



REVISTA DOS CONDOMÍNIOS

ANO 2 | EDIÇÃO 31 | DEZEMBRO /2024



Animais comunitários e seus direitos

TRIBUTOS

SE VOCÊ INFORMA QUE OS TRIBUTOS FORAM PAGOS A PARTIR DO BALANCETE, CUIDADO!

CONSERVAÇÃO

MANUTENÇÃO DE FACHADAS: QUANDO A TECNOLOGIA E ESTRATÉGIA FAZEM DIFERENÇA

DISCUSSÃO PROJETO DE LEI PODE OBRIGAR SÍNDICO A FISCALIZAR OBRAS



Francisco Egito
Direção

Formação de Síndicos e Gestores Condominiais

 **23/01 a 13/05/2025**

 **19h às 22h**

 **12x**
R\$ 208,25



Márcia Mendonça

Folha de Pagamento em Condomínios

 **13, 15 e 20/01/2025**

 **19h às 21h**

 **R\$ 180,00**



Bruno Dias

Convenção de Condomínio

 **27, 29 e 31/01/2025**

 **19h às 21h**

 **R\$ 190,00**



João Alberto Britto

Segurança Condominial

 **04 e 11/02/2025**

 **18h30 às 21h30**

 **R\$ 120,00**

PRÓXIMOS CURSOS

SE VOCÊ INFORMA AO SEU CONSELHO E ASSEMBLEIA QUE TODOS OS TRIBUTOS DO CONDOMÍNIO ESTÃO RIGOROSAMENTE EM DIA BASEADO NO QUE OS BALANCETES DEMONSTRAM, ESTE ARTIGO PODE TIRAR O SEU SONO.



Tributos todos em dia... **pero no mucho!**

Todo mundo (ou a maioria das pessoas) sabe que os balancetes são os relatórios financeiros mais importantes da gestão financeira para o síndico de um condomínio. É neles que constam os lançamentos de receitas e des-

pesas, feitos mês a mês, alocados nas suas respectivas rubricas. “É com base neles que o síndico faz leituras importantes da movimentação financeira, inadimplência, desvios dos valores orçados na previsão orçamentária

em relação ao realizado, saldos de caixa e de fundos etc. para dali extrair informações que se tornarão decisões” – explica o advogado e síndico profissional, Sérgio Gouveia.

E Gouveia emenda: da primeira vez que fui síndico, eu já dominava questões financeiras e planilhas orçamentárias por força da minha formação acadêmica e da minha profissão. E foi isso que me salvou de um episódio marcante, ocorrido na primeira semana da minha primeira experiência como síndico. Mas antes de contar essa história, preciso que você entenda qual era o cenário da gestão que eu herdei.



A tipologia organizacional de Blau e Scott aplicada aos Condomínios Edilícios

Uma visão dos condomínios à luz do Estruturalismo

Em minhas pesquisas acadêmicas para o mestrado em Administração na Universidade Federal Fluminense (UFF-RJ), realizei estudos sobre a natureza organizacional dos condomínios edilícios à luz da tipologia de Blau e Scott, que classifica as organizações humanas em quatro grandes categorias. De acordo com essa perspectiva, os condomínios edilícios apresentam as seguintes características:

Aspecto do Estruturalismo (Blau e Scott)

Aplicação nos Condomínios Edilícios

Objetivo da Organização

Blau e Scott classificam organizações pelo foco no benefício dos membros. Nos condomínios edilícios, o principal objetivo é beneficiar os condôminos, garantindo a boa gestão e preservação das áreas comuns e a valorização do patrimônio.

Tipos de Organização

Segundo Blau e Scott, os condomínios seriam classificados como associações de benefícios mútuos, pois servem principalmente aos seus membros (condôminos). Além disso, podem apresentar características mistas, combinando organizações formais (regras e normativas) com informais (interações sociais).

Relação entre Estrutura Formal e Informal

Condomínios possuem uma estrutura formal (síndico, conselho, assembleia) que é responsável por gerir e fiscalizar atividades. Contudo, convivem com uma estrutura informal, baseada nas interações sociais cotidianas entre os moradores, que podem influenciar decisões formais.

Autoridade e Poder

A autoridade formal é conferida ao síndico e ao conselho, mas o poder real pode ser influenciado por condôminos com maior envolvimento ou influência informal, uma característica típica de organizações mistas, onde a autoridade formal pode ser desafiada pela informal.

Conflito e Cooperação

Segundo Blau e Scott, conflito e cooperação são elementos naturais nas organizações. Nos condomínios, há conflitos de interesses entre condôminos (uso das áreas comuns, regras, taxas), porém, a cooperação é fundamental para garantir a gestão e a manutenção das áreas e atividades comuns.

Papel dos Membros

Nos condomínios, os condôminos deveriam ser membros ativos, com responsabilidade direta na governança, especialmente em assembleias. A participação é essencial para a tomada de decisões e a manutenção da ordem organizacional.

Ambiente Organizacional

O ambiente externo (mercado imobiliário, legislação local, contexto econômico e social) influencia diretamente a gestão dos condomínios, as decisões coletivas e a valorização dos imóveis.

Tipologia Organizacional

Segundo a tipologia de Blau e Scott, os condomínios se enquadram como "Associações de Benefícios Mútuos", onde o principal desafio é manter a democracia interna e lidar com a apatia dos membros e o controle oligárquico, com uma minoria ativa assumindo a liderança nas decisões.

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-RJ, coordenador da UNICRECI-RJ, presidente da comissão nacional de Direito Imobiliário da ABA e presidente da comissão de Gestão de Propriedades Urbanas, Mercado e Negócios Imobiliários da OAB-RJ. É diretor da Revista dos Condomínios, do curso Aprimora e do CBEPJUR.

Contato

© @franciscoegito

Caros leitores e amigos da nossa revista, nesta edição estamos trazendo uma série de informações com os mais variados temas. Como perceberam, na manchete trouxemos um assunto pouco discutido, mas que, cada vez mais, é tema de discussão nos condomínios: os animais comunitários. Um caso em especial foi citado para demonstrar os direitos desses animais (que tanto encantam as pessoas) e as possíveis situações que os síndicos podem vir a se defrontar.

E tem matéria importante que trata do novo Código Tributário Brasileiro. Leia a matéria e tome ciência dos impactos profundos que ele pode promover para seu investimento (em imóveis), negócio (no caso de uma construtora ou administradora de imóveis etc.) e os custos para a gestão (no caso de proprietários e síndicos). A matéria está bastante extensa e detalhada. Vocês vão gostar. Entrevistamos uma especialista no tema.

A seguir, nós resolvemos trazer informações sobre as obras em fachadas, com especial enfoque em tecnologia. Abordamos também os cuidados já que se trata de uma das responsabilidades mais cruciais para a preservação da estética, segurança e valor de um condomínio (e dos investimentos dos proprietários).

Acredito que a edição ficou bem equilibrada, com informações úteis, aprofundadas e, também, ilustradas com casos que facilitam o entendimento e, ao mesmo tempo, trazem o fator humano e prático do dia a dia.

É um prazer, mais uma vez, estar entregando uma edição para todos vocês. Obrigado pela atenção e boa leitura a todos.

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

ÍNDICE

3 Tributos todos em dia...
pero no mucho!

7 Projeto de Lei obriga síndico de condomínio a fiscalizar segurança de obras nas unidades

11 O desafio do condomínio durante as festas de fim de ano

15 Novo Código Tributário Brasileiro: Impactos profundos para o setor imobiliário e de condomínios

22 Animais comunitários em condomínio: o que garante a legislação?

30 Diretor da Positivo Tecnologia dá dicas de segurança condominial

34 Tecnologia e Estratégia: Aliadas à manutenção de fachadas

42 Gestão de condomínios é foco de estudo científico

48 Instrução normativa reduz tributo na atualização do valor de bens imóveis diante de plateia lotada de advogados do setor

RELATO MOSTRA NECESSIDADE DE MEDIDAS DE PREVENÇÃO

Era um condomínio pequeno, de apenas 12 casas, cuja administração era... vamos chamar de “caseira”, pra não usar um termo mais pejorativo. Só pra citar alguns exemplos, as cotas condominiais eram recolhidas pelo próprio síndico, que batia de porta e porta para colher os cheques... Depois ele mesmo levava esses cheques para depositá-los no banco, numa agência que ficava do outro lado da cidade...

E um outro exemplo - que tem tudo a ver com o objetivo deste artigo - era este: os impostos não eram pagos diretamente aos órgãos. O escritório de contabilidade que nos assessorava informava o valor total dos impostos, o síndico fazia um cheque nesse valor e entregava ao escritório, que então fazia os pagamentos. Um caminho meio esquisito, mas parecia trazer conforto aos síndicos que me antecederam e, em tese, resolvia o problema, não é? Vejamos.

Os balancetes vinham desse escritório sempre reluzentes: nenhuma pendência! Tudo pago rigorosamente em dia! Até que um dia um tal de Sérgio Gouveia foi eleito síndico e resolveu fuçar isso um pouco mais a fundo...

Uma das primeiras coisas que fiz foi entrar na internet e tentar emitir as CNDs (Certidões Negativas de Débitos) do condomínio:

CND do INSS

CND do FGTS

CND Tributos Federais (IRRF, PIS, COFINS, CSLL)

CND Trabalhista

CND do ISS (ISS retido de prestadores de serviços)

Era apenas um double check, já que os balancetes informaram que estava tudo ok. Porém, em poucos minutos, descobri que tínhamos pendências no INSS e no FGTS... É tudo extremamente simples. Se você entra no site do órgão, insere o CNPJ e a CND é emitida, tudo ok. Porém, se o sistema retorna uma mensagem do tipo “As informações disponíveis não são suficientes para a comprovação automática da regularidade do empregador perante o... [nome do órgão]”, pode ter certeza: o condomínio tem alguma pendência. E nos dois casos, foi essa mensagem que apareceu pra mim.

Ué, como pode ser? Os balancetes estão dizendo que está tudo pago! É aqui que entra o pero no mucho do título deste artigo... Quando algo assim acontece, há algumas possibilidades, e nenhuma delas poderá ser resolvida online:

O condomínio realmente está em dia, pagou tudo certinho, mas o sistema do órgão não registrou.

Nesse caso é só ir lá apresentar os comprovantes de



pagamento, solicitar a baixa das pendências e fim do problema. O condomínio acha que pagou tudo certinho, mas houve algum tipo de discrepância de cálculo, gerando uma diferença a pagar. Mesmo procedimento: ir até o órgão e buscar saber como regularizar, e pagar.

O condomínio realmente está inadimplente de uma ou mais obrigações fiscais.

Mais uma vez, a solução é dirigir-se ao órgão para inteirar-se da situação, tomar ciência do débito e, se for o caso, buscar parcelamento. Isso é urgente, pois se não for tomada essa providência, o débito poderá ser inscrito na dívida ativa, trazendo consequências mais graves para o condomínio.

O meu caso foi este último. Vou explicar. Um funcionário do escritório de contabilidade pegava o cheque, sacava, ficava com o dinheiro e lançava no balancete que aqueles impostos estavam pagos. Resumindo: fraude.

Convoquei uma reunião de emergência com a dona do



escritório, expus os dados, formalizei a denúncia e dei prazo para resolução. Ela prontamente demitiu o funcionário e resolveu todas as pendências, obviamente arcando com pesadas multas de mora. Me entregou todas as CNDs e comprovantes de pagamentos e, em seguida - obviamente - rescindi contrato com ela e contratei uma administradora.

Fiquei pensando comigo: quantos síndicos despreparados passam anos e anos sendo ludibriados até receberem uma notificação informando que o condomínio foi inscrito no Cadin...

Eu quero crer que modelos de administração tão furada quanto a que eu herdei são cada vez mais raros, se é que ainda existem (por favor, me diz que não é o seu caso...) Porém, uma fraude como essa que eu relatei é perfeitamente possível para condomínios que mantém a chama a conta pool. O motivo é simples: com esse tipo de conta você jamais receberá um extrato informando que o valor X saiu da conta do condomínio e foi pago ao favorecido Y. Em outras palavras, ou a administradora envia um comprovante de pagamento da guia de recolhimento, ou você tem que acreditar no que a administradora está dizendo.

Se você não sabe o que é conta pool, recomendo ler este meu outro artigo (<https://vivacondominio.com.br/noticias/colunistas/sergio-gouveia/conta-pool-que-diabo-e-isso/>)

A solução, senhoras e senhores, é tão simples quanto descrevi mais acima: solicitar da administradora ou do escritório de contabilidade (ou você mesmo fazer isso) todas essas CNDs a cada 6 meses ou um ano. E para fazer isso, o caminho também é simples. Dá um Google! "Emitir cnd inss", "Emitir cnd fgts", e

por aí vai... Verifica se o link é do órgão oficial, entra na página e segue as instruções.

Aposto que você ficou curioso/a e vai fazer isso agora mesmo, acertei? Boa sorte!!



Sérgio Gouveia

Administrador de empresas, com MBA em finanças e certificado em Gestão e Estratégia pela Fundação Dom Cabral. Professor certificado pela Universidade de Cambridge, treinador de professores certificado pela International House, ex-diretor de empresas, empreendedor e síndico há mais de 11 anos. Colunista condominial, palestrante, escritor e influenciador.

✉ derepentessindico@gmail.com
 📷 @derepentessindico
 📺 derepentessindico



Projeto de Lei 6000/23, se aprovado, altera o Código Civil, obrigando os síndicos a assegurarem e cumprirem normas de segurança durante a realização de obras em unidades da edificação

Projeto de Lei obriga síndico de condomínio a fiscalizar segurança de obras nas unidades

Os síndicos profissionais cada vez mais ganham destaque no mercado. A atividade, que até há pouco tempo era desempenhada exclusivamente pelos moradores dos condomínios, vem sendo gradativamente ocupada por pessoas especializadas no exercício da função, os chamados Síndicos Profissionais ou Gestores Condominiais.

Profissionalização

Juntamente com o crescimento da demanda, já que os lançamentos de novos empreendimentos é uma constante em todo o país, os profissionais buscam atender às ex-

pectativas dos condôminos. Investimentos em cursos de formação, avançando com os de aprimoramento, como é o caso das técnicas em segurança, logística, manutenção, alcançando muitas vezes técnicas de gestão financeira, fazem parte do caminho a ser percorrido pelos interessados na área.

Conhecimentos negligenciados

Apesar do empenho para a capacitação, “percebemos que o conhecimento jurídico tem sido muitas vezes negligenciado por alguns síndicos. Parte disso porque o exercício da atividade ocupa significativamente a roti-



Empresas excluídas do Simples Nacional: O que síndicos precisam saber para proteger o condomínio

A Receita Federal, desde setembro deste ano, está intensificando a fiscalização sobre Microempreendedores Individuais (MEI) e empresas enquadradas no Simples Nacional. Essas empresas, fornecedoras de serviços de inúmeros condomínios, estão sendo notificadas para regularizar suas obrigações fiscais, que incluem a entrega de declarações e suas multas, quando não confeccionadas no prazo, e o pagamento de tributos e contribuições.

O que isso significa? Empresas que não cumprem essas exigências estão sendo automaticamente excluídas do MEI e do Simples Nacional e perderão os benefícios fiscais desses regimes a partir de 01/01/2025.

A dimensão do problema é alarmante: cerca de 1,9 milhão de CNPJs foram notificados, com dívidas somando R\$ 26 bilhões.

E como isso impacta o seu condomínio?

Aqui está o alerta: se o seu prestador de serviços foi notificado, ele se encontra irregular, e isso trará consequências sérias para o seu condomínio.

Como um Fornecedor irregular prejudica o Condomínio?

1. Certidões e Riscos Trabalhistas: Um fornecedor irregular não consegue emitir certidões negativas de débitos – exigências para comprovar sua regularidade. Isso significa que encargos trabalhistas e previdenciários podem estar sendo negligenciados, criando um passivo oculto que poderá afetar financeiramente o condomínio e, conseqüentemente, os condôminos.

2. Mudança na Tributação e Aumento de Custos: Se o seu fornecedor for excluído do Simples, ele será forçado a migrar para o regime de tributação normal. No caso dos MEIs, essa mudança transforma os impostos fixos em variáveis, com alíquotas substancialmente maiores. Esse aumento nos custos será inevitavelmente repassado ao condomínio. Além disso, o prestador terá que contratar um contador para garantir a legalidade do seu negócio, o que também ajuda a aumentar os custos dos serviços.

3. Responsabilidade Fiscal do Condomínio: Com a exclusão do fornecedor do Simples, o condomínio terá de realizar retenções de impostos e obrigações fiscais adicionais, o que exige uma assessoria contábil especializada para evitar penalidades. A responsabilidade do síndico aumenta, pois cabe a ele com apoio de uma administradora auxiliar, assegurar a conformidade fiscal dos fornecedores.

4. Riscos de Faturamento por Terceiros: Imagine o seguinte cenário: uma empresa do grupo econômico do seu fornecedor regular de serviços é excluída do Simples. Sem aviso prévio, o condomínio começa a receber notas fiscais de uma empresa desconhecida, que só lhe informará ser do mesmo grupo, após um eventual questionamento. Isso é mais comum do que parece e pode confundir a administração e gerar passivos fiscais que caem na conta do condomínio, já que é o responsável por reter e recolher os impostos devidos.

Recomendações para os Síndicos e Administradoras

Para evitar surpresas e proteger o condomínio de riscos e custos inesperados, siga estas orientações:

- Certifique-se de que os fornecedores estão em dia com suas certidões de regularidade fiscal e trabalhista.
- Acompanhe a situação do Simples Nacional e do MEI dos prestadores mensalmente para detectar mudanças.
- Solicite esclarecimentos aos fornecedores sobre eventuais irregularidades apontadas por falta de emissão de certidões e verifique se estão solucionando esses problemas.
- Verifique em janeiro de cada ano se os prestadores que foram excluídos do Simples realmente retornaram ao regime, caso afirmem regularização.

Síndicos e Administradoras auxiliares de Condomínios precisam do apoio de um Contador Condominial. Esse profissional é essencial para uma avaliação técnica da situação fiscal dos fornecedores, minimizando o risco de passivos para o condomínio e protegendo, assim, o patrimônio dos condôminos.

Gilcimar Conceição

Especialista em Condomínios (Contador Condominial); Contador atuante desde 1999; Professor e membro da Comissão de Contabilidade Condominial do CRC-RJ; Vicepresidente da Associação de Contabilistas do Leste Fluminense – ASCONLESTE; Diretor Nacional de Contabilidade Condominial na ANACON, Diretor no SESCOB RJ, Membro de outras Comissões de Trabalho no CRC RJ, Professor de Pós graduação e cursos livres; CEO da Leve Contabilidade e Soluções Condominiais, Pós-graduado em Gestão de Negócios, Finanças e Controladoria e coautor do livro “Aprimorando a Gestão de Condomínios” assinando o capítulo 6, “Previsão Orçamentária e Fluxo de Caixa”.

na, já que a prevenção e gestão dos conflitos internos, assim como a administração dos recursos financeiros, envolvem um expressivo grau de complexidade” – explica a advogada e síndica profissional Larissa Perroni.

Mais responsabilidade e relevância

O fato é que na mesma proporção que a atividade ganha destaque, “as responsabilidades civis e criminais também ganham” – destaca Perroni. Um exemplo recente, dado pela advogada, muito divulgado no início deste ano, é o “Projeto de Lei 6000/23, cuja autoria é da Deputada Doutora Alessandra Haber (MDB – PA). Se for aprovado, o Código Civil será alterado, passando a constar dispositivo que obrigue os síndicos de condomínios a assegurarem o cumprimento de normas de segurança durante a realização de obras em unidades da edificação” – aponta Larissa Perroni.

De acordo com a advogada, o projeto tramita conta com a seguinte redação:

“O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta lei acrescenta inciso ao art. 1.348 da Lei nº 10.406, de 2002, Código Civil, para dispor expressamente sobre o dever do síndico de apurar se a obra oferece risco ao edifício.

Art. 2º O art. 1.348 da Lei nº 10.406, de 2002, Código Civil, passa a vigorar acrescido do seguinte inciso:

Art.

1.348.

X – apurar se obras realizadas na unidade imobiliária podem comprometer a segurança da edificação.

(NR) Art. 3º Esta lei entra em vigor na data da publicação”

Na justificação, para a propositura do Projeto, a Deputada esclareceu que o Código Civil já “constitui como dever do condômino a realização de obras que não comprometam a segurança da edificação” indica Perroni - conforme está previsto no artigo 1.336, inciso II, assim como o dever de o síndico diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns, artigo 1.348, inciso V.

Síndico: fiscal das obras

De acordo com Perroni, a doutora Alessandra Haber explicou que as notícias tratando sobre danos em edifícios após obras em apar-

tamentos, tanto no Brasil quanto no exterior, despertam preocupação. Por essa razão, “o Projeto de Lei tem o objetivo de deixar expresso o direito e o dever do síndico de fiscalizar a segurança da obra, o que, conseqüentemente, atrairá a correspon-

sabilidade para o condomínio, caso o síndico se omita nesta obrigação e, eventualmente, a empreitada venha a causar danos às áreas comuns ou mesmo a algum vizinho” – explica a advogada.

Síndico: poder de polícia

Adiante, conforme está registrado na justificação do Projeto, a deputada explicou que cabe ao síndico a tarefa de administrar o condomínio, exercendo também o “poder de polícia interno”. “Daí ser dele o dever de exigir que as disposições legais



REFERÊNCIAS DOS DISPOSITIVOS LEGAIS

Art. 1.336. São deveres do condômino:

I - contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção; (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004)

II - não realizar obras que comprometam a segurança da edificação;

III - não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas;

IV - dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.

§ 1º O condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, os de um por cento ao mês e multa de até dois por cento sobre o débito.

§ 2º O condômino, que não cumprir qualquer dos deveres estabelecidos nos incisos II a IV, pagará a multa prevista no ato constitutivo ou na convenção, não podendo ela ser superior a cinco vezes o valor de suas contribuições mensais, independentemente das perdas e danos que se apurarem; não havendo disposição expressa, caberá à assembleia geral, por dois terços no mínimo dos condôminos restantes, deliberar sobre a cobrança da multa.

Art. 1.348. Compete ao síndico:

I - convocar a assembleia dos condôminos;

II - representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns;

III - dar imediato conhecimento à assembleia da existência de

procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio;

IV - cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembleia;

V - diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores;

VI - elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano;

VII - cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas;

VIII - prestar contas à assembleia, anualmente e quando exigidas;

IX - realizar o seguro da edificação.

§ 1º Poderá a assembleia investir outra pessoa, em lugar do síndico, em poderes de representação.

§ 2º O síndico pode transferir a outrem, total ou parcialmente, os poderes de representação ou as funções administrativas, mediante aprovação da assembleia, salvo disposição em contrário da convenção.

Fontes

<https://www.camara.leg.br/noticias/573454-SAIBA-MAIS-SOBRE-A-TRAMITACAO-DE-PROJETOS-DE-LEI>

<https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao?idProposicao=2413050>

https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm



Propósito e resiliência nos momentos difíceis

Na coluna desse mês queria lembrar uma mensagem que li do querido Bruno Bom e me inspirou a vir falar um pouco para vocês sobre propósito! Vou iniciar te convidando a lembrar da sua infância! Você gostava de brincar na gangorra? Pois bem, a vida é como uma gangorra sabia? Uma hora você está em cima, hora você está embaixo e quem empreende sabe que é sobre correr riscos o tempo todo, e que quanto maior for o ganho, maior será o risco! Na vida é assim, sempre terá seus momentos bons, e ruins. Porém aquele que não superar seus momentos difíceis dificilmente terá seus momentos bons!

A brincadeira da gangorra é bem democrática: um sobe e o outro desce. Porém na vida muitas vezes agente muitas vezes não quer aceitar quando estamos embaixo! Ou então o grande problema de quando estamos em cima, achar que nunca mais vamos descer! O objetivo desse texto é que você pense e tire uma lição de sabedoria sobre os pontos altos e baixos da vida e seu propósito de vida. A maioria das pessoas, quando está embaixo, tende a começar a pensar como de forma padrão, que nasceu para isso, que a vida é só isso mesmo, que não tem jeito e que para ele tudo na vida é ruim! Todo mundo tem esses momentos. Não é só você que passa por isso!

O grande problema é que quando estão embaixo, sofrendo muita pressão, muitos terminam fazendo algo errado: TOMAR UMA DECISÃO! Não tome decisão nenhuma quando estiver triste; quando estiver mal; quando estiver com raiva. Lembre: a raiva dura no máximo 20 segundos. Deixa-a passar. Deixa a poeira baixar para você conseguir ver tudo melhor; e aí, sim, você pode tomar uma decisão! Quando você está em cima, o problema é pensar que nunca mais vai descer. Arrogância não é dizer para os outros que você é bom nisso ou naquilo. Arrogância é achar que você é autossuficiente! E passa a mensagem para os que estão ao seu redor de que você está lá sozinho e que se manterá lá, sozinho. E venho te dizer que não é verdade! Essa gangorra vai voltar para baixo em algum momento ou em alguma área da sua vida e isso não é pensamento negativo, isso é a realidade. Saiba de uma coisa quando você estiver em cima: NÃO FAÇA PROMESSAS! E lembre-se do seu PROPÓSITO.

Christiane Romão

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

Contato

📧 @christiane_romao

sejam cumpridas, o que incluirá exigências relacionadas à observância da NBR 16280, editada pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT” – avisa Perroni. Tudo como parte das cautelas mínimas para preservar a segurança de todos, evitando danos e responsabilidades.

Síndico: dever de fiscalizar

Nota-se que a proposta trata sobre a possibilidade e dever de o síndico fiscalizar ou interromper uma obra que ofereça risco à coletividade, sob pena de responsabilidade do próprio condomínio em caso de danos causados por sua omissão.

Aumenta a responsabilidade

Apesar de ainda estar em trâmite na Constituição e Justiça e Cidadania (CCJ), o Projeto evidencia o grau de responsabilidade que está sendo atribuída à função de síndico, o que, além de justificar cada vez mais a qualificação da atividade, comprova a necessidade de que conhecimentos jurídicos básicos sejam cultivados pelos profissionais.



Larissa Perroni

Sócia do escritório Perroni & Pereira Advogadas, fundado em 2016, especializado em Direito Imobiliário e Condominial. Pós-graduada nas referidas áreas e com extensão em Processo Civil.

Contato

✉ gperronipereira@gmail.com

📍 perroni&pereira

O desafio do condomínio durante as festas de fim de ano



As comemorações de final de ano é um momento para família e amigos se alegrarem, celebrarem e compartilharem a fraternidade. Entretanto, em edifícios residenciais, estas comemorações também representam um desafio para a administração e para os moradores, especialmente para manter a ordem, a segurança e o respeito pelos padrões de vida partilhados. Coisas como decorações de Natal, luzes festivas e barulho alto podem ser um ponto de discórdia e requerem planejamento e uma gestão cuidadosa para garantir que as celebrações possam ser realizadas sem perturbar a vida em condomínio. A Revista dos Condomínios foi ouvir o síndico profissional Rafael Lima sobre os cuidados em relação a esse assunto.

Repórter da Revista dos Condomínios – Quais seriam os cuidados iniciais que um você poderia citar em relação às festas de fim de ano?

Rafael Lima – As decorações de Natal são uma tradição que a maioria dos moradores anseia nesta época do ano. Luzes coloridas, árvores de Natal, guirlandas e outras decorações criam uma atmosfera calorosa e alegre. É necessário, contudo, em edifícios residenciais, um planejamento para que essas decorações prevejam gastos com os custos de energia elétrica para o condomínio, pois utilizadas de forma excessiva, sem previsão, pode acabar por criar um “problema surpresa” para todos os proprietários, quando a conta do consumo de energia chegar.



O dever dos tutores de animais domésticos em condomínios com respeito à vacinação e imunização

Os tutores, assim como os gestores condominiais, devem observar criteriosamente o dever de vacinação de animais domésticos residentes ou não em condomínios edilícios.

Atualmente no Brasil, a única vacina obrigatória para cães e gatos é a de raiva (RV), por ser uma zoonose 100% mortal. A vacinação ocorre gratuitamente uma vez por ano, ocorrendo geralmente durante o mês de setembro, nada impedindo que a política municipal de saúde elabore o seu próprio calendário de vacinação.

Estima-se que o Brasil conte nos dias atuais com uma cobertura vacinal de pets da ordem aproximada a 60%, o que demonstra que muito há a ser feito no campo da vacinação e consequencial imunização de animais de estimação.

As estatísticas tornam o tema ainda mais importante quando nos debruçamos sobre a presença de animais domésticos em condomínios edilícios onde a transmissão de doenças infectocontagiosas possuem, em tese, a possibilidade amplificar o contágio, tomando-se em conta o fato de existir um ambiente de convivência coletiva multifacetado, espaço onde residem conjuntamente ou próximas, diversas famílias multiespécie.

A nosso ver, objetivando garantir um ambiente saudável e seguro, recomenda-se que os síndicos levem o tema da obrigatoriedade da apresentação de carteira de vacinação de animais de estimação para deliberação em assembleia, de modo a aclarar os deveres dos condôminos tutores para com a vacinação de seus pets.

Essa norma deve observar:

- a) a obrigatoriedade da apresentação periódica da carteira de vacinação.
- b) a regular incorporação do tema da apresentação da carteira de vacinação ao regulamento interno
- c) a menção à obrigatoriedade da imunização de pets considerando-se as vacinas obrigatórias.
- d) menção aos períodos de vacinação.
- e) penalidades em caso de descumprimento.

Recomenda-se ainda a presença de um médico veterinário na assembleia, de modo a apresentar elementos técnicos e científicos a respeito da temática da vacinação e imunização de animais domésticos.

A exigência de comprovação de vacinação ajuda a garantir que todos os animais no condomínio estejam protegidos, contribuindo para a segurança e bem-estar de todos os residentes.

Além de ser necessária em viagens coletivas, como em aviões ou ônibus, e para estadias em hotéis e creches especializadas, a carteira de vacinação auxilia o tutor a manter o controle sobre os prazos de cada vacina, que devem ser aplicadas conforme orientação do veterinário responsável.

É importante ressaltar que inexistente uma legislação específica que autorize os síndicos a exigir a apresentação da carteira de vacinação, o que faz com que muitos condomínios optem por campanhas de conscientização em vez de regras formais.

Contudo, uma vez incorporada a presente regra ao regulamento interno, sua observância passa a ser obrigatória e o seu descumprimento, passa a ser passível de sancionamento, tanto por meio de advertências como através da aplicação de multas.

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
📧 @vanderdeandrade

IMPACTO AMBIENTAL

Repórter da Revista dos Condomínios – Algum outro fator que possa intervir nessa conta?

Rafael Lima – Outro fator importante é o impacto ambiental causado pelo excesso de iluminação. O síndico pode propor que as famílias limitem a utilização de lâmpadas incandescentes, ou incentivar a utilização de lâmpadas sustentáveis e energeticamente eficientes. No final das contas, o elevado consumo de energia pode aumentar significativamente as faturas de energia em cada unidade, afetando diretamente o caixa das famílias, também.



HARMONIA DA DECORAÇÃO

Repórter da Revista dos Condomínios – E quanto a decoração, de uma forma geral? Alguma recomendação?

Rafael Lima – Ah, sim. Outra questão é o desafio de sempre combinar as decisões de cada proprietário com a decoração das áreas comuns do condomínio. É claro que a administração precisa estabelecer regras específicas sobre onde e como os enfeites podem ser colocados para manter o equilíbrio estético e evitar exageros. Porém, nem todos os moradores concordam com essas orientações, e o desejo de expressar a individualidade por meio da própria decoração pode causar polêmica.



HORÁRIOS DAS FESTAS E O RESPEITO À COMUNIDADE

Repórter da Revista dos Condomínios – E a questão de conciliar horários?

Rafael Lima - As comemorações de fim de ano são encontros com familiares, amigos e vizinhos. Por mais prazerosas que sejam essas celebrações, elas podem ser problemáticas se o tom e o momento não forem adequados. O volume da música, da conversa e do movimento humano pode exceder os níveis de ruído aceitáveis em um ambiente residencial, e muitos moradores buscam o silêncio, principalmente à noite. A convivência em condomínio depende do respeito mútuo e da aplicação clara das regras de convivência.



LEI DO SILÊNCIO X
RELAXAMENTO DAS NORMAS

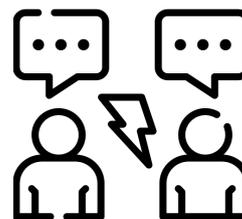
Repórter da Revista dos Condomínios - E as conciliações de horários a despeito da lei?

Rafael Lima - Muitos condomínios possuem uma política interna que estipula horários de silêncio, e a norma é não fazer muito barulho depois das 22h. No entanto, as regras do Regimento Interno precisam sempre ser veiculadas de forma a mais assertiva possível. Muitas das vezes até mesmo criando regras específicas para estas datas de grande comemoração. Essas regras podem, por vezes, dependendo das especificidades de cada comunidade, ser relaxadas; mas com moderação, para que as celebrações possam continuar sem afetar o bem-estar.

Repórter da Revista dos Condomínios - Ou seja, o combinado sai barato!?

Rafael Lima - Moradores que planejam festas e eventos em seus imóveis podem evitar surpresas e reclamações avisando, antecipadamente, os vizinhos e a administração do residencial. Este simples gesto pode fazer toda a diferença na manutenção da paz e das boas relações entre os proprietários.

MEDIAÇÃO DE CONFLITOS:
O INTERESSE DE TODOS



Repórter da Revista dos Condomínios - Me parece que a gestão de conflitos é decisiva, então.

Rafael Lima - A gestão dos condomínios residenciais desempenha um papel importante na mediação de conflitos e na garantia de que as regras sejam seguidas nas reuniões. Um dos maiores desafios é encontrar o equilíbrio entre a liberdade dos moradores para realizar eventos e a manutenção da saúde e do bem-estar do residencial. Para simplificar a gestão neste período, muitos condomínios criam regras especiais para eventos de final de ano que abordam questões como utilização de áreas comuns, organização de festas e eventos, restrições à decoração exterior e



www.cbepjur.com.br



Conheça nossos cursos de

**Aperfeiçoamento
na Área Jurídica**

NOVAS TURMAS 2025



Direito Imobiliário



Ao longo de 12 anos, o CBEPJUR lançou 13 turmas de Pós-graduação *Lato Sensu* em Direito Imobiliário na modalidade Presencial e 3 na modalidade EAD, com docentes ativamente militantes no ramo imobiliário, como escreventes, mestres, diretores de órgãos especializados e grandes nomes conceituados.

Direito Condominial



O CBEPJUR é pioneiro no lançamento do curso de Pós-graduação *Lato Sensu* em Direito Condominial. Com formação específica e disciplinas únicas, estamos na 6ª turma na modalidade EAD. Corpo docente altamente qualificado, a nível nacional, trazendo pluralidade e grande bagagem de conhecimentos na área.



Francisco Egito
Coordenador

Consultoria comercial:

☎ 21 96731-1254

regras para admissão de visitantes.

Repórter da Revista dos Condomínios – Você diria que a celeridade para dar resposta às discussões é importante?

Rafael Lima – Sim, com certeza. Eu completo dizendo que, além do que já disse, é importante que o síndico e administração estejam preparados para agir de forma rápida e eficaz em situações de conflito e buscar sempre soluções pacíficas que preservem os interesses de todos.



GERINDO O USO DOS ESPAÇOS

Repórter da Revista dos Condomínios – E o uso das áreas comuns, como fica a administração?

Rafael Lima – As áreas comuns do condomínio, incluindo salão de festas, churrasqueira e playground, são muito procuradas durante as festas. O desafio neste caso é gerir o uso destes espaços de forma justa e ordenada, evitando conflitos entre os moradores que desejam utilizá-los. A maioria dos condomínios possui um sistema de reservas que obriga os residentes a uma pré-reserva para a utilização destas áreas – seguindo os horários e regras estabelecidas.

Repórter da Revista dos Condomínios – Além disso, tem a questão da limpeza desses locais.

Rafael Lima – Justo. É responsabilidade garantir que a área utilizada por um morador, de uma unidade, esteja

pronta para receber os próximos eventos. Será necessária a limpeza e, eventualmente, reparos após o uso, no caso de danificação de algum item comum. A falta de atenção na limpeza e manutenção dessas áreas gera insatisfação nos proprietários e estraga o clima de felicidade, tanto a limpeza pré-festa como também a pós-festa.



PREOCUPAÇÃO COM A SEGURANÇA

Repórter da Revista dos Condomínios – A segurança pode ser outro item dessa análise?

Rafael Lima – A rotina nessa época não pode ser descuidada. Pelo contrário, deve contar com uma atenção redobrada. Deve-se prestar atenção durante as festas de fim de ano é a segura porque é uma data característica de golpes e furtos. E isso, porque conta com o aumento do número de visitantes. O fluxo de pessoas maior ao complexo pode se tornar um problema se não for feita uma gestão adequada. As organizações muitas vezes reforçam as regras de segurança, incluindo a exigência de pré-registo de visitantes e a aplicação de direitos de acesso. Além disso, a movimentação de entregadores e prestadores de serviço, que aumentará nesse período, requer mais atenção. O controle de acesso é importante para prevenir acidentes e manter a segurança do ambiente predial mesmo durante eventos.

Repórter da Revista dos Condomínios – E para encerrar, o que gostaria de dizer?

Rafael Lima – Em resumo, gostaria de dizer que as comemorações de final de ano é um momento especial que todos ansiamos, mas é preciso muito esforço para manter a ordem no apartamento e no condomínio. Além do bom aproveitamento das áreas comuns, desafios como decoração, ruído e gestão de eventos devem ser geridos de forma eficiente e com a cooperação de todos os proprietários. O sucesso da coexistência pacífica neste período depende de regras claras, de uma comunicação aberta e, mais importante, do respeito entre vizinhos. Com um bom planejamento e cooperação, podemos comemorar o final do ano de forma positiva e alegre, espalhando o espírito de felicidade sem comprometer o nosso bem-estar físico. E aguardar um belíssimo próximo ano cheio de felicidades e conquistas.



Rafael da Silva Lima

Contador, com especialização em gestão financeira e auditoria interna de condomínios (GarborRH); Possui especialização em MBA Finanças, Auditoria e Controladoria e em Análise de Planejamento Financeiro (APF). Atua como síndico profissional.

Contato

✉ rafael.rds189@icloud.com
☎ (67) 99245-1003
📧 @rafaellima_sindico

NOVO CÓDIGO TRIBUTÁRIO BRASILEIRO



Impactos profundos para o setor imobiliário e de condomínios

A recente proposta do novo Código Tributário brasileiro representa uma das mudanças mais significativas no sistema tributário das últimas décadas, com efeitos diretos sobre o setor imobiliário e de condomínios. Essas alterações visam simplificar o sistema, mas também podem implicar em reajustes nas alíquotas de diversos tributos que impactam o segmento, incluindo o CBS (Contribuição sobre Bens e Serviços), IPTU, ITBI, entre outros. Para entender melhor sobre os impactos previstos, o detalha-

- RESTAURO DE FACHADAS
- RECUPERAÇÃO ESTRUTURAL
- IMPERMEABILIZAÇÕES
- PINTURAS

GVM
ENGENHARIA

 (21) 98837-3995

 atendimento@gvmengenharia.com

 @gvmengenharia

 www.gvmengenharia.com



Síndico profissional: multifunção, preparação técnica contínua

A função de síndico ou síndica vai muito além de ser um simples gestor de condomínio. Hoje, com a complexidade das demandas que envolvem a administração condominial, a figura do síndico profissional tornou-se essencial, exigindo habilidades multifuncionais e um compromisso com o aperfeiçoamento contínuo. A preparação técnica e a busca por capacitação são fundamentais para quem deseja exercer essa função de forma eficiente, respeitosa e harmoniosa.

Cada condomínio tem suas particularidades, e o papel do síndico profissional exige versatilidade. Esse profissional precisa, diariamente, equilibrar múltiplas responsabilidades: gerenciar as finanças do condomínio, zelar pela manutenção predial, garantir o cumprimento das normas legais e regulamentares e, acima de tudo, cultivar relações harmoniosas entre os condôminos. Ser síndico ou síndica, portanto, requer muito mais do que uma visão técnica: é necessário ter empatia, escutar as demandas de cada morador e encontrar soluções que respeitem os direitos de todos.

A prática da comunicação não violenta é uma ferramenta poderosa nesse contexto. Ao buscar compreender as necessidades dos condôminos e oferecer respostas que transmitam cuidado e consideração, a síndica e o síndico constroem um ambiente de confiança e colaboração. Um exemplo prático disso é o momento de mediar conflitos. Quando duas partes entram em desacordo, o síndico, ao invés de assumir um papel de julgamento, pode adotar uma postura mediadora, ouvindo as partes envolvidas e propondo soluções que atendam aos interesses de todos, sempre buscando a harmonia no convívio coletivo.

O sucesso na administração de um condomínio começa com uma base sólida de conhecimento técnico. Questões contábeis, jurídicas, administrativas e até de engenharia fazem parte do cotidiano da sindicatura. O conhecimento sobre leis que regem os condomínios, como o Código Civil e a Lei do Inquilinato, é fundamental para garantir uma gestão que esteja em conformidade com as normas legais e regulamentares. Entender sobre prestação de contas, orçamento, contratos e obrigações fiscais também é essencial.

Mas, além do conhecimento técnico, é importante que o síndico ou a síndica saiba como comunicar essas informações de maneira acessível e clara aos condôminos, para que todos compreendam as decisões tomadas e se sintam incluídos no processo. Para isso, investir em cursos de capacitação e atualizações periódicas é uma escolha que fortalece a atuação da profissionalização na sindicatura.

Esses cursos oferecem uma visão mais ampla das responsabilidades e também ensinam como lidar com questões práticas, como a administração financeira e a organização de assembleias. Nesse papel deve existir compromisso com o aperfeiçoamento pessoal e profissional contínuo. Novas demandas surgem constantemente: questões ambientais, tecnologias de gestão, novas legislações etc. A busca por conhecimento deve ocorrer, principalmente, em áreas como: sustentabilidade, uso de tecnologias, para otimizar a administração condominial, e práticas de gestão que promovam a convivência pacífica.

Além disso, cursos de mediação de conflitos e liderança são especialmente úteis para quem busca uma postura mais proativa no trato com os moradores. A formação contínua, portanto, amplia a capacidade das síndicas e síndicos de responderem às demandas de forma equilibrada e justa, promovendo um ambiente condominial onde todos se sintam respeitados. No dia a dia, a prática de liderança assertiva, que envolve escutar, comunicar-se com clareza e agir de forma coerente, é um diferencial. E a comunicação não violenta é uma estratégia que pode ser aplicada em cada um desses momentos, transformando conflitos em oportunidades de crescimento para todos. O papel do síndico profissional é, de fato, multifacetado. Ser um gestor competente exige preparo técnico e um olhar atento para as necessidades humanas que surgem em uma comunidade. Investir em educação e capacitação continua não é apenas um diferencial competitivo no mercado de trabalho, mas uma forma de honrar a confiança depositada pelos condôminos.

Com a preparação adequada e o aperfeiçoamento contínuo, a síndica e o síndico têm a oportunidade de promover um ambiente mais saudável, colaborativo e eficiente. Dessa forma, a administração condominial se torna mais do que uma função: é uma missão de cuidar, liderar e servir ao bem comum, com respeito, empatia e conhecimento.

Gilianne Almeida

Advogada 15731 OAB/PB, pós-graduada em Direitos Fundamentais e Gestão Pública pela Universidade Estadual da Paraíba; Mediadora e Conciliadora Ativa do Tribunal de Justiça da Paraíba - TJPB; membra da Associação Brasileira de Mulheres de Carreira Jurídica - ABMCJ; Socióloga membra da Sociedade Brasileira de Sociologia - SBS; Terapeuta Complementar 17905 CRTH- BR; Síndica Profissional, membra da Associação de Síndicas da Paraíba.

Contato

✉ gilemilia@gmail.com

☎ 83 987276846

mento das alíquotas projetadas e, ainda, as consequências econômicas para administradores de condomínios, incorporadoras e investidores do setor imobiliário, a Revista dos Condomínios enviou repórter para ouvir a especialista Carolina Ferreira.

MOTIVAÇÃO PARA A REFORMA TRIBUTÁRIA E A NECESSIDADE DE SIMPLIFICAÇÃO

Repórter da Revista dos Condomínios: O que motivou essa reforma?

Contadora Carolina Ferreira: O sistema tributário atual conta com aproximadamente 90 tributos diferentes, o que torna o cumprimento das obrigações fiscais caro e complexo. Dados do Instituto Brasileiro de Planejamento e Tributação (IBPT) apontam que empresas brasileiras gastam em média 1.958 horas por ano apenas para se manterem em conformidade com o fisco.

Repórter da Revista dos Condomínios: O que é um desafio para a sustentabilidade do negócio, da empresa.

Contadora Carolina Ferreira: Um desafio especialmente relevante para o setor imobiliário. Diante desse cenário, o governo busca reduzir a carga tributária sobre o consumo e simplificar o cumprimento das obrigações fiscais, ao mesmo tempo em que mantém as arrecadações.

UNIFICAÇÃO DE TRIBUTOS: CBS E A NOVA ALÍQUOTA PARA O SETOR

Repórter da Revista dos Condomínios: O que propõe o novo código?

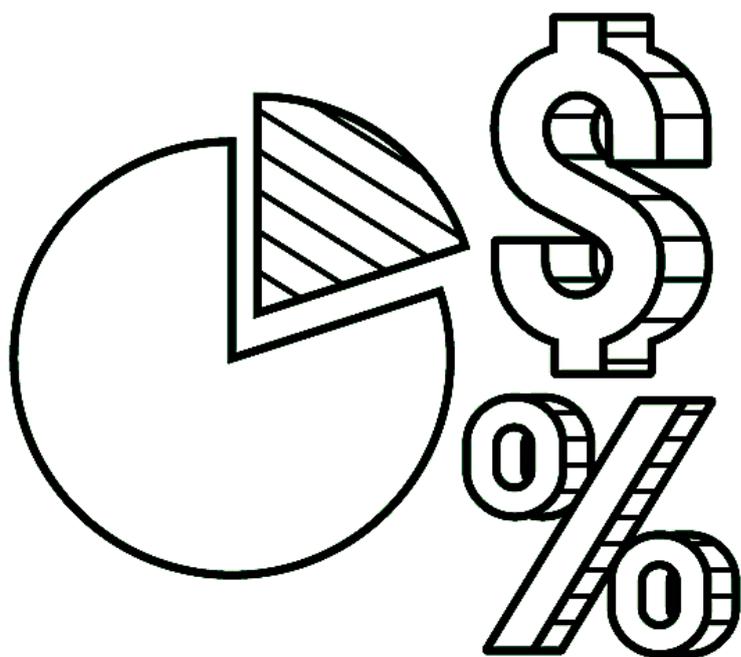
Contadora Carolina Ferreira: O novo Código propõe a substituição de tributos federais como PIS e Cofins pela Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS), que terá uma alíquota única de 12%.

Repórter da Revista dos Condomínios: Ou seja, com isso teremos uma simplificação, além de redução do trabalho de tantos cálculos.

Contadora Carolina Ferreira: Exato. Essa unificação visa simplificar a tributação sobre bens e serviços, mas, ao mesmo tempo, significa um aumento para setores que antes estavam sujeitos a alíquotas mais baixas, como o setor de serviços.

Repórter da Revista dos Condomínios: Especificamente, o que essa mudança trará para o setor imobiliário?

Contadora Carolina Ferreira: Para o setor imobiliário, que consome serviços como manutenção, segurança e limpeza em larga es-



“

CASO O NOVO CÓDIGO REVOGUE ESSA ISENÇÃO, ESTIMA-SE UMA ALÍQUOTA DE 15% SOBRE OS DIVIDENDOS DISTRIBUÍDOS. ESSE TRIBUTOS REDUZ A ATRATIVIDADE DOS FIIS, DESMOTIVANDO INVESTIDORES E POSSIVELMENTE IMPACTANDO O VALOR DAS COTAS

cala, essa alíquota de 12% pode representar um aumento significativo nos custos operacionais de condomínios e edifícios comerciais.

Repórter da Revista dos Condomínios: Em última instância, você acredita que esses custos poderão ser repassados para os condôminos?

Contadora Carolina Ferreira: Minha percepção é de que a elevação poderá ser repassada para as taxas condominiais, afetando diretamente a liquidez e o poder de compra de proprietários e investidores. Além disso, gestores de condomínios

precisarão reavaliar contratos com fornecedores e buscar negociações para mitigar o impacto da nova alíquota.

REVISÃO NO CÁLCULO DO IPTU: AUMENTO DA ARRECADADAÇÃO MUNICIPAL E SUAS CONSEQUÊNCIAS

Repórter da Revista dos Condomínios: Quais as principais mudanças?

Contadora Carolina Ferreira: Uma das principais mudanças previstas no novo Código é a revisão do cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU). A proposta é que o valor venal dos imóveis, base de cálculo do IPTU, passe a ser revi-

sado com maior frequência, acompanhando a valorização real do mercado imobiliário.

Repórter da Revista dos Condomínios: O que deve aumentar a arrecadação dos municípios.

Contadora Carolina Ferreira: Com essa mudança, estima-se que a alíquota média aplicada pelo governo municipal, que atualmente varia de 0,2% a 1% dependendo do município, possa ser ajustada conforme a nova base de cálculo, resultando em um aumento da carga tributária para imóveis valorizados.

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)

Repórter da Revista dos

Condomínios: Então, na hipótese de um proprietário de imóvel ficar com ele sem alugar por muito tempo será uma dor de cabeça a mais. Você acredita que isso pode retrair esse tipo de investimento?

Contadora Carolina Ferrei-

ra: Esse reajuste no IPTU impactará diretamente o custo de propriedade para investidores e condôminos, especialmente em áreas urbanas e condomínios localizados em regiões com forte valorização imobiliária. Os gestores de condomínio precisam se preparar para incorporar esses aumentos ao planejamento orçamentário, pois a elevação do IPTU refletirá nas despesas condominiais, reduzindo a rentabilidade dos imóveis e, em alguns casos, desestimulando investimentos em áreas de maior valorização.

SIMPLIFICAÇÃO FISCAL
PARA PEQUENAS E MÉDIAS
EMPRESAS E O IMPACTO
NO SETOR DE SERVIÇOS

Repórter da Revista dos

Condomínios: Alguma mudança positiva para pequenas e médias empresas?

Contadora Carolina Ferrei-

ra: O novo Código também propõe simplificações fiscais para pequenas e médias empresas, com o objetivo de reduzir o custo e a complexidade da tributação. Pequenas empresas prestadoras de serviços para o setor

imobiliário, como manutenção predial e segurança, podem ser beneficiadas pela simplificação, mas também enfrentarão o desafio de se adaptar à alíquota unificada da CBS (Contribuição sobre Bens e Serviços).

Repórter da Revista dos

Condomínios: Com a CBS, a tributação desses serviços aumenta?

Contadora Carolina Ferrei-

ra: Em comparação ao sistema atual? Sim. Para o setor de condomínios, isso significa que prestadores de serviço poderão repassar esse aumento ao cliente final, elevando as taxas condominiais. Dessa forma, será essencial que os administradores de condomínios revisem contratos e explorem a possibilidade de renegociação para minimizar o impacto do aumento da alíquota de serviços.

PADRONIZAÇÃO DO ITBI:
IMPACTO NAS TRANSAÇÕES
IMOBILIÁRIAS

Repórter da Revista dos

Condomínios: Como fica o ITBI?

Contadora Carolina Ferrei-

ra: O Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), que atualmente varia entre 2% e 5%, conforme o município, poderá sofrer alterações sob o novo Código.

A proposta sugere uma padronização das alíquotas de ITBI, visando maior previsibilidade e transparência nos custos de transações imobiliárias.

Repórter da Revista dos

Condomínios: O que traz essa padronização?

Contadora Carolina Ferrei-

ra: Com a padronização, municípios com alíquotas mais baixas podem ser obrigados a adotar uma alíquota mais alta, o que encarecerá a compra de imóveis nessas regiões.

Repórter da Revista dos

Condomínios: O que pode tornar não tão atraente o investimento naquele município?

Contadora Carolina Ferrei-

ra: Sim. Para o setor imobiliário, especialmente em municípios onde o ITBI é hoje mais acessível, essa medida poderá gerar um impacto negativo na atratividade das transações, afetando o volume de vendas e a demanda por novos empreendimentos. O aumento na alíquota do ITBI elevará os custos para o comprador, impactando o fluxo de capital no setor e possivelmente desestimulando investimentos em imóveis residenciais e comerciais.

FUNDOS DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO (FIIS) E A TRI-
BUTAÇÃO DOS DIVIDENDOS

Repórter da Revista dos

Condomínios: Essa mudan-





A construção civil poderá ser diretamente impactada pela nova tributação sobre materiais e serviços essenciais ao setor.

ça traz algum outro desestímulo ao investimento?

Contadora Carolina Ferreira: Uma das mudanças mais debatidas no novo Código Tributário é a possibilidade de revogação da isenção de imposto sobre os dividendos distribuídos por Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs) para pessoas físicas. Atualmente, essa isenção é um dos principais atrativos dos FIIs para investidores.

Repórter da Revista dos Condomínios: E se este for o caso?

Contadora Carolina Ferreira: Caso o novo Código revogue essa isenção, estima-se uma alíquota de 15% sobre os dividendos distribuídos. Esse tributo reduz a atratividade dos FIIs, desmotivando investidores e possivelmente impactando o valor das cotas.

Repórter da Revista dos Condomínios: A consequência...

Contadora Carolina Ferreira: A consequência é uma menor disponibilidade de recursos para o financiamento de novos empreendimentos imobiliários, o que pode reduzir a expansão do setor e limitar o crescimento de projetos residenciais e comerciais que têm nos FIIs uma importante fonte de capitalização.

TRIBUTAÇÃO NA CONSTRUÇÃO CIVIL E AUMENTO DE CUSTOS NO SETOR

Repórter da Revista dos Condomínios: Impactos para a construção civil?

Contadora Carolina Ferreira: A construção civil poderá ser diretamente impactada pela nova tributação sobre materiais e serviços essenciais ao setor. O aumento da alíquota do CBS (Contribuição sobre Bens e Serviços) para 12% sobre a cadeia de insumos representa um encarecimento significativo dos custos de construção.

Repórter da Revista dos Condomínios: Esse impacto será igual para todos os portes de empreendimento? Se não, porquê?

Contadora Carolina Ferreira: Esse impacto será mais expressivo em empreendimentos de médio e grande porte, onde o volume de insumos é maior. Para incorporadoras, pode significar uma redução na margem de lucro e um aumento do preço final das unidades, impactando diretamente a oferta e a demanda no mercado imobiliário. Esse aumento nos custos de construção também poderá se refletir em menor acessibilidade para novos investidores, especialmente no segmento residencial voltado para classes médias, impactando a dinâmica de lançamentos e a expansão de novos condomínios.

Repórter da Revista dos Condomínios: Em resumo, como vê o novo Código Tributário?



O desafio empático na gestão

Empatia é a capacidade de entender e se colocar no lugar do outro, compreendendo suas emoções, pontos de vista e necessidades. No ambiente condominial, a empatia é um componente essencial para lidar com conflitos entre vizinhos e demandas individuais. Através de uma abordagem empática, o gestor pode minimizar atritos e criar um ambiente de maior colaboração e respeito.

Os desafios de ser empático em um condomínio:

Diversidade de perfis e opiniões: Em um condomínio, convivem pessoas com diferentes culturas, crenças, idades e estilos de vida. O gestor precisa adotar uma postura neutra, como buscar soluções que beneficiem a coletividade, sem desconsiderar as particularidades de cada morador.

Conflitos de interesses: A empatia ajuda o gestor a mediar conflitos de barulho, animais de estimação, uso de áreas comuns de forma justa, considerando o lado de todas as partes envolvidas e buscando uma solução equilibrada.

Atendimento a demandas urgentes e emocionais: Algumas situações, como emergências estruturais ou questões pessoais que afetam diretamente a vida dos moradores, requerem respostas rápidas e, ao mesmo tempo, humanizadas. Um gestor empático deve manter a calma e mostrar preocupação genuína com o bem-estar dos condôminos, sem perder a objetividade.

Como aplicar a empatia na gestão condominial?

Comunicação clara e aberta: O gestor deve manter canais de comunicação abertos para que os moradores possam expressar suas preocupações e dúvidas, e ser claro e transparente em suas respostas.

Mediação justa de conflitos: Sempre que surgirem desentendimentos, é importante que o gestor escute todas as partes envolvidas, sem tomar partido, e busque soluções que sejam aceitáveis para todos, sempre visando o bem-estar da coletividade.

Feedback contínuo: Demonstrar que as preocupações dos moradores são ouvidas e levadas em consideração é crucial para uma gestão eficaz.

A gestão condominial eficiente requer muito mais do que habilidades técnicas. A capacidade de ser empático é crucial para garantir uma convivência harmônica e satisfatória para todos. Um gestor empático é capaz de equilibrar as necessidades e interesses dos moradores, criando um ambiente em que a confiança e o respeito prevalecem. Em última análise, a empatia pode ser a chave para transformar o condomínio em um local onde todos se sintam acolhidos e parte de uma verdadeira comunidade.

Wania Baeta

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

Contato

✉ wania.baeta@gmail.com

📱 @wania.baeta

Contadora Carolina Ferreira: O novo Código Tributário representa uma mudança estrutural no sistema fiscal brasileiro, trazendo simplificação e transparência, mas também uma elevação na carga tributária para o setor imobiliário e de condomínios. A unificação de tributos em uma CBS de 12%, a revisão do cálculo do IPTU e a possível padronização do ITBI impactarão as finanças dos administradores de condomínio, incorporadoras e investidores.

Repórter da Revista dos Condomínios: Para reequilibrar e focar em sustentabilidade serão necessários ajustes e redução de custos, correto?

Contadora Carolina Ferreira: Para o setor, o planejamento fiscal e financeiro será fundamental. Os gestores de condomínios, por exemplo, precisarão revisar orçamentos e contratos de prestação de serviços para minimizar o impacto das novas alíquotas.

Repórter da Revista dos Condomínios: E os investidores em FIIs?

Contadora Carolina Ferreira: Eles terão que reavaliar a atratividade das aplicações com a possibilidade de tributação sobre os dividendos.

Repórter da Revista dos Condomínios: E as incorporadoras e construtoras?

Contadora Carolina Ferreira: Da mesma forma. As incorporadoras e construtoras deverão ajustar suas estratégias para absorver os aumentos de custo e adaptar-se a um ambiente econômico mais restritivo. Essas medidas indicam que o setor imobiliário e de condomínios enfrentará um período de transformação e ajuste, onde a resiliência e a capacidade de adaptação dos profissionais do setor

EPÓXI EM PISOS

M.A. ARQUITETURA
PROJETOS, OBRAS E MANUTENÇÃO PREDIAL

☎ (21) 99624-6001

OBRAS E REFORMAS, TUDO NA ÁREA PREDIAL | **MANUTENÇÃO PREDIAL**

- Fachadas
- Vistoria predial
- Obras em rede de incêndio
- Redução de piscina
- Impermeabilização

“

MINHA PERCEPÇÃO É DE QUE A ELEVAÇÃO PODERÁ SER REPASSADA PARA AS TAXAS CONDOMINIAIS, AFETANDO DIRETAMENTE A LIQUIDEZ E O PODER DE COMPRA DE PROPRIETÁRIOS E INVESTIDORES

“

UMA DAS PRINCIPAIS MUDANÇAS PREVISTAS NO NOVO CÓDIGO É A REVISÃO DO CÁLCULO DO IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO (IPTU).

serão essenciais para manter a competitividade.

FONTES RECOMENDADAS

Repórter da Revista dos Condomínios: Você recomendaria alguma fonte, para quem quiser se aprofundar e preparar para as mudanças futuras?

Contadora Carolina Ferreira: Para mais detalhes sobre as alíquotas e previsões de impacto, recomendo consultar relatórios do Instituto Brasileiro de Planejamento e Tributação (IBPT), publicações do Conselho Federal de Contabilidade (CFC) e relatórios de análise tributária divulgados pela Receita Federal e pela Associação Brasileira das Administradoras de Imóveis (ABADI). Essas fontes podem fornecer dados e análises detalhadas sobre o impacto da reforma no setor imobiliário e em investimentos imobiliários.



Carolina Ferreira

Graduada em Ciências Contábeis pela UNESA, MBA em Auditoria Tributária pela UFRJ, MBA em Planejamento e Finanças pela UERJ. Perita Contábil do TJRJ. Experiência em escritório contábil há mais de 25 anos, para micro e pequenas empresas.

Contatos

☎ 21) 967588822

✉ falcontabil@gmail.com



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



Animais comunitários em condomínio: o que garante a legislação?

A Revista dos Condomínios foi ouvir a especialista Giovana Poker sobre animais comunitários e algumas questões que se apresentam sobre o tema. De acordo com ela, os animais comunitários são aqueles em situação de rua, mas que desenvolvem vínculo de afeto, cuidado e manutenção com os moradores da localidade onde vivem. Esses animais geralmente são cães e gatos, pois se tratam das espécies mais superpopulosas nos meios urbanos.

Por mais que não seja a solução ideal para os animais abandonados, “conceder os devidos cuidados a esses animais que vivem em vias públicas, ou em áreas comuns condominiais, e que não têm tutor definido, é uma maneira minimamente eficaz de garantir o seu bem-estar” – garante Poker.

Embora não possuam “uma família humana determinada, os animais comunitários precisam ter, pelo menos, um cuidador principal, que será a pessoa responsável por prover água, alimentação, abrigo, castração e atendimento veterinário quando necessário” – completa.

DIREITOS ASSEGURADOS

Além disso, as leis gerais de proteção animal (a Regra Constitucional de Vedação à Crueldade Animal – art. 225, §1º, VII e o Crime de Maus Tratos – art. 32 da lei 9605/98), se aplicam em relação aos animais comunitários e, portanto, “privá-los do direito fundamental à alimentação, impedindo que recebam cuidados básicos para sua sobrevivência e impondo-lhes sofrimento de forma proposital configura um ato inconstitucional e criminoso, passível de inves-



LEGISLAÇÕES APLICÁVEIS

Apesar de não existir uma legislação federal específica sobre animais comunitários, muitos estados e municípios brasileiros têm aprovado regras para a sua proteção, como é o caso das leis abaixo transcritas dos municípios do Rio de Janeiro e Niterói:

LEI Nº 6435/2018 - RIO DE JANEIRO

Art. 5º Para efeitos desta Lei, entender-se-á por:

VI - comunitários - os animais que estabeleceram com membros da população local onde vivem vínculos de afeto, dependência e manutenção.

Art. 28. O animal comunitário deverá ser mantido no local onde se encontra, a não ser que este ofereça quaisquer riscos a sua integridade física.

DECRETO RIO Nº 46237/2019

Art. 11. O animal comunitário deve ser mantido no seu local de convivência, ficando sob a supervisão da SUBEM quando houver riscos a sua integridade, a qual competirá:

I - prestar atendimento médico veterinário;

II - realizar esterilização;

III - proceder à identificação, por meio de cadastro renovável anualmente.

§ 1º Para efeito deste Decreto, entende-se como animais comunitários aqueles que estabelecem, com membros da população onde vivem, vínculos de afeto, dependência e manutenção.

§ 2º Em se tratando de suspeita de incidência de zoonose, a SUBEM encaminhará o animal à SUBVISA para atendimento.

Art. 12. São considerados responsáveis pelo animal comunitário, os membros

da comunidade que com ele tenham estabelecido vínculos de afeto e de dependência emocional recíproca, para tal fim, se disponham voluntariamente.

LEI Nº 3153/2015 - NITERÓI/RJ

Art. 10. Para fins dessa lei é considerado animal comunitário o animal que embora não possua guardião definido, seja tutelado ou estabeleça vínculo de afeto e dependência com pessoa física ou jurídica, de direito público ou privado, entidade sem fins lucrativos ou grupo de pessoas ligadas por laços de amizade ou vizinhança que não sendo proprietário se coloca na posição de guardião do animal sem, contudo, retirá-lo da via pública ou local que utilize como moradia.

Art. 11. Os animais comunitários devem ser mantidos no local onde se encontram.

Art. 13-A. Fica assegurado o direito ao fornecimento de alimentação e/ou água aos animais que estão em situação de rua, por qualquer pessoa física ou colaborador de pessoa jurídica, em espaços públicos, repartições públicas ou similares e áreas comuns de condomínios.

AINDA, PODEMOS CITAR A LEI ESTADUAL Nº 6.464 DE 2013 DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO:

Art. 2º A Lei nº 4.808, de 4 de julho de 2006, fica acrescida do artigo 35-A e seu parágrafo único, com a redação abaixo:

“Art. 35-A Fica considerado como animal comunitário aquele que, apesar de não ter proprietário definido e único, estabeleceu com membros da população do local onde vive vínculos de afeto, dependência e manutenção”.

tigação e punição na esfera cível e penal” – destaca a especialista.

Portanto, e ainda de acordo com ela, mesmo nos municípios que não dispõem de legislação específica sobre animais comunitários é possível pleitear a proteção dos interesses deles e de seus cuidadores em juízo, caso sejam desrespeitados.

ILÍCITO CIVIL E PENAL

Assim, é expressamente garantido pela legislação atual o direito de qualquer cidadão em alimentar os animais comunitários em via pública ou nas áreas comuns condominiais, sendo que qualquer ato que vise impedir a permanência ou a alimentação desses animais pode ser configurado como um ilícito civil e penal.

O QUE DIZ A JURISPRUDÊNCIA SOBRE O TEMA?

A maioria expressiva da jurisprudência nacional já vem

se manifestando no sentido de garantir os direitos fundamentais dos animais “acima de eventuais interesses individuais de pessoas físicas ou jurídicas que queiram impedir a presença e os cuidados em relação aos animais comunitários” – informa Poker. Segundo ela, é entendimento majoritário que mesmo as decisões tomadas em assembleia, ou constantes no regulamento interno do condomínio, que visem a proibição da alimentação desses animais são nulas, em razão de seu teor ilegal.

DIREITO PRESSUPÕE UMA SÉRIE DE CUIDADOS

O entendimento é de que os animais, enquanto seres vivos, que sentem (sencientes), possuem constitucionalmente assegurado o direito de não serem tratados com crueldade e terem uma vida digna. Esse direito, obviamente, pressupõe uma série de cuidados humanos,

que devem ser garantidos, para que os animais domésticos tenham acesso às suas necessidades básicas, tais como: alimentação, água, abrigo e assistência veterinária quando necessário.

PROCESSOS JULGADOS - RELACIONADOS ABAIXO:

Cuida de impedir que o condomínio requerido retire os “gatos comunitários” de sua área externa, os quais são cuidados e mantidos pela requerente. A conduta da autora não é irregular e, aliás, é possível que cães e gatos “de rua”, cuidados com frequência por determinada comunidade ou pessoa, sejam caracterizados como “animais comunitários”, ou seja, animais que não possuem um tutor ou lar específicos, mas que permanecem sob os cuidados de uma ou mais pessoas.

Não observo, portanto, irregularidades nas condutas da parte autora (requerente).



“

O ENTENDIMENTO É DE QUE OS ANIMAIS, ENQUANTO SERES VIVOS, QUE SENTEM (SENCIENTES), POSSUEM CONSTITUCIONALMENTE ASSEGURADO O DIREITO DE NÃO SEREM TRATADOS COM CRUELDADE E TEREM UMA VIDA DIGNA



Deve-se observar a Constituição Federal, onde estão tutelados juridicamente a vida e o bem-estar, bem como, a obrigação do Poder Público e de toda coletividade o dever de defender e preservar os animais (conforme Art. 225), o qual também veda quaisquer práticas que submetam os animais a crueldade.

Ainda, os reclamados não trouxeram aos autos quaisquer outros locais aptos a receberem e cuidarem dos referidos animais, caso estes fossem retirados do seu até então local de convívio e moradia, caracterizando-se abandono caso a propositura do condomínio fosse concretizada. Ainda, quanto a proibir os demais moradores a alimentá-los, no mínimo, caracteriza-se maus tratos (de acordo com a Lei 9605/98). De qualquer modo, destaco que animais “de rua” ou “comunitários” precisam ser tratados e observados com a cautela necessária no sentido de que não



Pacífica **60**
ANOS

Desde 1964,

dedicados a criar *soluções inovadoras que facilitam a vida* de condôminos, síndicos, proprietários e inquilinos.

Tel. (21)2518-3700





As Regras Condominiais x Cultura Condominial: Como equilibrar?

Vivemos em um momento em que todos têm razão e ninguém está errado. É assim na sociedade, é assim nos Condomínios. O Brasil é uma das nações que mais legislações possuem nos mais diversos assuntos, existe um sentimento que todos os assuntos e demandas devem estar positivados, tentando assim regradar a conduta, o sentimento e as ações da sociedade. No Condomínio tal desejo também é replicado, mas como na sociedade, só o é a partir da demanda da massa condominial. Resumindo: Temos primeiro o fato e depois a Norma.

E é justamente neste ponto que a convivência em Condomínio é posta em xeque: Depois de instalado o fato, como regrá-lo de forma que o mesmo seja ajustado à Convenção e ao Regimento Interno? O fato, muitas vezes, nasce com vícios e acaba sendo incorporado à Cultura do Condomínio. Mais do que regrá-lo é como fazer com que todos se adequem e não termine na resposta padrão: “Mas sempre fizemos assim” ou “O Síndico anterior deixava ser assim, ele não se importava”, este é o desafio.

E como tal, deve ser absorvido como meta e plano de governo do Síndico, pois existem muitos Condomínios que a Cultura se sobrepõe às regras, e até mesmo a Lei, e nunca nenhum gestor advertiu ou tomou alguma medida contra ao ponto de “quase tornar certo” tal conduta. E ainda correrá em situação onde, em alguns casos, poderá vir a ser chancelada pelo Poder Judiciário tal entendimento, pelo assim chamado usos e costumes.

A tarefa será árdua, mas deverá ser enfrentada pelo Síndico, buscando uma atualização das Regras Condominiais (Convenção e Regimento Interno) e posteriormente um diálogo muito próximo a todos os Condôminos somado a verdadeiras campanhas para reverter a Cultura em consonância com a Norma. Esta é a equação matemática cujo resultado será o equilíbrio e uma Convivência Condominial harmoniosa.

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”.

apresentem doenças e descontrole na reprodução, situações que, de fato, colocam em risco os próprios animais e os seres humanos da localidade.

Assim, tenho que há evidências suficientes para confirmar a decisão liminar que determinou a permanência dos gatos no local, bem como que o condomínio se abstenha de multar a autora apenas pela presença dos felinos e por alimentá-los.

(Sentença proferida da Ação Ordinária c/c Pedido de Tutela de Urgência e Obrigação de Não Fazer nº 8008108-54.2019.8.05.0080. Órgão Julgador: 2ª V de feitos de Rel. de cons. Cível e Comerciais de Feira de Santana. Julgado em 17/12/2021).

De acordo com a especialista, Giovana Poker, a sentença acima deixa claro “diante dos diversos precedentes apresentados, o entendimento da jurisprudência majoritária no sentido de proteger os direitos dos animais comunitários, assegurando a eles o direito de serem alimentados e cuidados, inclusive nas áreas comuns condominiais” – destaca ela.

E NOS CONDOMÍNIOS: COMO LIDAR COM A QUESTÃO?

Ela conclui afirmando que o condomínio pode regulamentar regras de permanência e cuidado dos animais comunitários em condomínio, de modo a conciliar os interesses da “coletividade de moradores com os direitos assegurados a esses animais” – indicou e deu um exemplo: uma maneira é determinar locais fixos de alimentação; elaborar uma ficha cadastral dos animais e seus respectivos cuidadores; requerer junto à prefeitura a castração e a vacinação gratuita dos animais que vivem nas áreas comuns – elencou.

ASSEMBLEIA: FÓRUM ADEQUADO PARA REGULAMENTAR ENTENDIMENTO DA COMUNIDADE

De acordo com Poker, tais regulamentações podem ser definidas por meio de votação em assembleia, ou até mesmo em sede de mediação com os cuidadores dos animais comunitários do condomínio.

POSSIBILIDADE DE ACORDOS EXTRAJUDICIAIS

A advogada animalista propõe, como solução, a possibilidade de realização de acordos amigáveis entre os cuidadores de animais comunitários e a administração dos condomínios para evitar que eventuais conflitos se agravem e acabem tendo que ser resolvidos judicialmente, o que prejudica a convivência dos moradores e impõe altos custos pro-



Reconhece como maus-tratos qualquer tipo de obstrução ao direito de alimentação dos animais:

Lei nº 3.900, de 19 de julho de 2022, com a seguinte redação:

Art. 1º O artigo 1º da Lei nº 3.900, de 19 de julho de 2002, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 1º Ficam estabelecidas normas para a proteção de animais - não humanos - no Estado do Rio de Janeiro, visando a defendê-los de abusos, maus-tratos e outras condutas cruéis.”

Art. 5º-A Considera-se abuso ou maus-tratos contra os animais, entre outras condutas cruéis:

I - Privar os animais de receber água, alimento adequado e abrigo das intempéries, em desacordo com suas necessidades fisiológicas e etológicas, ou seja, observando as exigências peculiares de cada espécie.

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



O QUE DIZ A LEI?

DIREITOS DOS ANIMAIS COMUNITÁRIOS NOS CONDOMÍNIOS

Os animais comunitários possuem os mesmos direitos de qualquer animal doméstico e devem ter assegurado seu bem-estar e dignidade. Vale lembrar que: aquele que atentar contra a vida ou a integridade dos animais comunitários ou tentar impedir que eles recebam os devidos cuidados, poderá responder pelo crime de maus tratos, além de ser acionado pela via cível.

1. Direito à integridade física e psicológica – esse direito é assegurado pelo art. 32 da Lei de 9605/98, configurando CRIME de maus tratos a imposição de sofrimento desnecessário aos animais. A Constituição Federal, em seu art. 225, §1º, VII, também estabelece que são vedadas as práticas que submetam os animais à crueldade.

De acordo com a Resolução nº 1236/2018 do Con-

selho Federal de Medicina Veterinária – CFMV, que define e caracteriza crueldade, abuso e maus-tratos contra animais, as situações de crueldade podem ser definidas como: qualquer ato intencional que provoque dor ou sofrimento desnecessários nos animais, bem como intencionalmente impetrar maus tratos continuamente aos animais.

Os maus tratos são definidos como: qualquer ato, direto ou indireto, comissivo ou omissivo, que intencionalmente ou por negligência, imperícia ou imprudência provoque dor ou sofrimento desnecessários aos animais, como por exemplo: impedir a alimentação/abrigo de um animal em situação de rua, envenenamento, arremessar água e objetos contra os animais, ou ameaçá-los com gestos e palavras violentas.

2. Direito à permanência no local estabelecido – embora os animais comunitários não tenham uma residência fixa junto à família humana, eles possuem o direito de permanecer na localidade onde vivem e receber cuidados por parte dos moradores, sendo que o entendimento da jurisprudência majoritária sobre o tema é no sentido de proibir a remoção dos animais comunitários bem como proibir o bloqueio de acesso dos animais comunitários ao local onde são acostumados a receber alimentação e abrigo, independentemente se esse local é uma via pública ou uma área comum condominial, por exemplo.

3. Direito à alimentação – a liberdade nutricional é um direito conferido a todos os animais, garantido pelas diretrizes de bem-estar. A violação desta prerrogativa provoca grave sofrimento, portanto, impedir a alimentação de animais comunitários configura maus tratos. É ilegal e abusiva a tentativa de impedir a alimentação dos animais comunitários, seja esvaziando os potes de comida ou tentando coagir os cuidadores a não oferecerem alimento, por meio de notificações, multas ou ameaças.



É JURIDICAMENTE INVIÁVEL QUE O CONDOMÍNIO ESTABELEÇA QUALQUER TIPO DE PROIBIÇÃO EM RELAÇÃO À PERMANÊNCIA E À ALIMENTAÇÃO DE ANIMAIS COMUNITÁRIOS NAS ÁREAS COMUNS CONDOMINIAIS



cessuais para todos os condôminos. É o que ocorreu em um caso verídico em São Gonçalo.

ENTENDIMENTO DA COMUNIDADE NÃO PODE IR CONTRA O QUE DIZ A LEI

Entretanto, é juridicamente inviável que o condomínio estabeleça qualquer tipo de proibição em relação à permanência e à alimentação de animais comunitários nas áreas comuns condominiais – ressalta a especialista.

De acordo com Poker, a existência de legislação protetiva e de jurisprudência, nacionalmente consolidada sobre o tema, garantem o entendimento de que as regulamentações condominiais não podem dispor de forma contrária às disposições legais existentes, que garantem o direito ao bem-estar e à privação de sofrimento a todos os animais, inclusive àqueles que estão em situação de rua.

SÍNDICOS: AÇÃO CONTRA ANIMAIS PODE GERAR MULTAS AOS CONDOMÍNIOS E RESPONSABILIZAÇÃO PESSOAL

A especialista, Giovana Poker, ressalta que os síndicos devem ser cautelosos e “sempre buscar assessoria jurídica especializada sobre o tema, pois a imposição de regras e/ou sanções abusivas, são ilegais, e podem acarretar na responsabilidade civil e criminal do condomínio e, dependendo do caso, também do síndico como pessoa física.



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)



DIRETOR DA POSITIVO TECNOLOGIA DÁ DICAS DE SEGURANÇA CONDOMINIAL

As dicas, focadas em controle de acesso e alarmes integrados com câmeras, oferecem segurança extra para condomínios verticais e horizontais

Optar por soluções de segurança integradas, educar os condôminos e manutenção contínua são fundamentais para garantir a proteção e a tranquilidade dos moradores. Essa a concepção do diretor da Positivo Tecnologia, José Ricardo Tobias. É com ele que o repórter da Revista dos Condomínios foi conversar para trazer possíveis novas perspectivas quanto à segurança para condomínios.

Em tempos de crescente demanda por segurança em condomínios residenciais e comerciais, a empresa (PositivoSEG, unidade de negócios de segurança eletrônica da Positivo Tecnologia voltada ao mercado B2B), compartilha dicas valiosas para gestores condominiais. As indicações abordam “aspectos fundamentais na implementação de sistemas de controle de acesso e alarmes integrados com câmeras de segurança, garantindo maior proteção e tranquilidade para moradores e administradores” – destaca o diretor e responsável pela empresa, José Ricardo Tobias.

Segurança ponta a ponta e integração

De acordo com Tobias, uma das principais recomendações é a adoção de soluções de segurança que sejam completa-



mente integráveis. “É crucial optar por soluções de segurança ponta a ponta, que permitam o controle eficiente por meio de um único sistema. A utilização de múltiplos aplicativos pode aumentar a complexidade da gestão, além de gerar falhas de comunicação entre sistemas, podendo comprometer a segurança” – afirma, iniciando a nossa conversa.

Informar os condôminos sobre as funcionalidades: essencial

E continua, afirmando que, além disso, para minimizar os erros, é preciso educar os condôminos sobre o uso correto dos sistemas de segurança. “Muitas falhas de segurança ocorrem por falta de conhecimento sobre as funcionalidades e o uso adequado das tecnologias”, comenta Tobias. “Por isso, é

fundamenta buscar profissionais qualificados para o levantamento das necessidades do condomínio e instalação da solução mais adequada” – ensina.

A importância de uma estrutura de segurança robusta

Um sistema de segurança bem estruturado vai além da proteção física dos moradores e do patrimônio, mas também uma maior sensação de segurança e tranquilidade. “Os desafios são conciliar orçamento e eficácia, aliar demandas específicas de moradores e seguradoras e manter-se atualizado frente a novas tecnologias”, diz Tobias.

Tecnologias avançadas para controle de acesso e alarmes integrados

De acordo com Tobias, para

“

É CRUCIAL OPTAR POR SOLUÇÕES DE SEGURANÇA PONTA A PONTA, QUE PERMITAM O CONTROLE EFICIENTE POR MEIO DE UM ÚNICO SISTEMA

“

OS DESAFIOS SÃO CONCILIAR ORÇAMENTO E EFICÁCIA, ALIAR DEMANDAS ESPECÍFICAS DE MORADORES E SEGURADORAS E MANTER-SE ATUALIZADO FRENTE A NOVAS TECNOLOGIAS

BREVE HISTÓRICO DA **POSITIVOSEG**

Plataforma de automação e segurança eletrônica da Positivo Tecnologia voltada para espaços corporativos e residenciais. Fundamentado pelo conhecimento adquirido pela Positivo Tecnologia a partir do desenvolvimento de soluções IoT (Internet das Coisas), tem como uma de suas principais premissas viabilizar e estimular a geração de negócios pelo ecossistema de revendas. O portfólio é composto por soluções e produtos profissionais de CFTV analógico e IP, de rede e conectividade, alarme e detecção de intrusão, além de acessórios complementares. A marca – assim como Positivo, Positivo Casa Inteligente, Positivo Tech Services, Vaio, Anker, Compaq, Infinix, 2A.M. e Educacional – compõem o portfólio de marcas.



www.instagram.com/positivosegoficial/



O papel da administradora de condomínios na busca por soluções

É incontestável o papel fundamental da administradora de condomínios no auxílio da gestão do síndico. Em todo processo inerente as práticas dessa administração, desde as mais simples até as mais complexas, uma administradora competente se faz presente com soluções e estratégias de forma intencional a gerar um resultado satisfatório para a vida condominial.

Sabe-se que uma gestão que se inicia com transparência, busca de informações, soluções e inovações, aponta para um ambiente leve, sem conflitos e maduro para resolução de futuras demandas. Dessa forma, a administradora elimina os possíveis sabotadores de uma gestão eficaz como a desorganização de processos e a ineficiência operacional.

Para tanto, sabemos que, por menor que possa ser o condomínio, uma gestão qualificada, somente será possível com o recurso financeiro adequado, transformando esse processo em um grande desafio para administradoras e síndicos. Dessa forma, o recebimento das cotas condominiais está intimamente ligado ao sucesso dessa administração, pois todo bom funcionamento do condomínio e satisfação dos seus condôminos vem do cumprimento operacional e manutenções necessárias.

Nesse momento, entra um grande fator complicador para a vida do gestor, que é o recebimento das cotas condominiais para a fluidez dos processos de gestão. Uma excelente solução para minimizar ou até mesmo erradicar os transtornos causados pela inadimplência é a contratação de uma garantidora de receita condominial. A missão da garantidora nesse processo está em ser um canal facilitador, atuando como intermediária entre o condomínio e seus condôminos, a fim de garantir o recebimento das taxas condominiais. O condomínio passa a receber mensalmente a receita integral, proporcionando leveza e eficácia na sua gestão.

Em paralelo, a garantidora faz a cobrança diretamente da unidade devedora, oferecendo acordos e flexibilizando os pagamentos. Outro ponto muito favorável na contratação dessa solução é que algumas garantidoras oferecem um serviço de tratamento da inadimplência histórica, alimentando assim, o caixa do condomínio.

Em todas as pontas dessa relação entre gestão, condomínio e condôminos são gerados fatores de segurança com os benefícios ofertados. A administradora e o síndico conseguem garantir o cumprimento da previsão orçamentária e focam nos assuntos direcionados a administração, contratações, manutenções, melhorias e bom convívio. Os adimplentes que com a garantia dessa previsão orçamentária, não terão suas taxas condominiais reajustadas, além de seus patrimônios devidamente cuidados e valorizados, ao passo que os condôminos inadimplentes recebem a oportunidade de alinhar seus pagamentos, reavendo seus direitos e contribuindo de fato para uma convivência satisfatória e genuína.

Para tanto, é importante buscar empresas consolidadas que atestem experiência de mercado, referências comerciais, estrutura sólida e funcionários capacitados, garantindo a entrega de um serviço confiável e qualificado.

Caroline Cosenza

Graduada em Direito e Marketing Digital. Atualmente, desenvolve a função de coordenadora comercial na empresa DSC Condominial. Profissional sênior na área comercial, com especialização em processos de cobrança extrajudicial e ênfase na recuperação de créditos.

Contatos

✉ carolinecosenza@gmail.com

☎ 21 99921-2218

📱 @carolinecosenza



“

AS CÂMERAS DE SEGURANÇA PERMITEM UM MONITORAMENTO CONSTANTE DAS ÁREAS COMUNS, ENTRADAS E SAÍDAS DO CONDOMÍNIO, AJUDANDO A PREVENIR E RESPONDER RAPIDAMENTE A INCIDENTES DE SEGURANÇA

atender de maneira eficiente às necessidades de segurança dos condomínios, a empresa, especificamente, oferece sistemas de monitoramento de Circuito Fechado de Televisão (CFTV). “As câmeras de segurança permitem um monitoramento constante das áreas comuns, entradas e saídas do condomínio, ajudando a prevenir e responder rapidamente a incidentes de segurança. Também contamos, agora, com o lançamento da linha de controle de acesso e, em breve, o lançamento a nova linha de alarmes integráveis com câmera”, adianta Tobias.

Controle de acesso

Como contribuição para a segurança, na linha de controle de acesso da marca, os condomínios podem gerenciar de forma eficiente e segura a entrada de moradores, visitantes e prestadores de serviços. “Isso reduz o risco de acesso não autorizado e aumenta a segurança geral dos residentes”. Já na linha de alarmes, a integração de alarmes com câmeras permitirá uma resposta mais rápida e precisa a potenciais ameaças. “Quando um alarme é disparado, as câmeras associadas podem ser automaticamente ativadas para registrar o evento, fornecendo uma visão clara do incidente e permitindo uma ação imediata e informada”, explica o executivo.

Escolha adequada e manutenção contínua

Para escolher as soluções mais adequadas, os gestores condominiais devem alinhar o orçamento disponível com as demandas dos moradores e identificar ambientes críticos que precisam de maior proteção, como portarias, garagens e áreas comuns. “É fundamental levar em consideração o tipo do edifício – residencial, comercial ou misto – e sua ne-

cessidade, além do perfil do usuário – morador, empresa ou visitante”, aponta Tobias.

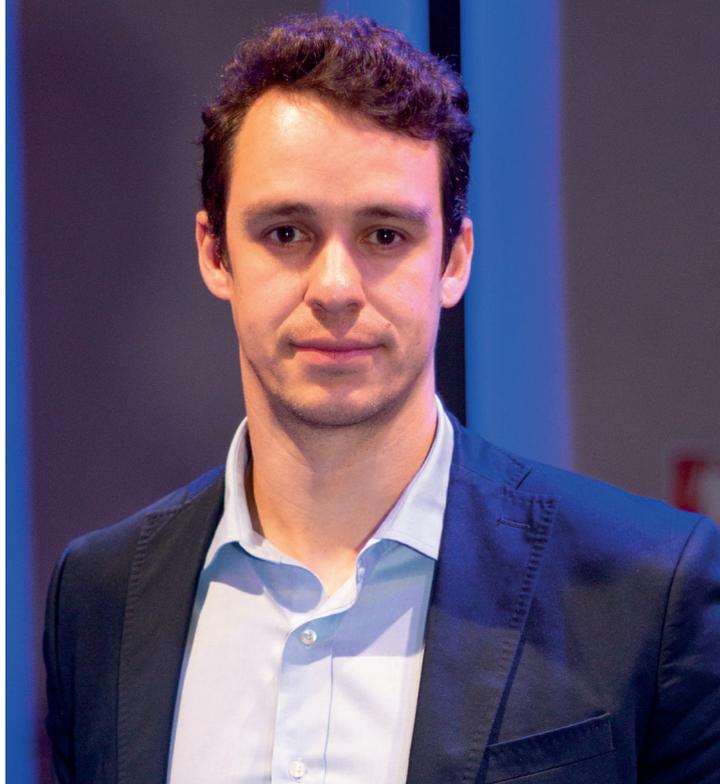
Manutenção contínua

O diretor também reforça a importância da manutenção contínua. “Condomínios têm optado por contratar serviços de manutenção periódica, com pagamento mensal incluso nas taxas condominiais, o que garante que seus sistemas de segurança permaneçam atualizados e operacionais. Além da manutenção regular, é importante revisar periodicamente o layout de segurança e ajustar conforme necessário, garantindo que o sistema continue eficaz à medida que o condomínio evolui”.

Considerações financeiras para um sistema de segurança eficaz

Equilibrar custo e eficácia é outro desafio para os gestores condominiais. “O primeiro passo é identificar os requisitos mínimos de segurança, seja por exigência legal ou de seguradoras, e avaliar o retorno do investimento em termos de prevenção de perdas e valorização do imóvel. A partir daí, apresentar um planejamento financeiro detalhado, que inclua custos de instalação, manutenção e atualização, facilitando assim a aprovação de investimentos em segurança pelos condôminos”, orienta Tobias.

Essas orientações do diretor da PositivoSEG, tem o objetivo de reforçar o compromisso da empresa em oferecer soluções tecnológicas para garantir a segurança e a “tranquilidade de moradores e gestores condominiais em todo o Brasil” – conta.



José Ricardo Tobias

Diretor de Segurança Eletrônica e Smart Home da Positivo Tecnologia. Formado em Engenharia Elétrica e Eletrônica pela Universidade Tecnológica Federal do Paraná. Possui MBA em Gestão Estratégica de Empresas na Fundação Getúlio Vargas. Tem mais de 12 anos de experiência como Business Developer, gerente de produtos, Key Account Manager e diretor de negócios, com trajetórias em empresas dos segmentos de produtos eletrônicos, automação industrial, telecomunicações, infraestrutura e segurança eletrônica.

Locação de Curta Temporada em Edifícios Residenciais e o REsp 1.954.824: Impactos para a Gestão Condominial

O REsp 1.954.824, em tramitação no Superior Tribunal de Justiça (STJ), é um marco importante para a administração de condomínios, pois trata da controvérsia em torno da locação de curta temporada em edifícios residenciais. O recurso foi interposto por um condomínio em Minas Gerais contra uma decisão que permitiu o aluguel temporário de um apartamento, utilizando plataformas digitais como o Airbnb. O caso levanta debates sobre o exercício do direito de propriedade e a função das convenções condominiais na regulação dessa prática.

Recentemente, ao apresentar seu voto, o ministro Buzzi negou provimento ao recurso do condomínio, argumentando que a locação temporária, mesmo realizada por plataformas digitais, se enquadra como locação residencial e está amparada pela Lei do Inquilinato. Além disso, defendeu que uma eventual proibição deve ser pautada em provas concretas de prejuízos à

segurança ou à tranquilidade do condomínio, o que diferido caso concreto. Esse julgamento tem implicações diretas para síndicos e condôminos.

Por um lado, o STJ reafirma o direito de propriedade como um princípio constitucional, permitindo que o proprietário utilize seu imóvel para locações temporárias, desde que não haja violações ao uso residencial. Por outro lado, a decisão também abre a possibilidade de que, em casos onde a locação por temporada comprovadamente afete a segurança ou o sossego dos moradores, o condomínio possa impor restrições. Para que o condomínio possa proibir ou regular a locação de curta temporada, é necessário que essa proibição seja incluída na convenção condominial, observando as formalidades legais, como a aprovação de 2/3 dos condôminos. Além disso, as restrições precisam ser embasadas em razões concretas, como impacto na



José Vitor Minuncio Nogueira, Advogado Empresarial, pós-graduado em Direito e Processo do Trabalho e LLM em Direito Empresarial, OAB/SP 303.351 - OAB/RJ 224.843

segurança, salubridade ou tranquilidade do condomínio. O julgamento do REsp 1.954.824 ainda não terminou, mas reafirma a importância de um equilíbrio entre o direito de propriedade e a preservação da convivência pacífica nos condomínios. Para os síndicos, a decisão reforça que qualquer restrição à locação de curta temporada deve ser amparada em provas concretas e formalizada na convenção do condomínio. A alta rotatividade de locatários, por si só, não é suficiente para justificar a proibição da prática, a menos que se demonstrem impactos negativos na segurança ou sossego dos condôminos.

TECNOLOGIA E ESTRATÉGIA

Aliadas à Manutenção de Fachadas



O uso de drones revolucionou a maneira como as inspeções são realizadas. A termografia utiliza imagens térmicas para detectar variações de temperatura na fachada

A manutenção de fachadas é uma das responsabilidades mais cruciais para a preservação da estética, segurança e valor de um condomínio. Síndicos e administradores enfrentam o desafio de manter as edificações em bom estado, enquanto lidam com orçamentos limitados e a necessidade de escolher as melhores empresas para realizar esse serviço. Abordaremos como a tecnologia moderna, aliada a uma contratação bem estruturada, pode ser a chave para garantir uma fachada duradoura e esteticamente agradável.

A fachada de um edifício é o seu cartão de visitas, refletindo não apenas a estética,

mas também a segurança e a gestão do condomínio. A manutenção eficaz das fachadas é essencial para evitar problemas que possam comprometer a estrutura e a valorização do imóvel. Neste artigo, exploraremos como a combinação de tecnologia avançada e boas práticas de contratação pode garantir que as fachadas dos edifícios sejam duráveis e esteticamente agradáveis.

Ao contratar uma empresa para realizar a manutenção de fachadas, a equalização do escopo é um passo fundamental. Mas o que significa exatamente equalizar o escopo? Trata-se de garantir que todas as propostas recebidas das empresas interessadas contenham os mesmos critérios de avaliação e execução dos serviços. Isso não só facilita a comparação entre orçamentos, como também assegura que a empresa escolhida tenha plena compreensão das necessidades do condomínio.

Uma equalização bem-feita previne surpresas desagradáveis durante a execução dos trabalhos, como a descoberta de que a proposta mais barata não inclui serviços essenciais, resultando em custos adicionais (famosos aditivos contratuais) ou em uma execução de baixa qualidade. Para os síndicos, a dica é clara: investir tempo na elaboração de um escopo detalhado e garantir que todas as propostas sejam comparáveis é essencial para a contratação bem-sucedida.

Desafios Comuns na Manutenção de Fachadas

Um dos problemas mais frequentes nas fachadas de condomínios é o deslocamento de pastilhas cerâmicas. Esse fenômeno ocorre devido a vários fatores, como falhas na aplicação da argamassa, infiltração de água, ou uso inadequado de materiais de construção. O deslocamento não só compromete a estética da fachada, mas também representa um risco à se-

gurança dos moradores e transeuntes.

No caso do condomínio em questão, utilizado como estudo de caso, a vistoria técnica revelou múltiplas áreas com deslocamento. Esses problemas, originados por falhas na execução do revestimento, resultaram em um prejuízo significativo para o condomínio, que precisou remover cerca de 70% das peças ocas em todo o edifício.

Para prevenir tais problemas, a manutenção periódica é indispensável. Isso inclui a verificação regular das fachadas, reparos imediatos em áreas com pequenos danos e a escolha de materiais adequados para cada tipo de edificação. Lembre-se: a prevenção sempre sai mais barata do que o reparo emergen-

Deslocamento de pastilhas causado por falhas de execução devido ao assentamento inadequado

FOTO: ELAINE ARAUJO /
ASSYST ENGENHARIA





Que resolução é essa?!

A polêmica atual é sobre a Resolução Normativa do CFA nº654/2024, não irei entrar do mérito jurídico, constitucional ou arrecadatário da resolução, grandes juristas já o fizeram brilhantemente. Vou me ater no meu domínio, o da formação, capacitação, conhecimentos e habilidades de um profissional de mercado.

Desde que atuo neste mercado, tenho dito que a função do síndico é de ser Gestor (e líder). Para Vicente Falconi, Gestão é a solução de problemas para atingir objetivos e “Gestor é aquela pessoa com capacidade e responsabilidade para resolver esses problemas. Uma pessoa sem estas habilidades não pode ser considerado um gestor.” Por isso, Síndico deve ter a postura de um gestor, a mentalidade de um gestor, está ali para gerir. Resolver os problemas (que não são poucos), para que os objetivos da coletividade sejam atingidos.

Um gestor pode ter formação em diversas áreas. Um Síndico Gestor, pode ser um advogado, um engenheiro, arquiteto, psicólogo, sociólogo, pedagogo, relações públicas, contador e até um administrador. Todas estas áreas de formação têm relação direta com a atividade da sindicatura. Como outros profissionais de outras áreas que se encantaram com esta atividade, repugnante para alguns e apaixonante para muitos. Desde que tenha a capacidade, habilidade e responsabilidade (delegada por eleição) para tal. Simples assim, essa é a função síndico. E não de ser um administrador, que é aquele que deve ter uma formação acadêmica específica na área de Administração de empresas, que está habilitado para gerir empresas e atuar com finanças, recursos humanos, marketing, atividades administrativas nas diversas áreas.

A função de síndico é, sem dúvida, uma das mais desafiadoras em termos de gestão, pois exige habilidades em várias áreas do conhecimento. Desconsiderar a multidisciplinariedade da função é incoerente, visto ser uma atividade única e ser inexistente uma formação completa para sua atuação. Sendo esse um desafio para qualquer um que assume a função, buscar a capacitação contínua e em diversas áreas.

Este fato reacendeu a chama da regulamentação da atividade, meu posicionamento é de que nós busquemos um conselho único, exclusivo para a sindicatura, ou Gestores Condominiais (que poderão ser eleitos síndicos), pois nossa atividade merece um olhar mais atento, mais controles, visto gerirmos recursos e vidas de terceiros. Se for para regulamentar, que sejam únicos e exclusivos, como nossa atividade merece! Não somos de ninguém!!!

Mas que regulamentação é essa, gente?!?!

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

cial. Para enfrentar esses desafios de forma eficaz, a tecnologia se tornou uma grande aliada.

Tecnologia Aliada à Manutenção: Uso de Drones e Termografia

Nos últimos anos, a tecnologia tem se tornado uma grande aliada na manutenção de fachadas. O uso de drones, por exemplo, revolucionou a maneira como as inspeções são realizadas. Equipados com câmeras de alta resolução e sensores de termografia, os drones permitem a identificação de problemas invisíveis a olho nu, como infiltrações iniciais ou falhas estruturais, sem a necessidade de montar andaimes ou realizar intervenções invasivas.

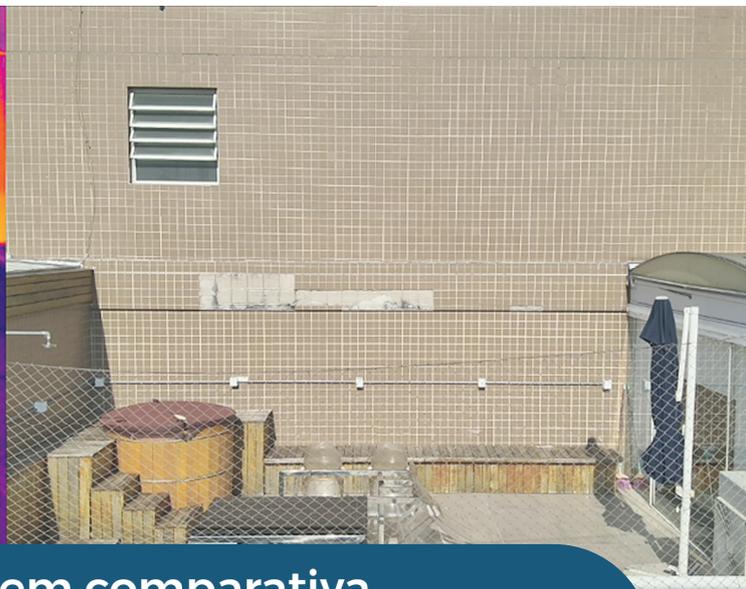
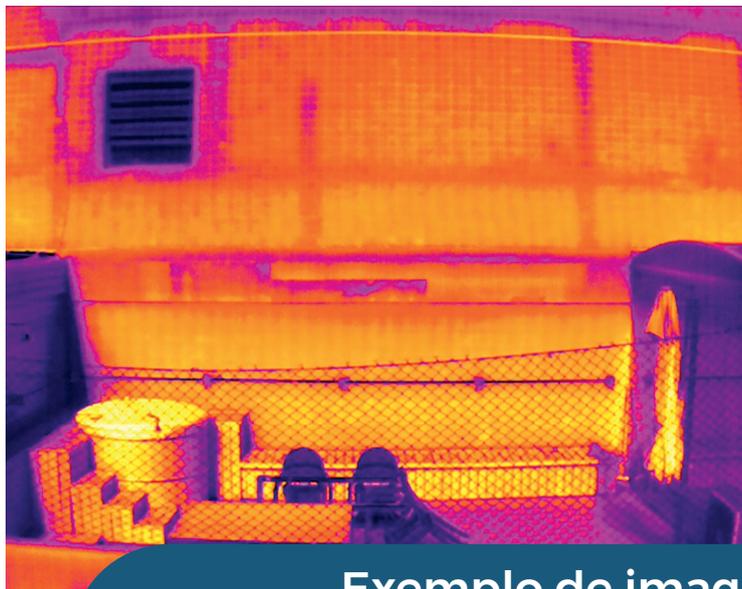
A termografia, em particular, é uma técnica que utiliza imagens térmicas para detectar variações de temperatura na superfície da fachada, identificando pontos de infiltração ou umidade acumulada e possíveis deslocamentos. Essa tecnologia é extremamente útil para antecipar problemas, permitindo que intervenções sejam feitas antes que os danos se tornem visíveis ou mais graves.

Além de aumentar a precisão das inspeções, o uso de drones reduz custos e melhora a segurança dos trabalhadores, que não precisam mais acessar manualmente áreas perigosas ou de difícil alcance. Para os síndicos, adotar essa tecnologia é um passo importante para garantir uma gestão condominial mais eficiente e segura.

A importância das Normas Técnicas

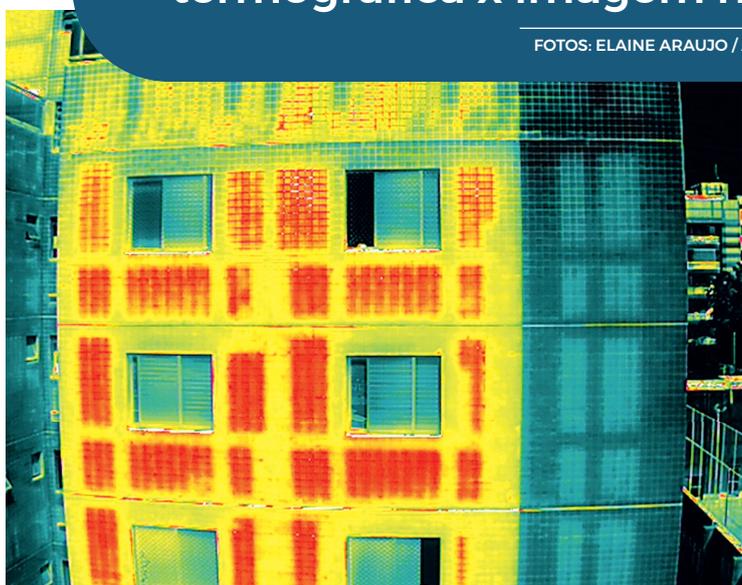
As normas técnicas desempenham um papel crucial na manutenção e conservação das fachadas, assegurando que as intervenções realizadas atendam aos mais altos padrões de qualidade e segurança. Essas normas não são meramente recomendações, mas diretrizes essenciais que garantem a durabilidade e a integridade das obras.

Por exemplo, a NBR 13755 estabelece os critérios para a execução de revestimentos cerâmicos com placas e pastilhas em fachadas, definindo as práticas corretas para a aplicação e fixação desses materiais. Seguir essas normas é vital para evitar problemas futuros, como descolamentos, infiltrações e fissuras, que podem comprometer a estrutura do edifício e gerar custos elevados de reparo.



Exemplo de imagem comparativa termográfica x imagem normal obtida por Drone

FOTOS: ELAINE ARAUJO / ASSYST ENGENHARIA



“

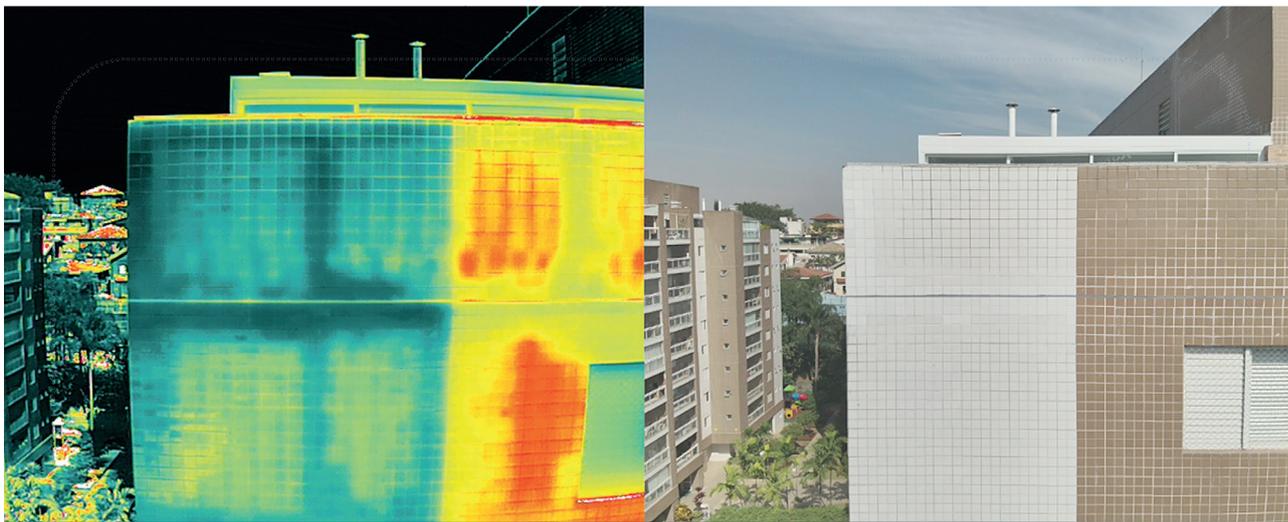
A MANUTENÇÃO ADEQUADA DAS FACHADAS NÃO É APENAS UMA QUESTÃO ESTÉTICA OU DE SEGURANÇA, MAS TAMBÉM UM FATOR ECONÔMICO. ESTUDOS MOSTRAM QUE EDIFÍCIOS COM FACHADAS BEM CONSERVADAS TENDEM A TER UMA VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA MAIOR

O uso de drones e termografia deve estar alinhado às normativas vigentes para que as inspeções sejam precisas e confiáveis. Contudo, possuir a tecnologia por si só não é suficiente; é essencial que os profissionais envolvidos tenham a expertise necessária para interpretar corretamente os termogramas gerados. Essa análise especializada é fundamental para que o diagnóstico seja assertivo e para que pequenos problemas não passem despercebidos, evoluindo para grandes desafios no futuro. A

combinação da tecnologia com a competência técnica assegura intervenções eficazes e sustentáveis na manutenção das fachadas.

Impacto Econômico de uma Manutenção Adequada

A manutenção adequada das fachadas não é apenas uma questão estética ou de segurança, mas também um fator econômico. Estudos mostram que edifícios com fachadas bem conservadas tendem a ter uma valorização imobiliária maior, além de reduzirem



COMPARAÇÃO ENTRE FACHADAS ANTES E DEPOIS DE UMA INTERVENÇÃO COM TECNOLOGIA DE DRONES

Para ilustrar a eficácia das técnicas discutidas, consideramos o caso do Condomínio, onde foram identificadas diversas falhas nas fachadas, incluindo deslocamento de revestimentos e fissuras. Utilizando drones equipados com termografia, a inspeção detectou não apenas os problemas visíveis, mas também infiltrações ocultas, permitindo a elaboração de um pla-

no de manutenção mais assertivo. Essa abordagem preventiva resultou em uma redução significativa dos custos de manutenção a longo prazo e garantiu a segurança dos moradores, além de preservar a estética do condomínio. Essas práticas, quando aplicadas corretamente, garantem que o condomínio mantenha sua fachada em perfeito estado por muitos anos.



“

O USO DE DRONES REDUZ CUSTOS E MELHORA A SEGURANÇA DOS TRABALHADORES, QUE NÃO PRECISAM MAIS ACESSAR MANUALMENTE ÁREAS PERIGOSAS OU DE DIFÍCIL ALCANCE. PARA OS SÍNDICOS, ADOPTAR ESSA TECNOLOGIA É UM PASSO IMPORTANTE PARA GARANTIR UMA GESTÃO CONDOMINIAL MAIS EFICIENTE E SEGURA.

DICAS PRÁTICAS PARA SÍNDICOS

39

REVISTA DOS
CONDÔMIOS



1

Realize inspeções visuais regulares com acompanhamento técnico especializado: Além de observar sinais como manchas de umidade, fissuras e descolamento de revestimentos, é essencial contar com a orientação de uma empresa de engenharia para identificar problemas menos evidentes e evitar diagnósticos superficiais.

2

Invista em tecnologias avançadas com suporte de especialistas: Utilize drones e termografia para inspeções detalhadas e não invasivas, sempre com o suporte de engenheiros qualificados. Isso garante que os dados coletados sejam interpretados corretamente, permitindo decisões informadas.

3

Mantenha um cronograma de manutenção preventiva em parceria com uma empresa de engenharia: Estabeleça um plano de manutenção preventiva elaborado por profissionais experientes. Isso ajuda a antecipar problemas e a planejar intervenções de forma eficiente, evitando custos elevados com manutenções corretivas.

4

Equalize o escopo ao contratar empresas com a consultoria de engenheiros: Ao definir o escopo e comparar propostas, envolva uma empresa de engenharia para garantir que todos os aspectos técnicos sejam cobertos e que as propostas sejam comparáveis. Isso previne surpresas no orçamento e assegura a qualidade dos serviços.

5

Esteja sempre atualizado com as normas técnicas com o auxílio de profissionais: Mantenha-se informado sobre as normas técnicas aplicáveis, contando com a assessoria de uma empresa de engenharia para garantir que todos os fornecedores cumpram os requisitos regulamentares, assegurando a conformidade e a segurança.

6

Considere a manutenção como um investimento estratégico, orientado por especialistas: Encare a manutenção não apenas como um custo, mas como um investimento na valorização do condomínio. Com a assessoria de uma empresa de engenharia, você pode maximizar os benefícios desse investimento, protegendo e valorizando o patrimônio dos condôminos.



Essas dicas não apenas orientam os síndicos, mas também destacam a importância de ter uma empresa de engenharia como parceira estratégica para garantir a eficiência e a segurança nas decisões de manutenção e conservação do condomínio.



Saber com quem se está falando faz toda a diferença

“Você sabe com quem está falando?” é uma frase que, ao longo da história, remeteu ao autoritarismo, ao uso da posição social ou profissional para intimidar ou humilhar o outro. Contudo, no universo condominial, essa expressão ganha uma conotação completamente diferente. Aqui, conhecer seu público é essencial para garantir uma comunicação realmente eficaz entre síndicos, moradores e prestadores de serviços.

A comunicação em condomínios não é “uma receita de bolo”. Ajustar a linguagem ao perfil do público faz toda a diferença para alcançar resultados. Um texto padronizado, ainda que bem escrito, pode perder sua eficácia se os destinatários não se sentirem compreendidos ou conectados à mensagem. Por exemplo, em um condomínio com moradores jovens, mensagens formais e cheias de termos técnicos podem parecer enfadonhas ou distantes. Nesse caso, uma linguagem mais leve e descontraída, talvez até com memes ou expressões populares, pode surtir um impacto maior.

Agora, se o público é composto majoritariamente por idosos, utilizar expressões que remetam a tempos passados pode gerar acolhimento e engajamento. Com adolescentes, inserir gírias ou referências culturais próprias dessa faixa etária aumenta a chance de a mensagem ser lida e compreendida. Em todos os casos, o segredo está em ajustar o discurso a quem irá recebê-lo.

Outra estratégia que merece destaque é o uso da comunicação híbrida, que combina elementos visuais e textuais, como se faz nas histórias em quadrinhos. Ilustrações, gráficos ou mesmo emojis bem posicionados podem tornar a mensagem mais atraente e acessível.

Saber com quem se está falando não é apenas um clichê; é um princípio de comunicação que, quando bem aplicado, fortalece o diálogo e evita mal-entendidos. Afinal, a comunicação eficaz não é sobre quem fala, mas sobre quem compreende..

Cleuzany Lott

É advogada especialista em direito condominial, síndica, jornalista, Diretora Nacional de Comunicação da Associação Nacional da Advocacia Condominial (ANACON), coautora do livro e-book: “Experiências Práticas Conflitos Condominiais”, produtora de conteúdos e apresentadora do podcast *Condominacando*.



A ESCOLHA DE PARCEIROS TECNOLÓGICOS, A REALIZAÇÃO DE INSPEÇÕES PERIÓDICAS E A EXECUÇÃO DE UM PLANO DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA SÃO FUNDAMENTAIS PARA MANTER A INTEGRIDADE DAS FACHADAS

os custos com manutenções emergenciais que podem ser evitadas com inspeções regulares.

Síndicos que optam por investir na manutenção preventiva e no uso de tecnologias para inspeção estão, na verdade, protegendo o patrimônio dos condôminos e garantindo a valorização contínua do imóvel. Isso é especialmente importante em mercados competitivos, onde a aparência e o estado de conservação do edifício podem ser determinantes para a atração de novos moradores ou investidores.

Conclusão

A manutenção de fachadas é um desafio contínuo, mas com a combinação certa de estratégia e tecnologia, síndicos podem garantir a durabilidade e segurança das edificações. Investir na contratação de empresas qualificadas, com uma equalização de escopo bem elaborada, e adotar tecnologias como drones e termografia são passos fundamentais para uma gestão condominial eficiente.

Ao seguir essas práticas, não só se evita problemas graves, como também se valoriza o patrimônio dos condôminos, garantindo que o condomínio mantenha sua beleza e segurança por muitos anos.

tecnologias, é possível garantir que as fachadas sejam mantidas em excelente estado, evitando problemas que possam comprometer a segurança dos moradores ou a estética do edifício.

Além disso, a aplicação de uma gestão proativa na manutenção de fachadas com



o uso de tecnologias avançadas pode ser um diferencial na valorização do imóvel. Síndicos que adotam essas práticas não só asseguram a longevidade do edifício como também demonstram uma gestão eficiente e moderna, alinhada às melhores práticas do mercado.

Portanto, a escolha de parceiros tecnológicos, a realização de inspeções periódicas e a execução de um plano de manutenção preventiva são fundamentais para manter a integridade das fachadas e, consequentemente, a qualidade de vida dos moradores. A tecnologia, quando bem aplicada, se torna uma aliada poderosa na preservação do patrimônio e na satisfação dos condôminos.

A equalização do escopo, por exemplo, não é apenas um detalhe administrativo. Ela garante que todas as empresas que participam de uma licitação estejam em pé de igualdade, oferecendo os mesmos serviços com a mesma qualidade. Isso previne surpresas desagradáveis, como a necessidade de aditivos contratuais que podem elevar significativamente o custo final da obra. Portanto, é uma prática que, embora exija tempo e dedicação, traz benefícios consideráveis a médio e longo prazo.



Elaine Araujo

Engenheira Civil, especialista em Avaliações e Perícias; fundadora Assyst Engenharia, Perita Judicial TJSP, Coordenadora Pós-graduação curso Engenharia Condominial (IDD), Diretora Nacional ANACON e Fiscal Especial CREA SP

Contatos

☎ 11 98106-3601

📧 @eng.elainearaujo

✉ elaine@assystengenharia.com.br



Gestão de condomínios é foco de estudo científico

Quem é do ramo imobiliário, mais especificamente do setor condominial, já vem notando o considerável crescimento da atividade de Síndico Profissional nos condomínios em todo o país, embora ainda seja uma atividade relativamente recente e não regulamentada como profissão. No entanto, a avaliação do serviço de gestão condominial vem se revelando de forma muito individualizada e dispersa, a partir das percepções particulares, tanto dos residentes quanto dos próprios profissionais, acerca do que recebem e entregam, respectivamente, em termos de serviço. É justamente esse o desafio do mestrando em administração, Gilber Terzi, na dissertação de mestrado, por ele desenvolvida, nesse momento.

Repórter da Revista dos Condomínios - Como se dá esse estudo e por quê?

Gilber Terzi - A medição da qualidade de um serviço, sem que seja fundamentada em estudo científico, trata-se de mera opinião ou especulação, uma avaliação subjetiva. Não raramente, as percepções do cliente e do prestador do serviço passam por parâmetros e processos distintos, gerando lacunas na qualidade percebida do serviço.

Repórter da Revista dos Condomínios - Correto. Acaba que se têm apenas impressões e não compreensão dos fatos.

Gilber Terzi - Correto, sem que tal avaliação seja realizada por meio de estudo científico, não é possível se afirmar, consistentemente, que o

atual serviço de síndico profissional, em geral, esteja oferecendo qualidade satisfatória, ou até superior à autogestão realizada por síndicos proprietários e moradores. Ou definir em que aspectos estratégicos específicos o serviço tem mostrado forças ou fraquezas. Argumento este reforçado pelo considerável número de residentes que ainda avaliam negativamente um serviço, do qual, teoricamente, seria de se esperar melhor qualidade e satisfação, uma vez que apresentaria especialização e maior qualificação profissional como diferenciais.

Repórter da Revista dos Condomínios - Você, atento a essa problemática, está desenvolvendo um estudo científico que visa avaliar empiricamente a qualidade do serviço prestado na gestão de condomínios realizada por síndicos profissionais no país, de uma forma geral e não nominal. O que já dá para dizer sobre o seu objeto de estudo, como mestrando em Administração e Desenvolvimento de Empresas, na Universidade Estácio de Sá, no Rio de Janeiro?



SEGURANÇA

FACILITIES
(Serviços Gerais)

TECNOLOGIA

PROJETOS DE
SEGURANÇACORRETORA
DE SEGUROS

HÁ 27 ANOS, CUIDAR É O QUE FAZEMOS DE MELHOR.

O Grupo Haganá é referência em soluções completas para segurança pessoal, empresarial e facilities. Com nossa vasta expertise, profissionais qualificados e tecnologia, proporcionamos tranquilidade em qualquer lugar, a qualquer momento.

TUDO O QUE VOCÊ PRECISA ESTÁ AQUI!

SEGURANÇA PATRIMONIAL E PESSOAL | PORTARIA | RECEPÇÃO
LIMPEZA PROFISSIONAL | BOMBEIRO CIVIL | JARDINAGEM
SIGAH | RECONHECIMENTO FACIAL

A SUA TRANQUILIDADE É O
NOSSO FOCO.

FALE COM O TIME DA HAGANÁ
E CONTRATE AGORA
www.hagana.com.br
RJ: (21) 2430-1800 (24h) | (21) 99659-2564





Relevância da manutenção preventiva e corretiva em fachadas prediais

A vida útil da construção depende das manutenções periódicas? Segundo NBR 15575 da ABNT - Norma de desempenho, cujos preceitos são segurança, habitabilidade e sustentabilidade; a edificação, como qualquer outro produto, tem prazo de durabilidade. A manutenção de fachada se enquadra entre a de mais alto custo, comparada a outras partes do edifício. Por este motivo, a manutenção das fachadas deverá ocorrer com mais frequência, quando identificadas as anomalias e de forma a minimizar custos finais.

Algumas anomalias em fachadas, podem ocorrer por ações humanas, são ações excepcionais, como o ocorrido em 2017, numa tragédia, na torre Grenfell Tower, situado em Londres, na Inglaterra, cuja propagação do fogo teve como fator facilitador a escolha do uso de material composto por alumínio e polietileno, material de revestimento de fachadas de fácil inflamabilidade e combustão.

De modo prévio, a gestão de uma obra de fachada deverá antever a manutenção preventiva (que são reparos do tipo pinturas ou limpezas) e/ou manutenção corretiva: com avaliações prévias, orçamentos, testes de percussão nas fachadas, projetos, contratos legais com seguros de obras, licença na prefeitura, monitoramento, fiscalização e exposição dos resultados. Sem esquecer, da norma regulamentadora NR 35 - Trabalho em altura, onde estabelece que a prevenção é o diferencial para minimizar riscos: com o uso de EPI - conforme NR 6, com o uso de sistemas de ancoragens para evitar o risco de queda, com qualificação do profissional que trabalha em altura. Engenheira de Segurança e Arquiteta Urbanista Aparecida Defante

Aparecida Defante

Arquiteta Urbanista, engenheira de Segurança do Trabalho e engenheira de Avaliações e Perícias (UFF). Atuação em Vistoria Predial, em obras e reformas de imóveis e manutenção predial. É responsável técnica de trabalhos em altura com NR35. Experiência em impermeabilização nas construções e aplicação de epóxi em pisos de garagens. Assessora técnica condominial na área de manutenção predial. Legalização de obras. Elaboração de projetos arquitetônicos. Administração de obras.

Contatos

☎ (21) 99624-6001 / (21) 99624-6025

✉ m_a_arquitetura

📍 [arquitetaaparecidadefante](https://www.instagram.com/arquitetaaparecidadefante)

👤 [aparecidadefante](https://www.facebook.com/aparecidadefante)

Gilber Terzi - Durante o estudo se constatou que, em todo o mundo, apesar de haver diferentes estruturas de gestão, os condomínios guardam considerável similaridade em relação às atribuições de seu gestor e aos problemas e desafios que envolvem a gestão, sendo muito comum a falta de competência técnica e de habilidades sociais do gestor.

Repórter da Revista dos Condomínios - Sem contar a complexificação dos condomínios com novas áreas e espaços que, obrigatoriamente, exigem uma administração mais atenta e especializada.

Gilber Terzi - Certo. Além do aumento de complexidade que envolvem tanto condomínios cada vez maiores e mais modernos e tecnológicos, mas também quanto os condomínios mais antigos, que sofrem com obsolescência e depreciação de estruturas, sistemas e equipamentos.

Repórter da Revista dos Condomínios - No Brasil, o que se encontra como padrão de serviço de gestão nos condomínios?

Gilber Terzi - No Brasil, um modelo tradicional que predomina há décadas, os proprietários de condomínios têm elegido um de seus residentes e proprietário como gestor de suas propriedades. No entanto, muitas vezes, sem sequer avaliarem a competência deste para exercer tal atividade, considerando apenas a voluntariedade e menor custo. Não raramente, uma consequente má gestão, pode causar uma série de transtornos a proprietários e moradores, trazendo prejuízos tanto patrimoniais, como a utilização inadequada de recursos, desvio de recursos e até fraudes, impactando a qualidade de vida de seus residentes e o bom trabalho dos funcionários em suas respectivas rotinas. Isso, quando não resulta em passivos de difícil solvência em termos administrativos.

Repórter da Revista dos Condomínios - E, uma vez detectado pelo estudo tal desconformidade, qual tem sido a solução ou o viés de uma resposta a esse problema?

Gilber Terzi - O estudo aponta que tais problemas e o aumento de complexidade dos condomínios têm levado à escolha por empresas e gestores que prestam serviços profissionais de gestão condominial, buscando por uma melhor gestão, mais controlável e transparente, que valorize o patrimônio dos proprietários e aumente o bem-estar dos residentes.

Repórter da Revista dos Condomínios - Pode apresentar um exemplo?

Gilber Terzi - Por exemplo, em 2009, no Japão, 90% dos condomínios já possuíam todas as suas operações de gestão realizadas por empresas de gestão profissional. No entanto, está o serviço brasileiro de síndico profissional sen-



Gilber Ferreira Terzi

do capaz de corrigir tais problemas e agregar maior valor aos proprietários e moradores dos condomínios?

Repórter da Revista dos Condomínios - O que dizem as pesquisas?

Gilber Terzi - Segundo o IBGE (Censo 2022), o Setor de Serviços brasileiro representa quase 70% de todo o PIB, portanto, torna-se muito relevante um olhar mais atencioso ao grande potencial de crescimento do serviço de gestão condominial e à contribuição desse mercado para crescimento econômico e geração de empregos no país, assim como para a qualidade do serviço oferecido e qualidade de vida nos condomínios.

Repórter da Revista dos Condomínios - Mas ainda é um tema pouco estudado, não?

Gilber Terzi - Sim e, portanto, por ser um tema ainda muito pouco estudado, o objetivo principal de meu estudo, dado que no país o serviço de síndico profissional é um fenômeno em ascensão e muito relevante, é avaliar a qualidade do serviço profissional de gestão de condomínios contratado externamente.

Repórter da Revista dos Condomínios - A ideia é ouvir os

condôminos de uma forma geral por meio de pesquisa quantitativa?

Gilber Terzi - Sim, por meio de questionário aplicado junto aos residentes dos condomínios, a pesquisa buscará responder a questões como: as empresas e síndicos profissionais no país têm apresentado qualidade em seus serviços? A qualidade do serviço de gestão profissional de condomínios tem trazido satisfação aos moradores? Quais seriam os aspectos da qualidade de serviço mais relevantes para os residentes e para a melhoria da gestão das empresas de gestão de condomínios?

Repórter da Revista dos Condomínios - E como se dará essa avaliação?

Gilber Terzi - A avaliação será realizada por meio do questionário do modelo SERVPERF, mundialmente consagrado e utilizado por acadêmicos e empresas, desde a década de 90, para avaliar a qualidade de serviços. Ele possui múltiplos itens relacionados a determinantes teóricos básicos da qualidade do serviço (confiabilidade, capacidade de resposta, garantia, empatia e tangíveis) e utilizados para medir e avaliar o desempenho percebido pelo cliente acerca do serviço prestado. Porém, foi adaptado para medir da qualidade do serviço de gestão de condomínios, e fornecerá dados e informações que serão analisados e discutidos por meio da análises estatísticas, fatoriais e modelos de equações estruturais, dentre outras ferramentas de medição da qualidade de serviços.

Repórter da Revista dos Condomínios - E como você tem conseguido aplicar esses questionários? Você conta com alguma ajuda?

Gilber Terzi - Para tal, eu conto muito com o apoio de síndicos profissionais, administradoras de condomínios e demais profissionais do ramo,

para que o questionário seja distribuído e respondido pelo maior número possível de residentes de condomínios administrados por síndicos profissionais. Pois, quanto maior o número de respostas, maior validade e confiabilidade serão atribuídos aos resultados da pesquisa.

Repórter da Revista dos Condomínios - Ajuda importante.

Gilber Terzi - Sem essa ajuda, ficaria inviável eu obter dados suficientes para um mínimo de precisão e confiabilidade aceitáveis. Ressaltando que a pesquisa é acadêmica e totalmente anônima, não identifica moradores, condomínios, empresas ou síndicos, portanto, não fere a Lei Geral de Proteção de Dados e não é preciso ter receio quanto ao compartilhamento de dados dos moradores.

Repórter da Revista dos Condomínios - Qual a sua hipótese em relação aos resultados da pesquisa, tomando por base os primeiros resultados? Você poderia adiantar algum dado que julgue interessante?

Gilber Terzi - Somente após analisar estatisticamente os dados respondidos nos questionários e efetuar a interpretação das informações obtidas é que poderei chegar aos resultados dos objetivos da pesquisa. Mas até o momento, após o estudo de mais de 120 artigos científicos sobre questões como modelos habitacionais, satisfação residencial, habitações de multiproprietários, gestão de condomínios e qualidade em serviços, já foi possível constatar informações fundamentais.

Repórter da Revista dos Condomínios - Interessante. Você poderia adiantar alguma das impressões iniciais?

Gilber Terzi - Independentemente do país ou do modelo de habitação ou do sistema de gestão habitacional, constatei que o sucesso de gestão condominial está intrinseca-



Autoridade do Síndico no Condomínio: Como ele caiu no estereótipo de funcionário?

Quebrando Estereótipos

A imagem do síndico é frequentemente estereotipada. Muitas vezes, ele é visto como alguém que deve atender a todos os desejos dos condôminos, sendo tratado ora como prestador de serviços, ora como funcionário. Essa visão é maximizada quando o representante do condomínio recebe desconto na cota condominial ou um pró-labore, mas é importante destacar que o síndico não é nenhuma dessas figuras mencionadas. No condomínio, o síndico é uma autoridade, não um funcionário.

Papel do Síndico

Os moradores que reforçam a subordinação do síndico geralmente desejam ver seus interesses pessoais atendidos. Viver em condomínio significa priorizar a comunidade sobre a individualidade. O síndico deve sempre agir em favor do todo. Por exemplo, se a maioria dos moradores é idosa, é natural que o foco seja a construção de uma academia para idosos, ao invés de uma brinquedoteca. Quando esse senso de comunidade não existe, cabe ao síndico cultivá-lo e reforçá-lo.

Síndico: Autoridade eleita

O síndico não é contratado, ele é eleito. Sua função e obrigações são determinadas pelo Código Civil e pela ata de eleição. Como representante legal do condomínio, o síndico tem o poder de contratar e demitir, emitir notificações, aplicar multas e tomar diversas decisões. Esse poder deve ser exercido com responsabilidade, evitando autoritarismo. Assim como um político deve governar em favor do povo, o síndico deve exercer seu papel em favor dos condôminos, ouvindo-os e prestando contas sempre.

Responsabilidades e Decisões: Conselho para o síndico

O síndico deve se lembrar de sua autoridade ao ser pressionado por moradores ou conselheiros, pois ele é quem responderá civil e criminalmente pelas ações tomadas. Ter consciência de sua posição trará mais autoconfiança para tomar as decisões necessárias, mesmo sabendo que nem todos estarão de acordo.

Síndico entenda seu papel e responsabilidade. Trabalhe sua autoconfiança, não permita que o tratem de maneira contrária à autoridade que você possui e lembre-se sempre de agir em prol da comunidade. Seja um gestor que se importa com as pessoas, mas que age em favor do coletivo e não de um indivíduo.

Isabella Tostes

Administradora com mais de 11 anos de experiência no mercado condominial e atua como síndica profissional desde 2018. É sócia da administradora Master Business e da Síndico Master. Apaixonada pela comunicação, Isabella dedica-se a auxiliar síndicos a tornar suas responsabilidades mais leves e eficientes.

Contatos

📧 @isabellatostes

✉️ isabella@sindicomaster.com

mente ligado a quatro fatores: a competência do gestor, não somente na qualificação e capacitação técnica, mas também nas habilidades sociais; o interesse e participação efetiva dos residentes e proprietários nos processos dos condomínios; a gestão voltada para os melhores interesses dos proprietários e moradores; e a avaliação periódica dos serviços prestados pelo síndico, como forma de melhoria contínua.

Repórter da Revista dos Condomínios – Gostaria de somar algum comentário final?

Gilber Terzi – Para fechar, gostaria de dizer que, com a notável ascensão da demanda por síndicos profissionais nos últimos anos, espera-se uma transformação crescente nesse mercado e na vida dos residentes, o que exigirá das empresas e dos gestores de serviços condominiais maiores conhecimentos acerca das expectativas de seus clientes, da qualidade percebida de seus serviços e da sua relação com a satisfação. A minha pesquisa não possui a pretensão de esgotar esse assunto, tampouco abordar todas as possíveis questões do tema, mas os resultados dessa pesquisa trarão informações e insights importantes para o planejamento estratégico e tomadas de decisões mais assertivas das empresas, permitindo melhorias em suas práticas de gestão, na alocação de recursos e nas habilidades técnicas e pessoais dos gestores, gerando vantagens estratégicas junto à concorrência e, conseqüente, melhorias na satisfação e qualidade de vida nos condomínios. Assim como poderá ser referência para diversas outras pesquisas futuras relacionadas ao tema.

Repórter da Revista dos Condomínios – Gostaria de deixar um link ou QR Code para que os nossos leitores somem informações para a pesquisa?

Gilber Terzi – Seria ótimo. Segue abaixo: seguem o link e o QR Code do questionário da pesquisa: <https://forms.gle/lmRzAMHZk5Qjbi-MA6>



Gilber Ferreira Terzi

Engenheiro Mecânico, Tecnólogo em Processos Gerenciais, Pós-Graduado em Gestão da Qualidade e Mestrando em Administração e Desenvolvimento de Empresas. Experiência profissional de mais de 15 anos atuando com gestão multidisciplinar operacional e administrativa e gestão de facilities. Atualmente microempresário individual pela empresa GFT Gestão e Consultoria e pesquisador, desde 2019 atuando no ramo de gestão condominial.

Contatos

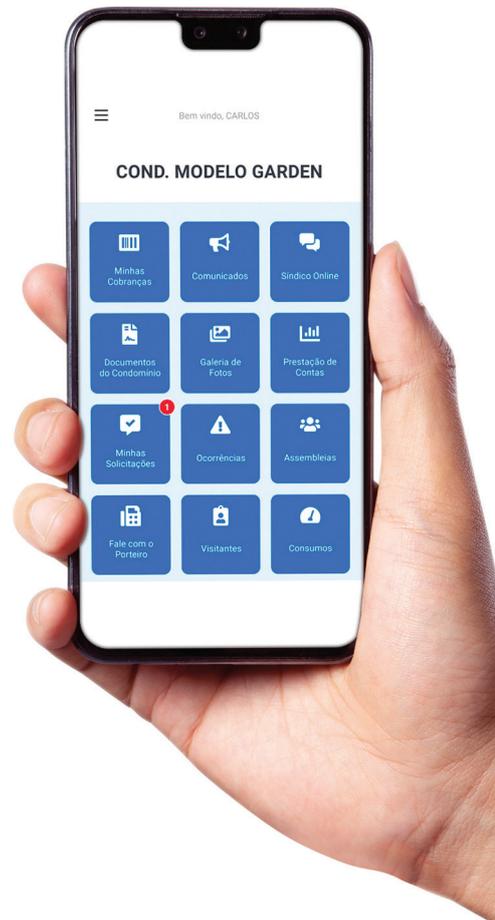
☎️ (21) 99249-0164

✉️ gilbersindprof@gmail.com

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





Instrução normativa reduz tributo na **atualização** do valor de **bens imóveis**

De acordo com o site do Ministério da Fazenda (gov.br), a Instrução Normativa 2.222/24 da Receita Federal do Brasil traz opção vantajosa para os contribuintes que pretendem alienar os bens imóveis em médio e longo prazo, passando a pagar menos imposto.

Assim, os contribuintes têm até 16 de dezembro deste ano para optar pela atualização e pagar o imposto sobre a diferença entre o custo de aquisição e o valor de mercado do imóvel, com alíquotas reduzidas.

Os interessados deverão apresentar a Declaração de

“

OS CONTRIBUINTES TÊM ATÉ 16 DE DEZEMBRO DESTA ANO PARA OPTAR PELA ATUALIZAÇÃO E PAGAR O IMPOSTO SOBRE A DIFERENÇA ENTRE O CUSTO DE AQUISIÇÃO E O VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL, COM ALÍQUOTAS REDUZIDAS

“

PESSOAS FÍSICAS QUE OPTAREM PELA ATUALIZAÇÃO DO VALOR DOS IMÓVEIS DECLARADOS NA DECLARAÇÃO DE AJUSTE ANUAL (DAA) PAGARÃO UMA ALÍQUOTA DEFINITIVA DE 4% DE IRPF SOBRE A DIFERENÇA

Opção pela Atualização de Bens Imóveis (Dabim), disponível a partir de 24 de setembro de 2024 no Centro Virtual de Atendimento (e-CAC) no site da Receita Federal.

Pessoas físicas que optarem pela atualização do valor dos imóveis declarados na Declaração de Ajuste Anual (DAA) pagarão uma alíquota definitiva de 4% de IRPF sobre a diferença. As alíquotas, sem redução, variam de 15% a 22,5%.

Já para as pessoas jurídicas, a atualização dos imóveis constantes no ativo não circulante de seus balanços será tributada com 6% de IRPJ e 4% de CSLL sobre a diferença. As alíquotas, sem redução, somam até 34%, a depender do regime de tributação.

Caso o imóvel atualizado seja alienado antes de decorridos 15 anos, o cálculo do ganho de capital será ajustado proporcionalmente ao tempo decorrido desde a atualização. O percentual começa em 0% para alienações ocorridas até 36 meses e aumenta gradualmente até 100% após 180 meses.



O percentual começa em 0% para alienações ocorridas até 36 meses e aumenta gradualmente até 100% após 180 meses





Um morador misterioso

Nestes sete anos como Síndico Profissional o que mais acumula são histórias de condôminos. Sempre brincamos na roda de amigos que, quando aposentarmos, vamos escrever um livro. Mas, como um bom mineiro, não poderia deixar de contar um bom caso para vocês.

Neste ano de 2024, fui a Salvador no Empodera e, no meio da viagem, me deparo com um grupo de um condomínio relativamente pequeno, com inúmeras mensagens. Na mesma hora parei tudo e fui ver o que poderia ter ocorrido. Ao ler o corpo das mensagens, me deparo com pedido nada comum de um morador.

“Síndico Guilherme Esteves, vi um vulto no corredor do andar x e quero um posicionamento do que será feito pelo condomínio para resolver essa situação”.

Na hora, juro, que achei que era uma brincadeira. Não dei muita atenção a pergunta e partiu praia. Cerca de umas duas horas depois vou olhar o Whatsapp para ver se havia alguma demanda de algum condomínio e, por curiosidade, volto ao grupo daquele condomínio. E o espanto vem: cerca de 3 moradores se juntaram, mapearam, não sei como, e descobriram de quem era o vulto, quando havia falecido e onde era a sepultura.

Realmente tinha uma nova formação de caça fantasmas naquele condomínio.

Ficaram de marcar uma missa para a pobre alma.

Não sei até hoje se a missa foi realizada, mas o cadastro do novo morador foi passado. Rsrtrs.

Brincadeiras à parte, o que mais precisamos nessa profissão é saber ouvir. Muitas das vezes o morador quer só desabafar, precisa de um pouco de cordialidade, pois está com diversos problemas e o Síndico acaba sendo seu psicólogo.

Guilherme Esteves

Síndico profissional a 7 anos na cidade de Varginha, Sul de Minas, formado em Serviço Social, tec em eletrônica e tec em segurança do trabalho.

Contatos

📞 35 99878-3796

Também poderão ser atualizados imóveis no Brasil e no exterior, inclusive aqueles já atualizados pela Declaração de Opção pela Atualização de Bens e Direitos no Exterior (Abex). Caso os imóveis façam parte de entidades controladas no exterior e bens de trust também podem ser atualizados, desde que a pessoa física seja responsável pela declaração desses bens.

A fórmula para cálculo e a proporcionalidade dos percentuais são os expostos em tabela que pode ser pesquisada no site: www.gov.br/receitafederal/pt-br/assuntos/noticias/2024/setembro/receita-federal-permite-atualizacao-do-valor-de-imoveis-a-valor-de-mercado.

Importante ressaltar que os contribuintes interessados, a Receita Federal orienta que avaliem com atenção antes de optarem pela atualização, que é definitiva e irretroatável.



Felipe Fava Ferrarezi

É advogado (OAB/SC 26.673) especialista em Direito Condominial e Imobiliário; Pós-Graduado em Direito Processual Civil (Univali) e Membro das Comissões de Direito Condominial da Subseção de Blumenau/SC e do Estado de Santa Catarina - OAB/SC. Especialista no mercado condominial e imobiliário do Vale do Itajaí e litoral catarinense.

Contatos

📞 47 3285-5071

✉️ fffadvogado@gmail.com

🌐 felipeferrarezi.com.br

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

QUAL É O OBJETIVO DA AUDITORIA EM CONDOMÍNIO?



SÍNDICO PODE CONTRATAR AUDITORIA

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

Ademais, a auditoria também auxilia na valorização do patrimônio do condômino, pois demonstra que a administração condominial oferece o suporte técnico ideal ao imóvel. E isso, com certeza, resulta em uma melhor avaliação da unidade no futuro.

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



O que esperar após a aprovação da PL 3641/2019

O Projeto de Lei 3641/2019 tem como objetivo “modernizar” a administração de condomínios em todo o território nacional. Por meio deste artigo, gostaria de ressaltar a necessidade de uma discussão técnica mais aprofundada e do aperfeiçoamento do texto do referido projeto.

Inicialmente, é importante esclarecer que sou um profissional completamente aberto à criação, construção e reforma de leis necessárias para aprimorar as ações coletivas, como é o caso aqui. No entanto, ao comparar com a construção civil, é evidente que são necessários estudos, planejamento, legalização e várias outras particularidades antes do início da execução da obra. Para isso, é imprescindível contar com profissionais habilitados em Engenharia Civil (como fundações, elétrica, entre outros) e Arquitetura, respeitando também as áreas que não tenho conhecimento para citar. Sem esse planejamento, a obra corre o risco de fracasso ou, no melhor dos casos, requerer reformas ou emendas.

Dentro da coerência que norteia minhas ações, reconheço que haverá impactos significativos em diversas áreas do mercado condominial (advocacia, administração, condôminos e outras). No entanto, abordarei diretamente o segmento contábil condominial, que enfrentará diversas novas obrigações acessórias que atualmente não existem.

Essencialmente, em relação à escrituração contábil regular, o Conselho Federal de Contabilidade (CFC) já está trabalhando na criação da regulamentação e na forma de apresentação desse registro, por meio da ITG 2005 (que está em aprovação). Com a aprovação do PL 3641/2019, entendo que os condomínios edilícios serão automaticamente reconhecidos como “Entidades Sem Fins Lucrativos” e deverão observar, a partir de então, a já existente ITG 2002.

No aspecto tributário, haverá um aumento nas obrigações que hoje são atribuídas apenas aos “Condomínios” de Associações, o que resultará em um maior número de declarações acessórias e em riscos associados à possível perda da isenção tributária, como, por exemplo, a remuneração do síndico que deverá ser descrita na convenção observando regras existentes (Lei Complementar 187/2021).

Embora isso possa parecer insignificante, no contexto contábil, haverá um aumento considerável nas horas dedicadas e na especialização no atendimento a condomínios, o que levará à revisão dos contratos e, conseqüentemente, às taxas condominiais a pagar.

Quando apresentamos problemas, acredito que sugestões de soluções são sempre bem-vindas. Assim, proponho que os congressistas explorem as entidades de classe (CFC, CFA, OAB e outras), que possuem comissões de estudo sobre este mercado e profissionais de alta capacidade, para enriquecer este PL e proporcionar melhor estrutura, compreensão e transparência, alcançando de forma consolidada os benefícios que se busca.

Lembro que não sou contra a inovação, mas sou defensor de que a construção de leis deve ser planejada e elaborada por profissionais capacitados, que vivenciam o seguimento, a fim de evitar traumas decorrentes da ação.

Renato Camargo

Contador, auditor, conselheiro CRC-GO 2022/2025, Coordenador da Comissão de Contabilidade Condominial do CRC-GO, membro da Câmara Técnica do CRC-GO, Sócio Proprietário da Airé Condomínio e Airé Cursos e Negócios, atuante no mercado condominial a mais de 20 anos.



REVISTA DOS
CONDOMÍNIOS

ANO 2 | 01/2019 | 01/2020/2024



**Animais
comunitários
e seus direitos**

TRIBUTOS
SE VOCE INFORMA QUE OS
TRIBUTOS FORAM PAGOS A
PARTIR DO BALANÇETE, CUIDADO!

CONSERVAÇÃO
MANUTENÇÃO DE FACHADAS:
QUANDO A TECNOLOGIA E
ESTRATEGIA FAZEM DIFERENÇA

DISCUSSÃO PROJETO DE LEI PODE OBRIGAR SÍNDICO A FISCALIZAR OBRAS

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

EDITORÇÃO

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.

ELIMINAMOS OS PROBLEMAS, SEUS CONDÔMINOS DESFRUTAM DA TRANQUILIDADE.

CONFIANÇA



ÉTICA



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

Agende um Inspeção técnica gratuita!

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

☎ (21) 97934.2444

☎ (21) 2619.1010

📷 @Astralniteroi



Astral Niterói
Conta comercial do WhatsApp





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