condômino. Ter um olhar inclusivo, humano e responsável, é acima de tudo o papel de uma propriedade condominial, e as reuniões sistêmicas servem inclusive para mostrar o que pode ser observado e efetivado na solução deste gênero de problema condominial. **CONCLUSÃO:** Antes da exclusão vem o acolhimento. Nem toda infração tem origem na maldade humana! Saber olhar o seu vizinho na integralidade pessoal faz toda diferença para seu convívio social. Fica a dica!

Gracília Portela

Presidente da Academia Brasileira de Filosofia Sistêmica e presidente da comissão de justiça filosófico sistêmica da OAB/Meier Rio de Janeiro; Diretora da EDC - Escola do desenvolvimento do Coletivo/RJ.

Contato

✉ gracilia.portela@amoportela.com.br
@graciliaportela
☎ +55 11 2062-6798

comunicação?

Thiago da Silva – Sim. O síndico deve, ao menos de forma mensal, enviar a todos os relatórios financeiros, com detalhamento das receitas e despesas, bem como informações relevantes no que tange ao recebimento extraordinário ou pagamento.

Repórter da RDC – Alguma recomendação em relação a pagamentos?

Thiago da Silva – Sim. Exija sempre para pagamento a fornecedores de serviços e materiais, a documentação hábil de suporte, sendo notas fiscais eletrônicas para pessoa jurídica e Recibo de Pagamento de Autônomo, para pessoas físicas, mantendo na pasta de prestação de contas, disponível a todos.

Repórter da RDC – Alguma recomendação em relação a possíveis conflitos de interesses, questões éticas em geral?

Thiago da Silva – Sim. É importante também evitar o conflito de interesses, principalmente na negociação com empresas em que o gestor faz parte, ou mantêm qualquer tipo de relacionamento, dando transparência a todos de sua participação.

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

Thiago da Silva – Muito embora usualmente a revisão financeira ocorra de forma mensal, com o encerramento dos registros e disponibilização da pasta de prestação de contas, entendo que o gestor deve realizar de forma constante a revisão dos demonstrativos. Se possível, através de uma consultoria especializada, no que tange a revisão da



prestação de contas, trazendo maior tranquilidade e confiança para todas as partes.

Repórter da RDC - Quais providências podem ser tomadas quando acontece uma falta de esclarecimento de contas?

Thiago da Silva - Quando o síndico deixa de cumprir com sua obrigação, entendo que em primeiro momento, deve-se buscar apoio de outros condôminos. Pois é possível, com um mínimo de um quarto ($\frac{1}{4}$) dos condôminos reunidos, de acordo com o Art. 1.355 do Código Civil, é possível convocar uma assembleia para esse tema.

Repórter da RDC - Nos casos de omissão do síndico?

Thiago da Silva - Então, para esse caso de omissão, em geral é aprovado a contratação de uma empresa de auditoria especializada em revisão da prestação de contas. A empresa vai ajudar a comunidade a decidir quanto às contas não apresentadas, chegando em alguns casos na esfera judicial.

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

Thiago da Silva - Durante as assembleias que participo, percebemos que a presença ainda é muito baixa, mesmo com um ligeiro aumento, pós pandemia. Já presenciei reuniões em condomínios com 500 unidades, com a presença de apenas 10 moradores. Eles votaram assuntos extremamente importantes, que envolvem o orçamento do condomínio e consequentemente futuros impactos

para as famílias.

Repórter da RDC - A participação de todos ou do maior número de pessoas é bem importante?

Thiago da Silva - Sim, com certeza. A participação de todos é necessária, solicitando acesso a informações operacionais e financeiras e outras. Hoje em dia é muito normal que a pasta de prestação de contas seja disponibilizada, de forma digital, através do site do condomínio ou aplicativo.

Repórter da RDC - Você gostaria de fazer uma recomendação final para nossa entrevista?

Thiago da Silva - Sim, com certeza. Como estamos na era do conhecimento, recomendo a todos que moram em condomínios buscar informações, aprendizado, através de eventos como foi o Resenha, com cursos oferecidos no segmento, para melhor entendimento das obrigações do gestor, e assim contribuindo para a transparência do seu condomínio.

Thiago da Silva

Contador, Perito e Auditor Condominial, Integrante da Comissão de Contabilidade Condominial (CRC-RJ), Sócio Diretor da Indep Auditores Independentes e atuante do segmento condominial há 10 anos.

Contato

✉ Thiago@indep.com.br

📱 @thiogodasilva87



Auditoria de Condomínios

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

Paz e harmonia
entre condôminos e
valorização patrimonial



MANAGER
AUDITORIA,
CONSULTORIA &
CONTABILIDADE SS LTDA.

SIND EXPO

BRASIL

RIO DE JANEIRO - RJ

26 | ABR
Sexta-feira

Das 8h30 às 20h

27 | ABR
Sábado

Das 8h30 às 18h

Centro de Eventos Prodigy Santos Dumont

Entrada Gratuita
para a feira

Ingressos Palestras
Sympla.com.br

PROGRAMAÇÃO COMPLETA

DIA 26 DE ABRIL - SEXTA-FEIRA

11h25 | PALESTRA



"Gestão de Condomínios: alcançando a Excelência para o Sucesso"

Fábio Barletta
Advogado, autor de dois livros, palestrante e professor.

10h45 | PALESTRA



"Blindagem jurídica do síndico"

Vander Andrade
Advogado, Mestre e Doutor em Direito, CEO do Instituto Condominial.

15h | PALESTRA



"Gestão com pessoas: a importância da gestão de tempo e código de cultura"

Christiane Romão
Gestora condominial, Psicóloga, Idealizadora do EPODERASSA e CEO do meu síndico.vc

DIA 27 DE ABRIL - SÁBADO

10h50 | PALESTRA



"A importância do planejamento da gestão para redução do stress e melhoria da saúde mental do síndico"

Ariane Padilha
Psicóloga, Síndica Profissional e Consultora

11h30 | PALESTRA



"Profissionalismo e Inteligência emocional"

Ricardo Karpat
Referência na formação de Síndicos Profissionais e CEO & Founder da Gábor

12h10 | PALESTRA



"Orçamento Preditivo Inteligente: a Ferramenta Essencial e Inigualável"

Andrea Resque
palestrante

Realização



Apoio Institucional:



APRIMORA



cbepjur



REVISTA DOS
CONDOMÍNIOS

+ Palestras
#CONNECTAR

+ Networking
#TRANSFORMAR

+ Rodadas de
#ACELERAR **Negócios**

A maior Feira de Negócios para Síndicos e Condomínios do Brasil

- ▶ **9** Palestras
- ▶ **10** Oficinas
- ▶ **2** Painéis
- ▶ **25** empresas expositoras

12h05 | PALESTRA



"Proposta para uma Lei Condominial Atualizada: Reformas Legislativas Necessárias para Condomínios"

André Junqueira e Marcelo Borges



16h15 | PAINEL



Mediador:
Daniel Lima

"A sindicatura e os seus desafios na atualidade"

Convidados:



Ana Carolina
Shazan

Isa Tostes



Paola Siqueira



14h20 | PAINEL



"Direito Condominial"

Convidados:
Amanda Amaral, Daniela Bibiano
e Carol Rosseti

Mediadora:
Daiana Staudt

15h10 | PALESTRA



"Os direitos que todo síndico tem ou deveria ter"

Jamile Mascarenhas
Advogada, CEO do Costa
Mascarenhas Advogados,
Palestrante e Professora

16h25 | PALESTRA



"Entendendo os direitos e os deveres dos tutores de pets em condomínio."

Giovana Poker
Advogada Animalista, Fundadora do
Escritório Giovana Poker - Direito Anima



Acesse a
programação completa
e faça sua inscrição!



www.sindexpo.com.br



Mais Informações: 51 98166.3965

Advocacia Extrajudicial: aliada dos síndicos na redução de custos para o condomínio



Vivemos em um tempo de busca por soluções ágeis e eficazes – que se torna por vezes urgente e necessária dada a dificuldade de fazer frente às contas e realizar a gestão dos condomínios. Nesse contexto, a advocacia extrajudicial pode se apresentar como uma saída alternativa e rápida e, no limite, até mesmo a última esperança para os gestores condominiais.

As soluções extrajudiciais podem contornar o caminho tortuoso dos litígios judiciais, que muitas vezes importam em custos elevados, desgastes emocionais e, mesmo, impedem a solução hábil dos problemas. Elas, então, são um novo paradigma para a resolução de conflitos. Dada a importância do tema para os síndicos, a Revista dos Condomínios foi ouvir especialista do tema, a advogada Daiana Staudt. A entrevista, a seguir, visa explorar alguns pontos do

vasto universo da advocacia extrajudicial, esclarecendo práticas e vantagens sob a perspectiva dos síndicos condominiais.

Explicações iniciais sobre Advocacia Extrajudicial

Repórter da Revista dos Condomínios – Você gostaria de fazer algumas considerações iniciais?

Advogada Daiana Staudt – Sim, obrigada. É necessário considerar que o trabalho realizado na advocacia extrajudicial voltada para condomínios tem como norte a sua complexidade que envolve condôminos, prestadores de serviços, síndicos e visitantes, a fim de compatibilizar os interesses para uma boa gestão condominial, de forma eficiente, ágil, evitando a judicialização, mas antevendo mecanismos para que, se houver a necessidade do ajuizamento de uma ação judicial, seja mais célere e menos onerosa.

Prevenção de responsabilização do novo síndico

Repórter da Revista dos Condomínios – Você poderia listar alguns itens que possam ilustrar como a advocacia extrajudicial pode ser uma aliada dos síndicos?

Advogada Daiana Staudt – Claro. Então... vamos considerar o seguinte: no início da administração de um novo síndico, a averiguação minuciosa dos documentos referentes ao condomínio, por parte de um advogado, mostra-se fundamental para prevenir potenciais responsabilizações, sejam elas de natureza cível ou criminal, decorrentes de gestões anteriores.

Due diligence

Repórter da Revista dos Condomínios – Essa pode ser uma etapa que pode ser tranquilizadora para o síndico recém-empossado, correto?



“

... UM SÍNDICO RECÉM-EMPOSSADO QUE, AO REVISAR OS CONTRATOS VIGENTES, IDENTIFICOU SOBREPÊÇOS EM SERVIÇOS CONTRATADOS DE EMPRESAS VINCULADAS À GESTÃO ANTERIOR. DIANTE DE UMA SITUAÇÃO FINANCEIRA JÁ FRAGILIZADA, A MEDIDA ADOTADA FOI A EMISSÃO DE NOTIFICAÇÕES EXTRAJUDICIAIS ÀS EMPRESAS, OBJETIVANDO A NÃO PRORROGAÇÃO AUTOMÁTICA DOS CONTRATOS.

Advogada Daiana Staudt – Sim, com certeza. O processo é conhecido como “due diligence” ou auditoria documental. Ele é estratégico ao mapear a situação atual do condomínio, identificando suas demandas, as ações necessárias a serem implementadas, os prazos legais, para reivindicações de defeitos construtivos, e as falhas administrativas passadas que devem ser prontamente encaminhadas na próxima assembleia.

Repórter da Revista dos Condomínios – Para ficar bem claro para os nossos leitores: qual o objetivo de tal iniciativa?

Advogada Daiana Staudt – A medida tem como objetivo resguardar o síndico recém-empossado de eventuais passivos da gestão passada e que pode resultar em futuras responsabilidades.

Repórter da Revista dos Condomínios – Ou seja, trata-se de uma medida estratégica?

Advogada Daiana Staudt – Essa medida é imprescindível antes da definição do plano estratégico do condomínio e tem impacto direto na gestão e que pode influenciar as decisões e ações futuras para médio e longo prazos.

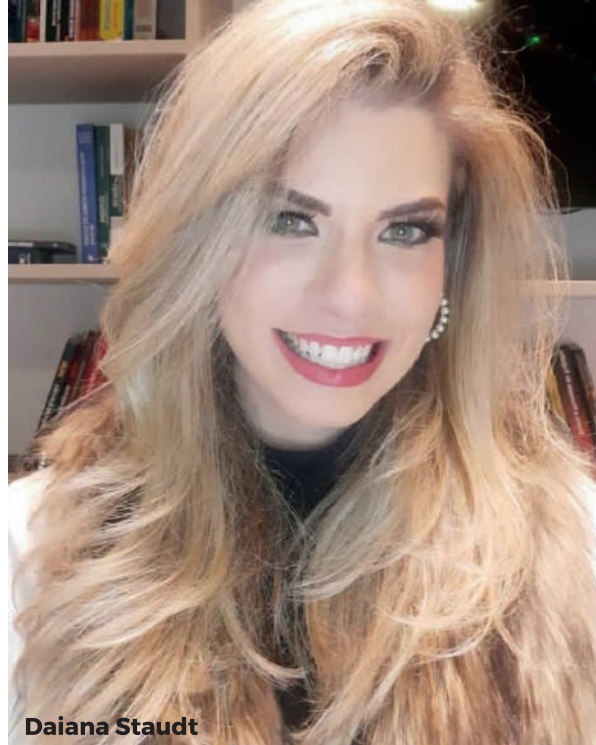
Caso ilustrativo

Repórter da Revista dos Condomínios – Você poderia apresentar um caso ilustrativo?

Advogada Daiana Staudt – Ilustrando a importância dessa prática, destaca-se o caso de um síndico recém-empossado que, ao revisar os contratos vigentes, identificou sobrepreços em serviços contratados de empresas vinculadas à gestão anterior. Diante de uma situação financeira já fragilizada, a medida adotada foi a emissão de notificações extrajudiciais às empresas, objetivando a não prorrogação automática dos contratos.

Repórter da Revista dos Condomínios – Essa medida permitiu acelerar a solução da questão?

Advogada Daiana Staudt – Sim. Entretanto, pouco tempo após, nesse caso, a assessoria jurídica, já envolvida, deparou-se com a necessidade de responder a essas notificações que apontavam um cálculo equivocado dos prazos, solicitando a formalização



Daiana Staudt

da rescisão contratual acompanhada da aplicação de multas significativas, um cenário que agravaria ainda mais as dificuldades financeiras do condomínio.

Corrigindo o erro – e evitando assumir passivos para o síndico e o condomínio

Repórter da Revista dos Condomínios – E assim corrigiram o erro?

Advogada Daiana Staudt – Com precisão, a assessoria jurídica corrigiu o erro, emitindo novas notificações para a continuidade temporária dos contratos, que, em momento oportuno e justificado por descumprimento contratual por parte das empresas, foram terminados sem qualquer penalidade financeira ao condomínio, e de acordo com toda a formalidade exigida.

Negociação dos contratos: a chave para uma melhor administração

Repórter da Revista dos Condomínios – Qual outro momento em que seria importante a intervenção jurídica para um condomínio?

Advogada Daiana Staudt – Outro ponto interessante e estratégico para a atuação jurídica extrajudicial nos condomínios é quando os contratos estão sendo firmados ou revistos. Esse momento representa uma oportunidade valiosa para ne-



A Importância da Administração Profissional

A gestão condominial é um desafio complexo que requer habilidades e conhecimentos específicos para garantir o bom funcionamento e a harmonia nos condomínios residenciais. Muitas vezes, a contratação de uma empresa especializada em administração condominial é a solução ideal para lidar com as demandas financeiras, jurídicas e administrativas que envolvem esse tipo de empreendimento.

Uma das principais vantagens de contar com uma empresa de administração condominial é a expertise que ela traz para lidar com questões financeiras. Gerenciar as finanças de um condomínio envolve diversos aspectos, como a elaboração de orçamentos, controle de despesas, cobrança de inadimplentes e investimentos em melhorias para o condomínio. Uma empresa especializada tem profissionais capacitados e ferramentas adequadas para garantir uma gestão financeira eficiente e transparente.

Além disso, a gestão de recursos humanos também é uma área crucial na administração condominial. Contratar, treinar e gerenciar funcionários, lidar com questões trabalhistas e manter um ambiente de trabalho saudável são aspectos fundamentais para o bom funcionamento do condomínio. Uma empresa de administração condominial pode cuidar dessas questões, garantindo que a equipe do condomínio seja bem conduzida e esteja sempre alinhada com os objetivos e normas do empreendimento.

No campo jurídico, a assessoria administrativa especializada é essencial para evitar problemas legais e garantir a segurança jurídica do condomínio. Questões como composição de taxas, litígios entre condôminos, contratos e cumprimento da legislação são tratadas com expertise por uma empresa de administração condominial, reduzindo os riscos de processos judiciais e garantindo a tranquilidade dos moradores. É recomendada a contratação de uma assessoria jurídica condominial para tratar das demandas exclusivamente jurídicas, como cobrança de inadimplentes, pareceres jurídicos e ações judiciais.

A gestão administrativa também é beneficiada pela contratação de uma empresa especializada. Emissão de boletos, organização de documentos, prestação de contas, cumprimento de obrigações fiscais e contábeis são tarefas que demandam tempo e conhecimento técnico. Com uma empresa de administração condominial, essas atividades são realizadas de forma eficiente e profissional, evitando problemas e garantindo a transparência na gestão.

Outro aspecto importante a considerar é a redução de custos que uma empresa de administração condominial pode proporcionar. Ao ter uma gestão financeira mais eficiente, negociar contratos e obter melhores condições junto a fornecedores e prestadores de serviços, o condomínio pode economizar recursos e garantir uma melhor relação custo-benefício para os moradores.

No entanto, é importante destacar que a contratação de uma empresa de administração condominial não deve ser vista como um gasto, mas sim como um investimento na qualidade de vida e na valorização do patrimônio dos condôminos. Uma gestão profissional e qualificada contribui para a satisfação dos moradores, a valorização do imóvel e a preservação do bom convívio dentro do condomínio.

Portanto, considerando todos esses aspectos, fica evidente a importância da administração profissional nos condomínios residenciais. A contratação de uma empresa especializada em administração condominial pode trazer uma série de benefícios, garantindo uma gestão eficiente, transparente e focada no bem-estar e na satisfação dos moradores.

Jaime Roque

Profissional com mais de 30 anos de atuação na área de administração de condomínios. Fundador da Ortecon Administradora de Condomínios, sua expertise se estende por diversas áreas: gestão financeira, recursos humanos, aspectos jurídicos e administrativos. Hoje também desempenha o papel de Diretor na Vale Sincido, organização com mais de 3 mil síndicos em todo o país. Possui habilidades sólidas em liderança, tomada de decisões estratégicas e comunicação eficaz.

Contato

Redes sociais

@valesincido

@jaimeroque7

@valecastcondominial

📧 jaime@ortecon.adm.br

gociar cláusulas, condições e penalidades de forma a garantir contratos mais vantajosos e seguros para o condomínio. Uma atuação jurídica perspicaz nesse estágio previne potenciais disputas futuras, assegurando uma base sólida para relações comerciais duradouras e estáveis.

Negociação ou renegociação contratual

Repórter da Revista dos Condomínios – As renegociações e exames mais aprofundados dos contratos pode-se evitar futuros litígios e eventual passivo para os condomínios, correto?

Advogada Daiana Staudt – Sim, com certeza. Com a negociação contratual ou renegociação contratual, pode-se evitar desentendimentos futuros e litígios. Com a assistência jurídica, é possível identificar e modificar termos que estejam desatualizados ou que não reflitam a realidade e as necessidades atuais de um condomínio. Essa prática minimiza o risco de litígios, poupando o condomínio de custos legais significativos e do desgaste emocional – do síndico, no caso – associado a processos judiciais prolongados.

Otimização dos recursos

Repórter da Revista dos Condomínios – A negociação dos contratos, nessa lógica, pode significar um alongamento de prazos e tornar a gestão mais eficiente e, mesmo, em alguns casos mais agudizados, permitir uma gestão de recursos.

Advogada Daiana Staudt – Uma negociação dos contratos eficiente também é sinônimo de otimização dos recursos financeiros do condomínio. Ao ajustar os termos contratuais, incluindo preços e prazos, o síndico pode alcançar uma redução de custos direta ou indireta, garantindo a alocação eficiente dos recursos do condomínio. Isso pode resultar em uma diminuição das taxas condominiais ou permitir investimentos em melhorias e manutenções que valorizem o patrimônio dos condôminos.

Advocacia extrajudicial: possível solução para a inadimplência

Repórter da Revista dos Condomínios – E em relação a inadimplência? Essa pode ser a solução em casos mais graves.

Advogada Daiana Staudt – No contexto da administração condominial, o enfrentamento da inadimplência demanda uma abordagem estratégica, especialmente sob a ótica da advocacia extrajudicial. Este modelo propõe uma análise abrangente da inadimplência, distinguindo entre situações episódicas e aquelas de maior escala.

Plano de acordos coletivos

Repórter da Revista dos Condomínios – Poderia detalhar um pouco mais?

Advogada Daiana Staudt – Diante de um panorama de inadimplência, embora seja de conhecimento geral que os síndicos estão impedidos de conceder descontos sem aprovação da assembleia por impedimento legal, há situações em que



a inadimplência alcança um patamar significativo. Nesses casos, torna-se viável a convocação de uma assembleia com o intuito de deliberar sobre estratégias de negociação, visando a implementação de um plano de acordos coletivos.

Resolução amigável

Repórter da Revista dos Condomínios - De uma maneira geral, podemos dizer que os ganhos são muitos e por diversas perspectivas?

Advogada Daiana Staudt - Estes acordos, devidamente formalizados, visam não apenas a resolução amigável das pendências, mas também a prevenção de litígios, reduzindo os custos e o tempo despendido em processos judiciais. Tal estratégia pode ser efetivada por meio da aplicação de técnicas de negócio jurídico processual.

Advocacia Extrajudicial: elemento chave na administração de condomínios

Repórter da Revista dos Condomínios - Examinando mais detidamente a questão da inadimplência, o que você poderia nos dizer?

Advogada Daiana Staudt - É importante destacar que a gestão estratégica da inadimplência, ancorada em práticas de advocacia extrajudicial, emerge como um elemento chave na administração de condomínios.

Repórter da RDC - Uma vez que cria uma melhor ambiência,

“

A ORIENTAÇÃO ESPECIALIZADA NÃO APENAS PREVINE DESDOBRAMENTOS LEGAIS ADVERSOS, MAS TAMBÉM ASSEGURA QUE AS DECISÕES TOMADAS PELOS SÍNDICOS ESTEJAM EM CONFORMIDADE COM AS MELHORES PRÁTICAS DE GESTÃO...

correto?

Advogada Daiana Staudt - Sim, ao privilegiar o diálogo e a negociação essa abordagem fortalece a comunidade condominial, promove a resolução pacífica de disputas e assegura uma administração financeira sólida e equilibrada.

Advocacia extrajudicial: estratégica como ferramenta para gestão condominial

Repórter da RDC - Nesse cenário de Advocacia extrajudicial é necessária uma adaptação do estatuto do condomínio?

Advogada Daiana Staudt - A evolução dos cenários sociais e o aumento da complexidade dos conflitos exigem do síndico uma postura estratégica e adaptativa, capaz de enfrentar eficazmente tais desafios para isso deve ana-

lisar o contexto daquele condomínio com amparo de uma assessoria jurídica especializada a fim de verificar se há necessidade de atualização da convenção de condomínio.

A convenção de condomínio

Neste sentido, a convenção de condomínio constitui-se como o conjunto de regras que regem o funcionamento do condomínio. Este documento estabelece as diretrizes para a convivência harmoniosa entre os condôminos e o uso das áreas comuns, além de dispor sobre a administração do condomínio, quóruns para deliberações, entre outros aspectos fundamentais.

Modernização e adequação da convenção condominial

Repórter da RDC - Então, pelo que você já expôs, é necessária uma mudança do estatuto para que seja possível a atuação da advocacia extrajudicial em conflitos?

Advogada Daiana Staudt - A atualização da convenção condominial é um processo que deve ser encarado com a máxima seriedade e responsabilidade, visto que se trata da modernização e adequação das normas que regem a vida em comunidade, assegurando que estas estejam em consonância com a legislação vigente e com as necessidades atuais dos condôminos.

Repórter da RDC - Se a advocacia extrajudicial reduz os conflitos e os custos para o condomínio, me parece ser uma solução interessante a eventual mudança do estatuto.

Advogada Daiana Staudt - Neste cenário, atualizar a convenção de condomínio importa em formalizar a vontade daquela comunidade, a sua cultura, as suas necessidades, ao mesmo tempo em que possibilita uma atualização e adequação às mudanças legislativas. É um processo que deve ser encarado com seriedade e como uma oportunidade de mitigação de conflitos, gerando uma sensação de pertencimento e uma renovação dos valores da comunidade.

Advocacia extrajudicial: norte

para síndico e mitigador de risco

Repórter da RDC - Você acredita que com a complexificação das opções, tomando como exemplo a advocacia extrajudicial, os conhecimentos de um síndico em gestão dos condomínios se tornam mais urgentes ou necessários?

Advogada Daiana Staudt - A gestão de condomínios contemporânea exige um elevado grau de profissionalismo, dada a complexidade e a acessibilidade à informação por parte dos condôminos. É evidente, até por estatística, que a era dos síndicos que atuam de forma autoritária ou isolada, muitas vezes apelidados de "síndicos monopolizadores" ou "síndicos xerifes", tem levado a um aumento significativo nos litígios judiciais, gerando passivos evitáveis e expondo os gestores a potenciais responsabilizações pessoais, tanto no âmbito civil quanto no criminal.

Repórter da RDC - O que pode gerar passivos para o condomínio, não é mesmo?

Advogada Daiana Staudt - Eu vou te relatar um caso real, um exemplo ilustrativo dessa dinâmica que envolve um incidente causado por condições meteorológicas extremas: uma tempestade com ventos fortes resultou no destelhamento de um prédio, ocasionando severas infiltrações em um dos apartamentos.

Esse episódio não só danificou bens como fogão, sofá e colchão, mas também colocou em risco a saúde de um morador enfermo, dependente de equipamentos médicos. Diante do ocorrido, a síndica foi notificada e prometeu medidas reparatórias apenas para a segunda-feira seguinte, sem considerar a urgência da situação.

A postura adotada pela administração do condomínio, embora reconhecesse a responsabilidade pelos danos, acabou por expor a coletividade a um risco elevado de demandas judiciais por indenizações de ordem material, moral e existencial.

A situação levou os condôminos a emissão de uma notificação extrajudicial, solicitando o custeio de hospedagem temporária para a família afetada até a



conclusão dos reparos necessários.

Frente ao impasse e ao potencial conflito judicial, a síndica buscou orientação jurídica. Com base nessa consultoria, foi possível adotar uma estratégia de resolução extrajudicial do problema, que culminou na negociação bem-sucedida com as partes envolvidas. A hospedagem foi providenciada e os reparos realizados, com a formalização de um acordo extrajudicial, solucionando a questão de maneira satisfatória para todos.

Este caso destaca a importância crítica da assessoria jurídica na gestão condominial, sobretudo na avaliação e tomada de decisões estratégicas diante de situações emergenciais. A orientação especializada não apenas previne desdobramentos legais adversos, mas também assegura que as decisões tomadas pelos síndicos estejam em conformidade com as melhores práticas de gestão, responsabilidade e ética, evitando prejuízos patrimoniais e garantindo a segurança e o bem-estar da comunidade condominial.

Advocacia extrajudicial: ferramenta para dar clareza a gestão condominial

Repórter da RDC - Fala um pouco para nossos leitores sobre a responsabilidade do síndico e a questão da advocacia extrajudi-

cial. A importância desse mecanismo para o síndico.

Advogada Daiana Staudt - O síndico desempenha um papel fundamental como representante do condomínio, uma posição de responsabilidade (prevista no artigo 1.348 do Código Civil), derivada de um processo eleitoral em assembleia que reflete a vontade coletiva dos condôminos. Nesse contexto, a advocacia extrajudicial emerge como um recurso indispensável na prevenção de conflitos e na promoção de uma cultura de paz dentro da comunidade.

Neste contexto, decisões aparentemente simples, se mal geridas, podem se tornar fontes de discórdia. Essas situações, mesmo que não resultem em litígios judiciais, podem ter impactos profundos e potencialmente prejudiciais para o condomínio. Em especial, em momentos de fragilidade financeira, tais conflitos podem precipitar uma crise mais ampla. Frequentemente, a raiz desses problemas reside na falta de comunicação clara sobre as finanças do condomínio e as implicações dos contratos de serviço estabelecidos.

Repórter da RDC - Você teria algum caso ilustrativo para melhor entendimento dessa questão?

Advogada Daiana Staudt - Um incidente ilustrativo ocorreu com a substituição da portaria física por um sistema virtual.



Essa mudança, decidida em assembleia durante um período festivo, gerou um ambiente de incerteza e desconfiança devido à explicação insuficiente sobre os motivos da alteração. Entre os motivos as consequências jurídicas e financeiras de manter a portaria tradicional. Contrariamente ao que se poderia esperar, a situação rumou para um processo judicial. O episódio levou a uma denúncia ao Ministério Público por falta de acessibilidade. A reclamação apontava para a necessidade dos moradores idosos por assistência na locomoção, sugerindo que a alteração comprometia essa assistência.

A questão central da denúncia era a acessibilidade, um tema de grave importância. Com a apresentação da denúncia, os condôminos perderam a auto-

nomia sobre o caso, obrigando o Ministério Público a investigar e exigir medidas de acessibilidade. Esse cenário indicava um possível descumprimento das leis federais 7.347/85 e 8.625/93, que regulamentam a necessidade de condições de acessibilidade nos condomínios.

Repórter da RDC – Como atuou a advocacia extrajudicial neste caso?

Advogada Daiana Staudt – Atuou entendendo a problemática que era o desconhecimento das dificuldades financeiras enfrentadas pelo condomínio que, inclusive, respondia demandas trabalhistas ajuizadas por porteiros, bem como os elevados custos para a renovação do contrato.

Convocada a nova assembleia, a situação foi esclarecida, compreendida, a prestação de contas realizada, a portaria virtual foi acatada por unanimidade. Mas aquela comunidade condominial teve que arcar com os custos de perícias para verificação da acessibilidade, honorários advocatícios para o acompanhamento da denúncia e a adaptação do condomínio, que teve que ser implementada imediatamente, ao invés de gradual, como naturalmente ocorreria.

Repórter da RDC – Então a falta de conhecimento sobre essa “ferramenta” extrajudicial teria evitado muita dor de cabeça e custos para o condomínio?

Advogada Daiana Staudt – Este caso enfatiza a importância de uma gestão condominial transparente, responsável e bem-informada. A comunicação eficaz com os condôminos e a consultoria jurídica preventiva são es-

senciais para evitar mal-entendidos e garantir que todas as ações estejam em conformidade com a legislação vigente, assegurando o bem-estar e os direitos de todos os moradores.

Repórter da RDC – Como conclusão podemos dizer que a advocacia extrajudicial pode se tornar uma boa alternativa para as questões condominiais.

Advogada Daiana Staudt – Os casos contados, baseado em fatos reais, com as suas devidas adaptações, ancoram a importância da advocacia extrajudicial como uma aliada para os síndicos na gestão de condomínios, oferecendo soluções eficazes para a prevenção de litígios e resolução de conflitos com vistas a promoção de respostas mais rápidas, baratas ao mesmo tempo em que contribui para a paz e da harmonia na convivência condominial que é o desejo de todos.

Daiana Staudt

Advogada atuante na área condominial e imobiliária, Vice-Presidente da Comissão Nacional de Direito Imobiliário da ABA, Vice-Presidente da Comissão de Direito Imobiliário da OAB/RS, Membro Consultora da Comissão Nacional de Direito Imobiliário da CF OAB, Diretora da AGADIE, Associada IARGS e IBRADIM, membro da Comunidade dos Experts em Condomínios, especialista em direito público e especializanda em direito processual civil.

Contato

✉ @daiana.staudtadvogada
📞 [daiana-staudt-ab520017/](tel:+555199898.9192)
☎ [+55 51 99898.9192](tel:+555199898.9192)

AUDITORIA PREVENTIVA

Já imaginou o seu condomínio com um Conselho Fiscal Profissional?

Agora é possível, pela transparência nas prestações de contas.

Tenha relatórios mensais elaborados por especialistas no assunto.

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



www.indep.com.br / (21) 2263-5189 / (21) 96455-0078

Av. Embaixador Abelardo Bueno, 3.500, Sala 1.318, Barra da Tijuca,
Rio de Janeiro, RJ (Edifício Vision Offices)



O seu condomínio pensa em instalar um ERB? Quais os cuidados que o síndico deverá ter!

O sistema de Estações Rádio Base (ERB) é uma estação fixa composta por torres (antenas) instaladas para transmitir sinais de telefonia móvel e dados para os usuários. Existem dois tipos principais de ERB's: as greenfield, instaladas em terrenos, e as roof top, instaladas na cobertura de edifícios. Neste texto, focaremos nas ERB's do tipo roof top. A instalação de ERB's no topo de edifícios pode trazer vantagens financeiras para o condomínio, como uma receita extra mensal garantida por alguns anos. No entanto, é importante ter atenção a algumas questões para garantir que essa instalação seja benéfica. Antes da aprovação em assembleia, é aconselhável buscar uma aprovação técnica. Mas, para que realmente seja benéfico há de se ter atenção em algumas situações. Se faz necessário realizar um estudo de engenharia para verificar se a laje, vigas e pilares possuem capacidade de sustentação para as cargas da ERB. Além disso, é importante fazer um estudo das manifestações patológicas existentes na região e na estrutura como um todo, ou seja, a identificação de problemas pré existentes, para que eventuais danos sejam sanados em sua causa, no ente que originou, e não somente no efeito, aquilo que aparentemente nos é mostrado de forma visual, antes da instalação. A operadora de telefonia celular deverá disponibilizar ao condomínio um plano de manutenção preventiva da ERB, para que o síndico possa acompanhar as visitas e os resultados. Além disso, é necessário obter alvará da prefeitura, licença ambiental, licença de funcionamento emitida pela ANATEL e Laudo Radiométrico, garantindo que a ERB não ofereça riscos aos condôminos, entre outros requisitos administrativos. A implantação de uma ERB é um processo complexo que requer conciliação com a infraestrutura disponível no local, incluindo aspectos da parte civil, elétrica, de climatização, energia CC (corrente contínua) e regulatórios da edificação (normas técnicas, manual de uso operação e manutenção e legislações). Nesse sentido, é recomendável que os síndicos contratem uma assessoria técnica de Engenharia Condominial para orientá-los. É importante destacar que a instalação e operação de uma antena (ERB) podem trazer tanto vantagens quanto desvantagens, que precisam ser analisadas sob os pontos de vista técnico-financeiro, de segurança, saúde e jurídico. É essencial que o gestor condominial esteja atento às possíveis alterações nos sistemas da edificação, aos ruídos de funcionamento e ao aumento da carga elétrica que a instalação da ERB pode acarretar. Além dos pontos mencionados, é fundamental considerar outros aspectos ao instalar uma ERB no topo de um edifício. Entre eles: Impacto Visual e Urbanístico; Segurança Estrutural; Compatibilidade Eletromagnética, ou seja, a ERB deve operar de forma a não causar interferência prejudicial a outros equipamentos eletrônicos ou sistemas de comunicação na região; Questões Jurídicas e Contratuais, é importante ter contratos claros e bem definidos com a operadora de telefonia, incluindo responsabilidades, prazos, realização de manutenção preventiva e corretiva e condições de remoção da ERB ao final do contrato com reparação de danos, entre outros. Considerar todos esses aspectos é essencial para garantir que a instalação da ERB seja feita de forma segura, legal e responsável, beneficiando tanto o condomínio quanto a operadora de telefonia e os usuários dos serviços.

Eng. Leonardo Medina

Prof. Universitário, Especialista em Engenharia Condominial, Patologia e Diagnóstico das Construções e de Estruturas de Concreto, Perícias de Engenharia e Ensaios não destrutivos em edificações.



Pets em condomínio: certo, errado e dicas

A repórter da Revista dos Condomínios entrevistou Alessandra Bravo, defensora dos animais, que ressaltou a importância de encontrar um equilíbrio entre as necessidades dos proprietários e daqueles que preferem ambientes livres de animais. Ela destacou a necessidade de estabelecer regras claras e eficazes para garantir a higiene e o bem-estar de todos os envolvidos. Além disso, enfatizou que, embora a presença de animais domésticos em condomínios possa gerar conflitos, proibições rígidas de sua presença dentro das unidades são consideradas inválidas e cruéis, indo de encontro aos princípios da defesa dos direitos dos animais.

Repórter da Revista dos condomínios: Quais são as regras típicas que os condomínios impõem em relação à posse de animais domésticos e como essas regras podem variar de acordo com o tipo de animal?

Alessandra Bravo: Geralmente, os condomínios possuem regras relacionadas ao tamanho, peso, raça dos animais permitidos, trânsito dentro das áreas comuns, limpeza dos dejetos provocados pelos animais e barulhos advindos principalmente da unidade. Entretanto, muitas dessas regras são abusivas e totalmente nulas podem desrespeitar os princípios das liberdades dos não-humanos.

Repórter da RDC: Como conciliar as necessidades dos proprietários de animais de estimação com as preocupações dos moradores que preferem ambientes livres de animais em condomínios?

Alessandra Bravo: É um desafio conciliar as necessidades de todos. Um meio termo pode ser ainda mais atento a regras de higiene e limpeza, além de respeitar horários que não interrompam o descanso dos moradores. Além disso, o condomínio pode oferecer zonas específicas para animais, como parques e campos de recreação, quando possível, mas não é uma regra. Entretanto, a proibição da exis-



tência de animais domésticos dentro das unidades, seja previsto na Convenção / Regulamento Interno / Assembleias, é um ato arbitrário, nulo, desumano e nem o condomínio e nem os demais moradores que não gostem de animais, não têm esse direito.

Repórter da RDC: Quais são as responsabilidades dos proprietários de animais de estimação em condomínios, e como os síndicos podem garantir o cumprimento dessas responsabilidades?

Alessandra Bravo: O termo correto é TUTOR e não proprietário. A responsabilidade dos tutores desses animais que residem nas unidades é garantir a segurança, saúde e bem-estar dos seus próprios animais, além de evitar o incômodo dos outros moradores do condomínio, respeitando sempre a natureza do animal.

Repórter da RDC: Quais são os procedimentos adequados para lidar com reclamações relacionadas a animais domésticos, como barulho, limpeza e comportamento indesejado?

Alessandra Bravo: Em geral, o procedimento é iniciar com a exposição da reclamação ao síndico(a), que mediante a apresentação das reclamações convoca o tutor do animal para conversar. Primeiramente, sempre ouvir ambas as partes. A mediação animalista veio para auxiliar na resolução desses conflitos, e se necessário, formalizar um acordo entre as partes. No que diz respeito a limpeza e comportamento indesejado nas áreas comuns e unidades imobiliárias, em caso negativo de conciliação, o condomínio deve multar o tutor e fazer a denúncia pensando primeiramente no hipossuficiente da relação: o bem-estar e

integridade física e psíquica do animal.

Repórter da RDC: De que forma a presença de animais de estimação em condomínios pode afetar a manutenção e limpeza das áreas comuns, e como os condomínios podem lidar com essas questões de forma eficaz?

Alessandra Bravo: A presença de animais no condomínio pode acarretar em sujeira e problemas de cheiro caso o tutor não recolha os dejetos e evite que o animal urine durante sua circulação na área comum, inclusive não limpando caso ocorra. O condomínio deve estabelecer regras definidas e expostas nas áreas comuns, bem como orientação e fiscalização dos próprios tutores em relação às atitudes de higiene e limpeza. E, em caso negativo do tutor providenciar o recolhimento, deve ser advertido e/ou multado.

Repórter da RDC: Quais são os regulamentos legais em vigor para a posse de animais de estimação em condomínios e quais são as consequências legais para os proprietários que não cumprem essas regulamentações?

Alessandra Bravo: Não temos ainda um código animalista que trata de forma igualitária todas as questões relacionadas aos animais. Cada Estado possui sua legislação própria e alguns Municípios correlacionado a lei estadual. Temos ainda, algumas legislações federais (exemplos: Código Civil e o Código Penal) e a própria Constituição Federal. O desrespeito a qualquer uma dessas legislações nacionais pode acarretar indenização, reclusão e multa.

Repórter da RDC: Como os condomínios podem oferecer comodidades especiais para os proprietários de animais de esti-



Alessandra Bravo

mação, como áreas de recreação específicas e serviços de cuidados de animais, enquanto mantêm a ordem e a higiene do local?

Alessandra Bravo: Os condomínios podem oferecer diversas comodidades aos tutores de animais de estimação, como áreas exclusivas para caminhadas e treinamento, estacionamento reservado para animais e até mesmo escritórios veterinários. É importante que o planejamento do condomínio tenha esses equipamentos em mente, a fim de não prejudicar os demais moradores e nem podem ser exigidos sem Assembleia específica com quórum qualificado para tanto.

Repórter da RDC: Quais são as melhores práticas para promover a harmonia entre os proprie-





Síndico: um generalista?

O papel de síndico em condomínios residenciais é uma responsabilidade desafiadora que requer habilidades multifacetadas e uma gestão eficiente. O desafio de ser síndico vai além da simples administração de finanças e manutenção; envolve lidar com questões interpessoais, tomar decisões estratégicas e manter a harmonia na comunidade.

Uma das principais dificuldades enfrentadas pelos síndicos é a gestão de conflitos entre os moradores. Disputas sobre questões de manutenção, mudanças nas regras do condomínio ou até mesmo problemas de convivência podem surgir. O síndico, muitas vezes, encontra-se no centro dessas divergências, necessitando de habilidades de mediação e uma abordagem equilibrada para encontrar soluções que satisfaçam todos os envolvidos.

Além disso, a tomada de decisões é um desafio constante. Desde a escolha de fornecedores para serviços essenciais até a implementação de medidas de segurança, o síndico deve tomar decisões que afetam diretamente a vida dos moradores. A pressão para fazer escolhas acertadas e equilibrar as necessidades de todos os condôminos pode ser estressante, exigindo habilidades de liderança e discernimento.

A administração financeira é outro aspecto desafiador. O síndico deve lidar com orçamentos, prever despesas futuras, e garantir que as contribuições mensais sejam utilizadas de maneira eficiente. Isso requer um entendimento sólido de finanças e a capacidade de negociar contratos vantajosos, mantendo a sustentabilidade financeira do condomínio.

Além dos desafios operacionais, há a necessidade de manter uma comunicação transparente e eficaz com os moradores. Informar sobre obras, alterações nas normas ou eventos importantes é crucial para manter a confiança e o envolvimento da comunidade. A habilidade de comunicar efetivamente, muitas vezes, é subestimada, mas desempenha um papel vital no sucesso da gestão condominial.

Em meio a esses desafios, é importante reconhecer que ser síndico também oferece oportunidades de aprendizado e crescimento pessoal. Desenvolver habilidades de gestão, liderança e resolução de conflitos pode ser gratificante e contribuir para o amadurecimento profissional do síndico.

Em resumo, o desafio de ser síndico vai além da simples administração de um condomínio. Envolve a gestão de conflitos, tomada de decisões, administração financeira e comunicação eficaz. Embora seja uma tarefa desafiadora, ser síndico também oferece oportunidades para o desenvolvimento pessoal e profissional, contribuindo para uma comunidade mais bem gerida e harmoniosa.

tários de animais de estimação e aqueles que preferem não conviver com animais em condomínios?

Alessandra Bravo: Algumas das melhores práticas são: a) regras claras e sanções em caso de falta de limpeza das áreas comuns provocadas pelos excrementos e cheiro de fezes e urina; b) ao utilizar o elevador tentar fazê-lo sem outro morador dentro do mesmo; c) utilização de guia e coleira curta (animal sempre próximo ao tutor); d) limpeza da unidade imobiliária evitando reclamação por causa de cheiro e saúde do próprio animal; e) denúncia em caso de suspeita de maus-tratos, f) sendo possível, providenciar local para passeio e recreação do pet; g) brinquedos de adestramento e músicas específicas para os não-humanos evitando barulhos dentro das unidades quando eles estiverem sozinhos.

Repórter da RDC: Como a presença de animais de estimação em condomínios pode afetar a segurança e o bem-estar dos moradores e de outros animais, e quais medidas podem ser tomadas para evitar quaisquer riscos potenciais?

Alessandra Bravo: A presença de animais deve ser encarada como sadia e uma experiência alegre e satisfatória. Animais agressivos e os que a legislação de cada Estado determina devem sempre transitar com focinheira, coleira e guia curta. O condomínio pode exigir a caderneta de vacinação, bem como, para os animais de grande porte, que os tutores procurem um treinamento para a prevenção de riscos aos demais animais de estimação dos outros moradores e os próprios moradores.

Repórter da RDC: Quais são os benefícios de permitir a presença de animais de estimação em condomínios e como os condomínios podem criar políticas que incentivem uma comunidade mais inclusiva e amigável aos animais?

Alessandra Bravo: Permitir a presença de animais pode melhorar a qualidade de vida dos moradores, aumentando o nível de satisfação, além de promover uma comunidade mais saudável e feliz em um ambiente harmônico entre humanos e não-humanos.

Alessandra Bravo

Permitir a presença de animais pode melhorar a qualidade de vida dos moradores, aumentando o nível de satisfação, além de promover uma comunidade mais saudável e feliz em um ambiente harmônico entre humanos e não-humanos.

Síndica profissional há 10 anos, ampla experiência em administração condominial, incluindo gestão, compliance e direito imobiliário, a especialista também atua como docente e articulista renomada, sendo uma fonte frequente na imprensa, participando de vários veículos de mídia, incluindo televisão, rádio e plataformas online.

Contato

📧 @abravoadvocacia

✉️ abravosia@gmail.com

ELIMINAMOS OS PROBLEMAS, SEUS CONDÔMINOS DESFRUTAM DA TRANQUILIDADE.

CONFIANÇA




ÉTICA



Saúde e bem-estar dos moradores do seu condomínio deve sempre estar em primeiro plano. Contrate uma empresa de controle de pragas com experiência e credibilidade no mercado. A Astral Niterói é a solução ideal para manter seu condomínio livre de pragas e garantir a higienização dos reservatórios de água. Conte conosco para uma gestão eficiente e confiável.

Agende um Inspeção técnica gratuita!

 **ASTRAL**[®]
Saúde Ambiental
Líder no controle de pragas
REGISTRO INEA:CTA N°IN005547

 **(21) 97934.2444**

 **(21) 2619.1010**

 **@Astralniteroi**



Despertar da Força Emocional: Tecnologia e inteligência no segmento condominial

O evento Despertar da Força Emocional acontecerá no dia 9 de março (8h às 18h) na Torre Europa do Condomínio Salvador Shopping Business, na Alameda Salvador, 1.057, bairro Caminho das Árvores (ao lado do Salvador Shopping). O evento, em sua terceira edição, conta com 15 palestrantes de nível nacional, sete (7) painéis na plenária principal; 10 oficinas simultâneas em salas especiais; locais de exposição para patrocinadores com experiências únicas para os participantes; cinco espaços interativos, como: beleza, massagem, fotos em mais de 12 horas de muito conteúdo prático e networking. E para comemorar o fim do evento a produção oferecerá uma festa de encerramento com Chopp para todos os participantes (250 pessoas).

Breve histórico:

As produtoras do evento

Christiane Romão e Solimar Miranda, reúnem experiência e conhecimento da gestão condominial e de pessoas em associação com o RH estratégico. São mais de 15 anos de experiência na área com a sua credibilidade no mercado para criar um evento que enaltece a área condominial da Bahia.

Terceira edição

O projeto Despertar da Força Emocional está em sua terceira edição e tem como objetivo promover o desenvolvimento da inteligência emocional e o uso da tecnologia no segmento condominial, inspirado no universo do filme Star Wars.

Ferramentas práticas para lidar com desafios cotidianos

Através de atividades práticas, palestras e workshops, o projeto busca capacitar síndicos, moradores e profissionais do setor condominial, proporcionando ferramentas e conhecimentos para lidar com os desafios emocionais e tecnológicos enfrentados nesse ambiente. A inteligência emocional é fundamental para promover uma convivência harmoniosa entre



“

ATRAVÉS DE ATIVIDADES PRÁTICAS, PALESTRAS E WORKSHOPS, O PROJETO BUSCA CAPACITAR SÍNDICOS, MORADORES E PROFISSIONAIS DO SETOR CONDOMINIAL, PROPORCIONANDO FERRAMENTAS E CONHECIMENTOS PARA LIDAR COM OS DESAFIOS EMOCIONAIS E TECNOLÓGICOS ENFRENTADOS NESSE AMBIENTE. A INTELIGÊNCIA EMOCIONAL É FUNDAMENTAL PARA PROMOVER UMA CONVIVÊNCIA HARMONIOSA ENTRE OS MORADORES, RESOLVER CONFLITOS DE FORMA SAUDÁVEL E MELHORAR A COMUNICAÇÃO NO CONDOMÍNIO

os moradores, resolver conflitos de forma saudável e melhorar a comunicação no condomínio.

Tecnologia como parceira

Por outro lado, a tecnologia pode ser utilizada para otimizar os processos condominiais, garantir a segurança dos moradores e facilitar a comunicação e automação. Ao promover a integração entre os participantes, o projeto busca criar uma rede de apoio no segmento condominial onde os síndicos, moradores e profissionais possam trocar experiências e compartilhar soluções inovadoras. Além disso, a reflexão sobre a importância da inteligência emocional e da tecnologia no contexto condominial pode levar a so-



Christiane Romão / Para a realização do projeto como esse, que não visa fins lucrativos e sim multiplicar conhecimento e unir o mercado, contamos com empresas parceiras que acreditam no nosso trabalho e estão viabilizando formas dele acontecer. Você pode participar de formas diversas, pois o foco é promover o desenvolvimento da inteligência emocional e o uso da tecnologia no segmento condominial, visando uma convivência harmoniosa, segura e eficiente. Através de atividades práticas e palestras, buscaremos capacitar os participantes e estimular a busca por soluções inovadoras e sustentáveis frente a um grupo de participantes qualificados e a nível Brasil.



Solimar Miranda / O evento Empodera objetiva ser uma experiência incrível e enriquecedora em todas as suas edições, trazendo uma abordagem inovadora e impactante para o desenvolvimento do segmento condominial. A metodologia ativa e lúdica utilizadas nos eventos proporcionam não apenas conhecimento, mas também conexões e insights valiosos para todos os participantes. Nessa edição o evento visa proporcionar uma experiência de aprendizado e desenvolvimento, semelhante ao treinamento de um Jedi em Star Wars. Como os Jedi são treinados para dominar a Força e enfrentar desafios, os participantes do Empodera são capacitados para desenvolver suas habilidades e competências no segmento condominial. E como a saga Star Wars inspira gerações com seus valores de coragem, determinação e superação, o evento Empodera motiva os participantes a se tornarem protagonistas de suas próprias jornadas de crescimento e desenvolvimento no segmento. Com isso desejamos que a Força esteja com todos os participantes do Empodera, guiando-os rumo ao sucesso e à realização de seus objetivos!

luções mais sustentáveis e eficientes.

Linha do tempo

A primeira edição contou com a participação das mulheres destaque da área condominial em março de 2022, no CEO Empresarial. A segunda edição, com tema Alice no País das Maravilhas, ocorreu em março do ano seguinte, no Salvador Shopping Business. Já a terceira edição conta com o tema Star Wars - no dia 9 de março de 2024, no Salvador Shopping Business - Torre Europa.

O projeto Despertar da Força Emocional tem um impacto social significativo, pois busca melhorar a qualidade de vida dos moradores e promover a sustentabilidade no segmento condominial. Ao desenvolver a inteligência emocional e utilizar a tecnologia de forma consciente, o projeto contribui para a redução de conflitos, o aumento da segurança e a preservação do meio ambiente.

Contatos

Romao síndicos & Associados

📧 christiane_romao_

☎ 71 999042666

✉ christianeromaosindicatura@gmail.com

Empresa SolMirandaRh

📧 christiane_romao_

☎ 71 99159-4757

✉ Solimar.miranda@grupo5rh.com.br



Existe um modelo de negócios possível na Sindicatura?

Na edição anterior, da Revista dos Condomínios, abordei o polêmico tema da escalada na sindicatura. Meu posicionamento é de que é tecnicamente e humanamente impossível um indivíduo gerenciar muitos condomínios (pois é um único CPF responsável, lembra? E isso muda toda a percepção de um negócio). Não vou especificar um limite, cada um, com consciência e responsabilidade, deve avaliar o seu.

Deseja crescer neste mercado? Sonha em ser um grande empresário na Sindicatura Profissional?

Primeiro, prime pela qualidade, comprometa-se com o “ente condomínio” e com os condôminos. Cresça sem perder a qualidade. Como?

Um bom profissional deve ter claro o seu papel. Na sindicatura devemos gerenciar os condomínios levando segurança física, jurídica e patrimonial, além da eficiência operacional para a rotina do condomínio. Fazemos isso através de conhecimento a respeito da legislação vigente, das normas, muitas habilidades emocionais para lidar com tantas demandas e muito planejamento. Não é possível atingir resultados, sem um método.

1- Para crescer, é preciso garantir que sua equipe irá realizar as atividades, levando o seu nome, a sua reputação e seu CPF, com a mesma qualidade que você tanto prima. Sim, eu disse equipe, não pense em escalar sem ter uma equipe operacional.

2- É preciso ter um método! Apenas definindo como sua empresa irá operacionalizar, definindo os processos e treinando sua equipe, você estará apto nesta escalada. Esta é a grande lacuna existente: O próprio síndico não tem uma metodologia de trabalho e pensa em contratar e colocar um colaborador em um condomínio. Muitas vezes até como preposto, colocando em risco muitos fatores que não vou nem citar aqui.

Tenha claro: se é o seu CPF, não abra mão de ser aquele que pensa e dá a diretriz para a gestão do condomínio, tenha a metodologia de trabalho bem clara, planeje, alinhe a equipe e treine.

Outro modelo é quando o CPF é daquele que realmente está a frente do condomínio e contratado por uma empresa de Síndicos Profissionais, carregando a marca da empresa. Outro ponto delicado. Se a empresa não tiver uma metodologia de trabalho, processos bem definidos, garantindo que todos ali carreguem a cultura e políticas da empresa, garantindo a qualidade na entrega, acaba se perdendo em meio a busca de números de condomínios e gerando muita insatisfação entre os clientes.

Escalar é possível? Desde que você esteja preparado e queira assumir outros papéis, além do de síndico. Por isso, a sindicatura, na sua essência, não é escalável.

Um grande abraço.

Ariane Padilha

Professora, Psicóloga, Especialista em Gestão de Recursos Humanos e Marketing, Consultora e Síndica Profissional da Fator G Condomínios. Professora e Coordenadora do Curso De Pós Graduação em Gestão Condominial/FA-MAQUI.

Contato

📧 @arianepad

Contas negativas: Como fugir desse fantasma que assusta tantos síndicos

A frequência com que se identifica a má gestão dos condomínios e, especificamente, da administração financeira deles, levou o especialista Sérgio Gouveia a catalogar, ao longo dos anos, uma série de perguntas e soluções aplicadas no dia a dia da gestão. Como o tema parece ter muita procura e, mesmo, interesse por parte dos síndicos, a Revista dos Condomínios enviou um repórter para conversar com Gouveia e apresentar um pouco do que se pode esperar da publicação – a partir dos temas ali apresentados.

Repórter da Revista dos Condomínios – Qual foi a motivação e inspiração por trás da criação deste livro sobre finanças para síndicos?

Sérgio Gouveia – Quando eu decidi escrever esse livro desejei que ele tivesse alguns diferenciais. O primeiro: que tivesse uma linguagem direta, clara, com linguagem simples. Segundo: que oferecesse uma contextualização e que, portanto, não fosse um conteúdo árido, de difícil compreensão ou aplicação na ordem prática do dia a dia.

Por isso eu decidi começar contando as minhas experiências no trato com a gestão dos primeiros condomínios que assumi na função de síndico. Com isso, ofereci uma contextualização para explicar a importância do que estou oferecendo como conteúdo no livro, ora publicado. Tinha que ter uma linguagem próxima, entende? E, dessa forma, fazer com que os leitores compreendessem como, esses elementos, conteúdos, a primeira vista isolados, como eles se encaixam em um contexto de quem está realizando a gestão de um condomínio.

A questão das decisões financeiras, o que é mais acertado fazer dessa forma ou de outra e o porquê; o que essa decisão envolve; quais são as consequências; um olhar um pouco mais amplo que vá além das finanças, porque ela nunca funciona isoladamente, não é? Como terceiro diferencial, aponto os materiais e conteúdos complementares que as pessoas possam baixar.

O livro tem um QR Code logo na abertura onde as pessoas acessam e vai dar num ambiente com vários botões dando acesso a lives que fiz, aulas complementares, – algumas gratuitas e outras não – materiais para download e uma série de conteúdos que expandem o conhecimento do leitor e vão além do conteúdo do próprio livro. Então, ali, ele pode literalmente aprofundar os conhecimentos que estão sendo compartilhados no livro.

Repórter da Revista dos Condomínios – O que você pode nos contar sobre a estrutura do livro, de uma maneira geral?

Sérgio Gouveia – O livro começa relatando minhas duas experiências como síndico, e eu chamo a atenção dos



leitores sobre como essas experiências são pontuadas por decisões financeiras. Fiz isso para criar o cenário preparatório para a análise dos tópicos financeiros que são demonstrados nos capítulos a seguir.

Repórter da Revista dos Condomínios – Como tudo iniciou? A partir da experiência prévia em administração?

Sérgio Gouveia – Minha primeira experiência foi em 2011, quando fui eleito síndico morador do condomínio onde morava. Quando iniciei minha jornada no mundo condominial, eu trouxe as ferramentas de gestão, finanças, planejamento estratégico, qualidade total etc. que já usava há muito tempo como diretor de empresa. Essas ferramentas me permitiram fazer uma verdadeira revolução nesse condomínio.

Administração ótima de recursos

Em três anos, ele (o condomínio) teve suas finanças saneadas e todas as pendências resolvidas, incluindo uma pequena reforma, que foi feita sem a necessidade de instituir taxa extra. Utilizamos apenas os recursos que foram economizados com as medidas que tomei. E, no final do meu terceiro mandato, reduzi as cotas condominiais em 31%, sem prejuízo das manutenções e demais despesas.

Despertando a curiosidade: resultados na prática

Essa experiência foi repetida no outro condomínio onde fui síndico, e isso foi despertando a curiosidade de outros síndicos sobre o que foi que eu fiz. O livro começa justamente relatando essas experiências em detalhes. Daí surgiu o projeto

De Repente Síndico, com o perfil no Instagram, canal no Youtube, cursos, aulas, artigos e palestras.

Mercado carente: informação

Porém, numa conversa com Odirley Rocha, um grande parceiro do mundo dos condomínios, que me honrou escrevendo o prefácio desse livro, ele sinalizou que o mercado estava carente de mais informações mais específicas sobre finanças para síndicos, e é justamente a minha área de especialização.

Teoria e prática juntos

Daí em diante, comecei a direcionar muitos dos meus conteúdos para a área financeira, e decidi compilá-los de uma forma prática através desse livro. E como tudo o que produz tem esse aspecto muito objetivo e prático, o livro traz QR Codes com materiais para download, como planilhas e modelos de documentos para que o leitor não apenas entenda o conteúdo, mas tenha instrumentos concretos para se colocar em movimento de mudança.

Repórter da Revista dos Condomínios – Quem é o público-alvo principal deste livro?

Sérgio Gouveia – Síndicos, conselheiros fiscais e todo mundo que se interessa pela vida em condomínios. Mas com certeza será muito esclarecedor para qualquer pessoa que deseja começar e entender um pouco mais as finanças e como funcionam as engrenagens do dinheiro.

Repórter da Revista dos Condomínios – Quais são os tópicos-chave abordados no livro? Poderia me falar uma breve visão geral do que o livro aborda?

Levantamento de temas cruciais: a experiência prática como referência

Sérgio Gouveia – Esse livro busca cobrir todas as interseções que existem entre finanças e condomínios, como: análise de balancetes, rotinas e controles financeiros, o que são e como funcionam as administradoras, conta pool, inadimplência, garantidoras, previsão e acompanhamento orçamentário etc. Assim como, também, alguns itens de finanças puras, como juros compostos, aplicação de recursos (investimentos), passando por fintechs e bancos digitais, prestação de contas, auditoria, compliance, etc. Mas busquei também trazer alguns assuntos que não vejo sendo discutidos no mundo condominial, como finanças comportamentais, plano diretor e remuneração variável para síndicos. Acho que o leitor vai se surpreender.

Repórter da Revista dos Condomínios – Qual é a importância da gestão financeira eficaz em um condomínio e como isso afeta diretamente os síndicos?

Sérgio Gouveia – O gestor e os condôminos precisam entender que os recursos financeiros estão para o condomínio assim como o sangue está para um organismo vivo. Sem isso, pode sobrar boa vontade do síndico, mas não haverá muito que ele possa fazer.

Por isso, sempre defendo que as primeiras medidas, de quem assume um condomínio, sejam voltadas para colocar as finanças em ordem, especialmente aqueles que estejam em situação financeira delicada. E isso não é tarefa para leigos. Sem um mínimo de conhecimento e preparo, é fácil se perder e aprofundar ainda mais os problemas.

Repórter da Revista dos Condomínios – Quais são os principais desafios financeiros mais comuns que os síndicos enfrentam ao administrar um condomínio?

Sérgio Gouveia – Quando comecei a analisar balancetes de vários condomínios, fiquei impressionado com a frequência com que os demonstrativos revelam despesas ordinárias superiores às receitas ordinárias...

Decisão de escrever o livro: identificação da falta de administração. Estou falando de mais de 90% dos casos. Ou seja, provavelmente ocorre neste momento com o condomínio de todos os leitores dessa matéria. Em tese, ter mais receitas do que despesas é o básico do básico, certo? Mas não é assim que acontece na prática. Se a gestão financeira em média está assim, imagine os desafios mais complexos. Por isso decidi escrever esse livro.

Repórter da Revista dos Condomínios – Como você enxerga o futuro da gestão financeira de condomínios? Seu livro ajuda a enxergar esse futuro?

Sérgio Gouveia – Quero despertar no leitor para a importância da necessidade de entender cada vez mais sobre finanças. Não apenas para a gestão de condomínios, mas para a gestão da própria vida. E, no caso dos condomínios, despertar o entendimento de que uma gestão profissional dos recursos de terceiros é absolutamente essencial e uma grande responsabilidade. Não há espaço para amadorismo. Vejo muitas pessoas afirmarem isso dizendo que “não há mais espaço para amadorismo”. Mas na verdade, nunca houve. E os condomínios que não observaram isso, certamente passam hoje por dificuldades. O futuro é da crescente profissionalização, com toda a certeza, com gestões financeiras cada vez mais assemelhadas às das empresas de sucesso.

Repórter da Revista dos Condomínios – Quais são as expectativas com o lançamento do livro?



Precisamos falar sobre contabilidade condominial

O segmento condominial possui suas dificuldades e particularidades. Uma dessas dificuldades e particularidades está no fato de não termos fontes fiéis de consulta de dados. Por esse motivo, trazemos dados de uma pesquisa realizada em 2015.

Os últimos estudos da Associação Brasileira de Síndicos Profissionais (Abrassp), que se encontram no Senado, apontam que, em 2015, tínhamos mais de 420 condomínios registrados em todo Brasil. Especialistas na área condominial acreditam que esse número já passou de um milhão.

Outro fato que não podemos deixar de citar é que, no período de 1984 a 2019, o número de prédios nas grandes regiões cresceu 321%, segundo o IBGE.

Por muito tempo os condomínios edifícios ficaram à margem quando o assunto são os estudos em faculdades, sempre sendo tratados como subtema de qualquer assunto. E na minha opinião, esse 'desleixo' fica claro quando no Código Civil, não encontramos os Condomínios Edifícios no rol de naturezas jurídicas.

Não há definição sobre sua personalidade jurídica.

Sim, sei que cabe discussões, mas...

Entendo que a falta de personalidade jurídica leva o segmento condominial a ter definições distorcidas sobre a classificação tributária.

Aliás, não só a sua forma de tributação, mas também Normas Técnicas Contábeis (NBC) que devem ser aplicadas às mais diversas entidades como empresas, associações, cooperativas, etc.

Sem normas técnicas contábeis definidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, encontramos no mercado relatórios sem padronização e, conseqüentemente, sem métrica para auditorias.

A falta de critérios de contabilização, que leve em consideração a natureza de um condomínio, a falta de definição de quais relatórios devem ser apresentados aos condôminos, podem levar insegurança aos mesmos.

Exemplo disso é o relatório chamado 'Balancete', que é um levantamento contábil parcial de uma firma, relativo a um período inferior a um ano. (<https://www.dicio.com.br/balancete/>)

Em um balancete contábil, vamos encontrar grupo de contas como o Ativo, Passivo e Patrimônio líquido, e dessa forma conseguimos mensurar o valor do patrimônio dessa entidade.

Um balancete apresentado pelas administrações geralmente é um relatório de prestação de contas que demonstra os registros de entradas e saídas de recursos.

Para dar transparência aos condôminos e outros interessados, entendo que as técnicas aplicadas pela Ciência da Contabilidade sejam necessárias.

Por isso afirmo: Já passou da hora!

Temos de levar os Condomínios Edifícios para as salas de graduação dos bacharéis em Contabilidade.

Temos que reforçar que a Contabilidade, como Ciência Social, é imprescindível para a proteção do patrimônio dos condôminos.

Gilcimar Conceição

Especialista em Condomínios (Contador Condominial); Contador atuante desde 1999; Professor e membro da Comissão de Contabilidade Condominial do CRC-RJ; Vice-presidente da Associação de Contabilistas do Leste Fluminense - ASCONLESTE; Diretor Nacional de Contabilidade Condominial na ANACON, Diretor no SESCON RJ, Membro de outras Comissões de Trabalho no CRC RJ, Professor de Pós graduação e cursos livres; CEO da Leve Contabilidade e Soluções Condominiais, Pós-graduado em Gestão de Negócios, Finanças e Controladoria.

Sérgio Gouveia - O livro foi escrito sem "tecniquês" ou jargões complicados, justamente para que qualquer um, independente do grau de desenvolvimento no entendimento de finanças, possa se beneficiar do seu conteúdo. Espero que ele seja um instrumento de grande ajuda, mesmo para muitos que estão começando, de aprimoramento a quem já está "na trincheira" há algum tempo e, ao mesmo tempo, servir como uma luz para tendências, como plano diretor e remuneração variável, para quem já está nesse meio há mais tempo.



SÉRGIO GOUVEIA

**FINANÇAS
PARA
SÍNDICOS**

SAIA DO CAOS FINANCEIRO
E GERE RESULTADOS
SURPREENDENTES

Bonjúrís

Sérgio Gouveia

Administrador de empresas, MBA em finanças, Certificado em Gestão e Estratégia pela Fundação Dom Cabral. Professor certificado pela Universidade de Cambridge, treinador de professores certificado pela International House, ex-diretor de empresas, empreendedor e síndico morador há mais de 11 anos. Colunista condominial, palestrante, escrit e influenciador no perfil @derepentesindico no Instagram e no Youtube, Sérgio Gouveia busca traduzir a complexidade do mundo corporativo em algo simples que todo síndico possa entender e utilizar na sua gestão.

Contato

📧 derepentesindico@gmail.com

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

QUAL É O OBJETIVO DA AUDITORIA EM CONDOMÍNIO?



AUDITORIA INVESTIGATIVA

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

AUDITORIA PREVENTIVA

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

SÍNDICO PODE CONTRATAR AUDITORIA?

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

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

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



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



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



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



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



Dengue

Como proteger seu condomínio

A doença avança por vários estados e já preocupa o Ministério da Saúde

O Brasil é o líder em número de casos de dengue no mundo. Só em 2023 conta com 2,9 milhões de casos registrados, de acordo com a Organização Mundial da Saúde (OMS). Esse número representa mais da metade dos 5 milhões registrados em todo o mundo. A Organização Mundial da Saúde destacou que a doença tem se espalhado para países onde historicamente a doença não circulava. A doença escala e no distrito federal e nos estados do Rio Grande do Sul e Minas a situação já está contando com a atenção especial do Governo Federal e a aplicação da vacina em diversas cidades (com mais de 100 mil habitantes, conforme indica o entendimento científico do Ministério da Saúde).

Dengue: Continua sendo um desafio. A dengue continua a ser um desafio significativo para a saúde pública no Brasil. Em 2023, o Ministério da Saúde intensificou o monitoramento e as ações de combate às arboviroses, particularmente a dengue, em meio ao aumento de casos no país. Este esforço é especialmente crítico com o início do período de chuvas e altas temperaturas, exacerbados pelas mudanças climáticas e o fenômeno El Niño.

Aumento significativo

Adicionalmente, o reaparecimento dos sorotipos DENV-3 e DENV-4 agravou a si-

BREVE HISTÓRICO

A dengue faz parte de um grupo de doenças denominadas arboviroses, que se caracterizam por serem causadas por vírus transmitidos por vetores artrópodes. No Brasil, o vetor da dengue é a fêmea do mosquito *Aedes aegypti* (significa “odioso do Egito). Os vírus dengue (DENV) estão classificados cientificamente na família Flaviviridae e no gênero Flavivirus. Até o momento são conhecidos quatro sorotipos – DENV-1, DENV-2, DENV-3 e DENV-4 –, que apresentam distintos materiais genéticos (genótipos) e linhagens.

As evidências apontam que o mosquito tenha vindo nos navios que partiam da África com escravos. No Brasil, a primeira epidemia documentada clínica e laboratorialmente ocorreu em 1981-1982, em Boa Vista (RR), causada pelos sorotipos 1 e 4. Após quatro anos, em 1986, ocorreram epidemias atingindo o estado do Rio de Janeiro e algumas capitais da região Nordeste. Desde então, a dengue vem ocorrendo de forma continuada (endêmica), intercalando-se com a ocorrência de epidemias, geralmente associadas à introdução de novos sorotipos em áreas indenes (sem transmissão) e/ou alteração do sorotipo predominante, acompanhando a expansão do mosquito vetor. **(Fonte:** Ministério da Saúde)



tuação. Segundo o Informe Semanal das Arboviroses Urbanas do Ministério da Saúde, o início de 2024 já registrou 120.874 casos prováveis de dengue, com 12 óbitos. Isso representa um aumento significativo em relação aos 44.753 casos e 26 óbitos registrados no ano anterior. Mais preocupante ainda é a constatação de que 74,8% dos criadouros do mosquito *Aedes aegypti* estão localizados em residências, destacando a importância de medidas preventivas no ambiente doméstico.

Panorama

Um cenário preocupante, que exige atenção redobrada dos condomínios, por reunirem um grande número de pessoas, o que os tornam bastante vulneráveis à proliferação da dengue. Papel Crucial dos Síndicos no Combate à Dengue

“Síndicos de condomínios desempenham um papel essencial na prevenção e combate à dengue. Como responsáveis pela segurança e saúde nos condomínios devem implementar e fiscalizar medidas preventivas”, conforme explica o advogado Felipe Fava Ferrarezi, Presidente da Comissão de Direito Condominial da Subseção OAB de Santa Catarina, em Blumenau.

Medidas Preventivas Recomendadas

“As ações incluem manter calhas limpas, caixas d’água vedadas, evitar acúmulo de água em

vasos de plantas e realizar visitas regulares”. É importante também manter uma comunicação efetiva com os moradores sobre a prevenção da dengue, destaca Ferrarezi.

Envolvimento da Prefeitura e Manutenção do Condomínio: Em locais próximos a focos de água parada, é crucial contatar a Prefeitura.

Adicionalmente, incluir o combate à dengue no cronograma anual de manutenção do condomínio é uma prática recomendada. É importante lembrar que em alguns municípios a Vigilância Sanitária realiza visitas nos condomínios, aponta o especialista.

Responsabilidade em Áreas Privativas

Nos espaços privativos, o síndico deve conscientizar os moradores. “Se constatado que a origem do foco do mosquito advém de unidade privativa ou que há locais que propiciam o surgimento das larvas, o condômino poderá ser compelido a eliminar os focos, imediatamente, sob pena de multa administrativa ou judicial, conforme o caso”, afirma Ferrarezi.

Luta contra o mosquito da Dengue e a doença

A luta contra a dengue em condomínios requer um esforço conjunto e contínuo, com a participação ativa de síndicos, moradores e autoridades locais para garantir um ambiente seguro e saudável.



Felipe Fava Ferrarezi (OAB/SC 26.673)

Advogado especialista em Direito Condominial e Imobiliário; pós-graduado em Direito Processual Civil (Univali) e membro das comissões de Direito Condominial (subseção de Blumenau/SC e do Estado de Santa Catarina - OAB/SC). Colunista do Condomeeting, Viva o Condomínio, Direito e Condomínio e outras publicações da área. Especialista no mercado condominial e imobiliário do Vale do Itajaí e litoral catarinense.

Contatos

📧 @felipefavaFerrarezi
☎️ 71 99159-4757

SINAIS E SINTOMAS

Todo indivíduo que apresentar febre (39°C a 40°C) de início repentino e apresentar pelo menos duas das seguintes manifestações - dor de cabeça, prostração, dores musculares e/ou articulares e dor atrás dos olhos - deve procurar imediatamente um serviço de saúde, a fim de obter tratamento oportuno.

No entanto, após o período febril deve-se ficar atento. Com o declínio da febre (entre 3° e 7° dia do início da doença), sinais de alarme podem estar presentes e marcar o início da piora no indivíduo. Esses sinais indicam o extravasamento de plasma dos vasos sanguíneos e/ou hemorragias, sendo assim caracterizados:

• dor abdominal (dor na barriga) intensa e contínua; • vômitos persistentes; • acúmulo de líquidos em cavidades corporais (ascite, derrame pleural, derrame pericárdico); • hi-

potensão postural e/ou lipotímia; • letargia e/ou irritabilidade; • aumento do tamanho do fígado (hepatomegalia) > 2cm; • sangramento de mucosa; e • aumento progressivo do hematócrito.

Passada a fase crítica da dengue, o paciente entra na fase de recuperação. No entanto, a doença pode progredir para formas graves que estão associadas ao extravasamento grave de plasma, hemorragias severas ou comprometimento de grava de órgãos, que podem evoluir para o óbito do indivíduo.

Todas as faixas etárias são igualmente suscetíveis à doença, porém indivíduos com condições preexistentes com as mulheres grávidas, lactentes, crianças (até 2 anos) e pessoas > 65 anos têm maiores riscos de desenvolver complicações pela doença.

(Fonte: Ministério da Saúde)





Zelador: elo importante para a segurança dos condomínios

Embara oficialmente o síndico de um condomínio seja quem o representa, existe outra figura, com outro cargo, que desempenha funções muito importantes para o bom relacionamento entre o síndico e os condôminos, de uma maneira geral. Esta é a figura do zelador ou gerente predial, que vem a ser o elemento principal dessa ligação. Pela vivência, pelo contato direto com toda a complexidade de problemas naturais de um condomínio, o zelador é a figura de equilíbrio e presente diariamente nas dependências do

condomínio.

Neste mês, no dia 11 de fevereiro, é comemorado o “Dia do Zelador”.

O zelador é o funcionário que atua como um gerente, que soluciona os problemas do dia a dia e orienta os funcionários do condomínio, efetuando a supervisão das ações da portaria, da vigilância e zelando pelo bem-estar material do condomínio e que tem contato direto com a administração do edifício, quer seja o proprietário, o síndico ou seus representantes legais, auxiliando nos recebimentos e pagamentos a serem efetuados pelos mesmos, além

“

POR TUDO ISSO E MUITO MAIS É QUE QUERO PARABENIZAR O ZELADOR, DESEJANDO-LHE SUCESSO E TODA SORTE NA PROFISSÃO ABRAÇADA, LEMBRANDO QUE NO EXERCÍCIO DO TRABALHO DEVE-SE BUSCAR SEMPRE A PREVENÇÃO.

de acatar e cumprir as determinações destes.

Proatividade

Entretanto, como o zelador só deve recorrer ao síndico em último caso, ele precisa ter iniciativa e bom senso para tomar providências, sendo um verdadeiro técnico em zeladoria.

O trabalho do zelador não aparece diretamente, de forma clara, mas sim indiretamente, positivamente, quando nenhum problema surge, e negativamente quando algo vai mal. É uma função altamente exigida, requer calma e dinamismo. Devido ao desconhecimento das funções e limites de sua atuação, muitas vezes sua atuação não é compreendida - e normalmente criticada.

Para falar um pouco sobre esse assunto, a Revista dos Condomínios decidiu enviar um repórter para falar com o especialista Elias Godoy, da empresa de segurança Suat.

Repórter da Revista dos Condomínios - Quais as tarefas que cabem a função de zelador?

Cel. Elias Godoy - Ao zelador cabem tarefas como:

- Controlar, acompanhar e cuidar da segurança e bem-estar do condomínio, determinando que sejam rigorosamente seguidas as normas e procedimentos de portaria;
- Transmitir as ordens emanadas dos seus superiores hierárquicos e fiscalizar seu cumprimento, além de velar pela proteção do edifício, de seus

ocupantes e demais pessoas que frequentam o mesmo;

• Zelar pelo perfeito funcionamento dos sistemas elétricos, hidráulicos e de elevadores do (no caso de um condomínio de edifício);

• Estar obrigatoriamente treinado para o caso de incêndio, através do curso de formação profissional, bem como estar preparado para as manutenções preventivas e corretivas;

• Dar cumprimentos às ordens estabelecidas no regulamento e procedimentos internos, fazendo com que os ocupantes do condomínio as obedeam;

• Ser dedicado, cuidadoso no trato com como se o condomínio fosse propriedade dele.

Repórter da Revista dos Condomínios - A função de zelador, até pela lista elencada por você, me parece de muita responsabilidade.

Cel. Elias Godoy - O zelador responsabiliza-se pelas ocorrências no prédio perante o síndico e a administradora. Seu trabalho compreende, muitas vezes, quando ele reside no prédio, 24 horas ininterruptas de disponibilidade, embora fique ostensivamente em seu posto as 8 horas estabelecidas por lei - e mais as horas extras - conforme as necessidades específicas do trabalho. Por tudo isso e muito mais é que quero parabenizar o zelador, desejando-lhe sucesso e toda sorte na profissão abraçada, lembrando que no exercício do trabalho deve-se buscar sempre a prevenção.



José Elias de Godoy

Oficial da PMESP é graduado pela Academia de Polícia Militar do Barro Branco - APMBB. Possui curso de em Gestão de Segurança Empresarial e Patrimonial - Universidade Anhembi Morumbi. É Bacharel em Direito - UNIBAN e pós-graduado em Planejamento Empresarial pela Universidade São Judas Tadeu - USJT e mestre em Ciências Policiais de Segurança e Ordem Pública pelo Centro de Altos Estudos em Segurança - CAES da Polícia Militar do Estado de São Paulo.

Contato

✉ suat@suat.com.br

☎ +55 11 2062-6798

🌐 www.suat.com.br

📍 Rua Canuto Saraiva 752
Sala 4 - CEP: 03113-010

Juliana Araújo - Leiloeira Pública Oficial

JUCERJA nº 238

Leilões Judiciais e Extrajudiciais

Plataforma de Leilões homologada pelo TJRJ

Leiloeira Credenciada no TJRJ, TRT e PGFN para realizar leilões

**É prerrogativa do Exequente a indicação do Leiloeiro.
Indique nosso escritório!**

Entre em contato!



Juliana Araújo
LEILOEIRA PÚBLICA

📞 (21) 99392-5299

contato@leiloesja.com.br

www.leiloesja.com.br

2º. Fórum das Incorporadoras e Condomínios



ABRASCOND
Associação Brasileira de Síndicos Profissionais de Condomínios

ABRAIN
ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE INCORPORADORAS IMOBILIÁRIAS



SECOVISP
A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

**2º FÓRUM DAS
INCORPORADORAS
E CONDOMÍNIOS**

6 DE ABRIL - SÁBADO ÀS 16H

CÓDIGO DE INSCRIÇÃO: CONDOMÍNIOS

A sociedade está cada vez mais informada e, portanto, mais consciente quando adota um estilo de vida. Por isso, a procura por uma forma de viver mais saudável. Logicamente, isso reflete diretamente nos hábitos de consumo. Em se tratando de condomínios, o consumidor está mais seletivo na hora de comprar ou locar um imóvel.

A procura tem sido por um tipo de imóvel que proporcione não apenas conforto no ambiente que será habitado, mas também que ofereça maior sustentabilidade, promovendo consequentemente saúde e bem-estar físico, mental e social, mas também menor impacto para a natureza.

Há tempos que o mercado imobiliário está com todos os holofotes voltados para o conceito de condomínio wellness – que são condomínios projetados para atender a essa demanda crescente do mercado, tanto em infraestrutura quanto em serviços, visando proporcionar bem-estar e qualidade de vida e maior sustentabilidade.

São projetos com espaços mais amplos, com mais conforto interno, que permitam entrada de luz, com academias, spas, serviços de personal trainer, pilates, yoga, dança, atividades para terceira idade, softwares com programas que permitam fazer o treino sozinho. Mas e se o seu condomínio não foi projetado dessa forma, o que fazer para se adaptar a essa nova realidade?

Com foco na Gestão Condominial, será realizado o Segundo Fórum das Incorporadoras e Condomínios, que será realizado em parceria com a ABRASCOND (Associação Brasileira dos Síndicos Profissionais de condomínios) e com a chancela da ABRAIN (Associação Brasileira de Incorporadoras imobiliárias), além da SECOVI/SP (maior Sindicato do Setor imobiliário da América Latina).

O evento acontecerá dia 06 de Abril, sexta-feira, das 16h às 18h15, na Arnold Sports Festival South América fica no Expo Center

O evento *Arnold South America* completa 10 anos. É um evento voltado não somente para a área de suplementos, mas para a área de equipamentos de ginástica, calçados, vestuário. Tem uma área de 7.500m² de voltada para o bem-estar. Ali, as pessoas que forem visitar, vão encontrar equipamentos de ginástica, acessórios, muitas coisas sobre tecnologia voltadas para a saúde e esporte. A gente acredita muito na importância que tem hoje essa área para os condomínios. A gente percebeu essa mudança no entendimento das pessoas, principalmente no pós-pandemia e que permaneceu. Durante a pandemia vimos surgir um movimento muito grande de pessoas comprando equipamento para suas casas, uma vez que não poderiam ir para nenhum estabelecimento, porque tanto clubes quanto academias estavam fechados. Depois, durante a pandemia, a gente começou a ver certo movimento de vários prédios pegarem áreas que eram de

pouca utilização e transformarem para os condôminos utilizarem para atividade física. E isso permaneceu no pós-pandemia. Então o *Arnold South America*, na área do Bem-Estar Brasil, é uma oportunidade que oferecemos para os condomínios conhecerem e viabilizarem seus espaços para atividades físicas ou de ampliarem suas áreas dedicadas ao esporte, à saúde e bem-estar. Essa iniciativa é não apenas importante para a saúde de seus condôminos, mas também para a valorização do próprio condomínio. Então, esse é o segundo ano do projeto (*Bem-estar Brasil*). E a gente acredita muito nessa interação entre os condomínios e os fabricantes e importadores de equipamentos, acessórios e tecnologia voltada para a saúde. É um ambiente propício para que os síndicos possam olhar esse setor de outra forma. E o *Arnold South America* é o melhor espaço hoje para que esse síndico possa entender a relevância desse mercado e ter esse acesso mais fácil.



Ana Paula Leal Graziano

CEO do *Arnold Sports Festival South America*; é fundadora e CEO da *Savaget Promoções e Eventos* e sócia da *Excalibur Congressos e Eventos*. Realizadora do *Verão Espetacular da Tv Globo*, *Força Bruta*, *Reis do Drible*, *Reis do Drible em Israel*, além de co-realizadora da *Expo Super Show* e *Mr Olympia Brasil Expo*.

Contato

📧 @analealgraziano

Norte São Paulo, no auditório Vila Guilherme, reunirá os melhores experts para falar sobre o conceito de Condomínio Wellness, com abordagens em infraestrutura e serviços. O acesso é livre a partir das 10h.

O Fórum vai acontecer na edição de 10 anos do *Arnold Sports Festival*, o maior evento multiesportivo da América do Sul que reúne todo ecossistema fitness e wellness – uma oportunidade única para os associados. Será um dia de total imersão, conhecimento, troca de experiências, networking e acesso a todo o universo *Arnold* e bem-estar.

Lá, poderão ser conhecidas as últimas novidades em equipamentos, material esportivo, moda, acessórios, tecnologia, alimentação saudável, além das arenas de competições, e muito entretenimento. O evento é exclusivo e gratuito para síndicos e incorporadoras, expositores e patrocinadores.

Programação completa:

<https://bemestarbrasil.savagetpromocoes.com.br/2-forum-das-incorporadoras-e-condominios/>

Inscrição

(link: inserir o código

CONDOMÍNIOS

para obter gratuidade):

https://sigevent.pro/savaget/visitantes/?id_edicao=247&linguagem=portugues

Download do certificado de participação pós-evento.

Pacote de passagem e hospedagem, com preços promocionais para o evento

<https://arnold.savagetpromocoes.com.br/passagem-e-hospedagem/>

CRÔNICAS CONDOMINIAIS

POR RILDO OLIVEIRA



As dores e as alegrias geradas pela sindicatura

Comecei pela inocência, mas permaneço pela... Analisando melhor me dou conta que continuo inocente em relação à Sindicatura desde janeiro de 2015. Muitas vezes me pego pensando onde eu estava, onde eu estou e aonde eu quero chegar com tudo isso. Digo, pois antes de conhecer o mundo condominial eu trabalhava na área de vendas em que todo o esforço empregado naquele mês de trabalho só valia até o último dia do mês corrente, no dia seguinte começava tudo novamente. Até brincávamos que vendedor não tem passado só o presente e um futuro incerto. Após ser arrebatado pela adrenalina do medo e do desafio da nova atividade acreditei – uma mistura de inocência e até arrogância – que poderia mudar a minha vida profissional daquele momento em diante. Acredite, eu estava certo! Porém sem medir o grau da responsabilidade que a Sindicatura nos impõe com suas nuances, suas múltiplas exigências de conhecimento multidisciplinar e interdisciplinar que nos prepara para agir e nos defender das tais responsabilizações. Nessa caminhada – de quase dez anos – busquei sempre lado glamoroso de ser um “Síndico Profissional”, porém sempre encontrando as mazelas do próprio mercado, as implicações geradas pelos conflitos de interesses internos e, principalmente, a falta de amparo legal implícito na atividade da Sindicatura. Graças a Deus, como nem tudo é imperfeito, acabei de participar de um evento fantástico aonde uma das palestras me fez vibrar com as possibilidades e a “descoberta” que **Síndico tem direitos e não apenas deveres**. Isto me motivou de tamanha forma que a frase “Eleito Síndico e Agora?” está cada dia mais fazendo sentido na minha caminhada profissional.

Rildo Oliveira
Síndico



Expediente



REVISTA DOS
CONDOMÍNIOS

CHIEF EXECUTIVE OFFICER
JORNALISTA RESPONSÁVEL / EDITOR

FRANCISCO EGITO
RICARDO BRITTO
FRANCISCO MACHADO EGITO (RJ)
VANDER FERREIRA DE ANDRADE (SP)
CECÍLIA EGITO
ANDREA OLIVEIRA

GERÊNCIA
COMERCIAL

EDITORIAÇÃO
COLABORADORES
REVISÃO

WA 32 98834.9593
YAGO SANTOS E THIAGO QUEIROZ DA CUNHA
RICARDO BRITTO

REALIZAÇÃO

GRUPO FRANCISCO EGITO

ENDEREÇOS E CONTATOS

RUA GAVIÃO PEIXOTO, 183/905 - ICARAÍ,
NITERÓI, RJ - CEP 24.230-090
☎ (21) 96543-0175
🌐 REVISTADOSCONDOMINIOS.COM.BR
✉ CONTATO@REVISTADOSCONDOMINIOS.COM.BR
✉ COMERCIAL@REVISTADOSCONDOMINIOS.COM.BR
📘 REVISTADOSCONDOMINIOS
@REVISTA_DOS_CONDOMINIOS
📺 REVISTA-DOS-CONDOMINIOS

Conteúdo de propriedade da Revista dos Condomínios | Não autorizada a cópia ou reprodução total ou parcial sem autorização prévia expressa. | Os artigos e opiniões dos colunistas e entrevistados são de responsabilidade dos autores e não necessariamente refletem a opinião da revista. | Para receber mensalmente e gratuitamente a edição digital da REVISTA DOS CONDOMÍNIOS, acesse o nosso site e faça o seu cadastro gratuitamente: revistadoscondominios.com.br | Ao fazer essa solicitação, o assinante concorda em receber malas diretas e comunicações da Revista dos Condomínios e seus parceiros empresariais, com ofertas de produtos e serviços adequados ao seu perfil.



FRANCISCO EGITO
Condomínios



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

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



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



(21) 2714-4464



(21) 98335-4486

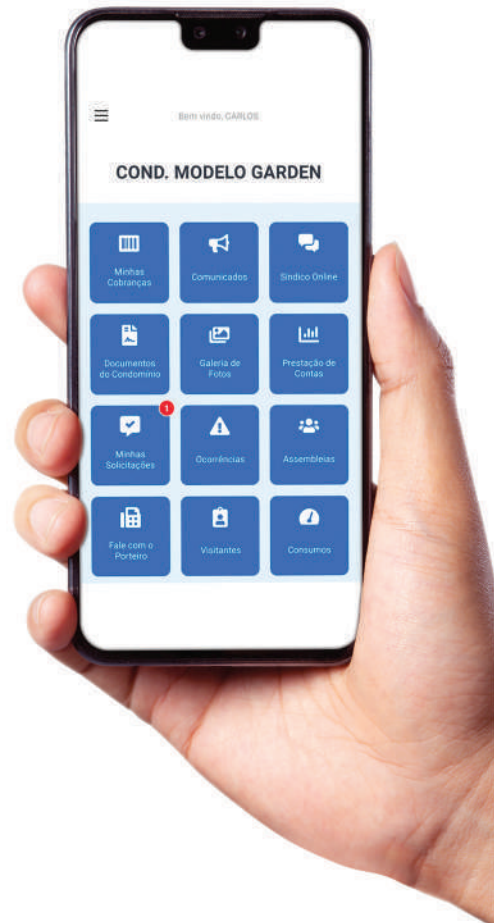


(21) 99992-9591

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

