



REVISTA DOS CONDOMÍNIOS

ANO 2 | EDIÇÃO 28 | JUNHO/2024

Sindexpo Rio:

Evento mobilizou a atenção dos especialistas e fornecedores do setor e contou com mais de 600 participantes ao longo de dois dias



INADIMPLÊNCIA

UM PROBLEMA A SER ENFRENTADO COM MUITO CONHECIMENTO E CUIDADO

COMUNICAÇÃO NÃO VIOLENTA

DICAS DE COMO LIDAR E SER MAIS EFETIVO NO MOMENTO DE SE COMUNICAR

DECORAÇÃO

A IMPORTÂNCIA DA REVITALIZAÇÃO DAS ÁREAS COMUNS

MAUS-TRATOS AOS PETS O QUE DIZ A LEI SOBRE O ASSUNTO?



APRIMORA



Gabriel Aguilar

Fiscalização de Obras em Condomínios

 Início:
25/06/2024

 19h

 R\$ 150,00



Sérgio Herrera

Compra e Venda de Imóveis: Processo e Documentação

 Início:
28/06/2004

 19h

 R\$ 150,00



William Rocha

Direito Digital no Mercado Imobiliário

 Início:
01°/07/2024

 19h

 R\$ 150,00



Juliana Araújo



Sâmla Campissi

Leilões Judiciais e Extrajudiciais de Imóveis

 Início:
05/08/2024

 18h30

 3 módulos

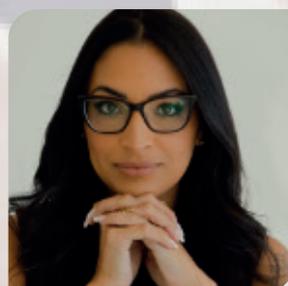
Assembleia de Condomínio



Ramon Perez



Raphael Gama



Melina Luna

 Início:
24/08/2024

 8h30

 R\$ 280,00

PRÓXIMOS CURSOS

Os impactos negativos da inadimplência contumaz nos condomínios

A atividade desempenhada pelos síndicos envolve muitos desafios, sendo a inadimplência da taxa de condomínio um deles. Há quem diga que ela é o “Calcanhar de Aquiles” da administração dos condomínios. Seja ou não o maior ponto de fragilidade, o fato é que os atos de gestão ficam prejudicados. Daí a necessidade de estimular a conscientização coletiva, alertando os condôminos sobre as consequências deste mau hábito.

Para tanto é importante compreender que os síndicos lidam basicamente com dois grandes conjuntos de atividades. Dentro do primeiro incluímos a contenção dos conflitos relacionados com a convivência, tanto entre os condôminos quanto entre eles e os membros da administração. Como exemplo, há os conflitos causados pelo excesso de barulho, pelo desrespeito na utilização dos estacionamentos, pelos vazamentos e as infiltrações etc.

No segundo grupo temos os desafios relacionados com os atos de gestão. Ou seja, a organização das tarefas do dia a dia, o que vai desde a escolha e o treinamento dos funcionários, como é o caso dos porteiros e zeladores, até a aquisição dos materiais para a manutenção das áreas comuns e, naturalmente, o recebimento das

cotas e o pagamento das despesas.

É justamente sobre um dos casos de intercessão entre esses dois grupos que trataremos. Isto é, a inadimplência contumaz.

Após alguns anos de experiência na área, percebemos que os membros que compõem a administração dos condomínios cometem com frequência

“

SÃO ABSORVIDOS PELOS CONFLITOS DE CONVIVÊNCIA ENTRE CONDÔMINOS, DEIXANDO DE DAR A DEVIDA ATENÇÃO PARA A “SAÚDE” FINANCEIRA, O QUE AFETA DIRETAMENTE A QUALIDADE DA GESTÃO E DESVALORIZA O PATRIMÔNIO

“

REFORÇAR O DISCURSO NAS ASSEMBLEIAS; INCREMENTAR AS FALAS, EXPLICANDO, POR EXEMPLO, QUE A INADIMPLÊNCIA, ALÉM DE REDUZIR OS RECURSOS, PODENDO LEVAR O CONDOMÍNIO AO DECLÍNIO NA QUALIDADE DE VIDA DOS CONDÔMINOS...



Carolina Pereira



Larissa Perroni

o mesmo erro: são absorvidos pelos conflitos de convivência entre condôminos, deixando de dar a devida atenção para a “saúde” financeira, o que afeta diretamente a qualidade da gestão e desvaloriza o patrimônio. Na maior parte dos casos, inclusive, isso acontece inconscientemente.

Agindo praticamente de forma “robotizada”, na tentativa de conter ao máximo os con-



UM POUCO DE HISTÓRIA

O condomínio edilício é um produto da concentração

O direito de propriedade em Roma não era ilimitado, ao contrário do que se pensa. As restrições ao direito de propriedade impostas pelos romanos não chegavam ao ponto de aceitar a coexistência entre a propriedade exclusiva e a co-propriedade das partes comuns. Para os romanos, o proprietário do solo era dominus da edificação sobre ele construída.

A origem da propriedade horizontal decorre do século XVIII, ainda sem disciplina precisa. A propriedade horizontal surge em razão da dificuldade em adquirir habitações completamente independentes dentro de recintos amuralhados, que não permitiam dispor de grande espaço para construções. Em Rennes, a divisão horizontal teve sua principal causa após um incêndio de grandes proporções em 1720, de tal magnitude que o fogo devastou mais de 850 casas, levando quase 8.000 pessoas a necessitarem de novas habitações.

Os arquitetos reais reurbanizaram o espaço, levando ao alargamento das vias públicas para evitar novos incêndios, o que reduziu as áreas disponíveis. Os moradores foram realocados em novas habitações comunitárias de três ou quatro famílias, levando a edificações altas que foram divididas para acomodá-los. Os poucos diplomas legais que passaram a se referir ao instituto não cuidaram de regulá-lo convenientemente. O Código de Napoleão dispunha em um único artigo sobre a matéria (art. 664), e o Código Português de 1867, em seu artigo 2.335, só se referia aos encargos de reparação e conserto. O Código Civil Brasileiro de 1916 não dispôs sobre o instituto.

A razão dessa lacuna ressalta clara: inexistiam, à época, causas socioeconômicas a exigirem tratamento legislativo mais minucioso. O problema habitacional não havia aflorado. No Brasil o primeiro tratamento sobre a matéria foi o Decreto 5.481/28, que consignou a diferença entre as partes comuns e as exclusivas (arts. 1º e 2º), dispendo sobre a gestão do prédio (art. 8º), participação nas despesas (art. 9º) e prescrevendo, ainda, a proibição de alteração da forma externa da fachada. Somente em 1964 foi promulgada a Lei 4.591, que, em linhas gerais, disciplinava adequadamente a propriedade horizontal.

Se a propriedade não poderia se dividir no sentido vertical, a solução foi fracioná-la horizontalmente, em planos paralelos superpostos. A evolução histórica da propriedade horizontal demonstra a adaptação das sociedades às necessidades habitacionais e urbanísticas, refletindo uma complexidade crescente nas relações de convivência e nas estruturas legais que as sustentam. O desenvolvimento desse instituto mostra a importância de uma legislação que acompanhe as transformações sociais e econômicas.

Francisco Machado Egito

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).

Leitores amigos, tudo bem? Na edição desse mês trazemos dois eventos importantes do setor. Eles renderam boas oportunidades de negócio e conhecimento sobre situações que merecem a atenção dos gestores de condomínios.

Outro assunto que mereceu nosso destaque foi em relação aos maus tratos com pets. Eles já fazem parte da vida das famílias, mas nem sempre encontramos quem os ame e os respeite. Mas quando os maus tratos ocorrem: como devemos agir? O que nos dizem as leis sobre o tema? Como fazemos uma denúncia?

Logo nas primeiras páginas da edição trazemos um tema que dá origem a muita dor de cabeça para síndicos orgânicos ou profissionais: inadimplência. O tema retorna, uma vez que o nosso dia a dia tem exigido, pois muitas vezes as contas não fecham. Daí, novas perspectivas e atenções de forma recorrente.

E, para amenizar um pouco o clima, falamos um pouco sobre decoração. Dessa vez, trazemos o design, arquitetura e decoração para tratar das áreas comuns dos condomínios, com destaque para o hall de entrada. O espaço, de grande circulação, é capaz de impor uma percepção para toda a estrutura e pode servir, mesmo, como referência para futura reestruturação para as demais áreas do condomínio. Vocês deverão apreciar as dicas e comentários da especialista. Ela já esteve por aqui, na revista, com outra análise.

Por fim, entrevistamos uma advogada, a Aline Manguiera, para falar sobre Comunicação Não Violenta. Essa técnica já foi apresentada aqui, mas as diversas perspectivas, conhecimentos sobre o tema são relevantes para a gente aprender e perceber sua importância na rotina dos condomínios. Matéria completa traz a relevância da técnica e suas aplicações na gestão pelo síndico.

Valeu pessoal. É isso. Boa leitura a todos.

Ricardo Britto é jornalista e

editor-chefe da Revista dos Condomínios

ÍNDICE

3 Os impactos negativos da inadimplência contumaz nos condomínios

síndicos na gestão de seus condomínios?

9 Tecnologias digitais: quais as vantagens e desvantagens para a gestão condominial em relação à transparência e solução de conflitos?

25 SindExpo reúne centenas de pessoas no Rio

32 Maus-tratos contra animais em condomínios: como agir?

15 Summit Condominial e Imobiliário Sul Fluminense reúne mais de 300 profissionais no Graffiti Hall

35 Áreas comuns do condomínio: A importância do hall de entrada para a revitalização e valorização das unidades

19 Comunicação Não Violenta: O que essa técnica pode ajudar os

43 Varandas: Quando o uso delas ignora normas e interfere no convívio do condomínio

DO PONTO DE VISTA JURÍDICO, O INADIMPLEMENTO PODE SER ALVO DE PROCESSO JUDICIAL, NORMALMENTE POR MEIO DA PROPOSITURA DE AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL



flitos e operacionalizar o dia a dia, muitos síndicos permitem que a inadimplência das taxas de condomínio alcance valores altíssimos, sobrecarregando o fluxo de caixa, tornando complexo o recebimento do crédito o que, por sua vez, vira objeto de discussão judicial.

Incapazes de honrar todas as obrigações assumidas ou sendo necessário elevar sucessivamente os valores das cotas, os síndicos passam a ser alvo de críticas ou remoção do exercício da função. É nesse ponto que passa a ser fundamental abandonar a passividade, identificando se há uma inadimplência crônica no condomínio, e, paralelamente, traçar estratégias para combater essa

prática. A partir disso é que a administração poderá se ocupar com os atos de gestão e com a valorização patrimonial.

Admitindo que o síndico abandonou a inércia e que, portanto, está disposto a enfrentar a situação, ele deverá identificar se a inadimplência é uma constante. Ou seja, se alguma unidade de forma recorrente atrasa o pagamento ou deixa acumular os débitos, por exemplo. Constatado esse “vício”, é preciso implementar no condomínio uma política de “choque de gestão.”

A começar, é possível contratar escritórios especializados nesse tipo de cobrança. É comum que os condôminos en-

carem com maior seriedade as notificações exaradas por departamentos jurídicos. Ou seja, mesmo na fase administrativa, delegar essa função para um profissional da área tem sido uma medida eficiente.

Além disso, temos observado que iniciativas como as de compartilhar informações financeiras em aplicativos de celular, incluindo as notas fiscais, as cópias das contas de consumo e as projeções de gastos, assim como fixar o detalhamento das despesas nos murais de avisos dos condomínios, têm servido como métodos eficaz para a conscientização sobre a “saúde financeira dos condomínios”.



A importância da contabilidade na gestão condominial

A contabilidade desempenha um papel fundamental na gestão condominial, proporcionando uma base sólida para a administração financeira e operacional de condomínios. Podemos destacar as principais razões que demonstram a importância da contabilidade na gestão condominial:

1. **Transparência Financeira****

A contabilidade proporciona clareza sobre a situação financeira do condomínio. Relatórios detalhados, como balancetes e demonstrações financeiras, permitem que os moradores e administradores compreendam como os recursos estão sendo utilizados e onde podem ser feitos ajustes.

2. **Planejamento e Controle Orçamentário****

Através da contabilidade, é possível elaborar um orçamento anual que prevê receitas e despesas. Isso facilita o controle orçamentário, garantindo que as despesas não ultrapassem as receitas e permitindo uma gestão eficiente dos recursos.

3. **Gestão de Receitas e Despesas****

A contabilidade auxilia no controle das receitas, como taxas condominiais, aluguéis de áreas comuns, e das despesas, incluindo manutenção, salários de funcionários e outras obrigações. Um controle rigoroso evita inadimplências e déficits financeiros.

4. **Tomada de Decisões Informadas****

Decisões estratégicas, como reformas, investimentos em melhorias e contratação de serviços, são baseadas em informações contábeis precisas. Isso reduz riscos e aumenta a eficiência da gestão.

5. **Conformidade Legal e Fiscal****

A contabilidade assegura que o condomínio esteja em conformidade com as exigências legais e fiscais, como o pagamento de impostos e contribuições. Isso evita problemas legais e sanções.

6. **Gestão de Patrimônio****

Através de registros contábeis, é possível gerenciar e valorizar o patrimônio do condomínio, garantindo a manutenção e valorização dos ativos, como edifícios e equipamentos.

7. **Prevenção de Fraudes****

Uma contabilidade bem estruturada e auditada regularmente ajuda na detecção e prevenção de fraudes, garantindo que os recursos do condomínio sejam utilizados de forma correta e transparente.

8. **Relatórios para Assembleias****

Relatórios financeiros detalhados e precisos são essenciais para as assembleias de condomínio, onde são apresentadas e discutidas as finanças, planejamento de despesas futuras e aprovação de orçamentos.

9. **Gestão de Inadimplências****

A contabilidade permite o acompanhamento das taxas condominiais pagas e em atraso, facilitando a cobrança e a negociação com moradores inadimplentes.

10. **Valorização do Imóvel****

Uma gestão financeira eficiente, baseada em boas práticas contábeis, contribui para a valorização dos imóveis dentro do condomínio, pois garante um ambiente bem cuidado e financeiramente estável.

Conclusão

A contabilidade na gestão condominial não é apenas uma ferramenta administrativa, mas um pilar que sustenta a saúde financeira e operacional do condomínio. Uma gestão contábil eficiente promove a transparência, segurança e valorização do patrimônio, beneficiando todos os moradores e administradores envolvidos. Com essa perspectiva, não se pode mais tratar um condomínio com amadorismo, pois requer planejamento estratégico, compilação de dados e informações, inclusive para o Fisco, como EFD Reinf e DCTF WEB, que se não for acompanhado de um profissional qualificado para a execução destas informações, poderá trazer um passivo ao Condomínio. Neste contexto, não enxergo mais um condomínio sem o acompanhamento de um profissional Contábil.

Aila Saldanha Rangel

Contadora com mais de 20 anos de experiência, com expertise na área Condominial, Graduada pela Universidade Estácio de Sá em Fortaleza-Ce, especializada em Contabilidade Consultiva, Tributária e Fiscal, bem como, Contabilidade e Auditoria voltada para Condomínios. Presidente da Comissão de Contabilidade e Auditoria Condominial do CRC-Ce. CEO da empresa Grupo Advanced.

Contato

✉ aila@grupoadvancedce.com.br

☎ 85 98883-7143

📧 @ailarangel

E mais: reforçar o discurso nas assembleias; incrementar as falas, explicando, por exemplo, que a inadimplência, além de reduzir os recursos, podendo levar o condomínio ao declínio na qualidade de vida dos condôminos, causa uma depreciação patrimonial, podendo manchar a reputação do condomínio à medida que desestimula potenciais compradores ou locatários.

Do ponto de vista jurídico, o inadimplemento pode ser alvo de processo judicial, normalmente por meio da propositura de Ação de Execução de Título Extrajudicial, conforme está previsto no artigo 784, inciso X, do Código de Processo Civil.

É importante que os condôminos conheçam esse procedimento legal. Em síntese, após o ajuizamento, o juiz determinará que o devedor pague o débito no prazo de 3 (três) dias ou nomeie bens que possam ser penhorados para quitar a dívida.

Caso haja inércia por parte do devedor, e outros bens não sejam localizados para satisfazer o crédito condominial, o próprio imóvel será alvo de medidas de constrição (penhora), podendo ser levado a leilão judicial. Após, o condomínio receberá o crédito, cabendo, ainda, ao inadimplente arcar com o pagamento de todas as despesas relacionadas com o processo, incluindo os gastos com o leilão. Se depois de toda a formalidades processuais ainda houver saldo positivo em favor do condômino devedor, este valor será devolvido ao inicialmente inadimplente.

Nota-se que a propositura de ação judicial é uma medida extrema. Ela deve ser adotada quando todos os meios extrajudiciais já foram esgotados, já que, além da morosidade na tramitação do processo, haverá custos com a contratação de advogados e custas processuais que serão antecipadas pelo condomínio. Ou seja, a inadimplência gera despesas extras para a massa condominial, que suportará a instituição de cotas condominiais, sejam elas ordinárias ou extraordinárias.

A transmissão desse conhecimento para os condôminos pouco a pouco forma a consciência coletiva, estimulando o pagamento das cotas de acordo com as datas do vencimento, preservando o próprio patrimônio.

Carolina Pereira e Larissa Perroni

sócias do escritório Perroni & Pereira Advogadas, fundado em 2016, especializado em Direito Imobiliário e Condominial. Ambas são pós-graduadas nas referidas áreas e com extensão em Processo Civil.

Contatos

✉ perronipereira@gmail.com

📧 @perroni&pereira



Tecnologias digitais: quais as vantagens e desvantagens para a gestão condominial em relação à transparência e solução de conflitos?

O que são tecnologias digitais

Tecnologias digitais referem-se a uma ampla gama de ferramentas, dispositivos e sistemas que utilizam processamento digital de dados para criar, armazenar, manipular, criar e transmitir informações. Essas tecnologias têm sido fundamentais para a transformação da sociedade de forma mais contundente nos últimos vinte anos com impacto em áreas como comunicação, educação, saúde, entretenimento, negócios e muitos outros. Algumas das principais categorias de tecnologias digitais são:

1. Internet: é a infraestrutura global que permite a conexão de dispositivos em todo o mundo (rede de tipo Wan). Ela possibilita a comunicação instantânea, acesso a informações, comércio eletrônico, redes sociais, entre outros serviços.

2. Computação em nuvem: ela permite o armazenamento e acesso a dados e aplicativos pela internet, compartilhar arquivos para diversas pessoas ao

mesmo tempo, em vez de depender de recursos locais. Isso proporciona escalabilidade, flexibilidade e redução de custos para empresas e usuários individuais.

3. Dispositivos móveis: smartphones e tablets são exemplos de dispositivos móveis que se tornaram onipresentes na sociedade atual. Eles apresentam a capacidade para acessar à internet, aplicativos e uma variedade de serviços em qualquer lugar e a qualquer momento.

4. Redes sociais: são plataformas como Facebook, Instagram (Meta), X (ex-Twitter), e LinkedIn, que permitem que as pessoas se conectem, compartilhem informações, fotos, vídeos e criem e se envolvam em comunidades online.

5. Big data: refere o enorme volume de dados que é gerado continuamente em diferentes formatos e de

A aplicação de tecnologias digitais na gestão condominial traz consigo uma série de vantagens e desvantagens, que devem ser consideradas antes da implementação. Aqui estão algumas delas



Vantagens

1. Eficiência operacional: As tecnologias digitais podem automatizar processos manuais e repetitivos, aumentando a eficiência na gestão do condomínio. Isso inclui tarefas como controle de acesso, gestão financeira, agendamento de serviços, entre outros.

2. Transparência: Plataformas online e aplicativos podem fornecer aos moradores acesso fácil a informações relevantes sobre o condomínio, como atas de assembleias, demonstrativos financeiros, comunicados e registros de ocorrências. Isso promove transparência e fortalece a confiança entre moradores e administração.

3. Segurança: Sistemas de controle de acesso digital, câmeras de segurança e monitoramento remoto contribuem para a segurança do condomínio, ajudando a prevenir crimes e monitorar atividades suspeitas em tempo real.

4. Comunicação eficaz: Ferramentas de comunicação digital facilitam a troca de informações entre moradores, síndicos, conselheiros e administradoras. Isso agiliza a disseminação de avisos, convocações de assembleias, comunicados importantes e permite uma resposta mais rápida a questões emergenciais.

5. Redução de custos: A automação de processos e a eliminação de papelada podem resultar em economia de recursos, como papel, impressão e armazenamento físico de documentos. Além disso, sistemas de gestão financeira online podem ajudar a identificar e reduzir desperdícios e custos desnecessários.

Desvantagens

1. Custo inicial: A implementação de tecnologias digitais na gestão condominial geralmente requer um investimento inicial significativo em hardware, software e treinamento. Isso pode representar um desafio financeiro para condomínios com orçamentos limitados.

2. Dependência de tecnologia: Condomínios que dependem fortemente de tecnologia digital podem enfrentar problemas se ocorrerem falhas de sistema, interrupções de energia ou ataques cibernéticos. É importante ter planos de contingência para lidar com essas situações.

3. Exclusão digital: Nem todos os moradores podem estar familiarizados ou confortáveis com o uso de tecnologias digitais. Isso pode levar à exclusão de alguns residentes, especialmente aqueles que são idosos ou têm acesso limitado à internet.

4. Privacidade e segurança de dados: A coleta e o armazenamento de dados pessoais dos moradores podem levantar preocupações com privacidade e segurança. É essencial implementar medidas adequadas para proteger esses dados contra acesso não autorizado e garantir conformidade com regulamentações de proteção de dados.

5. Manutenção e atualização contínua: Tecnologias digitais requerem manutenção regular e atualizações para garantir seu bom funcionamento e segurança. Isso pode exigir recursos adicionais de tempo e dinheiro por parte da administração do condomínio.

Resumo

Embora as tecnologias digitais ofereçam muitas vantagens para a gestão condominial, é importante considerar cuidadosamente as desvantagens e os desafios associados à sua implementação. Um planejamento adequado, acompanhado de políticas claras e investimento em segurança e treinamento, pode ajudar a maximizar os benefícios dessas tecnologias enquanto se minimiza os riscos.

diversas fontes em todo o mundo nas diversas áreas de negócio e pelos cidadãos a cada segundo, nos sete dias da semana e 24 horas por dia. Tecnologias digitais são usadas para coletar, armazenar, processar e analisar esses dados para obter insights valiosos e informar decisões estratégicas.

6. Inteligência Artificial (IA): ela engloba uma variedade de tecnologias que permitem que sistemas computacionais executem tarefas que normalmente requerem inteligência humana, como reconhecimento de voz, visão computacional, tradução de idiomas, entre outros.

7. Internet das Coisas (IoT): refere conexão de dispositivos físicos associados à internet, permitindo que eles coletem e troquem dados e os enviem, sejam processados e se convertam em informação. Isso possibilita uma ampla gama de aplicações, desde casas e cidades inteligentes até manufatura e saúde.

8. Realidade Virtual (VR) e Realidade Aumentada (AR): essas tecnologias proporcionam expe-

riências imersivas que combinam o mundo físico com o mundo digital. Dispositivos ou ferramentas (produtos digitais) esses recursos têm aplicações em diversas áreas como: entretenimento, treinamento, educação, saúde e muito mais. Essas oito itens, citados acima, são apenas algumas das muitas tecnologias digitais que estão moldando o mundo contemporâneo e impulsionando a inovação em diversas áreas. O rápido avanço dessas tecnologias continua a transformar a maneira como vivemos, trabalhamos e nos relacionamos.

Diante desse contexto e da velocidade das transformações nós, da Revista dos Condomínios, fomos conversar com a especialista Wania Baeta sobre o impacto dessas tecnologias e recursos no setor condominial, ao qual ela pertence.

Aplicação das Tecnologias Digitais na Gestão Condominial

Repórter da Revista dos Condomínios - A aplicação de tecnologias digitais na gestão condominial tem se tornado cada vez mais comum?

Wania Baeta - Sim e cada vez mais. Essa é uma tendência que veio para ficar e se estender as mais diversas tarefas e situações da rotina condominial e é uma resposta às demandas por eficiência, transparência e segurança nesse contexto.

Repórter da Revista dos Condomínios - Podia nos indicar algumas das principais formas como as tecnologias digitais estão sendo utilizadas na gestão condominial?

Wania Baeta - Por exemplo, através da oferta de sistemas de gestão condominial online.

Repórter da Revista dos Condomínios - O que eles são ou oferecem?

Wania Baeta - São plataformas online específicas para a gestão de condomínios oferecem uma variedade de funcionalidades, como gestão financeira, reserva de áreas comuns, comunicação entre moradores, agendamento de serviços, entre outros. Esses sistemas proporcionam maior organização e facilitam a administração condomínio para síndicos e administradoras.

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



O funcionário está pedindo itens ao moradores, o que fazer?

Uma boa convivência dentro de uma sociedade condominial, envolve não apenas condôminos e síndicos, mas também, entre condôminos e funcionários, prestadores de serviços, possuidores, visitantes entre outros.

Os funcionários, sejam contratados ou terceirizados, são de extrema importância para a vida em comunidade, servindo a equipe de braço direito do condomínio, realizando atividades para manter o bom funcionamento, garantindo qualidade de vida, segurança, bem estar, valorizando a unidade. Mas hoje vou te trazer para a prática:

Você acabou de assumir o condomínio e identificou que funcionários vivem pedindo almoço, pedem brindes quando chega ao fim de ano, às vezes ligam pedindo lanches, entre outros. Já aconteceu com vocês? Como agir numa situação como essa? Sabemos que humanizar a gestão é muito mais do que só responder a demandas dos funcionários e sim, fundamentar o seu papel frente aquela organização, assim como aos condôminos que ali moram.

Se os porteiros são funcionários próprios. Sugiro fazer uma reunião orientativa: onde pode ressaltar a importância do vale refeição que o condomínio disponibiliza, para suprir as necessidades de alimentação. Tendo em vista que, os funcionários não podem solicitar aos moradores agrados e pedidos, é preciso deixar em evidência que isso é contra as normas do ambiente de trabalho. Sendo os porteiros terceirizados, é preciso conversar com o gestor do contrato para tomar as medidas cabíveis, em relação a esta situação, mas sempre fazendo reuniões em conjunto

Agora imagine a situação: os funcionários comem itens doados sem nenhum critério pelos condôminos, e termina fazendo mal? O síndico tem algo com isso? Deixo aqui o espaço para uma discussão futura com seu jurídico!

Lembro aqui nesse ponto, que cada condômino, ao tratar pessoalmente com os empregados do condomínio, está na posição de empregador, uma vez que sua condição de proprietário garante o exercício de determinados direitos, e você como gestor também deve evidenciar e esclarecer sempre com os funcionários e prestadores de serviços atuam em função do condomínio e não do condômino e não deve se submeter a designios particulares de cada morador.

É preciso evidenciar que as equipes devem passar por treinamentos, incluindo todos os funcionários, principalmente no trato formal com os moradores. Os serviços precisam ser transparentes, cordiais e de grande responsabilidade, isso sim é um diferencial na condução da gestão.

Christiane Romão

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

Contato

© @christiane_romao

Repórter da RDC - Alguma novidade com relação ao controle de acesso nos condomínios?

Wania Baeta - Sim. Temos, agora, o controle de acesso digital. São sistemas de controle de acesso baseados em tecnologia digital, como cartões de proximidade, tags RFID, códigos QR e reconhecimento facial.

Repórter da RDC - Eles substituem os métodos tradicionais de controle de acesso por chaves físicas...

Wania Baeta - Sim e aumentam a segurança do condomínio, além de permitir um registro mais preciso das entradas e saídas de moradores, visitantes e prestadores de serviços.

Repórter da RDC - Temos, também, as câmeras de segurança, não é verdade?

Wania Baeta - Câmeras de segurança e monitoramento remoto. A instalação dessas câmeras de segurança em áreas comuns do condomínio, juntamente com sistemas de monitoramento remoto, permite que os síndicos e moradores acompanhem, em tempo real, o que está acontecendo no ambiente condominial. Isso contribui para a prevenção de incidentes e para a rápida resposta a eventos indesejados como: incêndio, assaltos etc.

Repórter da RDC - A gestão de condomínios necessita muito de uma boa Comunicação. Creio que temos novidades nessa área.

Wania Baeta - A comunicação digital facilita e muito na questão da transparência pela agilidade em disponibilizar e acessar as informações, com aplicativos de mensagens instantâneas, grupos em redes sociais e plataformas de comunicação interna, entre outros. Eles são utilizados para facilitar a comunicação entre moradores, síndicos, conselheiros e administradoras. Essas ferramentas permitem o compartilhamento de informações importantes, avisos, convocações de assembleias, entre outros comunicados.

Repórter da RDC - Isso, sem falar nos aplicativos...

Wania Baeta - Existem muitos condomínios que desenvolveram seus próprios recursos para oferecer mais segurança e confiabilidade.

Repórter da RDC - Quais outros tipos de automação?

Wania Baeta - Podemos citar automação residencial. Com a implementação de sistemas de automação residencial é possível que os moradores controlem diversos dispositivos e equipamentos dentro de suas unidades por meio de smartphones ou outros dispositivos conectados à internet. Isso inclui controle de iluminação, temperatura, fechaduras, câmeras de segurança, entre outros, proporcionando maior comodidade e segurança.

Repórter da RDC - E para a gestão, especificamente falando?



O indispensável relacionamento da Gestão Condominial com o Conselho Tutelar

Atualmente, observamos um movimento contínuo direcionado à ocupação de condomínios para fins de moradia e residência, sejam eles de casas ou apartamentos.

Nesse contexto de mútua interação, não tardam ocorrer situações conflituosas, tais como brigas e discussões envolvendo a população mais jovem, uso e tráfico de drogas nas dependências do condomínio, vandalismo generalizado, furtos e roubos, uso inadequado das redes sociais, dentre outras condutas antissociais praticadas pela população infanto-juvenil, presente e constante à realidade de cada unidade condominial.

Por óbvio que, caso a conduta de algum morador infanto-juvenil venha a se subsumir a uma transgressão às normas condominiais de convivência, importa ao síndico aferir a gravidade da conduta e o contexto em que ela foi praticada, e eventualmente advertir e/ou multar os responsáveis legais daquelas mesmas crianças ou adolescentes, objetivando com isso prevenir a não ocorrência de tais comportamentos.

Contudo, caso a conduta praticada pela criança ou adolescente, além de ofensiva às normas condominiais, venha a adquirir contornos de maior gravidade, como é o caso do cometimento de crimes ou de contravenções dentro do perímetro condominial, além do exercício de seu poder disciplinar na esfera da gestão administrativa, deverá o síndico acionar as autoridades policiais, valendo-se, preferencialmente, de sua assessoria jurídica, apoio este considerado fundamental na gestão profissional contemporânea de condomínios. De acordo com o disposto no Art. 103 da Lei 8.069/90 (Estatuto da Criança e do Adolescente), os crimes e contravenções eventualmente praticados por crianças ou adolescentes devem ser denominados de "atos infracionais".

Com tal providência, o síndico preserva sua integridade física e a de sua família, evita desnecessária exposição pessoal e previne possíveis represálias que possam decorrer como efeito conexo do ato de denúncia do comportamento às autoridades públicas.

Mas a ação do síndico não deve se restringir a acionar a polícia, isso porque existe outro órgão público de grande importância que deve ser igualmente acionado e comunicado, vale dizer, o Conselho Tutelar.

Na atualidade, todos os Municípios do Brasil devem contar com ao menos um Conselho Tutelar, que por definição legal é "órgão permanente e autônomo, não jurisdicional, encarregado pela sociedade de zelar pelo cumprimento dos direitos da criança e do adolescente" (conforme o Art. 131, da Lei 8.069/1990).

Assim é que deve o síndico possuir conhecimentos a respeito do papel do Conselho Tutelar, o qual se efetiva a partir da responsabilidade de cada um de seus integrantes, os denominados "conselheiros tutelares"; sendo que, de acordo com as diretrizes legais, o órgão deve possuir independência funcional e autonomia perante a Administração Pública municipal, até porque o Conselho Tutelar não integra os quadros administrativos públicos. O município deve priorizar o repasse de verbas destinadas ao Conselho Tutelar, conforme a redação do Art. 4º, parágrafo único, "d", do Estatuto da Criança e do Adolescente (Lei nº 8.069/90).

Ao receber o membro do Conselho Tutelar no condomínio, o funcionário condominial ou o agente terceirizado responsável pela triagem de acesso às áreas comuns deve saber de antemão que configura crime e infração administrativa causar qualquer tipo de embaraço à função desse servidor público, cujo exercício possui extrema importância, uma vez que se encontra associado à tutela dos direitos de crianças e de adolescentes.

Conhecendo o Conselho Tutelar, tendo ciência de sua composição e de suas funções precípuas, e especialmente, sabendo quando acioná-lo, o síndico passa a se conformar como um agente integrante da rede de proteção dos direitos fundamentais da população infanto-juvenil presente aos condomínios, contribuindo sobremaneira para a concretização da tutela dessa particular população, enobrecendo sensivelmente o cargo que exerce, não se restringindo ao papel de um simples gestor, mas adicionando a esta sua posição, a de conciliador e a de difusor da cultura da paz, papéis relevantes e imprescindíveis para o enfrentamento dos desafios peculiares dos tempos atuais.

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

🌐 www.institutocondominiale.net

📱 @vanderfdeandrade

Wania Baeta - Para ela temos, por exemplo, a gestão financeira online. São plataformas de gestão financeira que facilitam o controle das finanças do condomínio, permitindo o acompanhamento de receitas, despesas, inadimplência, emissão de boletos, entre outras atividades relacionadas à administração financeira.

Essas são apenas algumas das maneiras pelas quais as tecnologias digitais estão sendo aplicadas na gestão condominial. A adoção dessas tecnologias pode melhorar significativamente a eficiência operacional, a segurança e a qualidade de vida dos moradores, além de facilitar o trabalho dos síndicos e administradoras na gestão do condomínio.

Repórter da RDC - O que acaba dando mais tempo para o síndico tratar do que mais interessa, que são as pessoas.

Wania Baeta - Exato. Se você não escuta seus clientes, suas necessidades e sugestões, como realizar um atendimento profissional? Com as tecnologias esse atendimento tende a melhorar em relação a escuta, com certeza.



Wania Baeta

Wania Baeta

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

Contato

✉ wania.baeta@gmail.com

📱 @wania.baeta

Summit Condominial e Imobiliário Sul Fluminense reúne mais de 300 profissionais no Graffith Hall



Em meados do mês de abril, Volta Redonda sediou a segunda edição do Summit Condominial e Imobiliário Sul Fluminense, o maior evento do segmento na região. Promovido pela ACJ Condomínios e contando, também, com o apoio de empresas parceiras, o evento teve como objetivo proporcionar um dia inteiro de conhecimento, networking e oportunidades de negócios para síndicos, corretores, advogados e profissionais dos mercados condominial e imobiliário.

Com uma programação composta por painéis temáticos, exposição de produtos e serviços, além de uma palestra show, o Summit Condominial e Imobiliário Sul Fluminense apresentou as principais tendências de serviços e soluções para o setor imobiliário e os serviços e produtos associados.



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)

FALA, SÍNDICO!

POR HELAINE TORRES



O papel do síndico no equilíbrio dos interesses dos condôminos

Ser síndico não é uma função fácil, é ter dedicação exclusiva com o bem-estar dos condôminos, somando a uma busca diária pela valorização patrimonial.

Costumo dizer que a área mais desafiante da sindicatura é entender que o condomínio é feito por pessoas de interesses mútuos e divergentes e o síndico é o elo entre esses moradores onde necessita prevalecer o bem comum e da maioria, não é uma tarefa fácil e não é leve, requer muito conhecimento, habilidades e inteligência emocional para saber lidar com situações de conflitos e não absorver os problemas de cada condômino. Aprender a internalizar que nem tudo é culpa do síndico, o problema do carro estacionado na vaga alheia, o não recolhimento dos dejetos dos pets, o som alto e barulho depois do horário permitido, o lixo descartado em local errado, situações que diz mais sobre as pessoas do que do síndico que está ali para buscar soluções.

O conceito de sindicatura é muito amplo, e vai além das responsabilidades e leis que regulamentam nossa função. A figura do síndico precisa ser respeitada é a única figura do condomínio que a tecnologia não conseguirá substituir, nesse misto de conflitos interpessoais ele quase nunca recebe seu real valor de reconhecimento, de entrega, ele precisa ser cuidado, para que assim possa cuidar das pessoas e proporcionar qualidade de vida no ambiente condominial.

Helaine Torres

Sindica Profissional. CEO da Soma Gestão de Condomínios. Especialista em Gestão de Pessoas e Administração de Conflitos. Vice-Presidente da Associação Piauiense de Síndicos- APIS

Entre as palestras, destacaram-se a do advogado e comunicador, dr. Alexandre Franco, que abordou o tema “A Arte da Persuasão: Como Influenciar Pessoas”, e a Palestra Show do especialista em Inovação Tecnológica, Adrian Tsallis, com o tema “Do Hype à Realidade: O Potencial da Inteligência Artificial”.

Painéis

Ao todo, foram cinco painéis, destacando-se o da OAB-Rio, que abordou os temas “Negócios em Condomínio: A Nova Economia Colaborativa” e “Corrupção em Condomínio: O que é e Como Evitar?” e o do CRECI-RJ, que falou sobre “Os Direitos do Corretor de Imóveis” e “Base de Cálculo do ITBI e os Reflexos do Tema 1.113 STJ”.

Palavra da diretora

Para a diretora da ACJ Condomínios, Vanisi Ferreira, o Summit Condominial e Imobiliário representou uma oportunidade única para os profissionais da área se atualizarem e estabelecerem novas conexões. “Nosso objetivo foi oferecer um espaço onde os participantes pudessem trocar experiências, aprender com especialistas e descobrir novas soluções para os desafios enfrentados no dia a dia dos setores condominial e imobiliário. Com uma programação diversificada e a participação de empresas renomadas como parceiras, a segunda edição do Summit foi um sucesso, promovendo reflexões sobre os temas abordados e gerando bons negócios para as empresas participantes”, ressaltou Vanisi.

Parceria Prolarme

O consultor comercial da Prolarme, Alex Costa, falou da parceria de longa data com a ACJ Condomínios, destacando a importância do evento. “Mais um ano estamos aqui juntos. Agradecemos à ACJ por essa oportunidade enriquecedora, na qual podemos apresentar os nossos serviços para toda a região e fazer bons negócios. A ACJ e a Prolarme é uma parceria que deu certo”, afirmou o consultor.

Palestra sobre persuasão

Já o advogado e comunicador, dr. Alexandre Franco, ministrou a palestra “A Arte da Persuasão: Como Influenciar Pessoas”, e falou da



**SÍNDICOS, ADVOGADOS, CORRETORES E GESTORES
CONDOMINIAIS TIVERAM A OPORTUNIDADE DE
CONHECER AS PRINCIPAIS TENDÊNCIAS DO MERCADO**



GESTÃO DE CONFLITOS EM CONDOMÍNIOS

POR WANIA BAETA



Utilizando a conciliação nos conflitos condominiais

A conciliação é uma ferramenta eficaz para resolver conflitos condominiais de maneira amigável e eficiente. Ao contrário de abordagens litigiosas, que podem ser demoradas e custosas, a conciliação busca promover o diálogo entre as partes envolvidas, visando a construção de acordos que atendam aos interesses de todos. Aqui estão algumas orientações sobre como utilizar a conciliação nos conflitos condominiais:

Identificação do Conflito: Antes de iniciar o processo de conciliação, é crucial identificar e compreender completamente a natureza do conflito. Isso envolve ouvir as partes envolvidas, coletar informações relevantes e entender as questões subjacentes.

Escolha de um Conciliador Imparcial: O sucesso da conciliação muitas vezes depende da escolha de um conciliador imparcial e qualificado, que pode ser alguém designado pelo condomínio, um profissional especializado em resolução de conflitos e conheça da área condominial.

Convocação das Partes: Após a identificação do conflito e a escolha do conciliador, as partes envolvidas devem ser convidadas para participar da sessão de conciliação. É importante garantir a presença voluntária de todas as partes interessadas.

Ambiente Adequado: A sessão de conciliação deve ocorrer em um ambiente neutro e propício ao diálogo. Garanta que todos se sintam confortáveis e que haja privacidade suficiente para uma conversa franca.

Estabelecimento de Regras: O conciliador deve estabelecer regras claras para a condução da conciliação, promovendo um ambiente respeitoso e colaborativo. Todos os participantes devem ter a oportunidade de se expressar e serem ouvidos.

Foco em Interesses Comuns: Durante a conciliação, o conciliador deve ajudar as partes a identificarem interesses comuns e encontrar soluções que atendam às necessidades de ambas. Isso muitas vezes envolve a busca por compromissos e concessões mútuas.

Elaboração de Acordo: Uma vez alcançado um acordo, o conciliador auxilia na elaboração de um termo por escrito. Este documento deve ser claro, abrangente e refletir as decisões e compromissos acordados entre as partes.

Ratificação do Acordo: As partes envolvidas devem revisar e ratificar formalmente o acordo. Isso pode incluir a assinatura do documento ou qualquer outra medida necessária para garantir a implementação das resoluções acordadas.

Acompanhamento: Após a conciliação, é recomendável um acompanhamento para garantir a implementação efetiva do acordo. Isso ajuda a evitar futuros desentendimentos e reforça a confiança entre os envolvidos.

Ao utilizar a conciliação nos conflitos condominiais, as comunidades podem promover uma cultura de resolução pacífica de disputas, contribuindo para um ambiente harmonioso e colaborativo no condomínio.

Wania Baeta

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

Contato

✉ wania.baeta@gmail.com

📍 @wania.baeta



NOSSO OBJETIVO FOI OFERECER UM ESPAÇO ONDE OS PARTICIPANTES PUDESSEM TROCAR EXPERIÊNCIAS, APRENDER COM ESPECIALISTAS E DESCOBRIR NOVAS SOLUÇÕES PARA OS DESAFIOS ENFRENTADOS NO DIA A DIA DOS SETORES CONDOMINIAL E IMOBILIÁRIO.

VANISI FERREIRA
DIRETORA DA ACJ CONDOMÍNIOS

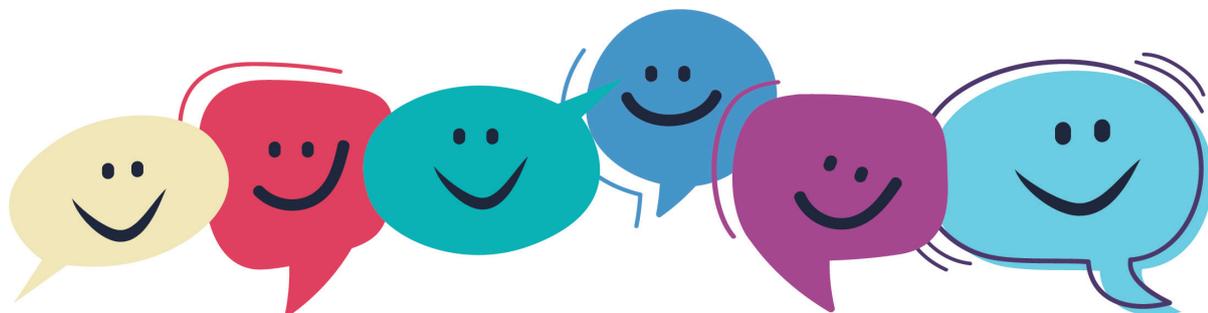
relevância do tema para os setores condominial e imobiliário. “É um grande prazer estar aqui mais um ano, abordando um assunto inédito para os setores e muito importante para o aprimoramento profissional dos participantes. Mais do que comunicar, é fundamental saber como se comunicar de maneira eficaz”, disse o palestrante.

Recepção e clima colaborativo

Com mais de 300 profissionais inscritos, a segunda edição do Summit superou as expectativas dos participantes. A advogada e síndica profissional, Anamaria Mallet, que participou do Painel OAB-RJ, destacou como foi a experiência. “Fiquei verdadeiramente impressionada com o Summit! A experiência foi incrível, senti-me extremamente acolhida e integrada ao ambiente agradável que foi criado. Todos os participantes e organizadores foram receptivos, contribuindo para um encontro enriquecedor. A ACJ superou todas as expectativas com uma organização impecável, atenção aos detalhes e uma programação que engajou a todos. Participar deste evento foi, sem dúvida, uma experiência inspiradora!”, ressaltou Anamaria.

Produção

Realizado pela ACJ Condomínios, o evento conta com o patrocínio das empresas Prolarne, Grupo Resenclean, Haganá, Consigaz e TK Elevadores, assim como o apoio da IR Serviços Gerais, 2ST Soluções em Serviços Terceirizados, Casa do Extintor e Milesimus Construção.



Comunicação Não Violenta: como essa técnica pode ajudar os síndicos na gestão de seus condomínios?

A gestão eficaz de um condomínio demanda não apenas o domínio de habilidades técnicas associadas à contabilidade, direito, administração, mas também à capacidade de se comunicar assertivamente

Os síndicos enfrentam situações rotineiras de discordância e deliberação para tomada de decisão frente aos mais diversos assuntos. Sabemos que essas situações comuns são muitas vezes simples. No entanto, em outras são complexas e desafiadoras, como: disputa por vagas de garagem, sujeiras de pets em local inapropriado, barulho excessivo por determinados moradores, permissão de animais de estimação em áreas comuns (como elevadores, por exemplo).

Mas sabemos que ocorrem, também, como citado antes, casos mais graves como: perseguições, assédio moral entre os moradores e, até mesmo, com al-

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





10 Dicas para uma gestão eficiente frente a conflitos

1 - Promova a Comunicação Aberta

- Incentive a expressão aberta de opiniões e preocupações.
- Estabeleça canais de comunicação acessíveis, como reuniões regulares e caixas de sugestões.

2 - Escuta Ativa

- Pratique a escuta ativa para compreender plenamente as perspectivas dos envolvidos.
- Demonstre empatia ao validar as emoções e preocupações dos condôminos.

3 - Neutralidade e Imparcialidade

- Mantenha uma postura neutra ao abordar conflitos.
- Evite favorecer um lado, priorizando soluções justas para todas as partes envolvidas.

4 - Estabeleça Normas Claras

- Defina regras e normas claras desde o início, evitando ambiguidades.
- Certifique-se de que todos os condôminos estejam cientes e compreendam as diretrizes.

5 - Mediação Profissional

- Em casos mais complexos, considere a contratação de mediadores profissionais.
- Profissionais neutros podem facilitar o diálogo e encontrar soluções imparciais.

6 - Resolução Colaborativa

- Incentive os envolvidos a participar ativamente na busca por soluções.
- Fomente a cultura de resolução de conflitos de forma colaborativa.

7 - Registro e Acompanhamento

- Mantenha registros detalhados de todos os conflitos e suas resoluções.
- Acompanhe o progresso para garantir que as soluções sejam efetivas em longo prazo.

8 - Treinamento em Comunicação

- Ofereça palestras ou workshops sobre habilidades de comunicação aos condôminos.
- Quanto mais todos entenderem a importância da comunicação construtiva, menor será a incidência de conflitos.

9 - Canais Digitais para Denúncias Anônimas

- Implementar canais online para denúncias anônimas, quando necessário.
- Isso pode proporcionar um meio seguro para relatar problemas sem receio de represálias.

10 - Assessoria Jurídica

- Em situações mais delicadas, consulte a assessoria jurídica.
- Conheça os limites legais e busque orientação para decisões mais complexas.

gum tipo de abstenção ou participação do síndico (e/ou dos funcionários do condomínio), posturas indevidas por parte de funcionários ou prestadores de serviços, como: falta de transparência na gestão financeira e administrativa, contas a pagar, prazos a cumprir e contratos em andamento.

Para lidar com essas e outras questões, é importante que o síndico saiba como conduzir a comunicação e estabelecer um ambiente harmonioso, sempre se pautando na saúde, sossego e segurança condominial. O síndico, figura central nesse contexto, precisa equilibrar tanto as chamadas soft skills (termo utilizado para definir habilidades comportamentais, competências subjetivas difíceis de avaliar, digamos que é o pilar da comunicação) quanto as hard skills para promover uma convivência harmoniosa e eficiente. Para conhecer mais sobre o assunto, a Revista dos Condomínios enviou um repórter para ouvir a advogada Aline Manguiera, especialista que, há

anos, utiliza a técnica no dia a dia da gestão dos condomínios sob a gestão dela. Portanto, na prática.

Repórter da Revista dos Condomínios - No cenário condominial, quais são as habilidades mais importantes?

Aline Manguiera - Considero três como as mais importantes. São elas:

1. Empatia: desenvolver a capacidade de compreender as necessidades e sentimentos dos condôminos e praticar a escuta ativa para demonstrar interesse genuíno nas preocupações dos moradores.

2. Inteligência emocional: Gerenciar emoções próprias e alheias de forma construtiva, e lidar com situações tensas mantendo a calma e a objetividade.

3. Comunicação Não Violenta (CNV): empregar linguagem que expresse observação, sentimento, necessidade e pedido.



Aline Manguiera



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





Filosofia sistêmica imobiliária e o papel de cada um no condomínio

Como já venho falando em várias colunas, os condomínios são pequenos demonstrativos da sociedade, e se a sociedade está doente, essa doença começa dentro da casa das pessoas, e as casas, na maioria das vezes, se localizam em condomínios, e por isso vemos cada vez mais condomínios e pessoas doentes mentalmente, e por via de consequência a sociedade idem. Trata-se de efeito “dominó”. Agora vamos à prática: Se você elege um doente para ser síndico e se omite na solução do problema, por óbvio irá pagar a conta do médico, da clínica psiquiátrica e a sua própria conta. Obviamente estou usando jargões analógicos, mas a verdade é uma: vivemos em condomínios onde cada um acha uma coisa, e nem sempre a maioria está revestida de saúde mental suficiente para adequar o condomínio às suas necessidades e capacidades financeiras. E como se dá a solução? Venho reiteradamente dizendo nesta coluna que a propriedade condominial é um exercício familiar, onde sempre estaremos cercados de pessoas, que obrigatoriamente temos que conviver como em nossa família, e nem sempre teremos que gostar da tia chata, do tio estelionatoário, ou do primo abusador, mas o fato é que se vivemos “**EM CÂODEMÔNIO OU CÂODOMÍNIO**”, teremos pessoas com perfis de perseguidores, vítimas e salvadores, e daí vem a explicação através do famoso triângulo do “**drama de Karpman**” (ferramenta da análise transacional), onde o perseguidor vem com a fala de que: “e tudo culpa sua”, a vítima com a fala do: “não posso fazer nada” e o salvador na postura do: “eu posso te ajudar”, infelizmente essa dinâmica num condomínio não resolve nada, apenas envelhecemos e nos desgastamos! Neste tipo de drama, os condôminos assumem tais papéis e se alternam nessas posições, mas nada resolvem. O papel mais poderoso é o da vítima, que se diz impotente de resolver seus problemas e quer que alguém a ajude, ou seja busca um salvador, e assim acusa o perseguidor, falando frases comuns da vítima como: “pobre de mim” “ele me persegue”, “não posso fazer nada” e com isso ninguém assume a responsabilidade de nada. O perseguidor por sua vez culpa a vítima e assume autoritarismo, geralmente o perseguidor vê na vítima algo de si, mas culpa a vítima para não ter que lidar com seu problema, já o salvador parece nobre, quer salvar a vítima, e tem atitudes que parecem revestidas de ética e coragem, mas se exposto se torna violento, virando perseguidor, e por aí seguem os condôminos nos seus papéis oscilantes e com as trocas de posições. Para lidar com tais conflitos e dramas como estes, tão corriqueiros na seara condominial, deve-se tentar reconhecer quando ele acontece, especialmente com nós mesmos, pois ao conseguirmos estabelecer essas distinções, entre o eu próprio e o do outro, os diferentes atos de fala de uma conversa, as necessidades envolvidas, exigências e pedidos velados, podemos ajudar efetivamente os outros a também enxergar seus próprios movimentos. E quando todos enxergam, torna-se mais fácil e desejável uma intervenção efetiva de solução, propor por exemplo tratar um ponto de cada vez, assumir a responsabilidade pelos nossos atos, ter conversas difíceis etc. E isso já é um aumento da capacidade do grupo de perceber e responder, que é o grande objetivo da

facilitação condominial ente todos. Síndicos não são salvadores, perseguidores e nem vítimas, são apenas pessoas comuns com cargos e obrigações. Assembleias não são palcos de show, nem prestadores de serviços são salvadores de relações. DICA DO DIA: Tudo começa por sermos adultos nos nossos papéis, e claros no que desejamos para si e para o todo. Feito isso, já teremos menor dificuldade de solucionarmos os temas que surgem nas reuniões condominiais e tudo passa a fluir. Sejamos adultos e ocupemos o nosso lugar de fala e força!

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

📧 @graciliaportela

☎ (21) 993973571

Evitar julgamentos e críticas, promovendo um ambiente de diálogo aberto.

Repórter da Revista dos Condomínios - Você citou como importante as hard skills. Elas são compostas por qual tipo de habilidades?

Aline Mangueira - As hard skills são compostas pelas competências práticas dos profissionais e ajudam a garantir a execução das funções. As principais delas para o setor condominial, em geral e, principalmente, para a gestão de condomínios, são:

1. Domínio da Legislação Condominial: conhecimento profundo das leis e normativas que regem a administração condominial. Comunicar efetivamente as regras e regulamentos para os condôminos.

2. Gestão Financeira: comunicar de maneira transparente os aspectos financeiros do condomínio. Apresentar relatórios claros e detalhados sobre despesas e receitas.

3. Negociação e Resolução de Conflitos: aplicar técnicas de negociação para alcançar acordos benéficos. Comunicar decisões de forma a minimizar conflitos e promover entendimento mútuo.

Repórter da RDC - O que nos oferece a Comunicação Não Violenta como técnica para a resolução de conflitos?

Aline Mangueira - Antes de qualquer coisa é importante dizer que a Comunicação não violenta também é conhecida como comunicação compassiva, comunicação colaborativa, comunicação respeitosa e comunicação consciente - que é como a CNV, por vezes, é conhecida. Cito esses nomes para sabermos, exatamente, de qual técnica estamos falando. Ela oferece uma abordagem valiosa para a resolução de conflitos e promoção de um ambiente de convivência saudável.

Repórter da RDC - Mas para ser possível solucionar eventuais impasses qual seria a abordagem por parte do conhecedor da técnica de CNV?

Aline Mangueira - Ao aplicar a CNV o síndico precisa observar sem julgamento; ser imparcial e, mesmo assim, evitar generalizações que possam gerar mal-entendidas. Ao comunicar seus sentimentos e necessidades, saber fazer de maneira clara e honesta e saber, também, estimular os condôminos a expressarem suas emoções e demandas, porque sempre haverá uma consideração útil a ser considerada.

Repórter da RDC - Em relação às necessidades, que é o que ocorre corriqueiramente, como expressá-las de forma a ajudar a conciliar as diversas visões e perspectivas?

Aline Manguiera - É necessário que o comunicador de uma necessidade, de um ponto de vista, seja positivo e específico na formulação de pedidos e, sempre, no sentido de buscar soluções colaborativas que atendam às necessidades das partes envolvidas.

Repórter da RDC - Você poderia citar alguns cuidados na hora de se comunicar?

Aline Manguiera - Sim. Têm alguns cuidados que devemos ter na comunicação, como: clareza e objetividade, evitar ambiguidades e garantir que as mensagens sejam compreendidas por todos. Outras: ser direto ao comunicar informações importantes; respeito à privacidade zelando pela confidencialidade em questões sensíveis; comunicar mudanças que possam afetar a privacidade dos condôminos com antecedência.

Repórter da RDC - Com esse objetivo, me parece que os canais de Comunicação desem-

penham um papel fundamental para evitar eventuais conflitos, correto?

Aline Manguiera - Correto. E com esse fim é imprescindível utilizar canais de comunicação diversificados, utilizando diferentes meios de comunicação, como: murais, e-mails, assembleias e grupos virtuais e garantir que todos os condôminos tenham acesso às informações - e, principalmente as mais relevantes e estratégicas.

Repórter da RDC - Então, é certo dizer que a CNV exige o conhecimento de diversas habilidades?

Aline Manguiera - Correto. É imprescindível que a comunicação seja assertiva no contexto condominial. Ela exige um equilíbrio entre habilidades interpessoais e competências técnicas. O síndico, ao aprimorar suas soft skills e hard skills, contribui significativamente para a construção de um ambiente harmonioso e bem gerido, refletindo diretamente na

qualidade de vida dos condôminos.

Repórter da RDC - A ambiência é fundamental para a qualidade de vida e uma boa gestão pode ser decisiva para este resultado.

Aline Manguiera - A administração de um condomínio, embora ofereça inúmeras vantagens de convivência, também pode ser palco de conflitos. Para um síndico, a habilidade de gerenciar essas situações de maneira eficiente é crucial para manter um ambiente harmonioso.

Repórter da RDC - As dicas, citadas acima, são uma série de ações importantes a serem tomadas para tornar mais fácil a gestão dos conflitos - ou evitá-las. Contudo, e em relação às soft skills do síndico, propriamente ditas?

Aline Manguiera - A gestão de conflitos em condomínios demanda paciência, habilidades



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



Os condomínios estão preparados para receber o carro elétrico?

O Poder Legislativo Municipal de São Paulo promulgou a Lei 17.336/2020 onde estabelece a obrigatoriedade da previsão de solução para recarga de veículos elétricos em edifícios (condomínios) residenciais e comerciais no Município de São Paulo. Os carros elétricos (EVs) estão se tornando realidade em muitos locais do mundo e no Brasil, segundo a Associação Brasileira de Carros Elétricos (ABVE), em pesquisa divulgada em novembro de 2023, há 67.047 carros elétricos circulando no território nacional.

Somos amplos defensores de que toda a legislação, quando promulgada, foi pensada para sanar uma determinada demanda da sociedade. Tal como São Paulo, outros municípios já possuem legislação própria que tratam sobre o carro elétrico em condomínio. Mas chamamos a atenção para a obrigatoriedade trazida pela lei em atribuir aos Condomínios em solucionar as recargas dos carros elétricos que seus condôminos, porventura, possuem.

E então surge a pergunta: Os Condomínios estão preparados para se adequarem a esta imposição legal?

A lei paulista ainda determinou que as despesas decorrentes da execução desta Lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário e vale para projetos de edificações novas, a contar da promulgação da lei, que se deu em 2021.

Quando se trata de um condomínio que está surgindo, as despesas correrão, ao menos se espera, por conta da construtora.

Mas os Condomínios já existentes já enfrentam o assunto e com outro dilema: As despesas com a instalação correrão por conta do Condomínio ou do Condômino proprietário do veículo elétrico? Se as vagas de garagem forem individualizadas e não rotativas fica mais claro pensar no projeto, correndo as despesas pelo interessado. Mas se forem rotativas, como organizar?

Seria a solução uma “tomada” central em área comum para atender a demanda? E o controle da energia desprendida caso haja mais de um veículo elétrico?

O Síndico deverá chamar uma Assembleia e submeter o assunto à massa condominial e se fazer valer um parecer técnico, de engenharia e do jurídico, para conduzir o assunto de modo assertivo, a fim de resguardar a responsabilidade civil que lhe cabe e sempre com o objetivo de manter a convivência condominial em harmonia.

Ramon Perez Luiz

Advogado, Professor e Síndico Secretário Geral Adjunto da Comissão Nacional de Direito Imobiliário da ABA, Diretor da ANACON RS, Membro da Comunidade Experts em Condomínios - CEX, Coautor da obra “Condomínio: aspectos práticos da inadimplência e cobrança de cotas”.

de comunicação e uma abordagem estruturada. O síndico desempenha um papel crucial nesse processo, sendo um facilitador na construção de soluções.

Repórter da RDC - Em suma, a proposta de utilização das ferramentas ligadas à CNV podem auxiliar os gestores condominiais na mitigação de conflitos internos.

Aline Mangueira - Desenvolvendo o poder de escuta - por parte do síndico - como forma de criar um ambiente de empatia, confiança; para ser possível pensar em estratégias e resolver problemas entre condôminos.

Repórter da RDC - Podemos esperar que a CNV pode oferecer uma eficácia para a gestão de um condomínio?

Aline Mangueira - A utilização da Comunicação Não Violenta pode trazer grandes benefícios para a gestão condominial, como a redução de conflitos, a resolução de disputas de forma mais rápida e efetiva, a promoção da convivência harmoniosa entre os condôminos e a melhoria da imagem do condomínio perante a comunidade.

Ao adotar essas dicas, é possível transformar os desafios em oportunidades para fortalecer a coesão e a qualidade de vida no condomínio. A habilidade de gerir conflitos é uma marca distintiva de uma administração condominial eficaz e voltada para o bem-estar de todos os moradores.

Repórter da RDC - Analisando a eficácia da técnica da CNV é possível afirmar, então, que ela torna a resolução dos conflitos mais breve, o que na prática, é ótimo para aquele gestor condominial que possui mais de um condomínio para gerir ou que tem, como objetivo, aumentar o número de condomínios a serem geridos.

Aline Mangueira - Com toda certeza. E com resultados mais sólidos ao longo do tempo, pois esse gestor será capaz a desenvolver uma cultura de colaboração e estímulo à deliberação e, portanto, a composição das perspectivas.

Aline Mangueira S. de Almeida

OAB/RJ 197.237, 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.

Contato

📧 @adv.alinemangueira

☎️ 21 964256870

🌐 alinemangueira.adv.br

SIND EXPO BRASIL

SindExpo reúne centenas de pessoas no Rio



Andressa Januário e Bruno Azeredo, no stand da Sunset Controle de Pragas, recebendo no stand da empresa

NOS DOIS DIAS, OS MAIS DE 600 PARTICIPANTES PUDEAM TROCAR EXPERIÊNCIAS, CONTATOS E INFORMAÇÕES ESTRATÉGICAS PARA A GESTÃO DE CONDOMÍNIOS

Durante dois dias de abril o SindExpo reuniu centenas de pessoas para encontros estratégicos com especialistas, assistir palestras com os maiores especialistas do setor no país e ter a oportunidade de fazer contato com fornecedores dos mais diversos serviços associados. O evento contou, na abertura, com as boas-vindas e recepção da produtora Ana Paula Franco, da Conecta, e Francisco Egito, do grupo de mesmo nome.

uma obra complexa, portanto que envolve muitos riscos; se eu tenho algum trabalhador que trabalha em altura, ele tem que ter equipamentos de proteção individual; a lei determina os EPIs – citou, a título de metáfora, e completou: da mesma forma o síndico deve ter os seus EPIs; ele tem que possuir as ferramentas dele de proteção para poder enfrentar.

Durante a palestra o especialista falou de uma das ferramentas, que é o que o especialista chama de um novo direito condominial. É o Direito que se antecipa. Um Direito que não atua só no momento cirúrgico, quando você já tem ali a enfermidade posta na pele. Quando você é obrigado a realizar intervenções muito dolorosas.

No exemplo citado pelo especialista, o proprietário de uma unidade do condomínio, depois de comprar o apartamento dos sonhos, onde depositou todas as economias dele, se depara, na primeira assembleia de condôminos, ser informado de que, além de todas as dívidas que você tem na sua vida, tem mais uma dívida que está presa ao seu imóvel e que você não tem como se des-

Primeiro dia

Ainda na parte da manhã tivemos as palestras de “Blindagem jurídica do síndico”, com Vander de Andrade. O especialista após destacar que o setor opera uma atividade que traz riqueza e é promissor, ressalva que o mesmo também envolve riscos que, muitas vezes, são menosprezados pelas empresas. Portanto, não é possível trafegar ignorando que existem riscos. E esses riscos têm que ser mitigados com conhecimento e enfrentamento.

Como você vai se prevenir, se eu sou um trabalhador, um engenheiro que trabalho em



Rodolpho Calille da Haganá, com uma cliente visitando o estante



Daniel Lima e Márcio Panno

vencilhar, porque ela está vinculada a unidade (no caso, ao apartamento).

“E, caso você venda aquela unidade, aquela dívida vai acompanhar a unidade. Então, veja que é algo que demanda realmente cuidado; demanda atenção. Então, se nós queremos ser profissionais desse mercado, sejamos nós síndicos, ditos profissionais externos ou orgânicos (amadores), nós temos que ter conhecimento, nós temos que estar acompanhados dos melhores profissionais, dos experts, para que possamos fazer uma gestão muito mais segura; e é isso que os condôminos esperam de nós, síndicos”.

A seguir, foi a vez da palestra “Gestão de Condomínios: Alcançando a Excelência para o Sucesso”, com Fábio Barletta; em seguida, “Proposta para uma Lei Condominial Atualizada: Reformas Legislativas Necessárias para Condomínios”, de André Junqueira.

Depois do intervalo, tivemos a quinta palestra: “Gestão com pessoas - A importância da gestão de tempo e código de cultura”, com a especialista, Cristiane Romão. A especialista iniciou a palestra se apresentando e perguntando “quem é Cris?”; “qual é a minha história?”. Ela começa com essa proposta para evidenciar que, por trás de um CNPJ, existe sempre uma pessoa, um CPF. “Não adianta ter os melhores processos, os melhores códigos de cultura, se você na realidade não sabe aplicar isso no relacionamento com as pessoas” - avisa logo de início.

Confiança: importante se fazer conhecer

É importante, para conseguir oferecer uma gestão adequada, que as pessoas conheçam a essência do gestor. Ele tem que ser capaz de lidar com o processo de amadurecimento dos relacionamentos, passar por um crivo que envolve “juízo, preconceito e tabus que a gente tem que quebrar nesse processo” - explica.

Formato de gestão

Em seguida, ela conclui: “quando a gente fala em conseguir dar resultado, principalmente em condomínio, a gente fala muito de estratégia, de formato de gestão. Então, na palestra, eu trago a minha formatação de gestão, o que eu faço, os



Sindicast, o Podcast da Sindiexpo



Placa entregue por Francisco Egito, representante do Curso Aprimora e da Revista dos Condomínios, à Christiane Romão pelo trabalho dedicado ao aprimoramento do mercado condominial



Expositores atenderam clientes nos estandes durante todo o evento



Os funcionários da Gabor RH, Felipe Caires, Nathalia Caroline, recepcionando visitantes



Ramon Luiz



Da esquerda para a direita: André Junqueira e Marcelo Borges

aplicativos que utilizo para monitorar e otimizar meu tempo” – ferramentas importantes para os síndicos profissionais que realizam a gestão de diversos condomínios e cuidando, às vezes, de milhares de pessoas, o que só aumenta a responsabilidade e as demandas, seja em volume, seja em diversidade e profundidade de conhecimentos.

Intervalo e painéis

Seguido de um intervalo os presentes tiveram a oportunidade de tirar dúvidas, aprender e trocar experiências no Painel de Especialistas: “Painel de síndicos: a

sindicatura e os seus desafios na atualidade”, com o mediador: Daniel Lima. Essa sessão do evento contou com os seguintes especialistas: Paola Siqueira, Ana Carolina Shazan, Roberta Pacca e Isa Tostes. Esse momento foi seguido de uma rodada de negócios (das 17 às 19h).

Segundo dia

Depois da abertura contamos com a palestra: “A importância do planejamento da gestão condominial para redução do stress e melhoria da saúde mental do síndico”, com Ariane Padilha. A especialista abordou o papel do

síndico, como um para-raios das demandas do condomínio e dos condôminos. E se não houver preparo, por aquele que ocupa essa função, o impacto na saúde mental é muito grande.

Padilha comparou ao voo de uma aeronave, onde, por circunstâncias adversas, os tripulantes solicitam um passageiro para fazer a aeronave pousar em segurança. Este se depara com equipamentos, luzes, mapas que nunca viu e sabe que tem uma grande responsabilidade, isto gera ansiedade e grande stress, mas ele continua no comando. O pouso pode ser tranquilo, ou catastrófico para todos. O resultado



Márcio Panno



Ariane Padilha

dependerá de diversas variáveis.

No condomínio, “o posto de piloto, é assumido exatamente desta maneira” – disse. Ariane mostra que compreender o condomínio como um sistema complexo, caracterizado, naturalmente pela desordem, é fundamental para que o síndico compreenda seu papel e como desempenhá-lo. Colocar ordem, organizar, planejar e gerenciar torna-se o diferencial para minimizar os impactos na saúde do síndico. Pegar as pontas, assumir o controle da situação, agir proativamente e não ser reativo, agindo apenas apagando incêndios, previne e evita conflitos e demandas desnecessárias que poderiam ser previstas e evitadas.

A especialista mostrou os impactos na saúde mental do síndico, de uma gestão com métodos e ferramentas adequadas para o gerenciamento do condomínio para permitir: alívio do stress, evitar sobre carga, trazer eficiência, economia de tempo e esforço, estabelecer rotinas claras e delegar o que for possível, fazendo com que o síndico possa se focar no que é importante e estratégico para o condomínio.

Nas palestras seguintes, tivemos “Profissionalismo e Inteligência emocional”, Ricardo Karpat e “Orçamento Preditivo Inteligente: A Ferramenta Essencial e Inigualável para Administração Condominial”, com Andrea Resque.

Ricardo Karpat destacou que o tema escolhido por ele “é cada vez mais necessário o conhecimento dos síndicos, principalmente profissionais, que estão cada vez mais lidando com uma posição de intransigência por parte de condôminos, em todos os lugares”.

No caso mais extremo, ele, Kar-

pat, nos conta um caso de ameaça de morte realizada por meio de aplicativo de mensagem com número desconhecido, mas, reconhecidamente, tendo como origem um condômino, contra um síndico. Na mensagem, uma ameaça direta com: fotos das pessoas da família em frente as suas respectivas casas; fotos dos filhos; do local de trabalho etc. E, em seguida, a exigência de que o síndico mudasse de residência.

Comportamento inadequado

E, normalmente, esses condôminos não tem um comportamento adequado para viver em comunidade. Por isso, tomam muitas e, muitas vezes, de forma continuada. “E os demais condôminos não entendem que o síndico tem limitações; o que o síndico vai fazer? Ele não é policial” – conta. O que cabe contra esse condômino antissocial “é acionar a justiça, mas ela é lenta” – comenta, em tom reflexivo.

O antissocial

A expulsão do condômino antissocial não é um processo fácil e que não requeira o trabalho de registro dos fatos (como provas) e certo esforço por parte do síndico. Essa ação não consta do Código Civil, mas “hoje é possível, já existe uma jurisprudência, mas é algo lento, que tem que ser feito juridicamente” – comenta, resignado.

Síndico: voluntário ou não, sempre profissional

Após essa conversa com o repórter da Revista dos Condomínios, Karpat afirmou que o síndico deve ser profissional, indepen-

dente de ele ser voluntário ou não. O síndico pode não receber nada, “mas tem que fazer uma gestão profissional” – avisa e argumenta: “porque ele vai ser cobrado como profissional, porque em um condomínio o síndico está lidando com a família dessas pessoas, sua segurança, conforto, qualidade de vida e valorização patrimonial”.

Outra sessão com painel e palestras

Seguido esse momento de palestras, o evento contou com o “Painel Direito Condominial”. O mediador: Daiana Staudt; e os especialistas convidados: Amanda Amaral, Daniela Bibiano, Carol Rosseti e Ariadine Grossi.

Amanda Amaral destacou a questão da Due Diligence Contratual e, portanto, o dever de avaliar o contrato e levantar os principais riscos do ponto de vista: jurídico, administrativo, contratual e financeiro, relativos ao objeto da verificação, “informando, ao final do trabalho, uma lista de riscos que devem ser apreciados pelo contratante do serviço para avaliar o negócio”.

Segundo a especialista nessa listagem constariam: capacidade dos contratantes – representante legal; objeto lícito, possível, determinado ou determinável. Observou ser importante atentar-se à qualidade técnica de aprovação. Como exemplo, citou produto isolante para fissuras. Forma prescrita ou não defesa em lei – sempre faça contrato escrito por menor que seja o serviço prestado. Exemplo: marceneiro (Recibo); Natureza do Contrato – Exemplo: prestação de serviços portaria, além da compra de equipamentos.





Daiana Staudt

Daniela Bibiano, mais uma especialista do painel, abordou a terceirização de mão de obra destacando os seguintes itens: enquadramento (tributação); solidariedade e subsidiariedade; insalubridade e portaria remota x portaria presencial, entre outros assuntos.

A especialista Carol Rossetti trouxe como tema os contratos de empreitada em/para condomínios. Os cuidados que se deve tomar na entrega de determinada obra em que o empreiteiro ou contribui somente com o seu trabalho ou com seu trabalho e materiais (E MISTA) regida pelo CC e CDC. “Seja qual for a espécie escolhida de trabalho deve constar no contrato firmado” – destacou para, em seguida, oferecer exemplos: pintura de academia, laqueamento de portas, construção de um muro, paisagismo do jardim frontal etc.”.

Já Ariádine Grossi falou sobre Contratos em Condomínio: segurança jurídica e gestão de risco. “Ou seja, o contrato sob a ótica da investigação apreciativa e análise de contexto”. Ela destacou que na análise de contexto é “necessário uma análise sistemática do contrato, onde é preciso entender: Quem são as partes, se existem hipossuficiências, além de saber: qual o objetivo?” – explicou a especialista.

Destacou a importância de se saber o tipo de negócio: se tem alguma exigência específica (é necessário entender minimamente do objeto); quais as normas aplicáveis? (Técnicas, jurídicas e etc.); apetite de Risco: o quanto estou disposto a arriscar. Como exemplo: Balão, e fogos de Artifício. Grossi citou ainda aspectos relevantes em qualquer contrato, como: capacidade dos contratantes – representante legal e aplicação do Código de Defesa do Consumidor.

Cuidado com os contratos

Os contratos, segundo Grossi, muitas vezes não são valorizados pelos síndicos, que acabam assinando formatos prontos, padrão, enviados por prestadores de serviço e fornecedores de produtos, ou qualquer outra modalidade.

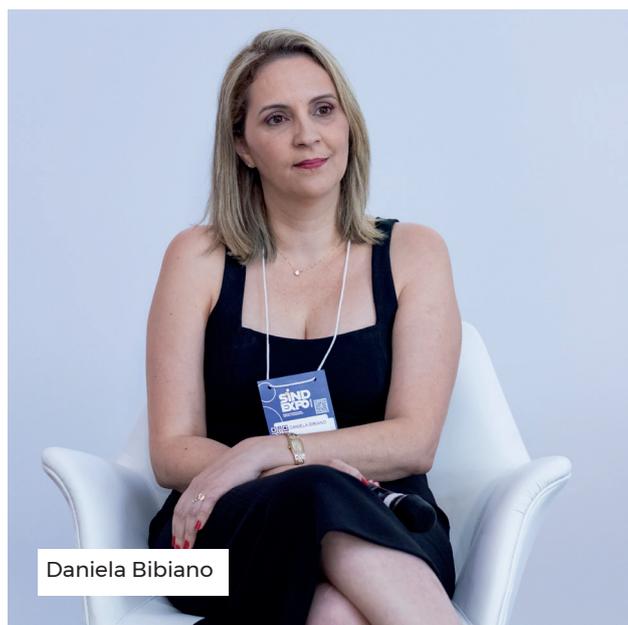
É preciso lembrar que os “contratos são acordos de vontade, ou seja, são bilaterais, cabendo a ambas as partes opinarem sobre as suas cláusulas. Razão pela qual é importante a análise de uma assessoria jurídica especializada” antes da contratação – indicou.

Os riscos por trás dos contratos

Os contratos escondem inúmeros riscos, que vão além de suas cláusulas, por isso é importante que sejam avaliados sobre a ótica dos conceitos de investigação apreciativa e análise de contexto, que consiste em entender o contexto da relação, fazer perguntas e pesquisas documentais, que muitas vezes nos colocam a repensar a contratação ou até mesmo alterar sua modalidade.

E essas perguntas se iniciam no escopo do contrato que deve ser ditado pelas necessidades do condomínio e da legislação; e passam pelas necessidades de cada espécie de contrato, produto ou serviço.

E a especialista exemplificou: “quando eu olho para



Daniela Bibiano



Jamilé Mascarenhas

um contrato, eu preciso pensar em quem são as partes que possuem capacidade para representar aquela empresa; quais tributos incidem na relação; de quem é a responsabilidade pelo pagamento ou retenção” – citou e completou: “o profissional contratado precisa ter alguma qualificação específica, precisa estar cadastrado no órgão de classe; saber qual será a forma de pagamento” (a vista, parcelado, medição etc.).

Todos estes questionamentos, conta Grossi, evitam surpresas desagradáveis, como: fiscalizações, multas e passivos.

No evento do SindExpo a especialista apresentou exemplo “bastante incomum, mas que demonstra a necessidade deste olhar ampliado e profundo sobre os contratos e os respectivos negócios”. Na situação apresentada pela especialista, um cliente (condomínio de alto padrão) enviou um contrato para que eu fizesse a análise. Ele, em seu texto, “versava sobre a contratação de um balão para que o Papai Noel chegasse ao condomínio e fizesse alguns passeios com crianças” – lembrou.

Balão cheio de problemas e riscos de contrato

Por ser uma situação bastante inusitada, Grossi foi pesquisar sobre o tema. Acabou por descobrir que, para pilotar balões, é necessária uma licença ou habilitação emitida pela ANAC. Então, orientou o condomínio para que pedisse à empresa a documentação. Qual foi a surpresa? A empresa não tinha a tal habilitação. “Imagine só o risco de passivo para o condomínio e responsabilização civil e criminal do síndico por ter contratado profissional não habilitado para voar de balão com crianças” – lembra a advogada dos riscos vividos.

Todos os contratos podem conter riscos: maiores ou menores

Situações parecidas acontecem em contratos mais comuns e são inúmeros os exemplos. Um dos mais “corriqueiros, e ao mesmo tempo importantes, é o contrato para prestação de serviços de pintura de fachadas”. De acordo com a especialista, ele, por en-

volver trabalho em altura de alto risco possui muitas exigências, como: “seguro de vida e acidente aos trabalhadores envolvidos, NR 35 e tantos outros detalhes que precisam ser observados, antes da contratação e durante a execução do contrato” – elencou.

Grossi também tratou da análise prática de algumas cláusulas necessárias, além de alertar sobre outras consideradas abusivas, como: cláusulas de renovação automáticas, altas penalidades, cláusulas que protegem apenas uma das partes – ressaltando que os condomínios são considerados, para o direito, como consumidores.

Quem participou com Grossi do painel foi Jamille Mascarenhas com o tema: “Os direitos que todo síndico tem ou deveria ter”. De acordo com ela, o nosso ordenamento jurídico traz, de forma expressa, os deveres do síndico – nos termos previstos no art. 1.348 do CC/2001 e na Lei 4.591/64. Todavia, de acordo com ela, deixa de abordar, com a mesma clareza, os direitos que todo o síndico tem, ou deveria ter, “com base nos princípios esculpidos em nossa Constituição Federal de 1988, sobretudo considerando os riscos inerentes a essa atividade, cada dia mais exposta às agressões, desrespeitos, desumanidade, calúnias e perseguições”.

Diferenciando: emprego e cargo

Considerando essa premissa, Mascarenhas se debruçou sobre o tema, iniciando a fala dela diferenciando a modalidade de trabalho x emprego x cargo eletivo, a fim de esclarecer onde podemos encontrar os direitos inerentes a cada tipo de relação, no âmbito do direito privado, passando a abordar acerca da natureza jurídica do cargo de síndico, trazendo os princípios constitucionais como embasamento de toda a minha exposição.

Os princípios constitucionais

E a especialista citou alguns, senão todos eles: Princípio da Dignidade da Pessoa Humana; Princípio da Igualdade; Princípio da Legalidade; Princípio da proteção à Família e o Princípio da Participação De-



Giovana Poker



Bruna Feitosa



Vander de Andrade



Vander de Andrade



Público presente na feira

mocrática. A partir desse raciocínio, trouxe à tona os direitos a não discriminação; Direito à diversidade; Justiça social; à participação e voto em assembleia; Direito de se afastar e ser substituído, sem qualquer intervenção ou inconveniente, seja por preposto ou pelo subsíndico, dentro de um período mínimo de descanso (férias), ou em caso de doença ou licença maternidade ou paternidade.

Outros princípios

Além desses princípios, citou: direito de contar com apoio jurídico e administrativo custeado pelo condomínio; Direito de contar com especialistas de sua confiança; Não ser importunado em horários inconvenientes, exceto em casos emergenciais, dentre outros direitos.

Conclusão

Em suma, os direitos do síndico de um condomínio podem e devem estar estampados nas con-

venções e regimentos internos, tomando como base os princípios constitucionais, com vista a trazer mais proteção, dignidade e humanidade para o exercício do seu mandato, bem como melhor atender aos interesses da coletividade.

A seguir tivemos a palestra “Entendendo os direitos e os deveres dos tutores de pets em condomínio”, Giovana Poker proporcionou conhecimento prático e teórico para síndicos e gestores lidarem com a presença de animais nos ambientes condominiais, tanto nas unidades autônomas como nas áreas comuns, sempre com foco na harmonia entre os moradores e considerando as leis e a jurisprudência atuais sobre os direitos dos animais e das famílias multiespécie.

A especialista abordou a necessidade de criação de regras condominiais justas e adequadas para incentivar a responsabilidade dos tutores em relação aos cuidados com seus animais; educação e respeito pelas diretrizes do condomínio; o dever do sín-

dico em se atentar para as evoluções relacionadas à inclusão dos animais na vida social dos tutores, sendo imprescindível a reforma de regulamentações abusivas, que restringem o exercício do dever de propriedade por parte dos condôminos que possuem animais de estimação.

Poker explicitou ainda a questão dos animais comunitários em áreas comuns condominiais, com a demonstração de processos julgados recentes sobre o tema; e análise da legislação aplicável, ressaltando a responsabilidade civil e penal dos síndicos em casos de maus tratos praticados dentro das áreas condominiais.

Oficinas - Evento paralelo

Na sala 1 (Sala Leblon)

As oficinas foram oportunidades de os interessados se aprofundarem em temas os mais variados. No primeiro dia, logo pela manhã, tivemos “Assembléia de Condomínio: Os aspectos e as formalidades legais”, com Melina Luna, Raphael Gama e Ramon Perez.

No segundo dia, a oficina foi “Inadimplência Condominial” com as especialistas: Bruna Feitosa, Daiana Staudt e Márcio Panno.

Na sala 2 (Sala Urca)

No primeiro dia de evento tivemos a oficina “Perseguição ao Síndico e crimes contra a honra em Condomínio”, com os especialistas Marisa Dreys e Rodrigo Vianna; Já no segundo dia a oficina teve como tema “Os Direitos dos Pets em Condomínio: A Mediação como caminho a ser seguido”, com as especialistas Ana-Maria Mallet e Giovana Poker.



Maus-tratos contra animais em condomínios: como agir?

A Revista dos Condomínios, por intermédio de seu repórter, foi ouvir a especialista, a advogada Giovana Poker, sobre os maus-tratos aos animais. Prática intencional ou negligência, a lei reserva aos seus autores penalidades e multa.

Como configurar os maus-tratos

De acordo com Poker, os maus-tratos aos animais são configurados, sempre que for praticado algum tipo de negligência ou violência de ordem física ou psicológica contra um animal de qualquer espécie. É claro que a violência de ordem psicológica tem maior dificuldade de ser comprovada. Nesses casos, o testemunho é essencial.

Quem são autores mais comuns da violência?

Os animais podem ser vítimas de maus-tratos por parte do próprio tutor ou de terceiros. Tal condu-

ta é classificada como crime ambiental. Como explica Poker, nos termos da lei (art. 32 da Lei 9.605/98), praticar ato de abuso, ferir ou mutilar animais silvestres, domésticos ou domesticados, nativos ou exóticos, é punível com penalidade de três meses a um ano – além da multa.

Cães e gatos

Já nos casos em que o crime é praticado contra cães e gatos, “a penalidade será de reclusão, de 2 (dois) a 5 (cinco) anos, multa e proibição da guarda, sendo a penalidade majorada em virtude da Lei Sansão, de 2020” – ressalta a advogada. Segundo Poker é importante observar que não é necessário que haja de fato uma agressão para que o crime de maus-tratos seja configurado. Qualquer atitude que resulte em um sofrimento desnecessário para o animal pode ensejar a responsabilização criminal do infrator. Ela ofereceu alguns bons

exemplos objetivos para caracterizar esses maus-tratos: privação de alimentação ou água; submissão do animal a medo ou stress; e restrição de espaço e/ou isolamento social do animal são situações que violam o bem-estar animal e, portanto, são passíveis de punição.

Teoria do Link

Infelizmente, os maus-tratos a animais são frequentes em nossa sociedade, sendo imprescindível uma maior atenção para o assunto. A preocupação apresentada pela especialista é respaldada por estudos científicos. Eles comprovam que pessoas que são violentas com animais também são potenciais agressoras de outros seres humanos.

Violência como comportamento

De acordo com a advogada essa premissa é a chamada Teoria do Link. Por isso, não é incomum que “durante a investigação de casos de maus-tratos contra animais, seja identificado um contexto de violência doméstica cometida pelo mesmo responsável” – garante.

Pesquisa Ibope: Violência animal

Para comprovar suas afirmações a advogada apresenta como referência uma pesquisa realizada pelo Ibope, em 2019. Segundo ela, 92% dos entrevistados já presenciaram maus-tratos a animais. Entre os principais atos, a pesquisa destacou animais passando fome (50%) ou sede (42%) e sendo agredidos (38%). Agora o dado mais impactante: somente 17% das pessoas disseram ter feito alguma denúncia – seja para o síndico ou para autoridades de segurança.

Pesquisa que serve de amostra para qualquer comunidade

E essa realidade não é diferente nos condomínios. Para evitar indisposição com os vizinhos, de acordo com a experiência de Poker, “muitos condôminos acabam deixando de tomar as devidas providências diante de situações que configuram maus-tratos ou indício de maus-tratos” – sinaliza.

Síndico: Denúncia obrigatória

E é por isso que muitos mu-



Giovana Poker

nicípios vêm impondo a obrigatoriedade da denúncia aos síndicos e administradores condominiais. No Rio de Janeiro, a “Lei Municipal (nº 7.053/2021) obriga os condomínios residenciais e comerciais, representados por seus síndicos ou administradores, a denunciarem a ocorrência de casos de maus-tratos aos animais nas unidades autônomas ou nas áreas comuns condominiais, sob

Acione imediatamente a emergência policial



Flagrante

Caso o síndico (ou morador) esteja diante de uma situação flagrante de maus-tratos, onde o animal está em situação de risco de morte iminente, ou submetido a dor intensa, a orientação é acionar imediatamente a emergência policial (190) – indica Poker.

Suspeita

Nos casos em que há suspeita do crime, ensina a especialista, é necessário uma melhor apuração. “Deve-se registrar o Boletim de Ocorrência na delegacia

de polícia mais próxima ou na delegacia especializada em crimes contra animais” – adverte.

Responsabilização do condômino: Autor

E ainda, finalizando, ela garante que o morador que cometer qualquer ato de violência ou for negligente com seu animal, deixando o animal sozinho na unidade autônoma durante uma viagem, por exemplo, “também estará sujeito às sanções condominiais, podendo ser notificado e multado, além de responder pelo crime praticado”.



“5 Liberdades”: Identificando os maus-tratos

Como identificar se um animal está em situação de maus-tratos? Segundo Poker, é necessário observar se alguma das cinco (5) liberdades está sendo violada. Essas “5 Liberdades” dos animais são um conjunto de princípios estabelecidos para garantir o bem-estar dos animais domésticos e domesticados. São elas:

1. Liberdade de fome e sede: Isso significa a garantia de acesso fácil a água fresca e dieta alimentar adequada para manter a saúde e a vitalidade.

2. Liberdade de desconforto: Os animais devem ter um ambiente adequado, incluindo abrigo e uma área confortável para descansar.

3. Liberdade de dor, ferimentos e doenças: Isso implica a prevenção ou tratamento de doenças e lesões por meio de diagnóstico rápido e intervenção veterinária apropriada.

4. Liberdade para expressar comportamento natural: Os animais devem ter espaço suficiente, instalações adequadas e, em caso de animais gregários, precisam ter companhia de outros animais de sua espécie para expressar comportamentos naturais.

5. Liberdade de medo e angústia: Isso significa garantir condições que evitem o sofrimento mental dos animais, como a presença de estímulos que causem medo extremo ou estresse.

pena de multa de R\$5.000,00, podendo chegar a R\$10.000,00 em caso de reincidência no descumprimento” – registra a advogada.

Outras leis, outras garantias, outros deveres

Giovana Poker lembra ainda, a Lei (nº 3153/2015) do município de Niterói (RJ). Segundo ela, a lei estabelece que os administradores de espaços coletivos, tais como condomínios, clubes, dentre outros, deverão zelar pela proteção dos animais, comunicando ao Centro de Controle de Zoonoses e à Secretaria de Meio Ambiente Recursos Hídricos e Sustentabilidade, “os casos de maus-tratos, sinais de enfermidades e óbitos de animais comunitários nas áreas comuns do condomínio, sob pena de multa”.

Síndicos: É bom “abrir o olho”

Portanto, os síndicos e administradores são responsáveis por identificar os indícios de maus-tratos e apurar as reclamações em relação a atos de violência ou negligência que possam estar ocorrendo em relação aos animais de estimação dos próprios moradores e em relação aos animais comunitários, que eventualmente vivam nas áreas comuns. Poker alerta que “a denúncia aos órgãos responsáveis não é facultativa”.

Indícios: Sinais de maus-tratos

A especialista ensina que animais que latem ou choram excessivamente; e/ou mau-cheiro vindo da unidade autônoma, por exemplo, “são sinais de que o animal está com algum critério de bem-estar violado”. Outra situação bastante comum em condomínios, de acordo com a experiência da advogada nesses casos, é encontrar animais trancados nas sacadas, onde muitas vezes não há espaço suficiente para o animal, além da total exposição ao sol, vento, chuva, etc.

Foi assim que diversos cachorrinhos já vieram a óbito após serem deixados presos na sacada de prédios, exposto ao sol e calor. E é ela, Poker, quem fornece os links para as reportagens que serviram como exemplos mencionados nesta entrevista.

<https://g1.globo.com/es/espírito-santo/noticia/2019/03/12/cachorro-morre-apos-ser-presos-em-varanda-de-apartamento-em-vitoria.ghtml>

<https://g1.globo.com/sc/santa-catarina/noticia/2022/12/14/cachorro-morre-apos-ser-deixado-presos-em-sacada-de-predio-exposto-ao-sol-e-calor-de-37oc-em-sc.ghtml>

<https://tvjornal.ne10.uol.com.br/por-dentro/2017/11/03/cachorro-morre-e-outra-pula-de-apartamento-apos-ficar-presos-em-varanda-101370/index.html>

Giovana Poker

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

Contatos

✉ giovanapoker@hotmail.com

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



Áreas comuns do condomínio: A importância do hall de entrada para a revitalização e valorização das unidades

Em muitos empreendimentos, em média com 30 anos de construção, a revitalização das áreas comuns tornou-se uma necessidade inegável. Entre esses espaços, destaca-se o hall de entrada, uma parte frequentemente negligenciada, mas que desempenha um papel crucial na primeira impressão que os visitantes têm do condomínio.

O hall de entrada é mais do que apenas um espaço de passagem. Ele é o cartão de visitas do condomínio, transmitindo mensagens sobre o estilo de vida, o cuidado com o ambiente e a qualidade de vida oferecida ali. Porém, muitos enfrentam desafios como materiais defasados, quadros de telefonia e elétrica aparentes, iluminação inadequada e uma aparência desgastada (em muitos casos, com obras paradas e manutenções por fazer) em geral.

A primeira atenção que os síndicos devem dar aos

condomínios que administram recai sobre as manutenções relativas à segurança oferecida aos moradores, como recuperação de fachadas e modernização das instalações elétricas e hidráulicas, mas o hall social tem um impacto maior na percepção de realização da administração pelos condôminos e um impacto direto na valorização do empreendimento como um todo. É fácil de entender o raciocínio. É só imaginar você visitando um imóvel para comprar ou alugar. Se a manutenção for deficiente, mal iluminado, conservado, o que você pensaria? Qual seria sua decisão? Compraria ou alugaria?

A primeira impressão é a que fica

O ditado popular “a primeira impressão é a que fica” ganha ainda mais relevância quando se trata do hall de entrada de um condomínio. Este espa-



Sindicatura sem sofrimento (parte 2)

Na edição anterior, abordei como a sindicatura se construiu, numa analogia com um avião em pleno voo - alguém, com coragem e boa vontade, se candidata a pilotar a aeronave e fazê-la pousar, sem conhecimento, técnica e perícia. O que pode trazer consequências para os passageiros e a aeronave e, principalmente na vida do síndico. O empirismo, a subjetividade, a falta de técnica e métodos, fez com que a sindicatura fosse construída com muito sofrimento para aquele que se lançava neste desafio.

Porém, não precisa deste jeito.

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?

Vamos começar por compreender a dinâmica dos condomínios como um sistema complexo, que, segundo Edgar Morin, a característica natural dos sistemas complexos é a desordem. Isto quer dizer, naturalmente condomínios funcionam, se nada fizermos, desordenadamente, e desordem, gera desordem. Que notamos na falta do cumprimento das regras, desleixo com as áreas comuns, descontrole financeiro, abandono e conflitos, e vão crescendo em escala, cada um dos problemas.

O síndico, acaba se tornando o para raio de todos os problemas, se vê envolvido em meio ao caos da desordem e sai agindo reativamente na tentativa e esperança de “estar resolvendo problemas”, que poderiam ser muito bem evitados. Seu papel é compreender essa dinâmica, responsabilizar-se e começar pela organização e planejamento de suas ações. Ao atuar proativamente, com técnica, metodologias e ferramentas de gestão é possível criar ambientes mais harmônicos, previsíveis e mais eficientes. Aliviando a sobrecarga mental e emocional, envolvidas na sindicatura e trazendo mais satisfação aos condôminos. Busque conhecer as ferramentas de gestão que vão lhe auxiliar, encontre sua metodologia de trabalho, tenha foco e disciplina para trabalhar de maneira mais coordenada, mantendo controle do que é possível ser controlado. E saiba diferenciar, o que você tem controle, pode e deve controlar, daquilo que você não tem controle. Por exemplo: você não controla o comportamento dos condôminos, mas com um bom planejamento da sua comunicação, comunicando constantemente as regras, reforçando comportamentos esperados e agindo com as ferramentas que possui - notificação e multa, quando necessário, você estará agindo proativamente e estrategicamente.

A sindicatura exige técnica e métodos, caso contrário, será um bonde descarrilhado, ou um boing prestes a um desastre. E é você que está no comando. Escolha ter um bom plano de voo.

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



Uma visão do hall de entrada antes do projeto de revitalização. E a proposta para o novo fechamento da área da portaria: uma visão moderna e funcional que promete elevar a segurança e a estética do espaço.



ço é o primeiro contato que os visitantes têm com o edifício e influencia diretamente sua opinião sobre o lugar.

É nessa perspectiva que pondera a design de interiores, também formada em Belas Artes, Camilla Dias: “imagine caminhar por um hall de entrada imponente, bem iluminado e elegantemente decorado. A sensação de bem-estar é instantânea. Agora, compare isso com um ambiente escuro e desorganizado, com ar de desleixo. A diferença é notável. O cuidado com o hall de entrada desempenha um papel crucial na forma como é percebido pelos visitantes, transmitindo sensações de boas-vindas e conforto”.

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



Os condomínios e o contrato de empreitada

A contratação de uma empreiteira para realizar obras em condomínio deve ser feita de forma segura, de modo a garantir a legalidade do contrato, assim como o bem-estar e a tranquilidade dos moradores. A empresa escolhida deve possuir experiência comprovada, oferecer profissionais qualificados e utilizar tecnologias para monitoramento da obra e controle de acesso ao prédio. É fundamental, ainda, que haja a definição clara das responsabilidades e obrigações tanto da empreiteira quanto do condomínio contratante. É imprescindível que a empreiteira apresente a documentação de responsabilidade técnica e esteja em conformidade com todas as demais normas de segurança e legislação vigentes, como forma de garantir a saúde física dos empregados, dos moradores e de todos aqueles que frequentam o condomínio e as imediações. Os equipamentos de segurança devem ser fornecidos pela empreiteira, que também deve se responsabilizar pela manutenção preventiva destes, assim como pela exigência dos cursos obrigatórios, conforme as normas regulamentadoras. Toda a documentação deve ser entregue ao síndico antes do início das obras e, em caso de descumprimento, o serviço deve ser imediatamente suspenso, até a correta regularização. A comunicação saudável entre empresa e síndico é essencial para que a parceria seja um sucesso!

Roberta Pacca

Síndica profissional há dez anos, sócia da empresa Pacca Síndicos, eleita como melhor Gestora de Propriedades Urbanas no ano de 2022, pela APSA. Atualmente administra 16 condomínios no Rio de Janeiro.

Contato

📧 @paccasindicos

☎ 21 96504-0468

✉ paccasindicos@gmail.com

Juana Saba

Advogada com mais de 20 anos de atuação nos contenciosos trabalhista e cível. É sócia do Escritório Saba Advocacia e presta assessoria jurídica condominial, tanto na área consultiva quanto na área contenciosa.

Contato

📧 @sabaadvocacia

☎ 21 96501-8778

✉ sabajuana@gmail.com



A iluminação se destaca, conferindo um brilho único a este espaço. Com luminárias cuidadosamente selecionadas e estrategicamente posicionadas, cada detalhe é realçado, criando uma atmosfera acolhedora e sofisticada

Design: Como ele influencia na percepção dos visitantes

O design do hall de entrada desempenha um papel crucial na forma como é percebido pelos visitantes “através das cores, texturas, iluminação e layout. São todos elementos que contribuem para a atmosfera do espaço” – garante Dias e segue oferecendo um exemplo: “cores claras e neutras podem fazer com que o hall de entrada pareça mais espaçoso e arejado, enquanto cores escuras podem criar uma sensação de conforto e elegância. A iluminação também é fundamental; uma iluminação adequada pode realçar os pontos focais do espaço e criar uma atmosfera acolhedora”.

O repórter da Revista dos Condomínios perguntou a ela: e em relação aos materiais? E ela completa: “além disso, a escolha dos materiais e dos móveis também pode fazer uma grande diferença. Materiais naturais, como madeira e pedra, podem adicionar calor e textura ao espaço, enquanto móveis bem escolhidos podem criar áreas de estar confortáveis e funcionais”.

Halls de Entrada: Projetos de reforma

Se o hall de entrada do seu condomínio está precisando de uma reforma, há uma série de projetos que podem ser considerados para melhorar o espaço e criar uma “impressão mais positiva” – indica Dias.

Segundo ela, uma opção é investir em uma nova

paleta de cores para o espaço. Cores claras e neutras são sempre uma escolha segura, mas também é possível experimentar com cores mais ousadas e vibrantes para adicionar um toque de personalidade ao ambiente.

Adicionalmente, a iluminação pode ser “atualizada para criar uma atmosfera mais acolhedora e convidativa. A instalação de luminárias modernas e eficientes pode transformar completamente a aparência do hall de entrada e melhorar a experiência dos visitantes” – garante a designer.

Móveis e acessórios

Outra opção é investir em novos móveis e acessórios para o espaço. Mesas de entrada elegantes, cadeiras confortáveis e tapetes

macios podem criar áreas de estar acolhedoras onde os moradores e visitantes podem se reunir e socializar.

Orientações para projetos de reforma

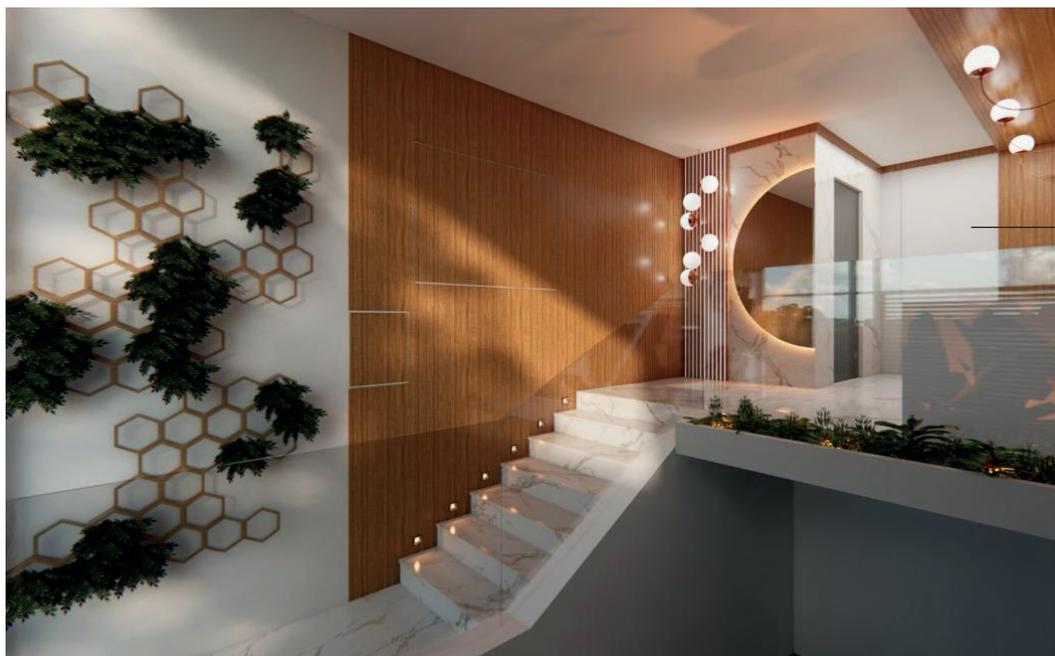
Ao planejar uma reforma para o hall de entrada do seu condomínio, é importante considerar as necessidades e preferências dos moradores, bem como o estilo arquitetônico do edifício – lembra Dias, destacando que a arquitetura do imóvel é uma referência do estilo que deve ser respeitada.

Consulta a um designer

Antes de iniciar qualquer projeto de reforma, a especialista lembra que é aconselhável consultar um designer de interiores



Camilla Dias



Conectando com a natureza: o jardim vertical na parede proporciona um toque especial ao espaço, elevando sua estética e trazendo bem-estar para todos

O resultado final: um hall de entrada revitalizado que impressiona e acolhe, agregando valor ao empreendimento. Fruto de um projeto meticulosamente elaborado, esta transformação completa eleva o padrão do espaço, promovendo uma atmosfera acolhedora e convidativa para moradores e visitantes





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 retratam 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 e (22) 98851-8725

☎ (22) 3081-3239

ou arquiteto, que pode fornecer orientações especializadas e ajudar a criar um plano que atenda às necessidades e expectativas do condomínio.

Orçamento: lembre-se das taxas e licenças

Além disso, é importante estabelecer um orçamento claro e realista para o projeto, levando em consideração não apenas os custos de materiais e mão de obra, “mas também quaisquer custos adicionais, como taxas de consultoria e licenças” – algo que normalmente é esquecido na hora de fazer o orçamento, segundo Dias.

Projeto: aprovação, algo decisivo

Por fim, é fundamental comunicar claramente os planos de reforma aos moradores do condomínio e obter seu feedback e aprovação antes de iniciar qualquer trabalho. Isso garantirá que todos estejam alinhados e satisfeitos com as mudanças propostas.

Conclusão

Dias, no fim da entrevista, reforça que o hall de entrada de um condomínio “é muito mais do que apenas um espaço de passagem; é o cartão de visitas do edifício e a primeira impressão que os visitantes têm do lugar”. Portanto, investir na criação de um hall de entrada atraente e convidativo pode fazer uma grande diferença na percepção do condomínio como um todo, “criando uma atmosfera de boas-vindas e conforto para moradores e visitantes” – considera a especialista.

Com um design cuidadosamente planejado e uma abordagem atenta aos detalhes, é possível transformar completamente o hall de entrada e criar um espaço que não apenas impressiona e valoriza as unidades do imóvel, mas também convida as pessoas a entrar e explorar tudo o que o condomínio tem a oferecer.

Camilla Dias

Formada em design de interiores (Universidade Estácio de Sá) e em Belas Artes (UFRJ) e curso na Startup School Online (Y Combinator) e Gestão aplicada ao Design de Interiores (Sebrae). Possui certificados em gestão do tempo (Escola Conquer) e White Belt Lean Seis Sigma (FM2S). Participou do Seminário Empretec (Sebrae), expositora em 3 edições da Mostra Casa Design (2008, 2012 e 2014) e foi participante da equipe Ganhadora da 1ª edição do Startup Weekend Niterói. Atua há mais de 15 anos no segmento atendendo aos mais diversos setores.

Contato

✉ contato@camilladias.com.br

☎ 21 98878-6108

🌐 bit.ly/cdminisite

🌐 /in/camilladias

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

QUAL É O OBJETIVO DA AUDITORIA EM CONDOMÍNIO?



SÍNDICO PODE CONTRATAR AUDITÓRIA

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.

AUDITORIA INVESTIGATIVA

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

AUDITORIA PREVENTIVA

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

Realizamos **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 Nacional
Lucro Pressumido
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



E-mail:
fecontabilidade@franciscoegito.com.br



Telefone:
(21) 2620-2021 / (21) 2722-3213



Whatsapp:
(21) 99034-0880

Varandas

Quando o uso delas ignora normas e interfere no convívio do condomínio



Muitas situações cotidianas poderiam ser resolvidas se os condôminos conhecessem e aplicasse as normas e o síndico as cobrasse em tempo de evitar atritos e problemas mais graves dentro dos condomínios. Nessa matéria abordamos o uso “inadequado” das varandas das unidades privativas.

Nós, da Revista dos Condomínios, entrevistamos a advogada especialista em direito imobiliário condominial, Tatiana Lima, para conversar um pouco sobre a aplicação das normas nos condomínios e a forma de comunicação ideal para divulgar essas informações, de forma a evitar mal-entendidos, discussões e eventuais

desgastes nas relações entre os moradores (incluindo, muitas vezes, o próprio síndico).

Ela, então, nos convidou para fazer uma reflexão “um tanto quanto colorida, mas não menos séria, sobre o cenário multifacetado das varandas em nossos condomínios”. E ela nos explicou o motivo pelo qual escolheu o espaço para analisar o uso. As varandas, essas extensões de nossos lares “que tanto prezamos, representam muito mais do que meros espaços de lazer ou contemplação. Elas são, de fato, um pilar estético e funcional que reflete diretamente na harmonia e valorização do nosso ambiente coletivo” – destaca, logo no início da entrevista, a especialista.



Estilo do condomínio

Para melhor entender a utilização do espaço, ela pede para que se imagine, “se me permitem uma pitada de bom humor, a varanda como aquela peça de roupa favorita que nos define. Agora, pense no desafio que surge quando tentamos uniformizar o estilo de um edifício inteiro, porém mantendo a individualidade e o conforto de cada um” – diz, para em seguida completar, depois de pausa para se pensar: “não é tarefa fácil, pois cada um tem uma visão única de ‘estilo’. Daí a importância deste diálogo aberto e construtivo sobre como gerenciar esses espaços preciosos, mantendo a estética e o bem-estar coletivos”.

Estilo individual e eventuais riscos

A personalização das varandas, seja por meio de fechamento com vidro, mudanças na paleta de cores, ou até a instalação de churrasqueiras, apesar de enriquecer o uso individual, pode, sem as devidas precauções, desencadear uma série de complicações. Essas “vão desde a quebra da uniformidade visual até potenciais riscos

Enumerando questões práticas às leis e normas



Cigarro, charuto e muita fumaça

1. Fumo nas varandas de condomínios:

essa é uma situação delicada que envolve o equilíbrio entre o direito individual do condômino de usar sua unidade autônoma da forma que desejar e o direito dos vizinhos ao sossego, saúde e bem-estar, a famosa tríade condominial que se busca quando da aquisição.

Referências importantes: A fim de orientar síndicos sobre como aplicar o direito nesta situação, é importante considerar tanto o Código Civil quanto a Lei 4.591/64 (Lei de Incorporações), além do arcabouço jurídico brasileiro relacionado ao direito de vizinhança e ao direito condominial.

No Código Civil (especificamente temos o artigo 1.277), traz que “o proprietário ou possuidor de um prédio tem o direito de fazer cessar as interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde dos que o habitam, provocadas pela utilização de propriedade vizinha”;

Embora não mencione explicitamente o fumo, este artigo pode ser interpretado de forma a amparar ações contra o fumo em varandas que afetem a saúde ou o bem-estar dos vizinhos.

O Art. 1.336, inciso IV do Código Civil que obriga os condôminos a “dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não praticar os atos que impeçam a utilização, por parte dos demais copossuidores, de acordo com a sua destinação”;

Isso inclui a proibição de uso da propriedade de maneira a prejudicar o sossego, a salubridade e a segurança dos demais condôminos.

Ao síndico nesse caso compete, além da aplicação Legal Supra:

Consultar a Convenção de Condomínio e o Regimento Interno: Verificar se existem disposições específicas sobre o fumo nas áreas comuns e privativas. Algumas convenções podem já prever restrições ao fumo em varandas devido ao potencial de incomodar os vizinhos, bem como respeitando legislação municipal própria e a legislação federal de fumo em locais cobertos.

Com a análise dos documentos que embasam o condomínio, o síndico pode aplicar as sanções previstas na sua hierarquia podendo fazer sanar a situação, mas antes é primordial que esse se atente a linha tênue entre o Direito de Vizinhança e o Direito condominial, pois em sendo direito de vizinhança, poderá esse agir como mediador sem as aplicações de sanção, sob pena de prejuízo ao condomínio.

Portanto é fundamental que o síndico antes de tudo Promova o Diálogo: Antes de tomar medidas mais drásticas, é recomendável que o síndico promova o diálogo entre os condôminos envolvidos, buscando uma solução amigável que respeite os direitos de todo, visto que possivelmente a situação se trata de direito vicinal e não condominial, a não ser que o cigarro esteja afetando a mais de um vizinho.



Festa e crianças desacompanhadas

2. Barulho excessivo proveniente das varandas:

seja por festividades, atividades lúdicas infantis, ou mesmo a presença desacompanhada de crianças nesses espaços, destaca-se como uma questão de particular sensibilidade. Este cenário não apenas afeta a harmonia e a tranquilidade condominiais, mas também suscita preocupa-

ções com a segurança, especialmente no que tange aos menores de idade.

Conforme delineado pelo Código Civil, em seus artigos 1.277 e 1.336, IV, há uma clara orientação sobre a necessidade de cessar interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde dos habitantes, além de proibir práticas que comprometam a utilização das unidades conforme sua destinação. Estas disposições são complementadas por regulamentações municipais específicas, conhecidas como “Leis do Silêncio”, que estabelecem limites de ruído em diferentes horários, aplicáveis ao contexto condominial.

Além do aspecto do barulho, a presença de crianças desacompanhadas em varandas suscita uma preocupação substancial com a segurança. O Estatuto da Criança e do Adolescente (ECA), em seu artigo 5º, destaca a obrigação de proteger crianças e adolescentes de qualquer forma de negligência, situação que pode ser interpretada como incluindo a supervisão inadequada em espaços que representem riscos potenciais.

Frente a essas questões, é imperativo que os síndicos adotem uma postura proativa, iniciando com campanhas de conscientização destinadas a esclarecer sobre os impactos do ruído excessivo e a importância de supervisionar crianças em áreas como as varandas. Além disso, é aconselhável uma revisão e, se necessário, uma atualização da convenção do condomínio e do regimento interno para refletir de forma explícita as normativas relativas a ruídos e a segurança de crianças em varandas.

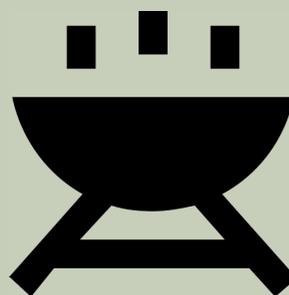


Antenas na fachada e dentro da varanda

3. Instalação de antenas e equipamentos: o uso indevido de equipamentos e o cultivo excessivo de plantas nas varandas, cada um trazendo consigo implicações específicas para a estética, segurança e har-

monia do condomínio.

A legislação brasileira, através do Código Civil e da Lei de Incorporações (Lei 4.591/64), junto às normativas municipais e técnicas, oferece um norte para a abordagem destas questões. A instalação de antenas e outros equipamentos nas varandas, por exemplo, encontra limitações claras nos artigos 1.336, III e IV do Código Civil, que vedam alterações na forma externa da fachada sem a devida aprovação da assembleia de condôminos. Esta precaução legal visa preservar a integridade estética e estrutural do edifício, aspectos fundamentais para a valorização do imóvel e o bem-estar dos residentes.



Churrasqueira adaptada

4. Equipamentos que possam gerar ruído (ou representar riscos à segurança, como churrasqueiras em espaços inadequados) é restringido pelas normas de segurança do Corpo de bombeiros, PPCI, AVCB da edificação. Não é crível que a unidade visando o bem-estar individual coloque em risco toda a coletividade.

Quando a varanda é um quintal

5. Cultivo de planta: embora enriqueça o ambiente com um toque de natureza, requer moderação e cuidado para não transgredir os limites de peso e estética definidos nas normas condominiais e técnicas, como a NBR 16280. Este cuidado não apenas assegura a manutenção da beleza e integridade do condomínio, mas também previne riscos estruturais e de segurança.

Piscina e hidromassagem na varanda

6. Sobrepeso: colocação de piso sobre piso, alinhamento de pisos entre a parte interna e a varanda; a instalação de piscinas plásticas ou hidromassagens portáteis nas varandas, entre outras situações causam prejuízo e problemas estruturais à edifica-

ção também devem ser objeto de atenção do síndico.

Nesses casos, especificamente, o Direito condominial age sem a provocação de um condômino, age para precaução de danos à solidez e segurança da edificação e também prevenindo a responsabilidade de problemas futuros ao condomínio.

Essas pequenas alterações e uso para divertimento que causam sobrepeso na laje, podem parecer bobagem e perseguição ao ver do condômino, contudo o síndico precisa se atentar e postular quando da verificação o cumprimento da NBR 16280 em toda a sua extensão, não com mera apresentação de ART (Anotação de Responsabilidade Técnica).

Ainda, mesmo que haja a ART, em determinados casos, não é possível fazer tais alterações, visto que ultrapassam o peso a legalidade do memorial descritivo, planta e estrutural da edificação, como exemplo temos que as convenções preveem comumente o peso de 150kg por m².



Se eu instalo uma hidromassagem na minha varanda de 1000litros e ela possui capacidade de uso de 02 a 04 pessoas, quantos quilos eu tenho por metro quadrado nessa situação? Será mesmo que o engenheiro fez os cálculos adequados de permissão de uso nessa unidade? Certamente não. O mercado condominial diariamente nos ensina a questionar todas as atuações, questionamentos necessários e indispensáveis para manutenção da tríade condominial de saúde, sossego e segurança.

Poder do síndico

Nessa mesma toada de alterações estruturais e de fachada, trago a necessidade do poder do síndico de gerir assembleias com formalidade e atingimento das pautas que se busca, principalmente contendo aspec-

tos como os aqui previstos, como alteração da fachada das varandas, necessário atendimento do quórum contido em assembleia de 2/3 de todas as unidades, conforme os quóruns contidos no artigo 1341 do Código Civil, sendo o mesmo para aprovação de projeto para fechamento com vidro ou quaisquer outros materiais. Indispensável no segundo caso, contudo, projeto de engenharia e ART e cumprimento com cumprimento da NBR 16680 por parte de cada condômino que elaborar a obra.

Conselho ao síndico

Enfim, como atuante no dia a dia condominial, sabemos que tudo é possível de acontecer, inclusive em uma varanda. É preciso que o síndico esteja preparado e bem alicerçado com a legislação básica para respostas imediatas, como as contidas no presente artigo, sendo o Código Civil, a Lei de incorporações que foi Derrogada pelo Código Civil, mas segue aplicável naquilo que o códex silencia, nas normas técnicas de edificações, nas leis orgânicas dos seus municípios, na questão plena e cumprimento sobre a segurança contra incêndios.

Ao síndico oriento sempre que tenha seus apoios, seja ele o indispensável que é o administrativo, de engenharia, contábil e primordialmente o jurídico, pois mesmo que o jurídico do condomínio possa dar instruções contrárias à sua interpretação de atuação, esse sempre o resguardará via reflexa na defesa dos interesses do condomínio e, com isso, ambos – jurídico e síndico – com seu trabalho valorizam as propriedades daqueles que representam.

Além disso, atualmente, ao síndico cabe, além de conhecimentos técnicos gerais de engenharia, manutenção, elétrica, administração, direito, contabilidade, ter amplo poder de comunicação, de gestão de pessoas e de escuta ativa. O poder da mediação, unido com o jurídico alicerçado, atualmente consegue enfrentar as batalhas do dia a dia condominial.

Todos os dias cabe ao síndico aprender uma habilidade nova de atuação para enfrentar as batalhas das varandas ou dos tão temidos “c”s condominiais (criança, cachorro, carro, cano, cocô, cuspe etc.), mas que com muita generosidade aceitam o desafio com intuito e certeza de que exercerão, durante o mandato, fazer o melhor em prol das comunidades que representam.



A assessoria jurídica e sua importância na governança nos condomínios

A assessoria jurídica desempenha um papel crucial na promoção da boa governança nos condomínios. Aqui estão algumas maneiras pelas quais ela contribui para esse objetivo:

Interpretação e aplicação da legislação: As leis que regem os condomínios podem ser complexas e variar de acordo com a localidade. Uma assessoria jurídica especializada pode ajudar a interpretar essas leis e garantir que o condomínio esteja em conformidade com todas as regulamentações relevantes.

Elaboração e revisão de documentos legais: Contratos, regulamentos internos, atas de assembleia e outros documentos legais são essenciais para o funcionamento adequado do condomínio. Uma assessoria jurídica pode ajudar na redação e revisão desses documentos para garantir que eles estejam claros, completos e em conformidade com a legislação aplicável.

Resolução de conflitos: Conflitos entre moradores, entre o condomínio e fornecedores ou entre o condomínio e autoridades reguladoras podem surgir a qualquer momento. Uma assessoria jurídica pode ajudar a resolver esses conflitos de maneira rápida e eficaz, muitas vezes evitando litígios prolongados e custosos.

Gestão de riscos legais: Identificar e mitigar os riscos legais é fundamental para a boa governança do condomínio. Uma assessoria jurídica pode ajudar a identificar áreas de potencial exposição legal e desenvolver estratégias para minimizar esses riscos.

Aconselhamento em questões complexas: Questões legais que surgem nos condomínios podem ser complexas e exigir orientação especializada. Uma assessoria jurídica pode fornecer aconselhamento sobre uma ampla gama de questões, desde questões de responsabilidade civil até questões relacionadas a direitos de propriedade.

Em resumo, uma assessoria jurídica competente desempenha um papel fundamental na promoção da boa governança nos condomínios, ajudando a garantir que o condomínio opere dentro da lei, resolva conflitos de maneira eficaz e minimize os riscos legais.

Henrique Castro

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

Contatos

📧 @henriqueacastro

✉️ hccondominios@gmail.com



à segurança e ao conforto dos demais condôminos” – destaca a especialista.

Descoberta e diálogo

Para preservar o equilíbrio entre o direito à personalização e à preservação da estética coletiva que tanto valorizamos em nossos espaços só é possível pelo diálogo e conhecimento das normas. Através de “uma gestão atenta e proativa, podemos garantir que as varandas continuem a ser esse refúgio particular sem comprometer a visão conjunta que define nosso lar comum” – resume a advogada.

Solução compartilhada

Para a especialista a solução vem com um toque de formalidade e leveza da conversa entre os condôminos e síndico. Da parte do síndico é necessário que reconheça a importância de gerenciar com sabedoria e sensibilidade as nuances que envolvem o uso, no caso, das varandas. Afinal, segundo ela, “todos estão a tecer, juntos, o tecido da convivência coletiva, onde cada fio conta e cada cor enriquece o desenho que juntos criamos”.

“

PORQUE TODOS NÓS JÁ
OUVIMOS NO MERCADO
CONDOMINIAL A TÃO
DISSEMINADA FRASE DE
CONDÔMINO RECENTE:
‘DENTRO DO MEU
APARTAMENTO EU
FAÇO O QUE EU QUISER

Convite aos síndicos

Para eles a especialista deixou o convite para liderarem essa “dança delicada entre o individual e o coletivo, fazendo com que cada varanda, em sua unidade, contribua para a sinfonia visual e funcional do condomínio”.

Situações cotidianas das varandas e o desafio da aplicação da lei pelo síndico: A interpretação do Direito individual sobreposto ao condomínio.

São diversas as demandas de varandas em condomínios, “porque todos nós já ouvimos no mercado condominial a tão disseminada frase de condômino recente: ‘dentro do meu apartamento eu faço o

“

PODEMOS GARANTIR
QUE AS VARANDAS
CONTINUEM A SER ESSE
REFÚGIO PARTICULAR
SEM COMPROMETER A
VISÃO CONJUNTA QUE
DEFINE NOSSO LAR
COMUM

que eu quiser’. Contudo a esse morador o óbvio precisa ser dito e ratificado e confirmado. E não só a esse, mas a todos” – completa Tatiana.

Letra da lei

De acordo com a especialista é importante demonstrar ao novo vizinho e a todos que não entendem que a varanda faz parte da unidade, mas que, ao mesmo tempo, é a apresentação do imóvel ao mundo externo. Logo pode o síndico aplicar a ela as normas condominiais da convenção e inegavelmente a letra da lei.

Panorama

Ao enfatizar a questão nesse nível de detalhes a especialis-



Tatiana Lima

Advogada Especialista em Direito imobiliário Condominial. Diretora da ANA-CON - Associação Nacional da Advocacia Condominial - do Rio Grande do Sul. Palestrante. Escritora.

Contato

📧 @tatianalimaadv

☎️ 51982147400

✉️ tatiana@tatianalima.adv.br

ta trouxe, com eles, a realidade do dia a dia condominial, quando por vezes se fez necessário esse cuidado e essas advertências, com a “fundamentação técnica jurídica devida, a fim de respaldar síndicos na mediação conflituosa entre o privado e o comum, da relação ‘antinatural’ que temos nos condomínios como um todo” – resume.



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@andreluijunqueira.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 SECOVIRIO, ABADI, Cábor 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.



REVISTA DOS
CONDOMÍNIOS

ANO 7 | EDIÇÃO 29 | JUNHO/2024

Sindexpo Rio:

Evento mobilizou as atenções dos especialistas e fornecedores do setor e contou com mais de 600 participantes nos dois dias de evento



INADIMPLÊNCIA
UM PROBLEMA A SER
ENFRENTADO COM MUITO
CONHECIMENTO E CUIDADO

COMUNICAÇÃO NÃO VIOLENTA
DICAS DE COMO LIDAR E SER
MÁS EFETIVO NO MOMENTO
DE SE COMUNICAR

DECORAÇÃO
A IMPORTÂNCIA DA
REVITALIZAÇÃO
DAS ÁREAS COMUNS

MAUS TRATOS AOS PETS O QUE DIZ A LEI SOBRE O ASSUNTO?

Expediente



REVISTA DOS
CONDOMÍNIOS

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

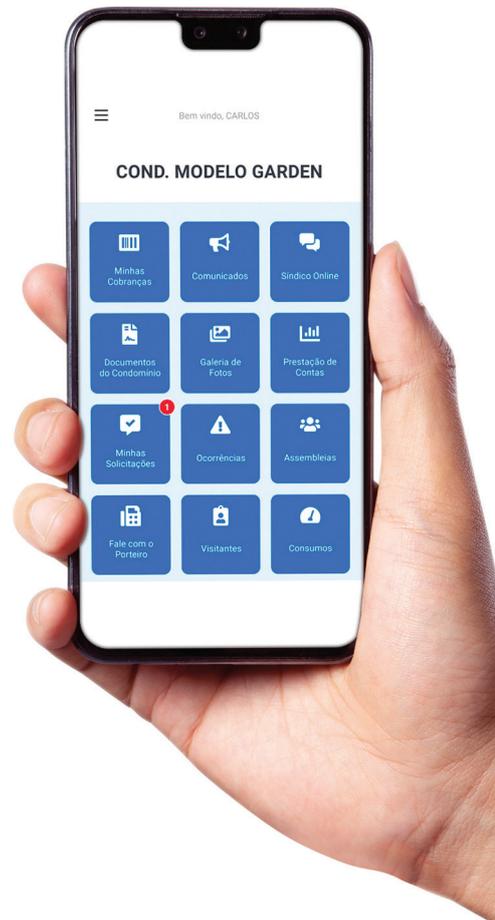
📺 REVISTA-DOS-CONDOMINIOS

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 | 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
[grupofranciscoegito](https://www.facebook.com/grupofranciscoegito)



(21) 2714-4464

 (21) 98335-4486

 (21) 99992-9591