



# REVISTA DOS CONDOMÍNIOS

ANO 2 | EDIÇÃO 27 | ABRIL/MAIO 2024



## Condomínios logísticos:

*O que representam como  
oportunidade para a função  
de síndico profissional*

### **INADIMPLÊNCIA**

OS CUIDADOS E AS  
FORMAS DE TRATAR AS  
DIVERSAS SITUAÇÕES

### **MERCADINHO**

QUAIS SÃO AS  
VANTAGENS PARA  
O CONDOMÍNIO?

### **STALKING**

COMO LIDAR COM ESSE  
MAL TÃO FREQUENTE  
NOS CONDOMÍNIOS



APRIMORA



Prof. Francisco Egito



Prof. Vander Andrade

## Locação de Imóveis

 06/05/2024

 19h

 R\$ 150,00



EAD



Prof. Raphael Gama

## Inadimplência Condominial

 07/05/2024

 19h

 R\$ 150,00



EAD



## Formação de Síndicos e Gestores Condominiais

 27/05/2024

 19h

 12x  
R\$ 199,00



EAD



Prof. Gabriel Aguiar

## Fiscalização de Obras em Condomínios

 25/06/2024

 19h

 R\$ 125,00



EAD

## EVENTO PRESENCIAL

3º APRIMORA TALKS:  
LEILÃO DE IMÓVEIS: TEORIA E PRÁTICA  
PALESTRANTES



Juliana Araújo  
Leiloeira Pública  
Oficial



Sâmia Campissi  
Advogada  
Especializada  
em Leilões

 16/05/2024

 18h

 R\$ 20,00

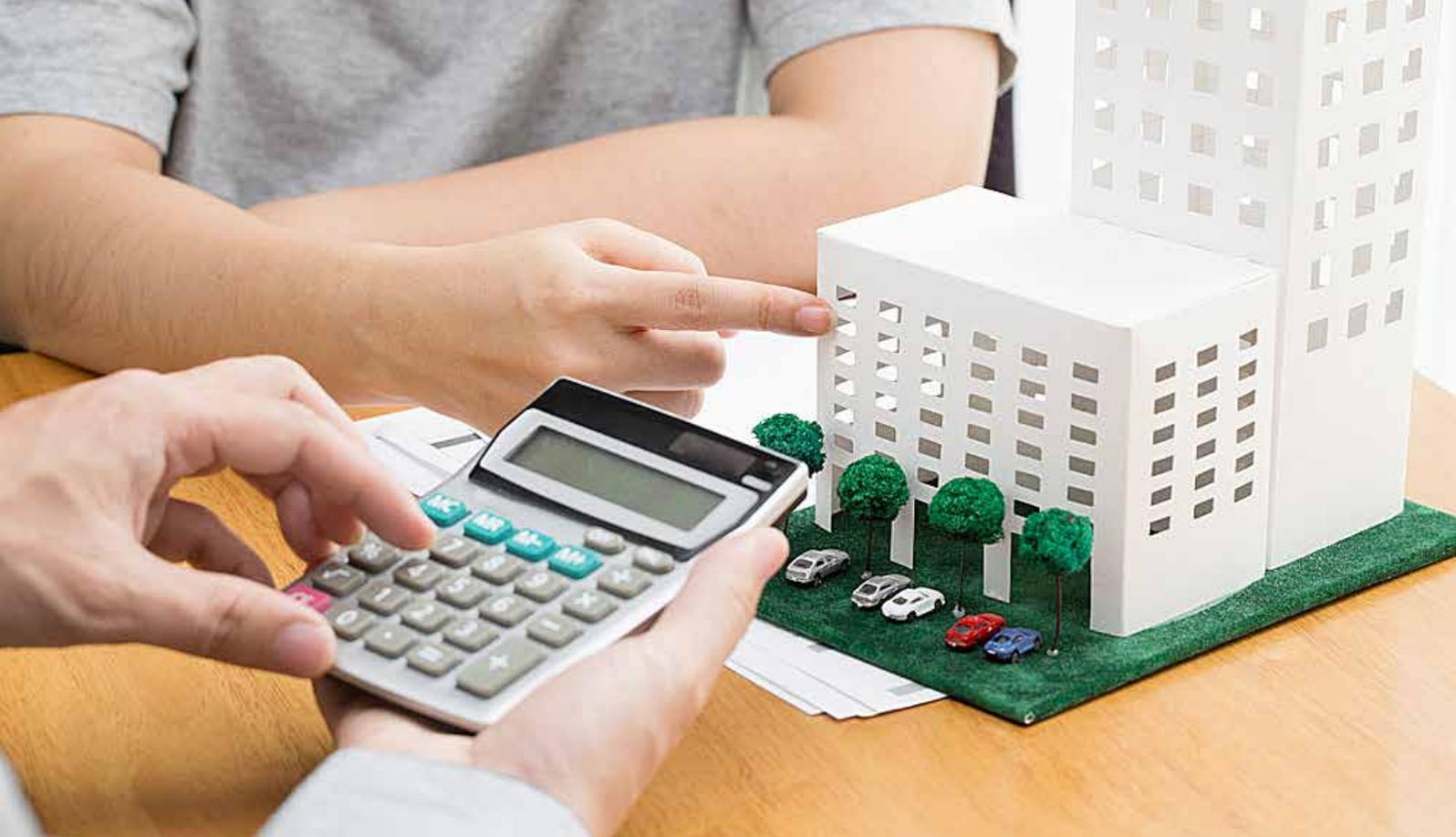
 Av. treze de maio, 45/201 -  
Centro/RJ

Contatos:

(21) 984765645

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

PRÓXIMOS CURSOS  
MAIO E JUNHO



# Inadimplência Condominial: Estratégias, consequências e comunicação assertiva

A administração condominial é um desafio complexo que requer não apenas o conhecimento legal, mas também habilidades de gestão e comunicação. A inadimplência das cotas é um desafio recorrente que impacta a saúde financeira dos condomínios, comprometendo a manutenção das áreas comuns, serviços essenciais e até mesmo a ambiência no próprio condomínio.

A Revista dos Condomínios, para entender melhor as implicações da inadimplência e abordar as estratégias possíveis e eficazes para evitá-la; conhecer as formas assertivas de cobrança, conscientização dos condôminos sobre a importância do pagamento em dia, as consequências legais para aqueles que persistem na fal-

ta de adimplência e a importância de manuais de boas-vindas para promover uma convivência harmoniosa, buscou uma especialista no tema para obter mais informações para os nossos leitores. Aline Mangueira é advogada imobiliária e do direito condominial e membro da Comissão de Direito Condominial da Subseção da Barra da Tijuca, na cidade do Rio de Janeiro.

## **Importância da Cota Condominial**

**Repórter da Revista dos Condomínios** - Como você explicaria a importância da cota condominial?

**Advogada Aline Mangueira** - A cota condominial é a principal fonte de receita para a



**Aline Mangueira**



## As principais atribuições legais do síndico

QUINTA PARTE (ART. 1.348 DO CÓDIGO CIVIL, § 2º)

Nas quatro colunas anteriores, abordamos as principais responsabilidades do síndico. Constatamos que o síndico é órgão de execução, o verdadeiro “fac-totum” do condomínio. Ele é o gestor da propriedade condominial, um representante escolhido em uma assembleia e investido com poderes de administração, devendo atuar de acordo com as leis e a convenção do condomínio, além de seguir as deliberações da assembleia. Vimos nas colunas anteriores que as principais atribuições do síndico estão no artigo 1.348 do CC, como representar o condomínio ativa e passivamente, cumprir e fazer cumprir a convenção, elaborar a previsão orçamentária, convocar as assembleias, contratar os serviços de interesse da coletividade, conservação do patrimônio comum, dentre outros, podendo ainda contar com auxiliares de gestão. Outras atribuições podem estar presentes na convenção de cada condomínio.

O síndico pratica a gestão direta do condomínio. A gestão indireta é realizada principalmente pela administradora auxiliar de condomínio. O síndico pode transferir a outrem, total ou parcialmente, os poderes de representação ou as funções administrativas (artigo 1.348, §2º). No contrato de administração auxiliar de condomínios o síndico normalmente transfere atribuições administrativas como as contábeis, fiscais, departamento pessoal, elaboração de prestação de contas, emissão de boletos e circulares. É comum a outorga de mandato apenas para a representação em face de órgãos públicos, para o cumprimento de tais atribuições procedimentais, podendo agir junto à Receita Federal, órgãos públicos e prefeitura municipal. O contrato de prestação de serviços de administração auxiliar de condomínios é utilizado em larga escala no mercado imobiliário e condominial. A complexidade dos serviços implementou serviços cada vez mais especializados, prestados pelas administradoras auxiliares de condomínios, no cumprimento de questões administrativas, contábeis, fiscais, trabalhistas, previdenciárias, tributárias e até jurídicas. O cerne do contrato é a prestação de serviço, que envolve uma agenda mensal de rotinas administrativas (boletos, prestações de contas, fluxo de documentos, elaboração de circulares, confecção de editais, assessoramento na gestão e cobranças administrativas). O contrato de administração de condomínios engloba uma série de serviços que variam conforme as práticas do mercado, administradoras e de acordo com as demandas e necessidades do condomínio. As gestões amadoras costumam sobrecarregar as administradoras com questões mais ligadas à gestão direta, por despreparo dos síndicos e transferência de responsabilidades. Porém, as gestões mais profissionais terminam por deixar as administradoras cumprindo seu papel de cumprimento de rotinas administrativas e atendimento à legislação.

**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).

Amigos, tudo bem? Na manchete dessa edição nós estamos trazendo um assunto pouco conhecido até para os síndicos profissionais: condomínio logístico. Essa modalidade, se podemos dizer assim, lida, como o próprio nome indica, com a logística de cargas. Então, o síndico desse tipo de empreendimento tem que possuir conhecimentos na área de logística entre outras associadas à formação.

Logo nas primeiras páginas da edição trazemos um tema que, volta e meia, somos obrigados a abordar: inadimplência. Infelizmente, é uma situação que tem assombrado muitos síndicos. Sejam orgânicos ou profissionais. Mais a frente, entrevistamos dois advogados, Leandro Sender e Bruna Feitosa, que acabam de lançar um livro sobre esse mesmo assunto, inadimplência. Aproveitamos para dar boas dicas. Esperamos que sejam proveitosas.

Outra questão interessante é a do compliance. Para conhecer mais sobre o assunto entrevistamos a advogada Amanda Accioli. A questão das contas do condomínio é algo essencial e o conhecimento do compliance é importante para dar segurança e transparência da administração do condomínio. Faça uma leitura do conteúdo. Vale a pena.

Por fim, entrevistamos um empresário sobre a iniciativa que se costumou chamar de “mercadinho”. A matéria é bastante completa e traz as vantagens para as contas do condomínio dessa conveniência. Essa iniciativa está cada vez mais conhecida e adotada nos condomínios. O consumo neles tem percentagem revertida para o condomínio, o que faz deles uma ajuda na hora de fechar as contas – tão magras com a inadimplência, gastos com obras de manutenção ou mesmo a má gestão. Vale a leitura pessoal. É isso. Boa leitura a todos.

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

## ÍNDICE

**3** Inadimplência Condominial: Estratégias, consequências e comunicação assertiva

**13** Compliance Condominial: Auxílio eficaz na gestão do síndico

**19** Conta Pool: que diabo é isso?

**21** Stalking nas Redes Sociais: Ameaças além da tela

**24** Condomínios Logísticos: Uma jornada da evolução e inovação

**30** Multipropriedade: Conheça a tendência imobiliária do momento

**32** Mercadinho: algumas novidades



**40** Livro da ABA é lançado e tem a inadimplência como tema central

manutenção e melhoria das áreas comuns, segurança, limpeza, e demais serviços essenciais (Artigo 1.336, inciso I, do Código Civil). Esses recursos são destinados a preservação e valorização do patrimônio coletivo, garantindo a qualidade de vida dos condôminos (Artigo 1.339 do Código Civil).

**Repórter da Revista dos Condomínios** - O que pode dizer sobre a natureza das cotas e destinação dos recursos?

**Advogada Aline Manguiera** - A cota condominial é a principal fonte de receita para a manutenção e melhoria das áreas comuns, segurança, limpeza, e demais serviços essenciais. Em relação à destinação dos recursos, eles são provenientes das cotas condominiais e são destinados à preservação e valorização do patrimônio coletivo, garantindo a qualidade de vida dos condôminos - isso de acordo com a legislação: Artigo 1.339 do Código Civil.

### Estratégias para Prevenção da Inadimplência

**Repórter da Revista dos Condomínios** - Quais são as estratégias possíveis para a prevenção da inadimplência?

**Advogada Aline Manguiera** - Uma delas é a transparência na gestão financeira. Dou um exemplo prático: divulgação mensal de relatórios financeiros detalhados, claros, destacando despesas e investimentos, promovendo a con-

fiança dos condôminos. (Artigos 1.348 e 1.352 do Código Civil).

**Repórter da RDC** - Bem, se estamos falando em transparência, o que dizer da comunicação realizada pelo síndico para o condomínio?

**Advogada Aline Manguiera** - Sim, de total importância uma comunicação proativa. Um exemplo prático: a criação de um boletim informativo mensal sobre as atividades do condomínio e esclarecimento de dúvidas frequentes (Artigo 1.336, inciso IV, do Código Civil). Essa ação já reduziria a busca por informação e a maioria das dúvidas.

**Repórter da RDC** - Algum tipo de incentivo é cabível?

**Advogada Aline Manguiera** - Incentivos para pagamento antecipado das cotas. Vou lhe dar um exemplo prático: desconto de 5% para condôminos que quitarem suas cotas até a data de vencimento. A fundamentação Legal: é possível uma livre negociação, desde que não contrarie a convenção do condomínio.

**Repórter da RDC** - Algum outro tipo de iniciativa?

**Advogada Aline Manguiera** - Bem, a conscientização da comunidade pode alcançar estratégias de comunicação eficazes, como: newsletters, murais informativos e reuniões regulares. Essas iniciativas, se bem articuladas, podem estabelecer uma estratégia de comunicação e

## Legislação Pertinente

**a. Código Civil e a Lei do Condomínio:** - Artigos 1.336, 1.345 e 1.348 do Código Civil. - Lei nº 4.591/64 (Lei do Condomínio).

- **Artigo 1.336:** neste artigo encontramos as atribuições do condômino, incluindo o dever de contribuir para as despesas do condomínio. Ele estabelece que as contribuições são proporcionais às suas frações ideais ou conforme determinado pela convenção do condomínio. Além disso, destaca a importância do pagamento pontual das cotas condominiais para a manutenção e funcionamento adequado do condomínio.

- **Artigo 1.345:** trata das medidas que o condomínio pode adotar em casos de inadimplência

prolongada por parte de algum condômino. Ele autoriza o condomínio, por meio de assembleia, a cobrar judicialmente as quotas atrasadas e impõe penalidades, como multas e juros. Além disso, estabelece que o condômino inadimplente pode ser sujeito à perda de alguns direitos, como o uso de áreas comuns, até que a situação seja regularizada.

- **Artigo 1.348:** aqui encontramos as atribuições do síndico, que é o responsável por representar ativa e passivamente o condomínio, praticar os atos necessários à defesa dos interesses comuns, bem como administrar os recursos financeiros. O síndico é o executor das deliberações da assembleia, devendo prestar contas regularmente e zelar pelo bom funcionamento do condomínio.



mesmo se tornarem essenciais para conscientizar a comunidade sobre a importância do pagamento pontual. Comunicação Não Violenta (CNV) para evitar conflitos e promover um diálogo respeitoso.

### **Gestão Eficiente do Síndico: transparência**

**Repórter da RDC** - Qual exatamente o papel do síndico nesse processo?

**Advogada Aline Manguiera** - O síndico desempenha um papel crucial na gestão transparente e eficiente dos recursos, com prestações de contas regulares e acesso às informações. Uma gestão transparente pode incluir a implementação de assembleias periódicas para apresentação e discussão das contas.

### **Inadimplência e Estratégias de Recuperação**

**Repórter da RDC** - As notificações extrajudiciais seria uma dessas iniciativas?

**Advogada Aline Manguiera** - O síndico deve adotar todas as estratégias possíveis para lidar com inadimplentes. Sim, ele pode adotar de notificações extrajudiciais, acordos amigáveis e, se necessário, até as ações judiciais, como indica a lei (Artigo 1.336, inciso I, e Artigo 1.345, inciso III, do Código Civil). A comunicação eficaz é essencial para conscientizar a comunidade sobre a importância do pagamento pontual, sendo a Comunicação Não Violenta (CNV) uma abordagem recomendada para evitar conflitos.

**Repórter da RDC** - Poderia abordar com mais

detalhes a Comunicação Não Violenta e como ela poderia ajudar ao síndico a cumprir com as funções dele?

**Advogada Aline Manguiera** - A Comunicação Não Violenta (CNV) pode ser uma ferramenta poderosa para os síndicos no que diz respeito à conscientização dos moradores sobre a importância do pagamento da cota condominial em dia. A CNV enfatiza a empatia, a escuta ativa e a comunicação clara e respeitosa. Ao aplicar princípios de CNV, o síndico pode abordar a questão do pagamento das cotas de forma mais eficaz, evitando conflitos desnecessários e promovendo uma maior compreensão por parte dos moradores.

**Repórter da RDC** - Você poderia nos dar um exemplo?

**Advogada Aline Manguiera** - Com certeza. Ao invés de adotar uma postura autoritária ou punitiva, o síndico pode utilizar a CNV para promover um diálogo aberto com os moradores, explicando as consequências do atraso no pagamento das cotas para o funcionamento e manutenção do condomínio. Além disso, ele pode buscar entender as razões por trás dos atrasos, demonstrando empatia e buscando soluções em conjunto.

**Repórter da RDC** - E um ambiente melhor.

**Advogada Aline Manguiera** - Ao criar um ambiente de diálogo respeitoso e empático, o síndico pode contribuir para uma maior conscientização dos moradores sobre a importância do pagamento pontual das cotas condominiais, fortalecendo assim a gestão financeira do condomínio.





## Comunicação assertiva

### DICAS E ESTRATÉGIAS PARA O SÍNDICO CONSCIENTIZAR OS CONDÔMINOS SOBRE OS DANOS DA INADIMPLÊNCIA CONDOMINIAL

A gestão condominial, particularmente diante da inadimplência, exige uma abordagem proativa e eficiente por parte do síndico. Nesse contexto, a comunicação assertiva desempenha um papel crucial na conscientização dos condôminos sobre a importância do pagamento das cotas condominiais.

Abaixo, descritas estratégias que o síndico pode adotar para promover uma conscientização eficaz:

**Transparência nas Comunicações:** A comunicação eficaz começa com a transparência. O síndico deve fornecer informações claras e acessíveis sobre as finanças do condomínio, demonstrando a necessidade do pagamento pontual das cotas para manter a saúde financeira e a qualidade dos serviços.

**Relatórios Detalhados:** Apresentar relatórios detalhados em assembleias e por meios digitais pode esclarecer aos condôminos como as cotas são empregadas. Detalhes sobre gastos, investimentos e melhorias nas áreas comuns podem criar uma compreensão mais profunda da importância das contribuições financeiras.

**Campanhas de Conscientização:** Iniciar campanhas regulares de conscientização, utilizando diferentes canais de comunicação, como murais, newsletters e redes sociais, pode destacar a relevância do pagamento em dia. Destacar os benefícios diretos que os condôminos recebem através das cotas contribui para uma percepção positiva.

**Educação Financeira:** Incluir ações educativas sobre educação financeira pode ser uma abordagem eficaz. Workshops, palestras ou materiais informa-

tivos que abordam a importância do planejamento financeiro pessoal podem incentivar uma atitude mais responsável por parte dos condôminos em relação às suas obrigações financeiras.

**Comunicação Personalizada:** Adotar uma abordagem personalizada ao lidar com condôminos inadimplentes pode fazer a diferença. Comunicar-se de maneira direta, respeitosa e individualizada, destacando a situação específica do condômino, demonstra preocupação e pode motivar uma mudança de comportamento.

**Incentivos e Benefícios:** Criar programas de incentivo para condôminos adimplentes, como descontos em eventos ou benefícios exclusivos, pode estimular o comprometimento com as obrigações financeiras. Esses incentivos funcionam não apenas como recompensa, mas também como reconhecimento pela contribuição positiva.

**Canais de Comunicação Abertos:** Manter canais de comunicação abertos para feedback e esclarecimento de dúvidas é fundamental. Ao criar um ambiente onde os condôminos se sintam à vontade para expressar preocupações, o síndico pode abordar questões específicas e reforçar a importância do pagamento das cotas condominiais.

Em resumo, a comunicação assertiva do síndico desempenha um papel vital na conscientização dos condôminos sobre a importância do pagamento das cotas condominiais. Ao adotar estratégias transparentes, educativas e personalizadas, o síndico pode promover uma cultura de responsabilidade financeira e fortalecer a coesão da comunidade condominial.



## A importância do contador na contabilidade condominial

A contabilidade é uma ciência dedicada à gestão do patrimônio de entidades, sejam elas lucrativas ou não, e dotadas ou não de personalidade jurídica. No entanto, os condomínios, embora possuam Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ), não têm personalidade jurídica e não são obrigados a seguir as normas contábeis para registrar, controlar e divulgar seu patrimônio e resultados de gestão.

De acordo com o artigo 1.348 do Código Civil, o síndico é o responsável pela gestão do condomínio, com autoridade para contratar profissionais e empresas que o auxiliem, desde que aprovados pela assembleia. É comum que os síndicos contratem Administradoras de Imóveis, com aprovação das assembleias, que possuam estrutura e pessoal capacitado para gerar dados que embasam os demonstrativos apresentados ao conselho para análise e à assembleia ordinária para aprovação.

No entanto, frequentemente esses registros e controles são realizados sem seguir os princípios e normas contábeis, o que coloca em risco a integridade dos números e o cumprimento das obrigações legais, expondo o condomínio a penalidades.

Como Profissional da Contabilidade e membro da Comissão de Contabilidade Condominial do Conselho Regional de Contabilidade, sinto-me indignado ao testemunhar, juntamente com meus colegas de profissão, a invasão de nosso espaço por profissionais de outras áreas, que realizam o trabalho da forma que consideram correta.

Hoje, com condomínios movimentando recursos significativos, é imperativo que seus eventos administrativos sejam registrados de acordo com os princípios da contabilidade e as normas contábeis, fiscais e trabalhistas, sendo executados por um Profissional da Contabilidade devidamente registrado junto aos Conselhos da Classe.

### **Julio Cesar Barbosa da Rocha**

*O Bacharel em Ciências Contábeis, Mestre em Ciências da Educação, Professor Universitário e Profissional da área contábil e financeira de empresas nacionais e internacionais. Membro fundador da Comissão de Contabilidade Ambiental do Conselho Regional de Contabilidade do Rio de Janeiro com vários cursos na área condominial, inclusive o MBA, como ouvinte, de Direito e Gestão Condominial do CBEPJUR.*

### **Contato**

✉ [juliobarbosa@uol.com.br](mailto:juliobarbosa@uol.com.br)

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

🌐 [www.linkedin.com/in/julio-rocha-19a15a29](http://www.linkedin.com/in/julio-rocha-19a15a29)

📞 <http://lattes.cnpq.br/1990820641054009>

## **Formas de Cobrança Condominial**

**Repórter da RDC** - Quais os tipos possíveis de cobrança?

**Advogada Aline Manguiera** - Há a cobrança amigável. Como exemplo seria o envio de cartas personalizadas, oferecendo parcelamento e alternativas para quitação (Artigo 1.336, inciso I, do Código Civil).

**Repórter da RDC** - E a cobrança judicial?

**Advogada Aline Manguiera** - Cobrança Judicial: Após 6 meses de inadimplência, o síndico pode acionar medidas judiciais para recuperar os valores devidos. Legislação: Artigo 1.336, § 1º, do Código Civil. Como exemplo desta atuação temos o ajuizamento de ação de execução de título extrajudicial, agilizando o processo de cobrança. (Artigo 784, inciso X, do Código de Processo Civil)

**Repórter da RDC** - E o parcelamento das dívidas: o síndico precisa de autorização para realizar?

**Advogada Aline Manguiera** - Sim, precisa. O parcelamento e recursos para cotas em aberto: o síndico pode oferecer opções de parcelamento para condôminos em situação temporária de dificuldade financeira, promovendo a adimplência. Um exemplo prático seria o parcelamento em até 12 vezes, conforme acordo firmado em assembleia.

## **Conscientização: A importância do pagamento em dia**

**Repórter da RDC** - Agora, o síndico pode se precaver e lançar mão de campanhas...

**Advogada Aline Manguiera** - Em relação às campanhas de conscientização é possível dar um exemplo prático: promover a realização de palestras abordando a relação entre inadimplência e prejuízos à qualidade de vida no condomínio, por livre iniciativa, desde que não viole direitos individuais. Nesse caso, não me refiro somente ao inadimplente, mas aos casos em que o síndico acaba dando nome à quem praticou o fato.

## **Síndico: Um comunicador?**

**Repórter da RDC** - Você falou no início de Comunicação Não Violenta. No entanto, o síndico pode não possuir essa qualificação...

**Advogada Aline Manguiera** - Exatamente, o síndico pode não possuir uma comunicação assertiva, e para isso a atualização e a busca por cursos e workshops na área, que desenvolvam a comunicação é muito importante. Afinal, o síndico está gestor daquelas propriedades e precisa ter empatia e ser objetivo em sua fala. Ele deve desenvolver habilidades que o permitam



lidar com o próximo de forma imparcial e eficiente. A Comunicação Não Violenta (CNV): Explora o conceito de CNV para uma abordagem respeitosa e empática. Exemplo prático: expressar sentimentos e necessidades sem culpar os condôminos inadimplentes, buscando soluções conjuntas. Teoria dos modelos de comunicação não violenta de Marshall Rosenberg.

### Consequências para Condôminos Inadimplentes

**Repórter da RDC** - Outra pergunta importante é: quantos meses de inadimplência o síndico tem que esperar para acionar medidas judiciais?

**Advogada Aline Mangueira** - Após 6 meses de inadimplência, o síndico pode acionar medidas judiciais para recuperar os valores devidos (Artigo 1.336, § 1º, do Código Civil). A abertura de processo judicial pode culminar na penhora do imóvel e subsequente leilão para quitação das dívi-

# 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



## **Papel das imobiliárias diante da inadimplência condominial**

As imobiliárias desempenham um papel crucial na conscientização dos inquilinos sobre a importância do pagamento em dia da cota condominial, a fim de evitar a inadimplência. Aqui estão algumas ações que as imobiliárias podem adotar para promover essa conscientização:

### **a. Inclusão de Cláusulas Específicas no Contrato de Locação:**

Incluir cláusulas claras e específicas no contrato de locação, destacando as obrigações do inquilino em relação ao pagamento pontual das cotas condominiais. Essas cláusulas devem explicar as consequências da inadimplência e os procedimentos que podem ser adotados pela imobiliária ou pelo condomínio.

### **b. Orientação durante a Assinatura do Contrato:**

Durante o processo de assinatura do contrato de locação, a imobiliária pode fornecer uma orientação detalhada sobre as responsabilidades do inquilino em relação às cotas condominiais. Isso inclui a explicação sobre a periodicidade dos pagamentos, a forma como são calculados e a importância de manter as obrigações em dia.

### **c. Comunicação Periódica sobre Custos Condominiais:**

Envio periódico de comunicados ou newsletters para os inquilinos, destacando a importância do pagamento pontual das cotas condominiais. Essas comunicações podem incluir informações sobre os serviços e melhorias financiados pelas cotas, reforçando a ideia de que o pagamento contribui para a qualidade de vida no condomínio.

### **d. Canais de Comunicação Abertos:**

Estabelecer canais de comunicação abertos para que os inquilinos possam esclarecer dúvidas sobre as cotas condominiais. A imobiliária pode disponibilizar informações de contato, seja por e-mail, telefone ou pessoalmente, para garantir que os inquilinos se sintam à vontade para buscar esclarecimentos.

### **e. Programas de Incentivo à Adimplência:**

Desenvolver programas de incentivo à adimplência, oferecendo benefícios ou descontos para inquilinos que mantêm seus pagamentos em dia. Esses incentivos podem incluir descontos em renovações de contrato ou outros benefícios que recompensem a pontualidade nos pagamentos.

### **f. Notificações Antecipadas sobre Vencimentos:**

Enviar notificações antecipadas aos inquilinos, lembrando sobre as datas de vencimento das cotas condominiais. Isso pode ser feito por meio de mensagens eletrônicas, SMS ou correspondência física.

### **g. Parceria com o Condomínio**

Estabelecer uma parceria efetiva com o condomínio, mantendo uma comunicação constante. Isso permite que a imobiliária esteja ciente de quaisquer pendências relacionadas às cotas condominiais e possa abordar os inquilinos de forma proativa.

Ao adotar essas ações, as imobiliárias podem contribuir significativamente para evitar a inadimplência relacionada às cotas condominiais, promovendo uma relação mais transparente e eficaz entre os inquilinos, a imobiliária e o condomínio.

das (Artigo 1.345, inciso III, do Código Civil).

**Repórter da RDC** - E aí pode ocorrer perda do imóvel?

**Advogada Aline Mangueira** - Vamos lá: Perda da Propriedade. Exemplo Prático: processo judicial para a execução da dívida, culminando na penhora e leilão. De acordo com Artigo 1.336, § 1º, do Código Civil.

**Repórter da RDC** - Você falou em leilão. Como ele ocorre, na prática?

**Advogada Aline Mangueira** - O procedimento de leilão ocorre assim: a abertura de processo judicial pode culminar na penhora do imóvel e subsequente leilão - com fulcro no Artigo 1.345, inciso III, do Código Civil. Exemplo Prático: o síndico faz a contratação de leiloeiro público para realizar o leilão do imóvel. (Artigo 1.345, inciso III, do Código Civil).

**Manual de Boas-Vindas:**

Para uma convivência harmoniosa

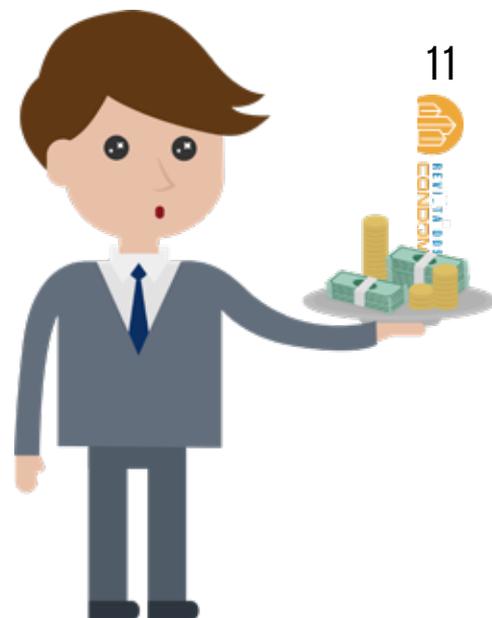
**Repórter da RDC** - Você disse

antes da importância de um manual de boas-vindas. Qual o conteúdo do documento, o que ele oferece, apresenta?

**Advogada Aline Mangueira** - A criação de um manual de boas-vindas facilita a integração dos novos condôminos, esclarece as regras do condomínio e promove uma convivência harmoniosa. Um exemplo prático seria a inclusão de informações sobre horários de silêncio, regras de convivência e contato das empresas terceirizadas. Esse manual tem um impacto significativo na convivência, criando um ambiente mais claro e acolhedor, contribuindo para relações mais saudáveis entre síndico, condôminos e demais envolvidos na gestão do condomínio.

**Repórter da RDC** - Você poderia dar um exemplo prático?

**Advogada Aline Mangueira** - Um vez que seja bem elaborado, ele facilita a integração dos novos condôminos, esclarece as regras do condomínio e promove uma convivência harmoniosa. Um exemplo prático seria a inclusão de informações sobre meios de



11

“

O SÍNDICO DEVE FORNECER INFORMAÇÕES CLARAS E ACESSÍVEIS SOBRE AS FINANÇAS DO CONDOMÍNIO, DEMONSTRANDO A NECESSIDADE DO PAGAMENTO PONTUAL DAS COTAS PARA MANTER A SAÚDE FINANCEIRA E A QUALIDADE DOS SERVIÇOS

CURSO DE APERFEIÇOAMENTO

# DIREITO CONDOMINIAL AVANÇADO

INÍCIO 04/07/24

10% DE DESCONTO A VISTA (PIX)

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

PÓS-GRADUAÇÃO LATO SENSU EAD

# DIREITO IMOBILIÁRIO

INÍCIO 02/05/24

65% DE DESCONTO PARA CORRETORES DO CRECI-RJ

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





## Comemorar é preciso

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Christiane Romão**

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

### **Contato**

📧 @christiane\_romao

comunicação com o síndico e com a administradora, regras das áreas comuns, metragens e permissões de fachadas, horários de silêncio, regras de convivência, contato das empresas terceirizadas, locais destinados às necessidades dos pets, dentre outros.

**Repórter da RDC** - Podemos dizer que promove uma boa ambiência?

**Advogada Aline Manguiera** - Com certeza. Este manual irá impactar diretamente na convivência e facilidade com o cumprimento das regras, com a criação de um ambiente mais claro e acolhedor contribui para relações mais saudáveis entre síndico, condôminos e demais envolvidos na gestão do condomínio.

**Repórter da RDC** - Você gostaria de fazer uma conclusão, um comentário final?

**Advogada Aline Manguiera** - A inadimplência condominial é um desafio enfrentado por muitas comunidades, mas estratégias eficazes de prevenção, comunicação aberta e conscientização podem contribuir significativamente para mitigar esses problemas. É crucial que os síndicos estejam cientes das opções legais disponíveis para lidar com casos extremos de inadimplência, garantindo a sustentabilidade financeira do condomínio.

Este artigo busca oferecer uma visão abrangente sobre o tema, auxiliando profissionais do direito imobiliário e condominial na compreensão e manejo dessas questões. Ao adotar medidas transparentes, éticas e legais, é possível promover um ambiente condominial saudável, respeitando os direitos de todos os envolvidos e preservando o patrimônio coletivo.

A eficácia na administração condominial vai além da cobrança de cotas. Engloba uma gestão transparente, estratégias diante da inadimplência, comunicação eficiente e a promoção de um ambiente acolhedor através de manuais de boas-vindas e ações direcionadas. Ao integrar esses elementos, os síndicos podem criar comunidades mais sustentáveis e harmoniosas, garantindo o bem-estar de todos os condôminos.

### **Aline Manguiera**

*Advogada imobiliária e do direito condominial, Membro da Comissão de Direito Condominial da Subseção da Barra da Tijuca- RJ. Especialista em advocacia trabalhista empresarial, contratos, direito bancário, recuperação tributária. Perita Judicial no TJGO e TJRJ. Professora e Palestrante.*

### **Contatos**

☎ 21 964256870

📧 @alinemanguiera

✉ aline@cordeiroandriolli.com.br

# Compliance Condominial: Auxílio eficaz na gestão do síndico



**C**ada vez mais condomínios estão buscando implantar um programa de compliance. Mas será que basta implementar de modo “nu e cru” o compliance que todos os processos serão, automaticamente, adequados às novas métricas? A resposta, por óbvio, é não. Para saber mais e tentar entender melhor como se implanta um programa de compliance a Revista dos Condomínios foi ouvir uma especialista no assunto, a advogada Amanda Accioli.

## Mudança de cultura

**Repórter da Revista dos Condomínios:** Como se dá a implantação de um programa de compliance?

**Amanda Accioli** - A grande questão é que esse método estratégico necessita de uma mudança de cultura e gestão dentro dos condomínios, e o ponto “gestão” chega a ser nevrálgico, pois muitos gestores condominiais e síndicos possuem receio de tocar nesse assunto, mas o que sabemos é que, cada vez mais há uma busca por uma

gestão profissional, comprometida, legal e ética.

## Revolução ética

**Repórter da Revista dos Condomínios:** Muito se fala hoje, até pela imprensa, nesse conceito de compliance. Você acredita que pode ser o início de uma mudança de cultura, digo, na questão ética?

**Amanda Accioli** - Em relação ao ambiente condominial tem mudado rapidamente dia após dia, estamos vivenciando uma revolução ética na gestão condominial, onde procuramos respeitar valores e princípios a todo custo, afim de cultivar a melhor imagem que podemos em um universo cada vez mais competitivo. Nesse cenário a implementação do programa de compliance ganha uma importância estratégica. Nesse contexto, vivemos sim, hoje, uma verdadeira revolução condominial.

## Descoberta de desvios

**Repórter da RDC** - O compliance implica em uma maior detecção de desvios, correto?

**Amanda Accioli** - Sim. Tudo isso aliado às descobertas de escândalos, desvios de dinheiro, uso indevido do poder nas instituições públicas e na esfera política que deixaram os horizontes nublados (e os ânimos alterados), começamos a trazer para o nosso ambiente condominial parâmetros comparativos destas situações que, infelizmente, se aplicam cada vez mais.

**Mídia:** conceito divulgado e conhecido

**Repórter da RDC** - Na sua forma de entender, a mídia tem participação na divulgação e conhecimento do conceito?

**Amanda Accioli** - Com certeza. Nunca, como nos tempos atuais, não só o conceito de compliance, mas também os termos transparência, ética, anticorrupção, prestação de contas e ficha limpa foram tão comentados na pauta da grande mídia.

**Repórter da RDC** - Esses princípios, finalmente, estão sendo aplicados ao setor privado...

**Amanda Accioli** - Correto. De acordo com os Princípios da Ad-



## A responsabilidade civil do condomínio e do síndico diante do descumprimento das medidas restritivas previstas na Lei Maria da Penha

Questiona-se qual o grau de responsabilidade do condomínio e, por via de consequência, do próprio síndico, diante da notícia de expedição de uma ordem judicial sob a forma de uma das medidas restritivas previstas na Lei Maria da Penha. Inicialmente, convém lembrar que, objetivando proteger a mulher vítima de violência doméstica e familiar, a LMP opera em três eixos estruturantes, a saber, prevenção, proteção e responsabilização.

Com efeito, tendo perdido a sua natureza cautelar, e adquirindo, segundo o novo entendimento esposado pelo Superior Tribunal de Justiça (STJ), o perfil de tutela inibitória, as medidas restritivas da LMP independem de processo, inquérito policial e até mesmo boletim de ocorrência.

Caso uma moradora apresente ao condomínio uma cópia da decisão judicial que determina ao morador o seu afastamento do lar, o nosso entendimento é o de que, movido por um dever moral, de fraternidade e de solidariedade humana, a gestão condominial deve atuar de forma a contribuir ao máximo para a observância desse comando judicial, impedindo, no que for possível, o acesso do morador ao edifício.

Contudo, a nosso ver, o condomínio não possui dever jurídico de cumprir tal determinação, isso porque a ordem judicial foi exarada para pessoa determinada (o ex-conjuge, ex-namorado, etc), restringindo o seu alcance às pessoas envolvidas na relação jurídica doméstica, afetiva ou familiar.

Por óbvio que caso a ordem judicial tenha sido designada para o condomínio, esse deverá cumpri-la com o máximo rigor, uma vez que, nesta hipótese, saímos da esfera do simples dever moral para ingressar na seara da estrita obrigação jurídica.

De ser lembrado que nosso repertório jurisprudencial já registra hipóteses de responsabilização de condomínio por inobservância de determinação judicial relacionada ao cumprimento de medidas restritivas previstas na LMP.

Temos assim que a vara de Execução de Penas e Medidas Alternativas de Goiânia, acolheu pedido de medidas protetivas de uma vítima de seu ex-companheiro e impôs, de ofício, multa diária no valor de R\$ 5 mil a condomínio residencial, não participante do processo, caso permita o acesso do ofensor à residência da ex-companheira.

Nesse sentido, convém atentar para a importância de decisões judiciais do referido jaez, visto que casos como o acima descrito comportam a adoção do princípio do "atrio traicret arbitrium" (transporte da decisão judicial) ao condomínio onde a vítima reside para fazer cumprir com máxima efetividade o comando da decisão judicial.

### 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](mailto:vanderandradeadvogado.com.br)  
🌐 [www.institutocondominiale.net](http://www.institutocondominiale.net)  
📧 @vanderfdeandrade

ministração Pública, temos, de acordo com essa perspectiva temos o acrônimo: LIMPE - legalidade, imparcialidade, moralidade, publicidade e eficiência e com estes princípios na "boca do povo" todos começaram a prestar mais atenção à conduta nas empresas e a exigir transparência nas ações do mundo condominial.

### Mas o que é Compliance?

**Repórter da RDC** - Mas o que é Compliance?

**Amanda Accioli** - Do inglês to comply, compliance significa agir em conformidade com uma regra ou um procedimento, pressupõe que algo está de acordo com as leis e os regulamentos/normas.

### Objetivos

**Repórter da RDC** - Poderia citar os objetivos do compliance?

**Amanda Accioli** - Alguns dos objetivos do compliance condominial é: evitar desvio de verbas, fraudes, desfalques entre outros sérios problemas que podem ocorrer em um condomínio, promovendo além de tudo uma gestão ética e transparente.

**Repórter da RDC** - Podemos afirmar que o compliance oferece algum diferencial para o síndico?

**Amanda Accioli** - Os síndicos que entenderem a importância da implementação deste compliance e levarem este modelo como modelo efetivo de seu trabalho, de agora em diante, entendo que estarão dez passos à frente de outros profissionais que ainda não se utilizam destes mecanismos. Trabalhar com compliance dentro dos condomínios é um grande diferencial (ainda), pois traz segurança, transparência e ética.

**Compliance:** estratégia que garante conformidade com normas e leis

**Repórter da RDC** - Podemos afirmar que o compliance oferece facilidades para a gestão do síndico?

**Amanda Accioli** - Veja, mais do que uma atividade operacional, o compliance é uma estratégia para garantir que o condomínio, através do cumprimento da ética, esteja em conformidade com normas e leis, afinal quando tratamos de condomínios, estamos falando de um organismo vivo e alguns deles imensos e com suas particularidades fiscais, trabalhistas, contábeis, jurídicas, de RH e manutenção.

Em outras palavras, o síndico como gestor do condomínio, levando a estratégia do compliance para dentro deste organismo vivo estará dizendo com sua ação que ele, acima de qualquer outra pessoa, é quem mais deseja e quem mais busca por uma administração transparente, ética e eficiente. Não seria maravilhoso um mundo de condomínios geridos por síndicos que pensassem e agissem desta forma?

### "Escorregadas"

**Repórter da RDC** - Podemos afirmar que o compliance impede o cometimento de ações ilegais?

**Amanda Accioli** - Não impede mas, com certeza, inibe. No universo chamado condomínio existem: funcionários, fornecedores, zeladores, gerentes pre-

diais, fornecedores, condôminos, terceirizadas e o próprio síndico, e é inegável que todos estabeleçam relações entre si, sujeitas à algumas “escorregadas” de condutas.

Como exemplo podemos citar: suborno, que está em facilitar alguma coisa, impor alguma favorecimento pessoal, e não necessariamente um ato que envolve dinheiro; a realização de contrato frio; o desvio de recursos; cobrança indevidas ou ilegais (cobranças de valores extras, ou por pessoa que não tenha procuração para tal), entre muitas outras “escorregadas”. São situações que podem ocorrer e não são raras. O compliance atua para evitar que o delito aconteça.

**Compliance:** Equipe multidisciplinar

**Repórter da RDC** - Para aplicar o conceito em sua gestão o síndico deve ser um especialista?

**Amanda Accioli** - As capacidades envolvidas são muitas. Quando falamos em implantação das estratégias de compliance, devemos lembrar, acima de tudo, que esta deverá ser realizada por uma equipe multidisciplinar devidamente capacitada e especializada no assunto para efetivar de fato o compliance.

**Escritório de advocacia:** importância da multidisciplinariedade

Posto isso, não tenho como não mencionar a importância de um escritório de advocacia multidisciplinar, que irá analisar o condomínio por todos os ângulos, realizando um verdadeiro mapeamento daquele condomínio

juntamente com outros profissionais, como contadores e administradores.

### Perspectiva múltipla

Todos eles serão responsáveis por observar o condomínio, identificar falhas, sugerir correções, estudar e efetivar soluções, bem como criar maneiras de evitar a violação das leis, e tem o poder de analisar eventuais pontos que não estejam em conformidade com a legislação, normas e diretrizes condominiais. Portanto, este é um movimento de todos e não só de uma pessoa daquele condomínio: é a intenção de todos em realizar e efetivar essa implantação. Mas claro que o síndico é a figura “maior” nesse processo, afinal lembrem-se desta máxima: “o exemplo vem de cima”.

**Compliance:** Ética e transparência

**Repórter da RDC** - Não basta o síndico ser honesto? Se não, por quê?

**Amanda Accioli** - Vejo que hoje em dia, não basta mais aos síndicos serem honestos, eles realmente precisam dar mostras constantes e efetivas sobre esta honestidade através de processos transparentes, política ética e estruturada, e nisso o compliance “cai como uma luva”, pois ele atesta os procedimentos e auxilia em sua demonstração aos moradores.

Assim muitos condomínios através dos seus gestores, já estão buscando pelos departamentos específicos de compliance, com o objetivo de trazer mais eficiência e especialização ao trabalho

dos funcionários, ao convívio dos moradores, à efetiva manutenção predial e eficiente gestão do condomínio como um todo. Desse modo, as tarefas necessárias ao bom funcionamento, não se confundem e fica mais fácil colocar as ações em prática.

### Auditoria X Compliance

**Repórter da RDC** - Qual a diferença entre auditoria e compliance?

**Amanda Accioli** - Alguns ainda podem confundir o compliance com auditoria, mas um difere totalmente do outro. Vejamos: diferentemente de uma auditoria, cujo profissional analisa o histórico passado e presente das finanças e condutas de um condomínio, o compliance é um exercício diário de avaliação sobre os processos atuais e os que se pretende chegar no condomínio, e sempre em busca das me-



Amanda Accioli

## 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)



## Serviços de Auditoria Independente para os condomínios

Os condomínios, de uma forma geral, cresceram em estrutura e passaram a contratar uma quantidade grande de horas de serviços, pois os lançamentos imobiliários das últimas duas décadas passaram a oferecer aos seus moradores uma gama de facilidades, trazendo mais comodismo e conforto.

Tudo isso tem um custo que carece ser demonstrado, de forma transparente para a comunidade condominial através da prestação de contas, que precisam ser claras, fundamentadas numa estimativa prévia, através de um orçamento apresentado, discutido e aprovado em assembleia.

Estas contas são geralmente prontificadas por administradoras de condomínios, e são apresentadas através de relatórios de recebimentos e gastos, chamados de balancetes.

Na visão contábil, balancete é um termo técnico que contempla outros registros além de entradas e saídas de recursos, tais como os ativos (bens e direitos) e passivos (obrigações), e são complementados por notas explicativas.

Surge então a necessidade de uma visão técnica para o entendimento do que aqui vamos chamar de balancetes condominiais, para que se obtenha a confiança necessária na Assembleia Geral Ordinária (prevista por lei), e a sua consequente apresentação para aprovação.

Neste cenário começa a ser contratado mais um tipo de serviço, que é a auditoria independente, e que tem a função de analisar esses balancetes e validar seus lançamentos e saldos de forma técnica.

A auditoria começa a ser demandada, de maneira ainda tímida, após a virada do século, com o propósito de proporcionar uma espécie de investigação com um entendimento de caráter punitivo ao mandatário que não fosse capaz de convencer a sua comunidade condominial de que as suas contas estariam aptas à aprovação. Fenômeno que chamo de “caça às bruxas”.

Esse cenário não era bom para nenhum dos atores, sejam os síndicos que terminavam seus mandatos (caçados), síndicos recém eleitos e empossados (caçadores), condôminos (espectadores) e o próprio auditor, que carregava a expectativa de todos, de que seriam encontrados grandes problemas nas prestações de contas, o que por muitas vezes não acontecia.

Aos poucos, como naturalmente ocorre, houve uma evolução nesse entendimento, que foi acompanhado do surgimento do mercado condominial, motivado pela busca de conhecimento de gestão e de aperfeiçoamento das prestações de serviços neste setor.

A busca e motivação pela auditoria também acompanhou a evolução, e começamos a assistir os síndicos e conselheiros de mandarem a análise das próprias contas, e submetê-las à assembleia, acompanhadas da opinião de profissional especializado, e que contribui com a sugestão de adoção das boas práticas de mercado para a administração condominial.

Ainda falando em evolução, o serviço de auditoria passou a ser visto pelo síndico como uma ferramenta da sua própria gestão, e passaram então a submeter as suas pastas de prestações de contas, juntamente com seus balancetes condominiais à análise periódica chamada de auditoria preventiva.

A estratégia tem o reconhecimento de gestores que estão à frente de grandes condomínios, que por vezes, arrecadam mais do que grandes empresas, e perceberam que esse auxílio técnico profissional é a melhor forma para prestar contas de maneira satisfatória, transparente e assumindo os menores riscos possíveis.

### **Carlos Tortara Dantas**

**Formado em Administração pela Puc-Rio, pós-graduado em Gestão de Negócios pela FDC e especialista em Direito Imobiliário. Atua há mais de 15 anos em gestão condominial e é sócio-diretor da Garden Administração. Amante de tecnologia e um entusiasta por transformar digitalmente seu mercado**

### **Contato**

📧 @carlosdantas.br

lhores práticas para serem efetivadas dentro do âmbito condominial.

E isso vai de encontro ao dia a dia dentro deste grande organismo vivo: desde a solicitação de orçamentos com o objetivo de buscar as melhores condições, até as ações mais subjetivas, mas tão importantes quanto a tomada de preço, que é a ação pensada no coletivo, de maneira controlada, ética e transparente, e para isso não depende apenas de lei, devemos olhar como um todo, além de números, mas sim de valores éticos e morais.

### **Auditoria**

#### **Repórter da RDC - E em relação a auditoria?**

**Amanda Accioli** - Como deve ser sabido dos leitores, a auditoria é um exame sistemático das atividades desenvolvidas em determinada empresa ou setor, e no caso aqui, dentro dos condomínios, cujo objetivo é averiguar se elas estão de acordo com as disposições planejadas e estabelecidas previamente, se foram implementadas com eficácia e se estão adequadas.

#### **Compliance: Canal interno de denúncias**

**Repórter da RDC - Para implantar um programa de compliance, o que importa estabelecer além do registro das regras e normas internas?**

**Amanda Accioli** - A implementação do Programa de Compliance também sugere e recomenda a criação de um canal interno de denúncias para que os colaboradores e qualquer pessoa que tenha vínculos com o condomínio possam fazer reclamações, denunciar situações que envolvem corrupção e noticiar casos de descumprimento das normas, sejam elas normas internas do condomínio (regimento interno e convenção), sejam normas federais.

Canais de Comunicação são imprescindíveis para realização de todo o trabalho, e sem esquecer que podem ser realizados por anônimos e assim poder relatar uma situação estranha ao processo implantado. A partir da comunicação do fato, a equipe de compliance poderá investigar o caso com mais precisão e avaliar a necessidade de intervir. Trata-se de uma estratégia bastante eficiente para garantir que as normas dentro do condomínio continuem sendo devidamente obedecidas.

#### **Regras: Claras e escritas**

Não basta que as regras de compliance sejam comunicadas verbalmente aos que fazem parte do condomínio, estas regras além de claras devem estar escritas, redigidas de forma inequívoca para ser repassada a todos; então após minuciosa avaliação sobre todos os aspectos do condomínio, redige-se o Manual de Boas Práticas, onde estarão organizadas as regras e políticas das condutas e que deverá ser direcionado aos vários públicos do condomínio, desde os funcionários até os condôminos proprietários.

E não esquecer: síndicos também devem se submeter às regras do compliance.

Porém, não mais importante, são os treinamentos a esta nova forma de gestão, afinal não adianta deixar tudo escrito, organizado, se aqueles para



os quais elaboramos os procedimentos não sabem como agir ou trabalhar dentro dos novos procedimentos. Assim, deve haver treinamento constante e com reciclagens periódicas, permitindo assim que os problemas sejam minimizados.

**Síndico:** Ele precisa do engajamento de todos

**Repórter da RDC -** Quais as vantagens de um programa com esse conceito?

**Amanda Accioli -** A criação de programas de compliance traz várias vantagens para uma gestão mais eficiente dos condomínios.

### Evita desvio de conduta no âmbito condominial

**Repórter da RDC -** Poderia dar alguns exemplos?

**Amanda Accioli -** O controle contínuo da equipe de compliance, a fim de avaliar a conformidade das práticas condominiais, é uma forma de inibir o desvio de conduta. Afinal, ao saber que há uma averiguação frequente das práticas internas, os colaboradores, líderes, gestores condôminos e moradores se tornam mais alertas e preocupados em seguir as determinações legais e normativas.

O desvio de conduta pode ser evitado por meio da introdução de treinamentos e programas de capacitação com os empregados e demais figuras da liderança. Assim, todos estarão conscientes de seu papel individual dentro do condomínio e saberão melhor como agir em conformidade com a lei para minimizar os riscos. Garante obediência aos princípios ligados à boa-fé, ética e honestidade

**Repórter da RDC -** Poderia dar mais alguns exemplos?

**Amanda Accioli -** O compliance promove a conscientização dos colaboradores, gestores condominiais e moradores do condomínio sobre a importância de manter a boa-fé, ética e honestidade em todas as atividades internas. Essa medida é uma forma de incentivar à todos para que as práticas legais e positivas estejam sendo devidamente cumpridas.

### Preserva imagem e a reputação do condomínio

**Repórter da RDC -** Podemos dizer que um programa de compliance tem repercussões positivas para a imagem de um condomínio?

**Amanda Accioli -** O programa

de compliance traz efeitos positivos para a reputação do condomínio, afinal ele será conhecido pela efetividade com que cuida do bem-estar de seus moradores e colaboradores e pelo compromisso com a lei. Desse modo, ela passa a ser bem visto perante o mercado, no bairro onde está localizado e conseqüentemente terá uma maior valorização patrimonial.

### Oferece mais motivação aos funcionários, colaboradores, condôminos e moradores

**Repórter da RDC -** Bom também para a ambiência...

**Amanda Accioli -** Sim. Nada melhor do que viver e/ou trabalhar em um ambiente onde você se sente acolhido e valorizado, não é mesmo? Nesse sentido, o compliance é uma grande vantagem, uma vez que ele melhora a qualidade de vida de todos daquele organismo vivo que se chama condomínio.

A repercussão é que a implementação desse programa traz mais confiança aos moradores, sejam eles condôminos ou não, e incentivos aos funcionários e colaboradores, uma vez que eles se sentem mais valorizados e seguros.



## Dicas para resolver conflitos em condomínios

Resolver conflitos em condomínios pode ser trabalhoso, mas é essencial para manter uma convivência saudável entre os moradores. Seguem dicas úteis para lidar com conflitos em condomínios:

**Promova a comunicação aberta:** Muitos conflitos surgem de mal-entendidos ou falta de comunicação. Encoraje os moradores a expressarem suas preocupações de forma respeitosa e ouça atentamente as opiniões de todos os envolvidos.

**Estabeleça regras claras:** Tenha regras claras e bem definidas para o condomínio e garanta que todos os moradores estejam cientes delas. Isso reduzirá a probabilidade de conflitos surgirem por conta de comportamentos inadequados ou interpretações erradas das normas.

**Respeite a privacidade:** Ao lidar com conflitos, é importante respeitar a privacidade dos envolvidos. Evite expor detalhes pessoais ou questões sensíveis em espaços públicos, como reuniões de condomínio.

**Promova a mediação:** Em vez de deixar os conflitos se intensificarem, promova a mediação entre as partes envolvidas. Isso pode ser feito por um síndico, um comitê de moradores ou até mesmo por profissionais especializados em resolução de conflitos.

**Busque soluções criativas:** Nem sempre há uma solução óbvia para um conflito. Encoraje os moradores a pensarem de forma criativa e a considerarem opções alternativas para resolverem seus problemas.

**Mantenha a imparcialidade:** Se você estiver envolvido na resolução de um conflito, certifique-se de manter a imparcialidade e tratar todas as partes envolvidas com justiça. Isso ajuda a construir confiança e a garantir que as soluções sejam aceitas por todos.

**Documente tudo:** Em casos mais graves, onde a intervenção legal pode ser necessária, é importante documentar todos os passos tomados para resolver o conflito. Isso pode incluir registros de comunicações, reuniões e quaisquer medidas disciplinares tomadas.

Lidar com conflitos em condomínios exigem habilidades de comunicação e compromisso por parte de todos os envolvidos. Ao seguir essas dicas e promover uma cultura de respeito e cooperação, é possível resolver conflitos de forma eficaz e manter um ambiente harmonioso para todos os moradores.

**Wania Baeta**

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

**Contato**

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

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

### Reduz o surgimento de litígios

**trabalhistas:** Origem de grande desordem financeira condominial

**Repórter da RDC** - É possível que venha a reduzir questões jurídicas de todo o tipo...

**Amanda Accioli** - Sim. O mais importante, com certeza, é o melhor controle das operações e práticas trabalhistas por meio do compliance, que é uma ótima maneira de verificar a legalidade das atividades e evitar a violação dos direitos do trabalhador pelos gestores condominiais. Com isso, há menos chances de o empregado ter que recorrer ao Poder Judiciário para fazer valer os seus direitos. Caso contrário, é possível que o condomínio possa figurar como parte ré em demandas trabalhistas.

### Impede perdas financeiras no condomínio

**Repórter da RDC** - Ou seja, reduz as chances de passivos para os condomínios.

**Amanda Accioli** - Exato, porque o ajuizamento de ações judiciais implica gastos honorários advocatícios, custas processuais e serviços periciais, por exemplo. Além disso, caso o condomínio venha a ser condenado em sentença transitada em julgado, ele terá que arcar com o pagamento das verbas trabalhistas devidas aos funcionários e também por eventual indenização por danos morais, por exemplo. Trata-se de um valor que pode ser alto e comprometer o orçamento do condomínio, especialmente dependendo da quantidade de trabalhadores.

Além disso, a gestão trabalhista, quando feita de forma inadequada, pode acabar negligenciando questões importantes referentes às relações entre empregado e empregador. Como consequência, isso pode acabar gerando passivos trabalhistas e previdenciários – que trazem perdas financeiras para o condomínio.

### Compliance: Síndico deve se capacitar

**Repórter da RDC** - Como está o mercado? É natural identificar no mercado gestores condominiais implantarem programas de compliance?

**Amanda Accioli** - Não é tão comum, não. Ainda não são todos os síndicos e gestores condominiais que estão capacitados ao compliance, pois esta é uma prática recente. Mesmo que o condomínio contrate um escritório especializado em compliance (que é a minha sugestão), o síndico deve buscar informação constante e buscar a capacitação através de cursos de preferência, pois eles trarão uma excelente bagagem de informações para os gestores condominiais.

**Amanda Accioli**  
Advogada Consultiva  
Condominial e Síndica Profissional

**Contatos**

📧 [@accioliccondominial](https://www.instagram.com/accioliccondominial)

🌐 [accioliccondominial.com.br](https://www.accioliccondominial.com.br)



# Conta Pool:

## Quais os riscos para seu condomínio?

PARA MUITOS SÍNDICOS DE PRIMEIRA VIAGEM, ISSO É ALGO INTEIRAMENTE DESCONHECIDO. PARA QUEM JÁ CONHECE, POLÊMICO. SERÁ QUE SEU CONDOMÍNIO USA E VOCÊ NEM SABE? PODE SER - E É - MUITO COMUM ACONTECER. MAS QUAIS AS IMPLICAÇÕES DE ADOTAR TAL CONTA?

Para melhor conhecer o tema, o repórter da Revista dos Condomínios foi ouvir o relato do síndico e administrador de empresas, com especialização em finanças, Sérgio Gouveia. A entrevista é, ao mesmo tempo, curiosa, esclarecedora e um advertência alerta para os síndicos de uma maneira geral. “Na minha segunda experiência como síndico morador, logo após a minha eleição, fui examinar os balancetes e vi em vários comprovantes e extratos o nome da administradora como titular. Tomei um susto: ‘Que diabo é isso?’”

### **Não conheço e já não gosto**

Embora o especialista ainda não soubesse da existência da chamada conta pool, “já não gostei dela logo de saída”. Ele, em seu relato, disse que se incomodou profundamente ao identificar que, nos registros de pagamentos, comprovantes etc., o nome que constava como o pagador era o da administradora e não o do condomínio. Só então fui buscar saber melhor do que se tratava.

### **Origem do nome “pool”**

Sérgio, depois de pesquisar, a ori-

gem do nome “pool” descobriu que essa palavra inglesa pode ser interpretada como “acordo temporário entre duas ou mais empresas para execução de determinado projeto, formando um caixa único” (Dicionário Oxford), ou “uma união de fato entre empresas para a manutenção compartilhada de uma atividade ou serviço comum” (jus.com.br).

### **Conta corrente**

Uma conta corrente é uma conta bancária comum em nome do condomínio, que permite que as despesas e receitas sejam gerenciadas separadamente. “Essa, todo mundo conhece como funciona” – comentou, sem afastar a desconfiança, e completou: “é a opção mais comum e amplamente utilizada pelos condomínios. Da mesma forma que a sua conta corrente pessoal, as transações financeiras movimentadas ali dentro são exclusivas daquele condomínio, feitas em nome do condomínio”.

### **Rastreabilidade**

As despesas e receitas são facilmente rastreáveis e o saldo é atualizado em tempo real. Isso



**Sérgio Gouveia**

torna mais fácil para o síndico ou administrador do condomínio controlar as finanças e tomar decisões financeiras. Nesse ambiente, o controle é 100% do síndico, permitindo inclusive que os lan-





çamentos dos pagamentos sejam feitos pela administradora diretamente na conta e fiquem aguardando apenas a sua autorização para serem efetivados. Note que, neste modelo, a administradora tem acesso apenas a ler extratos e fazer lançamentos, ou seja, ela não movimenta a conta.

### **Sem acesso, sem transparência**

A conta pool também é uma conta corrente comum, só que da administradora, que por ser a titular, tem total controle sobre qualquer operação – inclusive saques –, enquanto o síndico sequer tem acesso para visualização dos extratos. Ela centraliza as finanças de vários condomínios administrados por ela. Isso significa que todas as receitas e despesas desses condomínios são registradas em uma única conta, o que facilita o gerenciamento financeiro para a administradora, mas reduz a transparência para o síndico ou gestor condominial.

### **Conta pool: características**

Há algumas características da conta pool que exigem reflexão e atenção antes de optar por ela. Uma delas é que “pode ser mais difícil para os síndicos e moradores do condomínio monitorar suas despesas e receitas” – alerta Gouveia. Como todas as transações financeiras são registradas em uma única conta, para saber exatamente quanto dinheiro está sendo gasto em despesas específicas, “é preciso recorrer ao controle feito pelo sistema financeiro utilizado pela administradora, que faz a segregação dos lançamentos de cada condomínio” – detalha o especialista.

### **Na melhor das hipóteses: demora no acesso**

Como isso nem sempre ocorre de forma automática (ou seja, depende de lançamentos manuais feitos pela equipe financeira da

administradora), isso pode levar algum tempo. Para essas leituras serem confiáveis e precisas, a administradora precisa manter um controle muito rigoroso das movimentações, dos saldos e dos lançamentos.

### **Movimentação emergencial:**

um problema para o síndico. Outra desvantagem da conta pool é que, pelo fato dos recursos do condomínio estarem depositados na conta de terceiros, o síndico não consegue ter acesso direto a essa conta, e isso pode ser um problema caso haja necessidade de movimentação emergencial, digamos, durante um final de semana ou feriado. Nesse caso, é preciso acionar alguém da administradora, que por sua vez acessará a conta. “E isso nem sempre ocorre na agilidade necessária à situação. Com uma conta pool, por exemplo, o síndico não consegue fazer um PIX, o que, em algumas situações, pode ser um problema” – considera Gouveia.

### **O mais preocupante:**

fraudes e fechamento falência da administradora. E tem mais dois itens extremamente sensíveis que precisam ser considerados. O primeiro é que empresas podem quebrar. “Portanto, as administradoras também. E se ela quebra com o dinheiro do condomínio na conta? Bem, você pode imaginar” – responde Gouveia a própria pergunta, em tom reticente. No segundo item, Gouveia considera a seguinte hipótese: “é que podem ocorrer fraudes e desvios, e quando o síndico souber, será tarde demais, pois não há como acompanhar em tempo real”.

### **Conta Pool: legal, mas para quem?**

A conta pool não é ilegal. O especialista, Sérgio Gouveia, particu-

larmente, não gosta desse modelo, “mas há casos em que ela é a única solução” – afirma e dá um exemplo: “para isso são os chamados ‘condomínios de fato’ (mas ainda não de direito), que é quando um condomínio ainda não foi formalmente constituído, e por não possuir CNPJ, não pode abrir uma conta bancária, dentre outras restrições”. A alternativa, sem a opção da conta pool, a gestão financeira precisaria ser “através da conta ‘pessoa física’ do síndico, ou ‘no dinheiro’. Ambas as alternativas totalmente irregulares” – conclui.

### **Vantagens?**

Muitas administradoras incentivam os condomínios a utilizar esse modelo. Entre outros motivos, porque ter muito dinheiro em conta permite que ela gere receitas extras através de aplicações no mercado financeiro, tenha acesso a linhas de crédito mais baratas e aplicações com melhor remuneração, faça empréstimos aos condomínios sob sua carteira, dentre outros, funcionando quase como uma financeira – lembra Gouveia.

### **Escolha consciente**

Uma vez sabendo dos prós e contras, a escolha entre conta corrente e conta pool depende das necessidades específicas de cada condomínio. “Minha recomendação é que o síndico se informe bastante sobre vantagens e desvantagens, que convide o conselho a participar dessa discussão e, se optarem por ela, que aprove essa decisão em assembleia, formalizando-a em ata” – indica Gouveia.

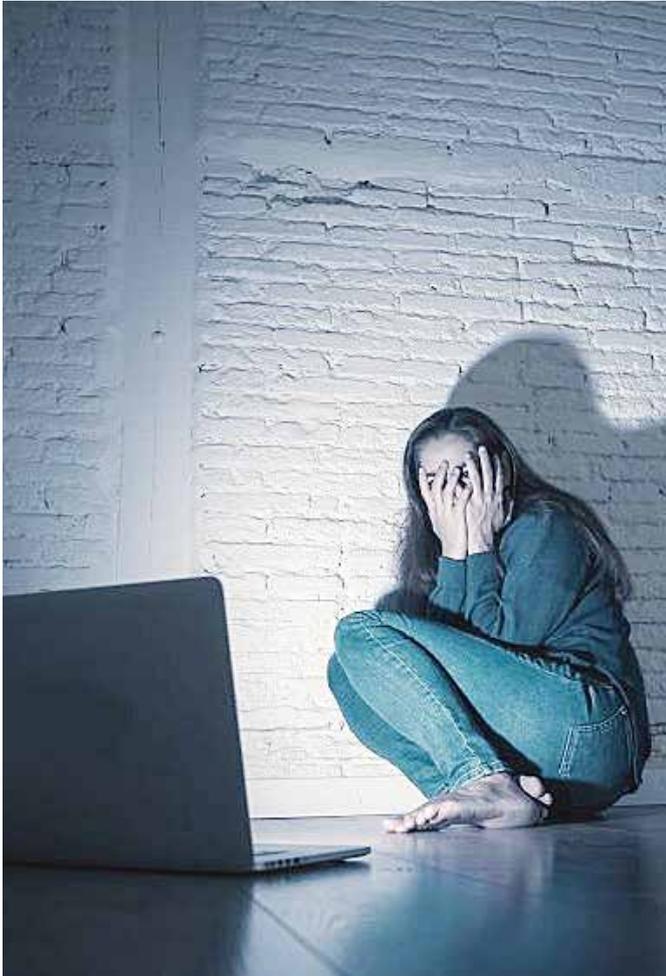
### **Sérgio Gouveia**

*Administrador de empresas, com MBA em finanças e 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, escritor e influenciador.*

### **Contatos**

📧 @derepentessindico  
✉ derepentessindico@gmail.com  
📱 derepentessindico

# Stalking nas Redes Sociais: Ameaças além da tela



Em algum momento você já teve uma pessoa indesejada bisbilhotando sua vida; cuidando das suas redes sociais; mandando mensagens; perguntando a amigos e familiares a respeito de você; te mandando presentes sem você ter qualquer relacionamento com você? Isso é Stalking. Você já ouviu falar?

Esse termo em inglês pode soar estranho, mas representa uma realidade séria e assustadora para muitas pessoas. O stalking, ou perseguição persistente, é quando alguém segue, assedia ou monitora

## Auditoria de Condomínios

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

Paz e harmonia  
entre condôminos e  
valorização patrimonial





## A postura dos síndicos atuais e a observação dos problemas decorrentes disso à luz da filosofia sistêmica imobiliária

Os condomínios, nada mais são do que pequenas amostragens da nossa sociedade atual e suas mazelas. Nesse contexto vemos crescer comportamentos de síndicos que se equiparam aos dos atuais gestores públicos, que são os políticos brasileiros de um modo geral. Assim como o nosso povo já não liga para quem está furtando e se apropriando no âmbito público, e com isso o jargão popular: “ele rouba mais faz”; virou verdade absoluta, paralelamente a isso, vemos nos condomínios, os síndicos se apoderando de quantias, e da mesma forma que o povo já não se importa com os políticos que roubam, os síndicos passaram a ser escolhidos pela ordem do jargão: “deixa ele, rouba pouco ou rouba menos”. A verdade é só uma, estamos numa desordem absoluta de valores, hierarquia, desequilíbrio entre o dar e receber, e acometidos por uma preguiça avassaladora de fazer o certo, componentes estes, que já corroeram a ética, os bons costumes e a o equilíbrio dentro de uma comunidade. A maior prova disso, é o número cada vez menor de pessoas que se dispõem a ir uma reunião de condomínio para exercerem seus direitos, e isso é tão gritante, que muitas vezes nem se tem quórum para convocação com vistas a destituição de um síndico que esteja se apoderado de dinheiro da massa condominial. Da mesma sociedade que se omite na votação de um político e sequer vigia suas contas, faz parte o condômino que também se omite e não quer ir à assembleia para destituir o síndico que furta. A sociedade e os condomínios pecam juntos por omissão, e este cenário parece crítico, e contra ele é necessário e de forma emergencial, serem retomados princípios basilares de comportamento sistêmico, que são o pertencimento, hierarquia e equilíbrio entre o dar e receber. Precisamos saber que quem chegou antes no empreendimento, ou seja, seus empreendedores conhecem sem sombra de dúvida, a história do empreendimento e na sua grande maioria são eles que detêm informações privilegiadas acerca de cada proprietário. Precisamos entender que todos dentro da edificação pertencem e fazem parte, e que sem equilíbrio das decisões não se vai longe na vida administrativa condominial. Equilibrar o dar e receber na edificação não é fácil, até porque muitos colaboradores acabam se achando donos do condomínio, quando por muito tempo serviram a edificação na condição de funcionários. As relações antigas dentro de um prédio, muitas das vezes se sobrepõem a vontade da massa condominial. Síndicos profissionais que estão dentro do prédio desde a fundação dele, acabam por ter uma legitimidade no decorrer do tempo, que os tornam imutáveis na gestão, e essa mesma característica, pode também facilitar o apoderamento de quantias, já que excesso de poderes dada a quem não é dono e proprietário, em muitos casos, faz corroer valores, trazendo para dentro do edifício o abuso de confiança, mas uma vez pela omissão da massa condominial em fiscalizar o síndico como deveria. Como agir e tais circunstâncias? A visão sistêmica ensina que se cada um fizer a sua parte da melhor forma isso não acontecerá. Então qual segredo? Cada um exercer o seu devido papel e fazer o que tem que ser feito. Cada um no seu lugar adquire força capaz de mudança. A omissão de muitos, faz com que um síndico pratique abusos, seja ele orgânico ou profissional. O primeiro diagnóstico que se deve prestar atenção é: “Cada um no seu lugar o diabo não tem o que fazer.” A apropriação de valores, somente ocorre porque ninguém fiscaliza, e deixam que terceiros exerçam atos que não seriam da competência somente de um síndico isoladamente. A assembleia é a união de todos os condôminos, cada um no seu papel, sem delegações que exorbitem ao dever de cada parte, somente cada um fazendo o que deve ser feito operacionalmente, aprovando e reprovando o que deve ser rechaçado, um condomínio consegue ir adiante. A dica de hoje é: “Síndico somente se apodera de coisas que não são vigiadas”. Assim como na seara pública você deve ser um bom e digno cidadão, exerça seu papel de condômino na esfera privada onde mora. Fiscalize e eleja um bom gestor. Isso tanto no âmbito privado como no público, e após fiscalizem. Quem se omite paga mais caro!

### Gracília Portela

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

### Contato

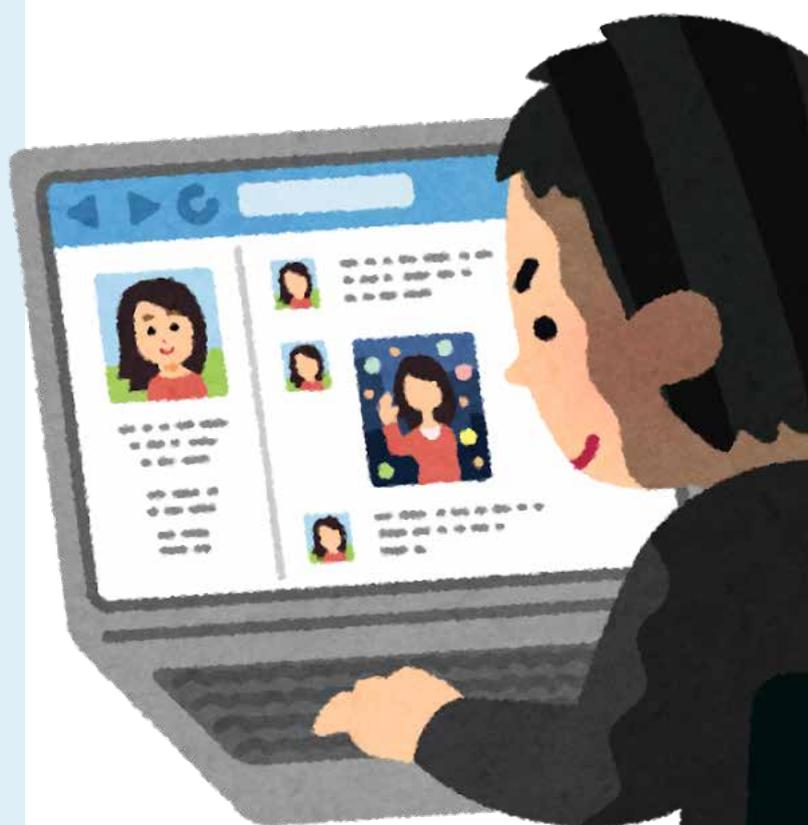
✉ [gracilia.portela@amoportela.com.br](mailto:gracilia.portela@amoportela.com.br)  
@graciliaportela  
☎ (21) 993973571

outra pessoa de forma constante e indesejada. Imagine alguém invadindo sua privacidade, fazendo ameaças ou te deixando desconfortável sempre que você sai de casa. Infelizmente, isso acontece com mais frequência do que se imagina, com casos muitas vezes relacionados ao término de um relacionamento.

Quando abordamos essa perseguição em condomínio, normalmente temos duas figuras: o morador que persegue o síndico com ligações, e-mails, pedidos no aplicativo ou livro de ocorrência, além das inúmeras abordagens nas áreas comuns e por vezes até mesmo fora do condomínio. O morador tem o direito de saber o andamento de seu condomínio, porém em muitos casos ele ultrapassa seu direito afim de constranger o síndico.

Por seu lado, o morador pode ser perseguido pelo síndico, quando esse começa a fazer notificações sem respaldo no regimento do condomínio ou leis, reclamar de problemas inexistentes como barulho fora de hora, má utilização dos espaços comuns, tudo isso para que a vítima se sinta ameaçada, perseguida e vulnerável. Esse comportamento é uma violação séria dos direitos individuais e pode causar danos emocionais profundos. A prevenção deste crime começa com a conscientização, onde todos devem saber reconhecer os sinais de stalking e entender que esse comportamento não é aceitável. Campanhas de educação podem ensinar as pessoas a proteger sua privacidade online e offline, além de destacar a importância de relatar qualquer suspeita de stalking às autoridades.

Com o avanço da tecnologia e a popularização das redes sociais, o stalking se tornou mais fácil de praticar. Redes sociais online oferecem



“

O STALKING, OU PERSEGUIÇÃO PERSISTENTE, É QUANDO ALGUÉM SEGUE, ASSEDEIA OU MONITORA OUTRA PESSOA DE FORMA CONSTANTE E INDESEJADA. IMAGINE ALGUÉM INVADINDO SUA PRIVACIDADE, FAZENDO AMEAÇAS OU TE DEIXANDO DESCONFORTÁVEL SEMPRE QUE VOCÊ SAI DE CASA. INFELIZMENTE, ISSO ACONTECE COM MAIS FREQUÊNCIA DO QUE SE IMAGINA, COM CASOS MUITAS VEZES RELACIONADOS AO TÉRMINO DE UM RELACIONAMENTO.

acesso instantâneo à vida pessoal das pessoas, permitindo que os agressores coletem informações e monitorem suas vítimas de forma mais eficaz e invasiva.

A lei de Stalking irá completar três anos em 31 de março, mas o que podemos analisar neste período é que a lei deveria ser mais rigorosa para punir os agressores e proteger as vítimas. É essencial que as vítimas tenham acesso a medidas de proteção, como ordens de restrição, para afastar os perseguidores e garantir sua segurança.

O stalking é um problema grave que afeta a vida de muitas pessoas, trazendo sérios problemas a vítima. É importante reconhecer os sinais, prevenir o comportamento e agir rapidamente em caso de perseguição persistente. Com conscientização, apoio e medidas de proteção adequadas, podemos trabalhar juntos para combater o stalking e garantir a segurança de todos.



**Alex Alvez Garcez**  
Advogado, OAB/MS 18.347. Pós-graduado em direito e processo do trabalho, pós graduando em Direito Condominial e Direito Imobiliário.

**Contato**  
📧 @alexgarcez.adv



**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



## Não só as palavras, mas também a forma e o canal

O nível médio de atenção ao texto escrito vem se tornando cada vez menor, especialmente no Brasil, um país de cultura fortemente visual, muito ligado à imagem, às cores e às formas. Daí a importância de recorrermos a estratégias de formatação de avisos ou informativos, que ajudem a atrair a atenção dos condôminos-leitores.

Por exemplo, uma mensagem não deve se apresentar da mesma maneira no grupo de Whatsapp e no quadro de avisos do elevador. São canais totalmente diferentes, exigindo linguagens diferentes.

Lembremos que linguagem não se refere unicamente às estruturais verbais, mas também ao modo como as palavras são concretizadas nos diversos canais de comunicação. Podemos incluir aí o tipo de letra, seu tamanho, o espaço entre as linhas, a distribuição dos elementos de abertura e fechamento no espaço e muitos outros detalhes que fazem toda a diferença no produto final: a mensagem. Esmerar-se nos detalhes da organização visual resultará em um texto muito mais claro e compreensível, aumentando o nível de atenção que lhe é oferecido pelos condôminos.

Outro importante ponto para o sucesso da comunicação em condomínios é a redundância. “O combinado não sai caro”, não é mesmo? Portanto, se a informação que se quer transmitir é de fato relevante para os moradores ou os funcionários, convém distribuí-la nos mais diversos canais: intranet, murais, aplicativos, e-mails e o que mais necessário for para que a mensagem encontre seus leitores. Portanto, quanto maior a diversidade de meios de comunicação, maior o número de pessoas a quem as mensagens conseguirão alcançar.

Em suma, quando a linguagem é clara, objetiva, neutra, apropriada ao canal, cordial e bem distribuída, ela permite que as informações contidas na mensagem cheguem com sucesso a todos os agentes da engrenagem condominial, contribuindo assim com o êxito de sua gestão.

### **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](mailto:ceciliacarvalho3@gmail.com)

# Condomínios Logísticos: Uma jornada da evolução e inovação

A TAXA DE OCUPAÇÃO NESSE TIPO DE ESPAÇO A MAIS DE 90%, SEGUNDO ALGUMAS PESQUISAS E COMO EM OUTROS CONDOMÍNIOS EXISTE A NECESSIDADE DE UM BOM GESTOR

Na década de 90, o Brasil experimentava um crescimento acelerado do comércio de eletrônicos impulsionando a demanda por soluções logísticas eficientes. As áreas centrais das grandes cidades estavam saturadas com falta de espaço e custos altos de terrenos. Surgiu, então, a necessidade de otimizar operações logísticas para redução de custos e tempo de entrega de produtos.

### **O que são condomínios logísticos?**

São empreendimentos compostos por vários módulos ou galpões individuais com infraestrutura moderna e prática que é compartilhada entre as empresas, como portaria, segurança, estacionamento, jardinagem, serviços de limpeza, salas, etc.

### **Atendimento a demanda de mercado**

Sendo assim as empresas não precisam se preocupar com serviços de manutenção ou facilidades para seus funcionários. A empresa aluga o espaço que melhor atende a sua demanda e tem a vantagem de ter os custos totais das despesas do condomínio divididos entre as organizações locatárias ou proprietárias do espaço. A grande função é facilitar e otimizar os processos de armazenamento, entrada e saída de produtos de uma empresa.

### **Como está o mercado de condomínios logísticos no Brasil?**

O marco zero dos condomínios logísticos foi a Log Center Guarulhos, o primeiro condomínio logístico do Brasil. O sucesso da iniciativa



“

**É IMPORTANTE RESSALTAR  
AQUI QUE UM GESTOR DE  
CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS  
DEVE TER CONHECIMENTO,  
FORMAÇÃO E EXPERIÊNCIA  
NA ÁREA DE LOGÍSTICA, POIS  
SÃO CONDOMÍNIOS MUITO  
DIFERENTES DOS RESIDENCIAIS**

inspirou a construção de outros condomínios logísticos em todo território nacional. A partir de então, o segmento se diversificou para atender empresas de diferentes portes e segmentos.

Segundo a Abralog (Associação Brasileira de Logística) o mercado de condomínios logísticos no Brasil segue em grande fase e encerrou o segundo trimestre de 2021 registrando um recorde de absorção líquida com saldo de 772 mil m<sup>2</sup>.

#### **Taxa de utilização**

Os fundos imobiliários de shopping e galpões logísticos são apostas para 2024, uma vez que existe a relação entre taxa de juros menor (Selic) abaixo de 10% nos próximos 3 anos e crescimento imobiliário (fonte: Boletim Focus).

Além disso, em Janeiro/fevereiro 2024, no acumulado do ano atual, comparando com

## Quais as **principais ações** sustentáveis que podem ser inseridas **em condomínios logísticos?**



**Eficiência energética.** A redução de gases de efeito estufa (GEE) é a agenda prioritária dos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável da ONU e a indústria logística, com sua intensa atividade de transporte e consumo de energia, figura entre os maiores emissores de CO<sub>2</sub>. Nesse contexto, os condomínios logísticos podem se tornar agentes de transformação, liderando a transição para um setor logístico mais sustentável. Existem hoje muitos combustíveis com menor emissão de GEE, como gases combustíveis: biometano GNV (Gás Natural Veicular), GNL (Gás Liquefeito de Petróleo), biocombustíveis: biodiesel, diesel de cana, HVO (óleo vegetal hidrotratado), contudo existem desafios como custo, limitação da produção, além da emissão não ser zero. A energia elétrica é uma energia zero emissão de carbono e está em fase de transição. Muitos veículos de transporte estão se adaptando a essa demanda e os centros logísticos devem investir na eficiência energética, trazendo energia limpa como painéis solares, energia por locação, energia de biomassa, energia eólica, disponibilizar estações de carregamento para baterias de veículos elétricos, colocação de bicicletário para os colaboradores, entre tantas outras medidas.

**Uso racional da água.** A utilização de água, seja para lavagem de áreas comuns, pavilhões, irrigação de jardins, pode ser de aproveitamento de água de chuva, através de colocação de cisternas, que podem economizar de 30% a 50% do consumo de água potável, dependendo do consumo e do tamanho da cisterna. Outra medida que pode ser implantada para a redução do consumo é a colocação de redutores de vazão de água. Essas medidas além de trazer uma economia de custos operacionais, temos a questão dos resíduos.



**Resíduos.** Em condomínios logísticos há grande concentração de empresas que operam atividades logísticas e geram um volume significativo de resíduos diversos, que exige uma gestão eficiente de resíduos. O gerenciamento dos resíduos sólidos é parte importante da estratégia de negócios do condomínio, pelo impacto que tem na sociedade, mas também é parte importante na estratégia das empresas que estão inseridas nesses condomínios para a elaboração dos seus relatórios individuais de sustentabilidade. Dentre as práticas de gerenciamento de resíduos em condomínios logísticos estão a coleta seletiva: segregação de pelo menos papel, plástico, vidro, metal, componente eletrônico, óleo de cozinha e outros materiais que dependem da demanda das empresas inseridas no condomínio. Implantação de programa de conscientização dos usuários é importante para o engajamento das ações, onde a divulgação de conteúdos, sinalizações e explicações sobre a segregação correta dos resíduos é imprescindível para o êxito da ação e deve ser realizado de forma contínua. Compactadores e trituradores também podem ser implantados para auxiliar nos processos de gestão de resíduos.



“

GERENCIAR UM CONDOMÍNIO LOGÍSTICO É UM DESAFIO CONSTANTE QUE EXIGE VISÃO ESTRATÉGICA, SOLUÇÕES INOVADORAS, EXPERTISE EM DIVERSAS ÁREAS, CAPACIDADE DE LIDAR COM DIFERENTES STAKEHOLDERS E PROATIVIDADE NA BUSCA POR SOLUÇÕES INOVADORAS

igual período do ano anterior, o desempenho das exportações por setores foi o seguinte: crescimento de US\$ 1,22 bi (15,5%) em Agropecuária; crescimento de US\$ 5,18 bi (58,6%) em Indústria Extrativa e crescimento de US\$ 1,12 bi (4,3%) em produtos da Indústria de Transformação.

Ministério do Desenvolvimento, Indústria, Comércio e Serviços (MDIC) A redução na vacância em condomínios logísticos pelo país segue acontecendo e se encontra em expansão com construção de diversos empreendimentos em todo o país.

No terceiro trimestre de 2023, a vacância nacional ficou na casa de 10%, segundo as empresas de serviços imobiliários CBRE e Colliers, e em 9,3% de acordo com a JLL. Para a última, a taxa era de 11,1% há um ano e de 9,4% no segundo trimestre.

#### **Destaques por setor**

Dentre os segmentos industriais, destacam-se os fabricantes de bens de consumo duráveis, que aumentaram sua produção em 37,5% no ano e os fabricantes de bens semiduráveis e não duráveis, com resultado positivo de 6,3%.

O e-commerce vem ganhando destaque – seu crescimento no mercado logístico foi de 45,4% desde o início da pandemia e representa 6% de todo inventário locado no território nacional; essa atividade é a terceira maior em área locada. Nas duas primeiras colocações estão, pela ordem, as atividades de



#### **Éverton Oliveira**

*Diretor administrador de empresas, MBA em Gestão Empresarial, tecnólogo em Logística, Síndico Profissional e Gestor. Possui mais de 10 anos de experiência na gestão condominial. Atualmente é Síndico e Gestor de condomínios de grande Porte em Porto Alegre e Região Metropolitana*

#### **Contatos**

[in everton-oliveira-b87bb615/?originalSubdomain=br](https://www.linkedin.com/in/everton-oliveira-b87bb615/?originalSubdomain=br)



#### **Tais Marcon**

*Síndica Profissional, Bióloga, Mestre em Microbiologia Agrícola e do Meio Ambiente, Especialista em Sustentabilidade Empresarial e Responsabilidade Social. MBA em ESG de alto impacto (em andamento). Professora do curso de MBA em Governança ambiental, social e corporativa (FSA), Pós-graduação em meio ambiente, sustentabilidade e direito ambiental (Famaqui), curso de formação de síndicos no Espaço Síndico de Valor. Atualmente síndica profissional de condomínios em Porto Alegre e atua com projetos de implementação de ações sustentáveis em condomínios para redução do PITU.*

#### **Contatos**

[in tais-marcon- 105691231/](https://www.linkedin.com/company/tais-marcon-105691231/)  
[@trmgestaodecondominios](https://www.instagram.com/trmgestaodecondominios)  
[@taisrmarcon](https://www.facebook.com/taisrmarcon)  
 51993599366  
[trmarcon.com.br](https://www.trmarcon.com.br)



**SEGUNDO A ABRALOG (ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE LOGÍSTICA) O MERCADO DE CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS NO BRASIL SEGUE EM GRANDE FASE E ENCERROU O SEGUNDO TRIMESTRE DE 2021 REGISTRANDO UM RECORDE DE ABSORÇÃO LÍQUIDA COM SALDO DE 772 MIL M2.**

Transporte e Logística, com 21,4% de área locada, e a atividade de Varejo com 20,6%.

### Como um síndico profissional atua em condomínios logísticos?

A gestão de um condomínio logístico é um processo complexo e multifacetado, que exige expertise em diversas áreas, como administração, contabilidade, segurança, manutenção e logística. O objetivo principal é garantir o bom funcionamento do empreendimento, atendendo às necessidades dos condôminos e assegurando a eficiência das operações.

**Síndico Profissional:** conhecimento em Logística. É importante ressaltar aqui que um gestor de condomínios logísticos deve ter conhecimento, formação e experiência na área de logística, pois são condomínios muito diferentes dos residenciais, onde as atenções são outras, especialmente as voltadas para estratégias de

segurança, pois são armazenados e transportados muitos produtos de alto valor comercial.

### Quais os desafios da gestão?

Gerenciar um condomínio logístico é um desafio constante que exige visão estratégica, soluções inovadoras, expertise em diversas áreas, capacidade de lidar com diferentes stakeholders e proatividade na busca por soluções inovadoras. Através da superação dos desafios, o gestor pode garantir o sucesso do empreendimento, a satisfação dos condôminos e a construção de um futuro próspero e sustentável para o condomínio.

### Foco na sustentabilidade

A implantação de práticas sustentáveis em ESG é fundamental em toda a cadeia de suprimento logístico, isso é transporte, abastecimento, varejo e armazenamento, no último caso, o condomínio logístico. As práticas ESG têm como objetivo prin-

cipal de impactar a governança corporativa e promover a participação dos colaboradores em atividades de responsabilidade social, ambiental e de governança, para uma maior redução de riscos e atração de investimentos.

### A importância da implantação de ações sustentáveis nesses condomínios

Além de serem centros de armazenamento e distribuição, os condomínios representam um eixo crucial para a competitividade e eficiência da cadeia e malha logística no mundo empresarial impactando na economia das cidades onde são implantados. Desse modo a importância da implantação de ações sustentáveis em condomínios logísticos, além da mitigação de impactos ambientais, promove a colaboração entre as partes interessadas, aumentando o valor do espaço e também podem ser concedidos benefícios fiscais, como a redução do IPTU.





# Multipropriedade: Conheça a tendência imobiliária do momento

Qualquer pessoa que acompanhou o mercado imobiliário nos últimos meses se deparou com ofertas de venda de multipropriedades. Basicamente, o formato consiste na compra compartilhada de um imóvel e vem conquistando cada vez mais investidores, com estimativa de crescimento de 28% em 2023, segundo a Caio Calfat Real State Consulting.

Apesar da tendência de alta ser bem atual, essa modalidade de negócio já é regulamentada há alguns anos no Brasil. “Esse formato de negócio foi incluído no Código Civil com o advento da Lei 13.777/2018” afirma o Presidente da Comissão de Direito Condominial da Subseção OAB/SC em Blumenau, o advogado Felipe Fava Ferrarezi. Segundo ele, a principal diferença entre as



“

O ADMINISTRADOR É RESPONSÁVEL PELA GESTÃO DAS QUESTÕES COMUNS, COMO PAGAMENTOS, MANUTENÇÕES E CONTRATAÇÕES NECESSÁRIAS. A CONVENÇÃO É REGISTRADA EM UM CARTÓRIO DE IMÓVEIS E CADA FRAÇÃO POSSUI UMA MATRÍCULA INDIVIDUAL, COM UM NÚMERO ÚNICO

multipropriedades e os condomínios edifícios está na forma de divisão do bem entre os titulares. “Nas multipropriedades, o que se divide não é uma fração ideal de solo, mas o tempo de uso do imóvel”, explica.

Funciona assim: a compra é como de um imóvel normal, mas cada um dos proprietários possui uma fração que não pode ser inferior a 7 dias. O mais comum é 1/52, correspondente às semanas do ano. Todos têm o direito de uso exclusivo por um determinado número de dias seguidos, renovável periodicamente.

Da mesma forma que a propriedade é dividida, as despesas também são. Gastos como IPTU e custos com manutenção são repartidos igualmente entre todos. Se um proprietário possui mais de uma cota, arca com o valor proporcional.

A administração da multipropriedade é feita por um administrador indicado no instrumento de instituição ou na convenção de condomínio. Na falta de indicação, ele é eleito em assembleia geral. O administrador é responsável pela gestão das questões comuns, como pagamentos, manutenções e contratações necessárias. A convenção é registrada em um cartório de imóveis e cada fração possui uma matrícula individual, com um número único.



**Felipe Fava Ferrarezi**  
(OAB/SC 26.673)

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

**Contatos**

📧 @felipefavaferrarezi  
☎️ 71 99159-4757

Quando se entende como as multipropriedades funcionam, fica fácil entender por que o interesse nelas vem crescendo. Poucos investimentos oferecem um custo/benefício tão atrativo. É como um imóvel de férias, com a vantagem de que os custos de manutenção custam apenas uma fração do valor.

Mesmo assim, é preciso cautela antes de se tornar um proprietário. “A multipropriedade oferece diversas vantagens, mas também tem seus riscos. Com a popularização do formato, começam a surgir empreendimentos pouco confiáveis, sem planejamento, tentando aproveitar o bom momento. Por isso, recomenda-se muita atenção antes de investir e, se necessário, buscar o auxílio de um advogado especializado”, sublinha Ferrarezi.



## Gestão participativa envolvendo os moradores na tomada de decisões

Olá! Eu sou Vinícius, Manager Partner da AiCram® e especialista em gestão condominial. Ao longo dos meus anos de experiência como síndico e líder, aprendi a valorizar profundamente a importância da gestão participativa nos condomínios. Nesta matéria, compartilharei estratégias que desenvolvi para incentivar a colaboração dos moradores na tomada de decisões.

### **Construção de uma Comunidade Engajada:**

A base de uma gestão participativa eficaz é a construção de uma comunidade engajada e colaborativa. Para além das noções básicas, é importante ressaltar que o engajamento dos moradores vai além de meramente comparecer às reuniões. É necessário criar um ambiente onde os moradores se sintam verdadeiramente incluídos no processo decisório, encorajando a participação ativa em projetos e iniciativas do condomínio. Isso implica em estabelecer canais de comunicação contínua e bidirecional, onde os moradores se sintam à vontade para expressar suas opiniões, sugerir ideias e até mesmo criticar construtivamente quando necessário. A transparência nas ações da gestão condominial é essencial para construir confiança e legitimidade, fomentando assim um engajamento mais profundo por parte dos moradores.

### **Assembleias Participativas:**

Além de considerar a conveniência de horários e formatos para as assembleias, é crucial ressaltar a importância de uma pauta bem elaborada e de uma condução eficiente durante esses encontros. As assembleias devem ser mais do que simples reuniões para aprovar contas e discutir problemas pontuais. Elas devem ser espaços estratégicos para debater questões relevantes para o futuro do condomínio, como planos de obras, políticas de segurança, gestão financeira e sustentabilidade, por exemplo. Ademais, é fundamental que os síndicos estejam abertos ao diálogo e dispostos a considerar as opiniões dos moradores, mesmo que estas possam divergir da sua própria visão. Essa abertura para o debate e para a construção de consensos é essencial para fortalecer a democracia condominial e garantir que as decisões tomadas reflitam verdadeiramente os interesses coletivos da comunidade.

### **Grupos de Trabalho e Comissões Consultivas:**

A criação de grupos de trabalho e comissões consultivas pode ser um grande diferencial na gestão participativa do condomínio. No entanto, é importante destacar que a eficácia desses grupos está diretamente ligada à sua capacidade de engajar os moradores de forma significativa e produtiva. Não basta apenas formar os grupos, é necessário fornecer-lhes autonomia e recursos necessários para que possam desenvolver seus projetos e contribuir efetivamente para o desenvolvimento do condomínio. Além disso, é importante garantir que esses grupos sejam representativos e inclusivos, de forma a dar voz a uma variedade de interesses e perspectivas dentro da comunidade condominial. Dessa forma, os grupos de trabalho e comissões consultivas podem se tornar verdadeiros motores de inovação e transformação no condomínio, gerando resultados tangíveis e duradouros para o benefício de todos os moradores.

### **Feedback e Reconhecimento:**

O feedback e o reconhecimento são ferramentas poderosas para motivar e engajar os moradores na gestão participativa do condomínio. No entanto, é preciso ir além dos elogios genéricos e do reconhecimento superficial. Os síndicos devem buscar formas concretas de valorizar as contribuições dos moradores, como por exemplo, implementando sugestões que tenham sido apresentadas em assembleias ou projetos desenvolvidos pelos grupos de trabalho. Além disso, é importante reconhecer publicamente o esforço e dedicação dos moradores, destacando o impacto positivo de suas ações no dia a dia do condomínio. Esse reconhecimento genuíno e tangível reforça a importância da participação ativa dos moradores e incentiva outros a se envolverem também, criando um ciclo virtuoso de engajamento e colaboração.

Em resumo, a gestão participativa vai além de simplesmente envolver os moradores na tomada de decisões. Ela requer um esforço contínuo para construir uma comunidade engajada, promover o diálogo e a transparência, e valorizar as contribuições dos moradores de forma significativa. Ao adotar uma abordagem mais estratégica e proativa para a gestão participativa, os síndicos podem criar condomínios mais harmoniosos, resilientes e vibrantes, onde todos se sintam verdadeiramente parte de uma comunidade. Eu, Vinícius da AiCram, estou comprometido em compartilhar essas estratégias e contribuir para o desenvolvimento de condomínios mais felizes e bem administrados.

## Mercadinho em condomínios: o que há de novo no horizonte?

Os mercadinhos dentro de condomínios são uma evolução do conceito de conveniência e praticidade no fornecimento de produtos básicos aos moradores. Historicamente, a ideia de estabelecimentos comerciais dentro de áreas residenciais remonta às primeiras comunidades planejadas, que muitas vezes incluíam lojas, mercearias e outros serviços essenciais para atender às necessidades dos residentes sem que eles precisassem sair do local.

A popularização dos condomínios fechados e a busca por comodidade e segurança nos espaços residenciais contribuíram para a criação desses mercadinhos internos. Eles surgiram como uma resposta à demanda por conveniência, oferecendo uma variedade de produtos básicos, desde alimentos até itens de higiene pessoal, sem que os moradores precisassem se deslocar para fazer compras em supermercados distantes.

Com o tempo, os mercadinhos se tornaram comuns em muitos empreendimentos residenciais, sendo vistos como um diferencial na oferta de serviços aos moradores. É possível afirmar que eles proporcionam também um senso de comunidade ao oferecer um local onde os residentes podem se encontrar e interagir enquanto fazem suas compras diárias. Esses estabelecimentos muitas vezes adaptam sua oferta para atender às preferências e necessidades específicas dos moradores, criando uma experiência de compra mais personalizada ao ambiente condominial.

Com essa perspectiva fomos conhecer um pouco mais sobre esse tipo de negócio com Tony Rocha, CEO da Mercearia da Família. Leia a entrevista, abaixo.

**Repórter da Revista dos Condomínios** – Qual a porcentagem em cima dos resultados?

**Tony Rocha** – Nossa empresa tem trabalhado com retorno de 4% a 6% de repasse em cima das vendas brutas.

**Repórter da Revista dos Condomínios** – Como é possível para o síndico acompanhar esse resultado? Refiro-me à contabilidade. Tem algum diferencial na sua proposta, atualmente?

**Tony Rocha** – Eu, atualmente, estou disponibilizando relatórios mensais juntamente com a transferência. Opero com um sistema de “frente de caixa” que me permite reunir essas informações e compartilhar.



## Quais os **tamanhos** que possui com referência ao **volume de negócios**?

**Abaixo de 50 unidades:** trabalhamos com a geladeira inteligente. Ela oferece 60 a 70% dos produtos mais vendidos, tem uma proteção contra furtos e possui uma manutenção simples.

**Até 100 unidades:** instalação do mercado autônomo modelo "Smart". Ele consiste em uma gôndola expositora com produtos mais tradicionais e uma geladeira expositora com bebidas e produto gelados.

**Acima de 100 unidades:** instalamos o mercado autônomo tradicional. Duas geladeiras expositoras, freezer horizontal (sorvetes, picolés e congelados), três a quatro gôndolas etc...

**Instalação de contêiner (área sem cobertura):** precisamos de um número mínimo de 180 unidades.



## Como atender as **necessidades de condomínios com tamanhos diferentes?**

A mesma solução de consumo de um condomínio de 480 unidades é válida para outro de 36 apartamentos?

### **Breve histórico para entender a questão**

Bem, para dissertar sobre o assunto vamos falar um pouco da história do varejo. Isso nos remonta ao final da década de 1950, quando Abílio Diniz inovou o varejo tradicional. Até então, as mercearias (quitandas ou vendas) funcionavam como pedidos direto em uma espécie de balcão, onde o atendente anotava o pedido, buscava os itens no estoque e embrulhava para viagem. Abílio, filho de comer-

ciantes portugueses, queria implantar um sistema europeu de compras no varejo: o supermercado. Nesse “novo” modelo, o próprio cliente se dirige até às gôndolas (antes restritas aos funcionários) e escolhe os seus produtos e, em seguida, se dirige ao caixa para pagamento. Algumas décadas mais tarde, com o advento da tecnologia, pudemos conhecer novas formas de consumo de varejo, que naturalmente acabaram de adaptando aos novos hábitos do próprio varejo.

### **Alinhamento entre volume, estrutura e preço final**

Em se tratando de mer-

cados autônomos e necessidades de consumo, precisamos sempre alinhar a estimativa com o consumo na prática, a fim de viabilizar operações que se justifiquem e que interessem o cliente final (consumidor). Como exemplo, as soluções das “geladeiras inteligentes” que atendem condomínios abaixo de 60 unidades ou empresas com menos de 100 funcionários. Nesse modelo de “mercado autônomo”, é factível atender a demanda em pontos com um menor trânsito de pessoas, comercializando até 60% dos produtos mais consumidos nos mercados autônomos maiores.

# POLTRONA VIP TURISMO

APRESENTA:

# Festa da PRIMAVERA

CLUB MED RIO DAS PEDRAS

ANGRA DOS REIS | RIO DE JANEIRO

DE 20 A 22 DE SETEMBRO/24

Fundada em 2007, somos uma agência de viagens baseada na ética, qualidade e confiança para proporcionar o que há de mais interessante em todas as experiências de viagem.

**TOP 10 em Vendas Club Med Resorts.**

## O CLUB MED

### RIO DAS PEDRAS - RJ

Um Resort **All Inclusive**, em Angra dos Reis, no Rio de Janeiro, entre o verde e o mar. Venha conhecer o novo **Club Med com a reinauguração dos novos espaços sociais**. Um cenário único para essa festa alegre, descontraída e primaveril com muita música .... **Vamos curtir a VIDA em alto estilo.**

### 01 CRIANÇA CORTESIA

DE 04 A 11 ANOS

NO APTO COM DOIS ADULTOS PAGANTES

00 A 03 ANOS FREE

A PARTIR DE: 08X DE:

R\$ **286**

R\$2.192 + R\$95 (TAXA)

POR PESSOA EM APARTAMENTO DUPLO  
CATEGORIA SUPERIOR JARDIM

ATENÇÃO PROFISSIONAIS E  
SÍNDICOS DE CONDOMÍNIO

**CHEGOU A HORA!**

**1º ENCONTRO  
DE SÍNDICOS**

Serão momentos de **empoderamento e fortalecimento.**

Já estamos preparando todos os detalhes para que sejam dias especiais de muita **conexão, trocas, relaxamento e entretenimento** entre você, sua família e amigos.

## PARA MAIS INFORMAÇÕES

WhatsApp: (21)9984-05381 | 98689-0447

Instagram: @poltronavip

Facebook: PoltronaVipTurismo

Rua Ator Paulo Gustavo, 150 - Loja 119

Icaraí - RJ



## Geladeiras inteligentes

O mercado do varejo vem evoluindo constantemente e as geladeiras inteligentes vem se popularizando cada vez mais em condomínios residenciais e em ambientes corporativos. Essas geladeiras são uma excelente solução de consumo para ambientes pequenos e médios. Com essa tecnologia, o consumidor se dirige até o local em que a geladeira está instalada, escolhe o produto, efetua o pagamento através do dispositivo anexo ao equipamento e, após a confirmação do pagamento, a porta da geladeira é destravada para que o cliente retire o seu produto. Há a possibilidade de integrar o sistema de pagamento ao aplicativo da empresa, o que pode inibir possíveis furtos, por conta do seu sistema de “Pague e Pegue”, que identifica sempre o usuário que fez a abertura da porta. É notável que a “Geladeira Inteligente” agrega muito valor para aquela empresa ou condomínio em que está instalada, por fornecer comodidade aos funcionários ou moradores – no caso de condomínios. Além disso, em alguns casos, é possível oferecer alguma contrapartida financeira ao cedente do espaço físico em que ela se encontra.

## Mercado autônomo padrão

Alguns condomínios possuem estruturas projetadas em diversos blocos, coabitando um mesmo condomínio e partilhando áreas comuns. Nesses casos, é interessante a instalação do mercado autônomo padrão, mediante a instalação de containers ou estruturas semelhantes, se a logística assim permitir. Como há um fluxo maior de pessoas, há um consumo maior, e uma variedade de necessidades maior. Consequentemente um faturamento maior, que justifica uma estrutura maior (e mais onerosa), sem que isso represente uma elevação de preços dos produtos ao cliente final. Diferentemente dos condomínios menores, onde uma estrutura maior representa um custo maior, e com a necessidade de equalização das margens do negócio, um reflexo inflacionário no preço final dos produtos.



# ELIMINAMOS OS PROBLEMAS, SEUS CONDÔMINOS DESFRUTAM DA TRANQUILIDADE.

CONFIANÇA



ÉTICA



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

**Agende um Inspeção técnica gratuita!**

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

☎ (21) 97934.2444

☎ (21) 2619.1010

📷 @Astralniteroi





## Sindicatura sem sofrimento

É possível aliviar o fardo das responsabilidades, das demandas, das cobranças e da rotina no dia a dia do Síndico? Sim, quando compreendemos mais a fundo nosso objeto de trabalho, compreendemos sua dinâmica, aceitamos o modo de funcionamento dos condomínios e agimos para minimizar seus impactos, estamos atuando rumo a aliviar a carga posta sobre a função e a figura do Síndico. Atividade extremamente estressante, devido ao histórico da função e da forma de atuação de cada um, atualmente.

Te proponho um exercício de visualização: Imagine que você está em um voo, como passageiro, e em dado momento, alguém da tripulação (por algum problema com os pilotos) anuncia que é preciso alguém para pilotar o avião e fazer aterrissá-lo em segurança. Ninguém quer se candidatar, você, corajoso e com muita boa vontade se candidata e toma a frente de fazer o avião pousar. Assume o comando e se depara com um monte de botões, chaves, manivelas, luzes e mapas. Nunca viu aquilo, mas... você é bem corajoso e já se sente responsável por todas as vidas a bordo e vai fazer seu melhor. Como você imagina que estaria o seu coração? E a sua cabeça? Coração bombeando a mil, cabeça explodindo e você tendo que tomar decisões. Ah! Considere que algum ou alguns passageiros resolvem ficar no seu pé, dando palpites, criticando ou dizendo como você deve fazer, mas nenhum se candidatou a assumir o controle. A essa altura, seu nível de stress está altíssimo, seu corpo todo ativado, em estado de alerta, seus hormônios a mil. Só existem dois resultados possíveis, aterrissar e salvar todos, ou provocar um grande estrago e impacto na vida de todos. Por sorte ou intuição, você tomou as decisões certas, conseguiu controlar seu nível de stress, focar no seu objetivo e aterrissou o avião com sucesso! Parabéns! Você gostou e resolve assumir mais vôos, quando as oportunidades surgirem. E assim você vai... (e assim começou a sindicatura profissional no Brasil). Porém, a cada nova oportunidade, os sentimentos são os mesmos, a tensão continua, o stress também e os passageiros cada vez mais intolerantes. Aí você percebe que precisa conhecer um pouco mais daquele equipamento, conhecer as normas da ANAC (Agência Nacional de Aviação Civil), se sente um pouco mais preparado e vai ganhando cada vez mais segurança, mas o stress na atividade só se multiplica com as cobranças, demandas e relacionamentos difíceis com condôminos.

A sindicatura acaba lhe trazendo sofrimento (mental, emocional e físico), mas na rotina do dia a dia, você vai levando, apagando um incêndio aqui, fazendo um ponto ali, equilibrando um prato e desequilibrando outros.

Faz sentido para você?

Como podemos fazer com que a sindicatura seja algo mais previsível e com maior controle de situações no cotidiano? Onde e como esta carga de stress possa ser amenizada?

Como de costume, não consigo concluir um texto, por aqui, apenas com uma edição (risos), então na próxima edição, te convido a me acompanhar nesta viagem para compreendermos melhor essa dinâmica e o que podemos fazer.

Até a próxima edição!

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/FAMAQUI.**

### **Contato**

© @arianepad



**Repórter da Revista dos Condomínios** - Tem algum diferencial na sua proposta, atualmente?

**Tony Rocha** - Tenho sim! Para condomínios acima de 150 unidades estou trabalhando com materiais publicitários. Por exemplo: fechando parcerias com condomínios (contrato mínimo de 18 meses), faço 8 ombrellones personalizados para a área da piscina. É apenas um dos exemplos. Recentemente estávamos negociando e a proposta era fazer um deck em frente ao mercadinho. Ou seja, temos flexibilidade para negociar. Claro, sempre a partir de cada contexto, como: local, tamanho do condomínio etc.

**Repórter da Revista dos Condomínios** - Vocês teriam condição de apresentar um sistema de acompanhamento das vendas em tempo real para o síndico?

**Tony Rocha** - Eu não vejo problema em compartilhar esse tipo de dado. Mas muitos colegas que possuem mercados autônomos jamais fariam.

**Repórter da Revista dos Condomínios** - Então, podemos afirmar que esse é um diferencial da sua proposta de negócio.

**Tony Rocha** - Sim. Estamos efetuando a contratação de um sistema que permitirá em tempo real o acompanhamento por parte do síndico.

**Repórter da Revista dos Condomínios** - Você tem recebido propostas para aproveitar áreas abertas? Digamos, um condomínio de 200 unidades tem uma área de 60 m<sup>2</sup> ao lado do campo de futebol. Portanto, externa (descoberta). Tem projeto? Já fez alguma ou não pensa em enfrentar esse desafio?

**Tony Rocha** - Para áreas externas podemos trabalhar com container. Aumenta muito o custo do mercadinho, mas se forem muitas unidades, pode se tornar viável sim.

# 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



## Gestão financeira e sindicatura: principais desafios

A gestão financeira é um dos principais desafios enfrentados pelos síndicos e um dos maiores pilares de uma administração condominial eficiente é gerir recursos do condomínio. Infelizmente, a maioria dos gestores de condomínio possui dificuldade na administração da vida financeira do condomínio proporcionando uma gestão desequilibrada das finanças.

Muitos problemas de uma gestão financeira em condomínios estão relacionados a previsão orçamentária, inadimplência, ausência de provisionamento para futuros gastos, dentre outros que impactam diretamente as finanças do condomínio.

A ausência de uma previsão orçamentária que inclua a elaboração de um orçamento específico pautada no acompanhamento mensal do orçamento efetivamente gasto pelo condomínio traz inúmeros transtornos para a coletividade condominial. Tais impactos influenciam sobre o fundo de reserva que na maioria das vezes não possui a previsão adequada para cobrir gastos emergenciais do condomínio. Quanto ao fundo de reserva o percentual é variável entre 5 a 10% a taxa de condomínio e é estipulado de acordo com a Convenção condominial e é primordial para possíveis emergências que possam surgir durante a gestão.

Importante ressaltar que não é somente controlar os gastos e sim garantir um controle financeiro eficiente das contas do condomínio através de relatórios, balancetes e plano de contas que retratem a realidade das finanças do condomínio.

Outro problema que impacta a gestão financeira é a ausência de uma régua de cobrança eficiente, de modo que a ineficiência no controle da inadimplência condominial gera impactos na previsão orçamentária e na manutenção das despesas ordinárias do condomínio.

Verifica-se ainda a ineficiência na aplicação de índices de reajustes contratuais e salariais de acordo com a Convenção Coletiva de Trabalho da categoria dos colaboradores, bem como ausência de previsão quanto ao aumento de grupos de despesas, tais como água, luz e gás.

Muitos síndicos também possuem dificuldades em manter uma comunicação adequada sobre as finanças do condomínio, tanto para demonstrar a transparência na gestão quanto para informar aos condôminos sobre a gestão do empreendimento.

Na prática é fundamental alinhar comunicação, conhecimento e estratégias para o equilíbrio da gestão financeira. Contudo, a ausência de relatórios e contas contábeis que reflitam de forma objetiva a gestão financeira é uma realidade nos condomínios, assim como a ausência de um plano diretor que organize metas a serem realizadas de maneira organizada, com critérios definidos e prazos, também impacta as finanças do condomínio.

É necessário modificar a cultura de urgente e emergência para uma cultura de planejamento, metas e prazos para o equilíbrio e organização da vida financeira do condomínio.

### **Fabricia Marreiros**

**Advogada com certificação em Business and Executive pelo Instituto Behavioral Coaching Council em Nova York, MBA em Gestão de Condomínio e especialização nas áreas de direito empresarial, registral e imobiliário com ênfase em direito notarial, e incorporação imobiliária. Expert em processos de execução e cobrança para recuperação de passivo de empresas e condomínios. Especialista em auditoria e compliance pela FGV**

### **Contato**

☎ (22) 99905-0237

☎ (22) 98851-8725

☎ (22) 3081-3239



## Livro da ABA é lançado e tem a inadimplência como tema central

Os coordenadores do livro, os advogados Bruna Feitosa e Leandro Sender, discutiram os problemas e aflições dos síndicos. Depois de algumas reuniões chegaram ao tema que reconheceram ser, atualmente, a maior preocupação dos gestores condominiais e condôminos. O repórter da Revista dos Condomínios conversou com os dois autores sobre o tema. Veja a seguir a entrevista.

**Repórter da Revista dos Condomínios** – Propriamente, quais foram as circunstâncias que originaram, primeiro, a ideia, e depois a estruturação e o lançamento do livro?

**Advogada Bruna Feitosa** – Nós analisamos quais assuntos, dentro do universo condominial, poderiam ser mais relevantes, qual a maior necessidade do mercado, como oferecer uma leitura que abordasse o maior problema em conjunto com as respectivas solu-

ções.

Então, chegamos à conclusão de que um dos maiores problemas dos condomínios é a inadimplência e, portanto, escolhemos esse tema.

A inadimplência pode ser um grande empecilho/impasse à gestão do síndico. Com a inadimplência fica mais difícil administrar os pagamentos e promover melhorias na edificação, como: reforma de fachada, modernização das áreas comuns, etc. Quando estamos falando em cotas, nós estamos falando de um rateio, em pagamento, e então nós pensamos em como minimizar os impactos dessa inadimplência.

A partir do momento que não existe o devido rateio, o inadimplente acaba sobrecarregando os demais condôminos que estão com suas cotas em dia. Portanto, automaticamente acaba trazendo um prejuízo para os demais condôminos que estão quites com as suas cotas condominiais.

A ideia foi justamente trazer o problema com seus desdobramentos, bem como apresentar as respectivas soluções de forma a minimizar os reflexos da inadimplência e, também, trazer um ponto de vista preventivo.

Sobretudo, ao levar tais problemas ao judiciário, nos deparamos com demandas morosas, adiando cada vez mais a quitação. Por este motivo, o livro aborda estratégias para soluções mais rápidas e eficazes de forma extrajudicial e, ainda, por meio da mediação e arbitragem.

**Repórter da RDC** - E uma vez tendo identificado o tema inadimplência como o mais importante, o que mais aflige os síndicos e moradores de condomínio, vocês, cito, você, Bruna Feitosa, e Leandro Sender, resolveram focar e estruturar esse livro ao tema inadimplência.

**Advogada Bruna Feitosa** - Exato.

**Repórter da RDC** - Leandro, você gostaria de adicionar algum comentário em relação ao que conversamos até agora?

**Advogado Leandro Sender** - A Dra. Bruna conseguiu explicar exatamente nosso objetivo com o Livro. Pensamos em sintetizar a principal dor do síndico em um livro refletindo todas as suas nuances. Penso que conseguimos absorver todas as principais questões envolvendo a inadimplência. Nosso foco, foi apresentar um Livro escrito por advogados atuantes na área, que conhecem cada detalhe de um condomínio e que, através da experiência de cada um, obtida ao longo dos anos, retratem como minimizar e, principalmente, trazer soluções para este problema



**Bruna Feitosa**



**Leandro Sender**



## Manutenção Predial

### A Ciência por Trás da Manutenção: Como Prevenir Custos Elevados em Condomínios

Na engenharia civil, a manutenção predial não é apenas uma prática recomendada; é uma ciência que combina conhecimento técnico, planejamento estratégico e tecnologia. A prevenção, núcleo da manutenção predial preventiva, emerge como um pilar fundamental na gestão de condomínios, garantindo não apenas a segurança e o conforto dos residentes, mas também a preservação do valor do patrimônio a longo prazo.

#### Economia a Longo Prazo: A Eficiência da Prevenção

A diferença de custo entre a manutenção preventiva e as correções emergenciais é significativa. A manutenção preventiva, realizada regularmente, identifica e soluciona pequenos problemas antes que se tornem grandes reparos. Este método não só prolonga a vida útil das estruturas e sistemas prediais, mas também resulta em economias consideráveis. Por exemplo, a substituição preventiva de uma peça desgastada em um sistema hidráulico pode evitar danos extensos a pisos e paredes, custos esses que seriam exponencialmente maiores.

#### Desenvolvendo um Plano de Manutenção Eficaz

Um plano de manutenção eficaz é personalizado às necessidades específicas de cada edifício. Deve incluir inspeções regulares, um cronograma de manutenções preventivas e um plano de ação para reparos emergenciais. A chave para um plano bem-sucedido é a contratação de profissionais qualificados que possam não apenas realizar as manutenções necessárias, mas também oferecer insights valiosos sobre melhorias e prevenções.

#### O Papel das Tecnologias Emergentes

As inovações tecnológicas têm um papel transformador na manutenção predial. Drones, por exemplo, podem inspecionar áreas de difícil acesso, como telhados e fachadas, de forma rápida e segura. Sistemas inteligentes podem corroborar para avaliação do desempenho, identificando problemas antes que se tornem críticos. Essas tecnologias não apenas aumentam a eficiência da manutenção predial, mas também contribuem para a segurança geral do edifício.

#### O Futuro da Manutenção Predial Através da Tecnologia

À medida que avançamos no século XXI, a tecnologia se torna uma aliada imprescindível na manutenção predial. A integração de sistemas inteligentes, por exemplo, não são apenas inovações; são revoluções que transformam a maneira como cuidamos de nossos edifícios. Essas tecnologias não apenas facilitam diagnósticos precisos e preventivos, mas também promovem uma gestão de manutenção mais transparente e eficiente.

O grande valor agregado dessas inovações tecnológicas reside em sua capacidade de centralizar e segurar informações, facilitando o acesso a dados cruciais de manutenção de forma rápida e segura. Isso significa que gestores de condomínios podem tomar decisões informadas com maior rapidez, priorizando intervenções críticas e otimizando o orçamento de manutenção.

Mais ainda, a utilização de tecnologia na manutenção predial apresenta uma redução exponencial de custos. Através de monitoramento contínuo e análise de dados, é possível prever falhas antes que ocorram, evitando reparos de emergência que frequentemente custam caro. Em um ciclo virtuoso, essa economia pode ser reinvestida no próprio condomínio, melhorando a qualidade de vida dos moradores e valorizando o patrimônio.

Assim a adoção dessas tecnologias reflete um compromisso com a sustentabilidade e a eficiência. Ao minimizarmos intervenções desnecessárias e otimizarmos recursos, contribuimos para a preservação ambiental e para a construção de comunidades mais resilientes.

Encorajo, portanto, a todos os envolvidos na gestão e habitação de condomínios a abraçarem essas inovações, movendo-se em direção a um futuro onde a manutenção predial é não apenas uma questão de responsabilidade, mas também de inteligência e previsão.

#### Maurício Ceotto Brandão

Engenheiro Civil, formado pela Universidade Federal do Espírito Santo, sócio proprietário da empresa CEOTTO ENGENHARIA, Expert em Laudos de Inspeção Predial, Plano de Manutenção Predial, Vistoria e Laudos de Habitabilidade, Estabilidade e Salubridade, exerce ainda a função de Consultor e Assistente Técnico para grandes empresas de Construção Civil

#### Contatos

📧 [engenhariaceotto.wixsite.com](mailto:engenhariaceotto.wixsite.com)

📧 @engenhariaceotto

📧 [mauricio@ceottoengenharia.com.br](mailto:mauricio@ceottoengenharia.com.br)

tão comum.

**Repórter da RDC** – E como vocês tratam da situação financeira do condomínio, como é a abordagem? Poderia dar algum detalhe, a perspectiva?

**Advogada Bruna Feitosa** – A forma de abordagem do livro é totalmente empírica, ou seja, colhemos os dados e experiências de cada coautor na prática da advocacia condominial, bem como temos autores que, além disso, atuam como síndicos em diversos condomínios. Com isso, foi possível trazer questões atuais e abordar acerca de casos práticos como dirimir dúvidas acerca da participação do condômino inadimplente nas assembleias do condomínio, bem como sobre a limitação da aplicação da taxa de juros nos créditos condominiais e, ainda, sobre proibição de utilização da área comum por inadimplentes.

**Repórter da RDC** – O que pode resultar, em consequência, na valorização das unidades e, por conseguinte, no investimento realizado por cada proprietário em sua unidade, correto?

**Advogada Bruna Feitosa** – Leandro Sender – Entendo que, se o condomínio conseguir manter uma boa saúde financeira, há um aumento da probabilidade de constituir um bom fundo de obras, por exemplo, para promover a reforma de fachada do Edifício, o que, por fim, pode influenciar de forma positiva o interessado em adquirir uma unidade exclusiva. Não acredito que exista associação entre a valorização predial e o investimento interno de cada proprietário. Porém, o fato de não existir dívidas, sem dúvidas, é muito melhor.

**Repórter da RDC** – Dá um exemplo de investimento que pode trazer um retorno para o condomínio como um todo, em termos de valorização em geral.

**Advogada Bruna Feitosa** – Uma das possibilidades de investimento é a modernização das áreas comuns, ou a transformação de uma área em desuso para uma área gourmet ou espaço de descanso, por exemplo. Acredito que a devida manutenção e modernização da edificação pode influenciar na valorização das unidades exclusivas

**Repórter da RDC** – Para ficar mais claro, você poderia argumentar sobre essa valorização?

**Advogado Leandro Sender** – Um condomínio com boa saúde financeira tem uma facilidade maior de realizar as manutenções, benfeitorias e obras no condomínio. Então,



indiretamente, pode existir uma valorização.

Em sentido contrário, em um condomínio com déficit de caixa, o síndico terá dificuldades em promover a gestão. Por exemplo, as obras e benfeitorias úteis ou voluptuárias acabam ficando em segundo plano.

**Repórter da RDC** - E aí, temos a valorização das unidades. O que fica evidente na hora de uma venda.

**Advogada Bruna Feitosa** -

Correto. A consequência de a gente ter um espaço modernizado, bem pensado em termos de arquitetura e de design de interiores, acaba por valorizar também cada unidade.

**Repórter da RDC** - Correto. E essa lógica é bem fácil de entender. Se o comprador conhecia essa dívida no momento da compra a coisa muda de figura, não?

**Advogada Bruna Feitosa** - É importante que o promi-

tente comprador verifique a declaração de quitação do condomínio, pois caso exista dívida de cotas condominiais, por possuir natureza propter rem, ou seja, por se tratar de uma obrigação que surge pela simples aquisição de um direito real de propriedade, tal dívida fica atrelada ao imóvel, portanto, pode ser objeto de negociação para permitir um desconto do valor do imóvel, objeto de compra e venda.

**Repórter da RDC** - Leandro, quer adicionar alguma informação?)

**Advogado Leandro Sender** - Importante lembrar que o termo de quitação condominial é documento obrigatório a ser apresentado no ato da escritura definitiva.

**Repórter da RDC** - Agora, quando falamos em uma edificação com problemas dessa ordem... tudo é mais complicado.

**Advogada Bruna Feitosa** - Sim.

**Repórter da RDC** - Sim. Com uma boa gestão as áreas comuns estarão bem tratadas, a manutenção em geral estará sendo bem realizada. O que valoriza no momento da venda desse ativo.

**Repórter da RDC** - Leandro, quer adicionar alguma informação?

**Advogado Leandro Sender** - Neste caso, é recomendável conversar com o síndico para entender a extensão da situação. Em todo caso, uma assessoria jurídica imobiliária é imprescindível.

**Repórter da RDC** - Você acredita que esse livro, Sender, com o tema inadimplência, é importante ser lido por condôminos em geral? Seja de condomínios verticais ou horizontais?



## Resolução nº 7/2018 MEC e as oportunidades para mercado 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 Sín-dicos 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 edilícios 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 Edilícios 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 Edilícios 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 SESCOB 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.*



... SE O CONDOMÍNIO CONSEGUIR MANTER UMA BOA SAÚDE FINANCEIRA, HÁ UM AUMENTO DA PROBABILIDADE DE CONSTITUIR UM BOM FUNDO DE OBRAS, POR EXEMPLO, PARA PROMOVER A REFORMA DE FACHADA DO EDIFÍCIO...

**Leandro Sender** - Acho importante que qualquer pessoa, condômino ou síndico, leia o Livro. Ele traz bastante clareza sobre as nuances condominiais.

**Repórter da RDC** - Você poderia destacar, digamos, dois pontos que o livro abordou que você acredite que seria importante falar?

**Advogada Bruna Feitosa** - Todos os capítulos estão superinteressantes. Eu posso trazer aqui alguns temas. Dentre eles, eu citaria: "quais são as restrições e penalidades que o condômino inadimplente pode sofrer". Essa é uma das dúvidas que pode tomar conta do coração do gestor; quais são as penalidades; como agir. Uma das questões que saltam aos olhos é a questão da participação do condômino inadimplente nas assembleias do condomínio.

No artigo 1.336, parágrafo primeiro, ele deixa claro que o condômino inadimplente perde o direito ao voto. Tem como prever que ele não poderá participar das deliberações das assembleias. Mas esse segundo ponto, que informa que o inadimplente não poderá participar das deliberações nas assembleias, é um ponto que pode ser bastante questionável.

Ele acaba trazendo algumas controvérsias e possibilidades de interpretações diferentes. Então, nós temos dois caminhos: o primeiro é de que o inadimplente não poderá votar, mas poderá participar das assembleias, sem poder participar do debate; e o outro caminho é que ele não poderá votar nem, tão pouco, participar da assembleia.

**Repórter da RDC** - Ou seja, fica apenas ciente do assunto que está sendo debatido, mas não delibera.

**Advogada Bruna Feitosa** - A primeiro opção seria essa, não delibera, não pode debater, apenas poderia permanecer presente; está ali, ouvindo. Ou, então, torna-se taxativamente proibido de comparecer a assembleia, e

neste caso ele não pode ser nem mero ouvinte. Nós temos os dois posicionamentos doutrinários; nós temos jurisprudências que foram consignadas e que foram trazidas pelo coautor Marcio Panno – que nos apresenta uma perspectiva para debate bastante interessante. E, de repente, já fica uma dica para ser previsto na convenção do condomínio. Porque, quando existem questões controversas, tais como a citada, a convenção pode cumprir o papel de orientar o condomínio nesses casos.

**Repórter da RDC** - E o outro ponto que destacaria?

**Advogada Bruna Feitosa** - O outro ponto interessante é que, quando se trata da cota propriamente dita, tem um artigo do professor Haroldo Lourenço, ainda dentro desse tema das penalidades que o condômino inadimplente pode sofrer, que aborda de forma mais aprofundada essa questão, sobre a previsibilidade de juros.

**Repórter da RDC** - Os juros, ele pode ser de 2%?

**Advogada Bruna Feitosa** - Os juros pode ser previsto lá na convenção e, na falta de previsibilidade, ele é de 1% ao mês - e não 2, conforme prevê o código civil. Agora, a multa sim. Ela pode ser

de até 2%. Essa previsão do código Civil revogou tacitamente o que foi previsto anteriormente, lá na lei 4.591, de 1964 - lei de condomínio e incorporação. Revogou por quê? Porque, essa lei de 1964, ela dizia que a multa podia chegar até a casa dos 20%.

**Repórter da RDC** - E em relação a previsibilidade dos juros?

**Advogada Bruna Feitosa** - Em relação a ela não temos ainda muito claro na nossa legislação. Qual poderia ser o teto previsto da taxa os juros. O que o Código Civil nos informa é que, não havendo previsibilidade, se na convenção não está dizendo qual é os juros de natureza moratória, vai se praticar os juros de 1% ao mês.

**Repórter da RDC** - Leandro, quer adicionar alguma informação?

**Advogado Leandro Sender** - Existe decisão do STJ, por exemplo, validando cláusula na convenção que estabelece juros de 10% ao mês, o que demonstra que os condôminos podem se movimentar para criar mecanismos para inibir a inadimplência.

**Repórter da RDC** - Obrigado aos dois pela entrevista.

#### **Bruna Feitosa**

A advogada é sócia do Feitosa Sociedade de Advocacia. Mestranda em direito. Coordenadora do projeto de Mentoria da OAB/RJ. Vice-Presidente da Comissão de Direito Condominial da Associação Brasileira de Advogados. Mentora em Direito Imobiliário da OAB/RJ. Membro da Comissão Advocacia Extrajudicial em Cartórios da OAB/RJ. Membro da Comissão de Direito Imobiliário da OAB/RJ(20° subseção). Membro da Comissão de Família e Sucessões da OAB/RJ(20° subseção). Membro da Comissão Nacional de Direito Imobiliário da ABA. Coordenadora da obra literária: "Condomínio: aspectos práticos da inadimplência e cobrança de cotas." Colunista da CondoNews. **Rede Social:** @brunafeitosa.adv

#### **Contato**

☎ (21) 98231-0202

#### **Leandro Sender**

Sócio do Escritório Sender Advogados, Associados, Pós-graduado em Direito Imobiliário pela ABADI. Professor de Direito Imobiliário, Palestrante, Autor de diversos artigos jurídicos, Presidente da Comissão de Direito Condominial da ABA/RJ, Coordenador da Obra Coletiva "Condomínio: Aspectos Práticos da Cobrança de Cotas e Inadimplência", Diretor de Relações Institucionais do NEED - Núcleo de Estudos e Evolução do Direito, Líder da Comissão de Leilões Judiciais e Extrajudiciais de Bens Imóveis da ABAMI, Membro da Comissão de Direito Imobiliário do IAB, Membro das Comissões de Direito Imobiliário e Condominial da OAB/RJ, Coordenador do Núcleo Imobiliário de Arbitragem da Cames. **Rede Social:** @leandrosender

#### **Contato**

☎ (21) 99863-1751

☎ (21) 99863-1751



**LEILÕES JA**

JULIANA ARAÚJO  
Leiloeira Pública Oficial  
JUCERJA nº 238

- Leilões Judiciais e Extrajudiciais
- Plataforma de leilão homologada pelo TJRJ
- Leiloeira Credenciada no TJRJ, TRT e PGFN para realizar leilões

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

**Entre em contato!**

☎ (21) 99392-5299

📧 julianaaraujoleiloeira

🌐 www.leiloesja.com.br

✉ contato@leiloesja.com.br



## Crônica Condominial Volume 2 – “Sou Proprietário, Logo Existo”

Ser proprietário é uma das maiores vitórias que uma pessoa pode ter. Além de ser uma das bases do nosso Estado Democrático de Direito, ser dono de um imóvel é um sonho comum de praticamente toda a população.

Não importa se você trabalhou toda a vida para adquirir o imóvel, se ganhou ou herdou o bem, ser proprietário de um imóvel é uma conquista, ainda mais se pensarmos que a maioria da população mundial não chega a ter essa oportunidade. A conquista é ainda mais gratificante quando você se torna dono do lugar onde você iniciará ou manterá sua família.

Mas esse texto não é para discorrer sobre o instituto jurídico da propriedade e seus efeitos. Também não é para falarmos da felicidade em ser um proprietário de uma casa, apartamento, loja, sala comercial etc. Nosso foco aqui é falar sobre como essa conquista pode gerar a ilusão de que por ser proprietário, alguns limites não lhe são aplicáveis.

Essa reflexão é interessante para compreendermos alguns comportamentos corriqueiros na vida em condomínio. Vamos a eles:

1) “Sou proprietário, logo não preciso pagar condomínio, taxas de uso de áreas comuns etc.”

Boa parte das oposições em assembleias e discussões giram em torno da insatisfação de um proprietário em ter despesas. É lógico que é relevante economizar, mas ter propriedade é ter despesas. Sejam despesas com manutenção ou cobranças extras para reformas ou uso de salão de festas, academias etc. Se essas despesas incomodam muito, a pessoa deve pensar em comprar imóvel em condomínios mais modestos e/ou antigos, sem grande variedade de áreas comuns ou buscar outra solução.

2) “Sou proprietário, logo voto nas assembleias de condomínio como desejar”

Se estiver quite com suas obrigações condominiais, a condição de proprietário lhe concede o direito de votar em assembleias. Porém, esse direito não lhe dá “carta branca” para votar da forma que desejar. Por exemplo: não se pode reprovar contas de síndico sem fundamento, não se pode votar contra a realização de obra necessária etc. Se o seu voto contribuir com a prática de um ato ilícito assemblear, tanto o condomínio quanto o titular de voto podem ter que indenizar as vítimas.

3) “Sou proprietário, logo posso fumar à vontade na minha unidade”

Por um lado, ninguém pode proibir que um morador fume em sua unidade... mas, por outro, se a fumaça incomodar os vizinhos, o fumante pode ser advertido, multado e até processado pelo condomínio e/ou vizinhos. O que você faz na sua unidade é problema seu até o limite do sossego, saúde e segurança dos demais.

4) “Sou proprietário, logo posso pisar forte no meu apartamento e até dançar se eu quiser”

Você é um daqueles moradores que gosta de pisar forte no apartamento? Andar de salto alto? Dançar? O comentário do item anterior serve para esse, bem como para qualquer outra atividade. Tome cuidado ao pisar no chão, alguém pode estar querendo dormir no apartamento de baixo.

5) “Sou proprietário, logo devo ser tratado com respeito”

Essa afirmação é tão utilizada e tão negativa quanto a fala machista “lute como homem”. Ambas estão carregadas com o pensamento discriminatório que se tem. Todos devem ser tratados com respeito, proprietários, moradores, visitantes, prestadores de serviço, empregados, administradores, síndicos, advogados etc. Ser proprietário não o torna melhor do que ninguém.

6) “Sou proprietário, logo o uso do elevador social e outras áreas comuns sociais são proibidas para quem não é”

A reflexão do item anterior serve para esse também. Existe a possibilidade de se restringir o uso de determinadas áreas comuns de lazer, mas jamais as de acesso, salvo hipótese de carga e descarga de bens. Já basta de discriminação dentro e fora do condomínio.

7) “Sou proprietário, logo serei melhor síndico do que quem não é proprietário”  
Ser proprietário não lhe concede o título de Gestor de Propriedades Urbanas, Síndico 5 Estrelas, Especialização em Gestão Condominial ou semelhantes. Um proprietário pode ser um bom síndico, mas tem que se capacitar como qualquer pessoa.

8) “Sou proprietário, logo ninguém dita regras na minha propriedade além de mim”

Sua propriedade não é um país soberano acima da Lei do país. E a legislação determina que a convenção e assembleias de condomínio regularmente realizadas podem estipular regras que se aplicam a você, queira ou não.

Como nesse texto estamos buscando racionalizar algumas atitudes e demonstrar que são baseadas em conceitos ilusórios do direito de propriedade, traçando uma analogia com a fase célebre “penso, logo existo” do filósofo francês René Descartes, destacamos duas conclusões essenciais para alcançarmos a harmonia condominial: (1) sou proprietário, logo tenho deveres além dos direitos sobre a minha propriedade; e (2) E sou proprietário, logo isso não me faz melhor do que nenhum outro ser humano.

### André Luiz Junqueira

Professor, advogado com mais de 18 anos de experiência e autor do livro “Condomínios – Direitos & Deveres”; Sócio titular da Coelho, Junqueira & Roque Advogados, atuante em todo Brasil e que representa cerca de 10% dos condomínios do Rio de Janeiro. Contato: contato@andreluizjunqueira.com.br; Pós-graduado em Direito Civil e Empresarial pela Universidade Veiga de Almeida. MBA em Gestão Empresarial pela Fundação Getúlio Vargas; Certificado em Negotiation and Leadership pela Universidade de Harvard; Professor convidado do SECOVI/Rio, ABADI, Gábor e da Escola Superior de Advocacia (ESA) da OAB/RJ; Consultor jurídico da ABADI; Membro das Comissões de Direito Urbanístico e Imobiliário, Condominial e de Turismo da OAB/RJ; Membro e ex-diretor jurídico da ABAMI; Membro da Comissão de Condomínios do IBRADIM; Membro da Comissão de Direito Imobiliário do IAB; Colunista dos portais SíndicoNet, Universo Condomínio e da Revista Síndico - Cidades & Serviços; Consultor da Revista Condomínio etc.



### Expediente



CHIEF EXECUTIVE OFFICER

FRANCISCO EGITO

JORNALISTA RESPONSÁVEL / EDITOR

RICARDO BRITTO

CONSELHO EDITORIAL

FRANCISCO MACHADO EGITO (RJ)

VANDER FERREIRA DE ANDRADE (SP)

GERÊNCIA

CECÍLIA EGITO

COMERCIAL

ANDREA OLIVEIRA

EDITORIAÇÃO

WA 32 98834.9593

COLABORADORES

YAGO SANTOS E THIAGO QUEIROZ DA CUNHA

REVISÃO

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

## TECNOLOGIA E INFORMAÇÃO PARA SEU CONDOMÍNIO

na palma da sua mão.

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



**Equipe qualificada e  
atendimento humanizado.**

**Gerente de atendimento  
com WhatsApp corporativo.**

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

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



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



**FRANCISCO EGITO**  
Condomínios



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

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



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



(21) 2714-4464

 (21) 98335-4486

 (21) 99992-9591