



REVISTA DOS CONDOMÍNIOS

ANO 2 | EDIÇÃO 32 | FEVEREIRO / 2025

APRIMORA: EVENTO MARCOU FINAL DE ANO DO SETOR

CHÁ DAS SÍNDICAS

EVENTO ENTRA NO
TERCEIRO ANO DE
CELEBRAÇÕES

TECNOLOGIA

O QUE RESERVA A
TECNOLOGIA PARA
O COTIDIANO NOS
CONDOMÍNIOS?

APRIMORA

COMO FOI A ÚLTIMA
EDIÇÃO DO CURSO
DE AUDITORIA EM
CONDOMÍNIOS




TORRES DE TELEFONIA EMPRESAS LUCRAM MUITO COM
CONTRATOS DESVANTAJOSOS PARA OS CONDOMÍNIOS



APRIMORA



APRIMORA

-  **Cursos presenciais e a distância**
-  **Palestras e eventos**
-  **Treinamento e Qualificação para administradoras, imobiliárias e condomínios**



21 9 8476-5645

cursoaprimora.com.br



Rua Gavião Peixoto
nº 183 Icaraí -
Niterói/RJ

3o APRIMORA SÍNDICO TEM BOA RECEPÇÃO DO SETOR



O evento, gratuito, foi produzido em comemoração ao Dia do Síndico no final de novembro. Durante um dia inteiro no H Niterói Hotel, no bairro do Ingá, em Niterói, no Rio de Janeiro, foram realizadas diversas palestras, painéis e oficinas. Mais de 300 pessoas estiveram presentes entre palestrantes, patrocinadores, convidados e alunos das oficinas.

O programa começou cedo tendo como mesa de abertura os produtores e anfitriões, no salão principal, Francisco Egito, Carlos Dantas, Carlos Rodrigues e Vagner Lessa. Em seguida tivemos uma série de palestras. A primeira foi com Fábio Barletta, que trouxe como tema “Convenção de condomínio e a limi-

tação à autonomia privada dos condôminos”.

Em seguida tivemos um tempo reservado para o patrocinador (CADEN - Central de Abastecimento de Niterói e FGL Engenharia) e um intervalo para o café. O painel seguinte teve como tema “Diferenciais de uma gestão condominial de excelência”, com Rafael Velloso e Raphael Pereira.

Na Palestra dos Síndicos Profissionais da RAVA, foram citados os 15 conhecimentos básicos que um síndico deve ter. Adicionalmente foi ressaltado que os Síndicos devem analisar as tecnologias existentes e os projetos de sustentabilidade, para oferecer mais Segurança, Condição, e Valorização Patri-

DURANTE UM DIA INTEIRO NO H NITERÓI HOTEL, NO BAIRRO DO INGÁ, EM NITERÓI, NO RIO DE JANEIRO, FORAM REALIZADAS DIVERSAS PALESTRAS, PAINÉIS E OFICINAS. MAIS DE 300 PESSOAS ESTIVERAM PRESENTES

monial. Foram citados como exemplo:

- 1 - Iluminação Automatizada;
- 2 - Controle do consumo de água por telemetria;
- 3 - Controle dos Reservatórios de Água e Bombas;
- 4 - Projetos



A Convenção do Condomínio

Um estatuto social e coletivo para a harmonia e eficiência

A convenção do condomínio é o alicerce que sustenta a organização e a convivência em comunidades condominiais. Ela configura-se como o estatuto coletivo do condomínio, trazendo em seu bojo os direitos, deveres e regras fundamentais que orientam a vida condominial. Instituída com base no artigo 1.333 do Código Civil, sua elaboração exige a aprovação de dois terços dos condôminos, tornando-se um documento indispensável para a regulamentação das relações internas e externas no âmbito do condomínio.

A convenção vai além de apenas estabelecer diretrizes. Ela corporifica a lei interna do condomínio, disciplinando o uso das áreas exclusivas e comuns, bem como regulando o comportamento dos moradores. Nesse sentido, torna-se o ato normativo do microsistema condominial, buscando equilibrar os direitos individuais e coletivos e assegurar o bem-estar de todos.

Entre os diversos pontos abordados pela convenção, destacam-se:

1. Pagamento das Contribuições Condominiais: Define as quotas proporcionais e o modo de pagamento das despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio, garantindo a manutenção financeira da coletividade.

2. Forma de Administração: Estabelece os órgãos de gestão, suas competências e atribuições, além de determinar o papel do síndico e dos conselhos.

3. Competência das Assembleias: Define as regras para convocação, quórum e deliberações em assembleia, criando um espaço democrático para a tomada de decisões coletivas.

4. Sanções: Regulamenta as penalidades aplicáveis aos condôminos e ocupantes que descumprirem as normas.

5. Regimento Interno: Complementa a convenção ao tratar das regras cotidianas, como uso de áreas comuns, restrições e permissões, visando preservar a harmonia e o respeito mútuo.

A importância desse documento também reside no fato de que ele é uma expressão da vontade coletiva, formalizada nos termos da lei. Como tal, ele regula não apenas as relações internas entre os condôminos, mas também define normas que se aplicam a terceiros, como visitantes e prestadores de serviço.

Conforme o artigo 1.334 do Código Civil, a convenção deve abordar outros temas relevantes, como a individualização das unidades, a fração ideal das áreas comuns e a destinação das unidades. Esses elementos asseguram a coexistência pacífica e a proteção do patrimônio comum, garantindo um ambiente organizado e funcional.

Em síntese, a convenção do condomínio é mais do que um documento jurídico; é o pilar que sustenta a convivência harmoniosa e eficiente no âmbito condominial. Para os síndicos, compreender a profundidade e a abrangência desse estatuto é essencial para exercer uma gestão eficaz e promover a qualidade de vida dos moradores. A adoção de boas práticas administrativas, alinhadas à convenção, torna-se uma ferramenta valiosa para enfrentar os desafios do cotidiano condominial.

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

Oi, pessoal. Passadas as festas é hora de retomar o ritmo. Nesta edição estamos trazendo uma série de temas. Como podem ver, na manchete destacamos o evento do APRIMORA. Ele foi bastante concorrido e trouxe uma seleção de palestrantes com temas variados apresentados em painéis, palestras e oficinas.

Acredito que a matéria sobre torres de telefonia vai chamar a atenção dos síndicos para se acautelar antes de assinar contratos para esse serviço. Quais os cuidados que os síndicos devem tomar antes da tão aguardada assinatura e fechamento do negócio (vantajoso)?

E tem matéria interessante que trata sobre o futuro do condomínio com a chegada incessante de novas tecnologias. Quais as vantagens, as ferramentas que já estão disponíveis para o síndico? O que se pode implantar sem gastar tanto e com um retorno seguro e em pouco tempo? Quais são as oportunidades? Essas ferramentas, plataformas podem ajudar o síndico a economizar tempo na hora de fazer a gestão de seus condomínios?

Por fim, eu entendo que é importante a discussão trazida na matéria sobre regulamentação do Síndico Profissional. O que pode mudar na vida desses profissionais (ou não). Quem é síndico, profissional ou amador, vai se interessar em ler esse conteúdo.

Acredito que a edição ficou diversa, equilibrada, com informações atuais e úteis, que, acredito, vão interessar a todos os nossos leitores. Queria convidá-los a ler a edição e desejar, mais uma vez, feliz ano de 2025.

Obrigado, um forte abraço e boa leitura a todos.

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

ÍNDICE

3º Aprimora Síndico bem boa recepção do setor

profissional e as divergências entre CRA e OAB-SP

11 Torres de telefonia em condomínios: oportunidade ou dor de cabeça para os síndicos?

37 Porto Serviço oferece soluções completas para condomínios

18 O futuro tecnológico e as novas possibilidades e formatos para se viver em condomínio

41 Inadimplência condominial: consequências legais e as novas regras de cálculo

23 Curso On-Line de Auditoria. Arnaldo Dias e Sérgio Silva apresentaram dez horas de conteúdo

44 Departamento de Pessoal: o que o mercado apresenta e quais os desafios e diferenciais obrigatórios para se destacar dos concorrentes

28 Celebrando o 3º ano do Projeto Chá das Síndicas

48 DOMA organiza evento para comemorar o Dia do Síndico

34 Regulamentação da carreira de síndico



Felipe Rodrigues



Carlos Rodrigues

NA PALESTRA DOS SÍNDICOS PROFISSIONAIS DA RAVA, FORAM CITADOS OS 15 CONHECIMENTOS BÁSICOS QUE UM SÍNDICO DEVE TER. ADICIONALMENTE FOI RESSALTADO QUE OS SÍNDICOS DEVEM ANALISAR AS TECNOLOGIAS EXISTENTES E OS PROJETOS DE SUSTENTABILIDADE, PARA OFERECER MAIS SEGURANÇA, COMODIDADE, E VALORIZAÇÃO PATRIMONIAL.

de Energia Sustentável (Placas Solares, Fazenda Solar, Mercado Livre de Energia); 5 - Automatização das Câmeras e do Controle de Acesso de Pedestres e Veículos; 6 - Automatização dos Alarmes de Incêndio; 7 - Projeto para Carregadores de Veículos Elétricos; 8 - Aplicativo Integrado para os Moradores.

Na sequência, tempo para os patrocinadores (DOT Gestão de Ponto Eletrônico e Ralha Elevadores) e apresentação do painel “Dicas de ouro para a gestão de condomínios”, com Francisco Egito, Cinthia Braz e Andréa Oliveira.

No painel foi abordada a apresentação de contas do síndico com uma visão mais ampla. Normalmente, a prestação de contas é apresentada tomando como referência um único momento que seria a assembleia, que é um órgão colegiado, no qual os condôminos aprovam ou rejeitam a prestação de contas do síndico. Foi apresentado que a prestação de con-

tas do síndico começa no dia seguinte à eleição, quando ele recebe o poder de gestão daquela coletividade e, com isso, começa a usar os recursos do condomínio para cumprir as finalidades para as quais foi eleito. Recursos esses, que ele precisa prestar contas e que são aprovados em uma previsão orçamentária em uma assembleia.

Ele deve seguir essa previsão aprovada dentro do que prevê a previsão do regimento interno; realizar aquelas despesas para as finalidades comuns do condomínio. Daí, mensalmente, ele precisa entregar para uma administradora auxiliar de condomínios todos os documentos e movimentações financeiras no período. Então, precisa coincidir as realizações dos gastos de cada conta, em acordo com seus vencimentos, juntadas as respectivas notas fiscais de cada pagamento, conforme o cronograma e as previsões orçamentárias aprovadas. Ele deve verificar se o conselho



O especialista Antonio Ribeiro ministra oficina para plateia atenta

deve ou não autorizar certas despesas até o limite que o síndico possui.

Além disso, mensalmente, depois de entregar todos os documentos com as notas de contas pagas à administradora, ao final de cada mês, e receber a pasta de prestação de contas (financeira), da administradora até 15 dias depois, ele precisa entregar para o Conselho Fiscal, que é o órgão fiscalizador e/ou de controle das contas do condomínio – que, por vezes, acumula funções de assessoramento ao síndico. Essa entrega pode ser realizada durante reunião mensal, acordada, para resolver qualquer dúvida eventual que ocorra em relação às contas – é importante não deixar acumular, o que pode gerar dúvidas, conflitos e as mais variadas repercussões, inclusive, política, durante futura reeleição, o que é muito comum.

Esse conselho precisa analisar e devolver ao gestor, tempestivamente, essa pasta de prestação de contas com as assinaturas de todos, prestando seu aval para as contas. Isso é imprescindível para que as assembleias subsequentes transcorram sem dúvidas ou embaraços para o síndico. Desse modo evita-se uma eventual recusa política (e não administrativa) das contas. Ou seja, foram abordadas questões não apenas administrativas, mas também políticas que envolvem a gestão de condomínios.

Outra questão abordada foi o dever do síndico, entre outras atribuições, em realizar manutenções (de acordo com o art. 1348 do Código Civil) nas instalações prediais. Então, ele

pode apresentar um cronograma das obras e manutenções que realizou no período. Para isso, ele pode contratar uma empresa de vistoria predial.

Com isso ficaria mais fácil de apresentar um laudo, com fotos e documentos adequados de quando entrou como síndico e na hora da saída dele da gestão, para a devida prestação de contas dos atos de gestão, para além da financeira. Pode somar, métricas de: inadimplência, recursos em caixa (quando assumiu e na saída), a partir da criação de índice de satisfação, apresenta-lo no momento da saída da gestão, apresentar os contratos (em andamento ou vigentes). Ou seja, a prestação de contas é algo amplo comportando vários âmbitos: jurídico, contábil (financeira), político e administrativo.

Depois do intervalo para o almoço e preparando para as atividades da tarde, tivemos tempo para os patrocinadores: GVM Engenharia e Rodrigues Assessoria em Condomínios, intercalado com a palestra de tema “EFD Reinf e os cuidados na contratação de serviços pelo condomínio”, com Ricardo Nogueira.

Depois, o painel “Perguntas e respostas sobre assuntos condominiais”, com Carlos Dantas, Gabriel Feijó e Gustavo Bihel; tempo para os patrocinadores da Plena Facilities e Garden Administração; além do painel “Cautelas que todo síndico deve ter na realização de obras no condomínio”, com apresentação de Andréa Resque, Isabela Cardoso, Thaís Silveira e Raphaella Felizola.

Após a pausa para o café, tivemos apresentação do patrocinador Astral Saúde Ambiental e a palestra “Três ferramentas de networking e liderança para síndicos e prestadores de serviços condominiais”, com Cauê Barbosa. A proposta foi “algo um pouco fora do comum, que fosse útil, que acordasse o pessoal e que impactasse, dentro do possível” – resumiu Barbosa sobre seus objetivos em relação à palestra.

Na primeira dinâmica, após algumas explicações, os participantes formaram duplas e foram desafiados a “vender o seu peixe” em no máximo um minuto, como se estivessem fazendo network. Em seguida, fecharam os olhos e foram questionados: “qual a cor dos olhos da pessoa que estava com você? Como ela estava vestida? Mãos no bolso, na lateral/frente/atrás do corpo? E qual o princi-

pal ponto daquilo que ela te disse em um minuto?” Como era de se esperar, muitas dessas informações passaram “em branco”. E eis o principal conceito de network que Barbosa pretendia entregar: “não existe técnica de networking que supere uma conexão autêntica”.

Segundo ele, ouvir com atenção é algo simples que gera conexão. Buscar trocas genuínas, assuntos em comum, compartilhar metas e desafios, é algo que leva conexões recentes a outro patamar de profundidade. E por isso as duplas foram chamadas, em uma segunda rodada do exercício, a compartilhar um desafio e uma meta pessoal para 2025. Cada um se comprometendo a realmente ouvir o que o outro compartilhasse.

Após os minutos dados para essa nova abordagem foi difícil retomar a atenção de

todos, pois os assuntos estavam intensos em cada dupla. Queriam mais tempo. Queriam esticar a conversa. Alguns trocaram contatos. Conexões autênticas criadas em pouco tempo – resumiu Barbosa.

Em seguida alguns conceitos e ferramentas de liderança. Todos somos líderes, ainda que não lideremos equipes, pois temos que “nos auto liderar tomando diversas decisões importantes para nossas vidas e nosso trabalho, todos os dias, a todo instante” – disse e emendou: síndicos são empreendedores e líderes e, por assim o serem, e dada a natureza de suas atividades diárias, são pressionados todos os dias” – afirmou.

E por isso é que o especialista trouxe o conceito que diz que “Pressão é um privilégio”. Que não é para todos e é para funções com grandes



Os especialistas Gilcimar Conceição e Richard Guedes apresentam palestra diante de auditório superlotado



Auditoria preventiva condominial

A auditoria condominial é uma ferramenta essencial para garantir a transparência e a correta administração dos recursos em um condomínio. Embora muitos a vejam com receio, associando-a a problemas financeiros, a auditoria, na maioria das vezes, confirma a boa gestão e a saúde financeira. Seu principal objetivo é proporcionar aos proprietários a certeza de que o dinheiro está sendo utilizado de maneira adequada. Ela verifica as finanças, identifica falhas contábeis, aponta desvios orçamentários e sugere melhorias na gestão. Além disso, fortalece a confiança no conselho e ajuda a melhorar o relacionamento com os moradores, ao afastar possíveis questionamentos sobre a administração. Empresas especializadas, imparciais e independentes, são fundamentais para realizar uma auditoria eficaz, garantindo a segurança e a transparência do processo. A auditoria preventiva, que está ganhando destaque, oferece uma abordagem proativa ao identificar problemas antes que se tornem grandes, evitando surpresas financeiras. Ao contrário do que muitos pensam, a auditoria não é uma ameaça, mas sim uma aliada que ajuda a fortalecer a gestão e a garantir o bom funcionamento do condomínio, proporcionando maior confiança e tranquilidade para todos os envolvidos.

Carlos Eduardo de Souza

Formado em Ciências Contábeis (Faculdade Salesiana do Nordeste-FASNE); MBA em Auditoria e Perícia Contábil (Faculdade de Ciências Humanas-ESUDA). Possui 25 anos de experiência na área contábil. É auditor registrado no Conselho Federal de Contabilidade (Cadastro Nacional de Auditores Independentes - CNAI). Membro das Comissões de Contabilidade Condominial do RJ e de PE, além de diretor nacional responsável pela área de Auditoria Condominial da ANACON.

Contato

☎ 81 99999-6333

🌐 www.nextauditoria.com.br

📧 @nextauditoriacondominial

responsabilidades. “É difícil lembrar-se disso nos momentos de maiores tensões mas, talvez, seja a frase o ponto inicial para ressignificar a pressão diária: não haverá uma profissão com grandes responsabilidades que não tenha pressão” – considerou Barbosa e completou: pressão é para poucos e, se sofremos com isso, é porque possivelmente somos diferenciados. Ter essa consciência, de acordo com o especialista, faz toda a diferença na hora de sair da cama “em uma segunda-feira para cumprirmos nosso propósito de levar melhorias e gestão para os condomínios”.

A participação terminou com uma ferramenta que envolveu compaixão, acolhimento, empatia e amor próprio. Novamente em duplas os participantes foram desafiados a se conectar em silêncio: primeiramente um olhar sério e acolhedor; a seguir, um abraço respeitoso e firme que durava em torno de 40 segundos. Finalizou-se com agradecimento pelo abraço e desejando ao outro da dupla muitas coisas boas para 2025.

Foram feitas algumas rodadas da dinâmica. Todos foram convidados a pensar em quem, em suas casas, em suas vidas, precisava exatamente daquela atenção: um olhar sem julgamentos e acolhedor, um abraço sem pressão, profetizações de conquistas e coisas boas em suas vidas. O objetivo era que se conectassem na palestra e que, sinceramente, pudessem levar essa última dinâmica para suas casas. “Acredito que deu certo. Lágrimas que revelavam emoções, abraços fervorosos e sinceros” – lembrou Cauê Barbosa.

Com o término da apresentação do patrocinador Spa Clean, foi possível acompanhar a apresentação do painel “A prestação de contas do síndico: aspectos fiscais e contábeis na prática”, com os palestrantes Gilcimar Conceição e Richard Guedes.

O especialista Guedes, em suas primeiras falas, afirmou que administrar um condomínio exige responsabilidade, transparência e rigor no controle das receitas e despesas. Como dicas, ressaltou que o síndico deve cumprir obrigações fiscais para evitar multas e manter a confiança dos condôminos; cuidados com a transparência, que afirmou ser fundamental; e, por fim, destacou que o auxílio de profissionais pode ser decisivo para uma gestão eficiente. “Uma gestão cuidadosa do orçamento é essencial para a saúde financeira e harmonia do condomínio e uma prestação de contas bem estruturada e detalhada é crucial para uma administração transparente e eficiente do condomínio” – disse Guedes.

Para uma prestação de contas eficiente, Richard Guedes elencou alguns itens, como:

1. Parte Morador e Parte Conselheiros.
2. Comparativo sintético de no mínimo 3 meses.
3. Certidão Conjunta da Receita Federal e Trabalhista Mensalmente.
4. Relatórios de Férias.
5. Relatório Orçamentário Previsto x Realizado.
6. Memória de Cálculo da Confecção do Boleto Condominial distribuído - Arrecadação.

Ao fim tivemos o patrocinador explicando os serviços da Leste Telecom. Em seguida, o tema “Atualidades em Direito Condominial: carros elétricos e airbnb”, com Carlos Rodrigues, Felipe Rodrigues, Igor Lage e Luís Arechavala.

Airbnb

De acordo com o especialista, Felipe Rodrigues, nos últimos anos, como consequência da inovação e da adoção de tecnologias disruptivas no cotidiano de todos nós, a crescente popularização do Airbnb, que é uma plataforma de locação de imóveis, cômodos por curtíssima temporada, e dos carros elétricos, novas dinâmicas foram trazidas para os condomínios residenciais. O “Airbnb, ao permitir a locação de unidades de forma temporária, impacta na convivência entre moradores, levantando questões sobre segurança, controle de acesso e uso das áreas comuns” – destacou Rodrigues.

Em sua análise, o especialista afirmou que, “juridicamente, cabe aos condomínios deliberarem em assembleias sobre a eventual proibição ou regulamentação destas prá-

ticas de acordo com suas peculiaridades, respeitando sempre o que dispõe a legislação local e o Código Civil, sendo este o posicionamento dos tribunais superiores e mais seguro aos condomínios”.

Carros elétricos

Já a questão dos carros elétricos, que vem cada vez mais se tornando comum no Brasil a demanda por adaptações estruturais, como a instalação de pontos de recarga, impõe desafios legais e técnicos, aos quais os condomínios devem se atentar para garantir o uso eficiente e justo das instalações, “muitas vezes exigindo a atualização das convenções ou a previsão de rateios das despesas conforme o consumo efetivo” – destacou o especialista.

Além disso, notícias recentes demonstram a “negativa de autoridades das secretarias estaduais de defesa civil e bombeiros, a respeito da segurança na instalação de carregadores em determinados tipos de garagens em prédios residenciais e comerciais, tornando-se ainda mais desafiante a adequação de necessidade e interesse de certos condôminos

proprietários de veículos elétricos” – ressaltou Rodrigues.

Para finalizar, o especialista disse que tais temas são desafios às gestões condominiais atuais, que devem “compatibilizar os interesses e a harmonização entre inovação e legislação, tornando-se fator essencial para o bem-estar coletivo e a sustentabilidade desses ambientes residenciais compartilhados”, além de atender aos anseios dos condôminos a respeito destas questões de inovação e tecnologia aplicadas dentro de suas propriedades.

No final, um tempo para a apresentação do patrocinador Francisco Egito Administração de Condomínios, que encerrou o evento com sorteio de brindes e Mesa de Encerramento.

OFICINAS - sala auxiliar

A proposta das oficinas foram minicursos ministradas, com 02 horas-aula, acerca de temas práticos do mercado condominial. A primeira, das 10h40 às 12h40: apresentou “Técnicas de Oratória e Apresentação”, com o professor Cauê Barbosa, com o seguinte tema proposto:





O fio da conexão Com sua equipe

Imagine você com um problema junto a sua equipe que parecia insolúvel. O projeto estava estagnado, o prazo apertava e o clima, que antes era descontraído, tinha se tornado pesado como um dia sem sol. Cada um trabalhava em sua mesa, mergulhado em sua própria urgência, mas ninguém conseguia conectar as peças do quebra-cabeça.

Foi quando um dos gestores, o mais silencioso da equipe, levantou os olhos do computador e disse algo simples:

– Por que não fazemos isso juntos?

Todos pararam. “Juntos?” parecia um conceito estranho naquele mar de tarefas individuais. Mas, talvez por falta de alternativa, aceitaram a ideia. Puxaram cadeiras, abriram quadros, espalharam papéis e começaram a falar. Primeiro, veio o caos: vozes se sobrepunham, ideias pareciam não se encontrar. Mas, pouco a pouco, o emaranhado de pensamentos começou a se alinhar. O gestor analista percebeu um detalhe que ninguém havia notado. O comunicativo, com sua criatividade, encontrou uma solução inesperada. E o gestor de operações, sempre prático, organizou tudo em etapas claras. O gestor que pouco falava, trouxe a pergunta final que amarrava tudo como um laço. No fim do dia, o projeto tinha avançado mais do que em semanas. Mas o que impressionava não era o progresso técnico. Era a sensação de que, pela primeira vez, eles não estavam sozinhos no trabalho. Havia riso, troca, brilho nos olhos. Não era só sobre cumprir prazos ou entregar resultados; era sobre como a soma das partes criava algo maior do que qualquer um poderia fazer sozinho. Naquele dia, eles entenderam que trabalho em equipe não é apenas dividir tarefas. É confiar, ouvir, complementar. É saber que, quando um fio se quebra, os outros estão ali para sustentá-lo. E que o verdadeiro fio que une uma equipe não é o das responsabilidades, mas o da conexão.

E quem é você nessa conexão de equipe?

Até a próxima edição!

Christiane Romão

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

Contato

@christiane_romao



Antônio Ribeiro

a mentalidade por trás das técnicas de oratória; estruturas de apresentação, gatilhos mentais, gatilhos de atenção e gatilhos de conexão. Na segunda oficina tivemos, das 14h às 16h, “Do Edital à Ata: Temas Polêmicos”, como professor Fábio Barletta. O tema proposto foi um passo a passo para a realização de uma assembleia, desde a elaboração do edital até o registro da ata, explorando as principais polêmicas que envolvem o tema; soluções práticas para que as assembleias sejam conduzidas de forma eficaz, a fim de se evitar questionamentos futuros.

Momento Expertise

Na sala auxiliar foram oferecidas experiências gratuitas com inscrições no local. A proposta era aprender com quem vive a realidade do dia a dia condominial. Como primeiro tema, de 9h30 às 10h, temos: “Primeiros Socorros Psicológicos para Condomínios”, com Marlon Cruz e Jônatas Braz. O segundo, das 16h30 às 17h, “O Futuro da Mobilidade Elétrica nos Condomínios”, contaram com os painelistas Guilherme de Aquino Camargo. E, por último, das 17h30 às 18h, o “Controle de Pragas: Proteja a Imagem do Seu Condomínio”, com Antônio Ribeiro.



APRIMORA

Informações sobre o APRIMORA:

21 98476-5645 / 21 98287-4541

21 98708-4459

contato@cursoaprimora.com.br

coordenacao@cursoaprimora.com.br

TORRES DE TELEFONIA EM CONDOMÍNIOS



OPORTUNIDADE
OU DOR DE CABEÇA
PARA OS SÍNDICOS?

No final dos anos 90 e início dos anos 2000, período marcado pelo início da expansão (e popularização) dos aparelhos de telefonia celular, proprietários de terras, terrenos e síndicos de prédios foram procurados, por prepostos das empresas de telefonia móvel atuante no Brasil, com proposta de instalação de torres para telefonia móvel em seu terreno ou antena, dependendo da modalidade de locação roof top (coberturas das edificações) ou Greenfield (terrenos).

Na oportunidade, o preposto das referidas empresas apresentava um croqui, indicando a localização de instalação da torre de telefonia e/ou antena e a respectiva área que seria ocupada.

Por se tratar de um novo modelo de negócio, cujo objeto era a instalação de Sítio de ERB's (torre de telefonia móvel) em imóvel do locador ou edifícios, inclusive sem qualquer possibilidade de mensuração de valores locatícios pelos locadores, estes aceitavam os valores de locação mensal proposto pelas empresas de telefonia, então locatárias, normalmente quantias muito baixas.

De fato, como explica o especialista Roberto Menin, no momento da lavratura desses contratos de locação, não era possível compreender os reais objetivos de empreendedorismo financeiro das locatárias, tampouco “dimensionar as consequências de desenvolvimento para a sociedade em termos de tecnologia, de recursos, de investimentos elevadíssimos e, sem dúvida, do retorno monetário crescente ao longo dos anos”.

Na elaboração dos referidos contratos de locação, os locadores não tinham ciência, por exemplo, de que, “em uma única torre de telefonia móvel (estrutura metálica), podem ser instaladas inúmeras antenas/ERB (estação rádio base), e que alcançam um número infinito de usuários de telefones celulares” – afiança Menin.

EXPLICANDO A DIFERENÇA ENTRE TORRE E ANTENA

Para a maioria da população, inclusive, “é usual a confusão gerada entre as intitulações ‘torre’ e ‘antena’. Até mesmo na jurisprudência é possível vislumbrar julgados que se referem claramente às torres de telefonia móvel,



O síndico e o seu legítimo direito ao descanso

A Constituição Federal da República enuncia, dentre os direitos fundamentais sociais, a prerrogativa ao trabalho digno e o direito ao lazer, o que implica, por via de consequência, no direito ao descanso a todas as espécies e categorias de trabalhadores.

Assim é que, empregados ou não, empresários ou autônomos, moradores “voluntários” ditos “orgânicos” ou mesmo os denominados “síndicos profissionais”, todos precisam, até mesmo para manter condições de saúde física e mental em perfeito equilíbrio, interromper suas atividades cotidianas para se voltar ao descanso do corpo, da mente, da alma e do espírito.

No âmbito dos condomínios identifica-se uma cultura de trabalho excessivo e uma crescente invasão do ambiente pessoal dos síndicos em face de diversas demandas e intensas atividades laborais, evidentemente potencializadas e aumentadas pelo avanço da ciência e da tecnologia.

Essa realidade impacta de forma negativa a saúde física e mental dos síndicos, demandando a necessidade de uma mudança cultural que valorize o equilíbrio entre vida profissional e pessoal. Ademais, sabe-se que existe uma forte relação entre a falta de descanso adequado e o surgimento de doenças ocupacionais, estresse e redução da produtividade.

Por óbvio que não estamos falando de direito a férias, na medida em que o síndico não é empregado, nem mesmo se subordina às normas da CLT. Também não estamos cogitando de deixar o condomínio desprovido de gestão, eis que substitutos imediatos tais como o subsíndico ou quem a assembleia geral de condôminos indicar, de forma legítima, devem assumir o encargo temporário da administração condominial, para que nenhuma tarefa deixe de ser cumprida.

Seja, portanto, sob qualquer prisma que se pretenda compreender a importância do descanso, temos o exercício desse direito como absolutamente necessário e imperativo, tanto no sentido de que possamos contar com síndicos mais saudáveis, física e mentalmente equilibrados, tanto na direção da obtenção de resultados mais efetivos no processo de administração dos condomínios edilícios.

Vander Andrade

Advogado, mestre e doutor em Direito, pós-graduado em Direito Imobiliário, vice-presidente da J. Reuben Clark Law Society e presidente da Associação Nacional de Síndicos e Gestores Condominiais

Contato

📧 vanderandradeadvogado.com.br

🌐 www.institutocondominiale.net

📱 @vanderfdeandrade

mas expressamente constam como antenas” – ressalta Menin.

Ao longo do tempo, foi possível aos locadores mais atentos perceberem que “uma torre de telefonia móvel corresponde à estrutura metálica que suporta uma ou inúmeras antenas (ERB) operadas pelas empresas do ramo, e que tal estrutura, situada em locais estratégicos, é imprescindível à instalação dessas antenas” – explica o especialista.

ABUSO DAS TELES EM PREJUÍZO DO CONDOMÍNIO

Consequentemente, “não raro depara-se com um contrato de locação, porém, com utilização da área por diversas outras empresas de telefonia móvel além da locatária, sem qualquer contraprestação em favor do locador, o qual é obrigado a aceitar o trânsito em sua propriedade de funcionários e terceirizados de empresas com as quais não mantém qualquer vínculo contratual, bem como seus maquinários, o que não é razoável” – denuncia Menin.

“LUCRO HEREDITÁRIO”

Também com o passar dos anos e amadurecimento e abertura de novas frentes, a locatárias passaram a “vender suas posições nos contratos de locação para empresas americanas denominadas sharing” - informa.

Explica o especialista que as empresas denominadas sharing, não prestam diretamente serviços de telecomunicações, apenas aluga sua estrutura (torre) para que as operadoras de telefonia móvel instalem suas antenas (ERB's), “sem o pagamento da contraprestação devida em favor do locador” – destaca.

AUMENTO ABSURDO DOS LUCROS: NENHUM GANHO PARA OS CONDOMÍNIOS

Assim, conclui-se que as empresas de telefonia venderam suas torres para bancos/fundos de investimentos, os quais passaram a administrar as torres instaladas. Houve alteração contratual e, hoje, os locadores possuem contratos com esses grandes bancos/fundos que, buscando maior rentabilidade, sufocam os locadores, não admitindo negociar reajustes dos valores locatícios.

Muito lucro, mas só das empresas

Nesse sentido, deve-se esclarecer que o compartilhamento da capacidade excedente da infraestrutura de telecomunicações não é, de forma alguma, uma relação jurídica gratuita entre a empresa ré e uma ou mais empresas de prestação de serviços de telecomunicação. “Conforme a própria definição da Lei,

DIFERENÇA ENTRE TORRE E ERB



No que se refere à valoração da locação, cabe esclarecer que as torres de telefonia móvel são consideradas Sítios de ERB's. Cada Sítio é um núcleo de atividade econômica (negócio) de alto valor agregado, decorrente do escoamento do tráfego móvel de telefonia/imagem/dados gerado no âmbito da região (célula) coberta pelas ERB's (de operadoras de telefonia diversas) nele instaladas.

Ou seja, explica Menin, o valor locatício de uma área destinada à instalação de Sítios para ERBs não se obtém por meio da metragem quadrada de terreno locado, "mas sim pelo método de participação da renda, tendo como base os dados dos resultados econômicos das empresas de telefonia móvel que compartilham a área locada".

o compartilhamento da infraestrutura é realizado através de contratos onerosos de cessão, os quais beneficiam apenas as empresas locatárias, em detrimento do locador" – explica Menin.

E continua ele: "ainda que o compartilhamento não seja considerado equiparado à sublocação, certo que, pelos próprios termos legais, o mesmo define-se por cessão onerosa, modificando substancialmente o contrato de locação objeto da lide, especialmente porque não se trata mais de aluguel de espaço para uma empresa prestar serviços de telecomunicação, mas sim de alteração de empresa locatária para sharing, que possui como objetivo único auferir a maior quantidade de lucro possível, mediante cessão da infraestrutura para várias prestadoras de serviços de telefonia.

Menin ressalta que a modificação de empresas locatárias, particularmente para sharing, só traz benefícios financeiros elevados às mes-



www.cbepjur.com.br



Conheça nossos cursos de

**Aperfeiçoamento
na Área Jurídica**

Consultoria comercial:

☎ 21 96731-1254

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

EXIGÊNCIAS PARA INSTALAÇÃO DE UMA ERB

As instalações de uma torre de telefonia móvel são concluídas após a seleção e negociação de um site para a implantação de uma ERB, o qual deve atender uma série de objetivos, como por exemplo:

Localização ótima do ponto de vista do projeto de RF (rádio frequência) de forma a otimizar a cobertura do sistema celular, como prédios altos, áreas descampadas ou de regiões elevadas; Visada para enlace rádio de comunicação com a CCC (Central de Comutação e Controle) ou disponibilidade outro meio de comunicação como fibra óptica;

Local disponível para compra ou aluguel de longo prazo, com documentação e a preços acessíveis;



Possibilidade de atendimento da legislação local para obtenção de licenças junto a prefeitura e demais órgãos federais, incluindo a Anatel.

Evitar altos custos de implantação civil principalmente no item fundações e reforços estruturais.

Prazo de implantação.

mas, causando desequilíbrio contratual evidente, necessitando do Poder Judiciário para fins de equalizar o desamparo do locador.

O especialista traz que a alegação de obrigatoriedade do compartilhamento, por imposição da lei, também não exime de responsabilidade a empresa locatária no aumento do valor locatício, uma vez que, apesar de obrigatório, o mesmo não é gratuito. Muito pelo contrário, a lei afirma que o compartilhamento se traduz em cessão onerosa (Art. 14§ 4º

empresas de telefonia celular em determinadas situações, mas nunca é gratuito, e realizado através de cessão onerosa extremamente rentável para as empresas locatárias, as quais, segundo os termos da Lei, devem arcar com a contraprestação justa e razoável” (art. 14, § 4º, da Lei 13.116/2015, preços e condições justos e razoáveis) – afirma Menin.

Ainda de acordo com o especialista, a prova de que o compartilhamento de infraestrutura é muito rentável, e procedimento comum no mercado de telecomunicações, “são os inúmeros contratos de ofertas de espaço/capacidade excedente cujos valores de cessão são elevadíssimos, e que, também, não beneficiam os locadores e demonstram a prática usual das locatárias de área para instalação de Sítio de ERB (torres/infraestrutura)” – indica.

A negociação de compra da torre e do respectivo contrato de locação por parte das empresas sharing se justifica em razão da revolução tecnológica profunda vivida nos últimos anos, sobretudo no que diz respeito à forma de se comunicar, de uma hora para outra, o que menos se faz em um aparelho de telefone celular ligações convencionais, vez que os referidos aparelhos ocuparam espaço antes pertencente aos microcomputadores, notebooks, tablets etc. (dados divulgados na sexta-feira, dia 24.11.2017, informam que em comparação ao mesmo período do ano passado, houve uma redução de 1.056.715 linhas de telefonia fixa – <http://idgnow.com.br/mobilidade/2017/11/24/brasil-tem-queda-de-mais-de-1-milhao-de-linhas-fixas-de-telefone>).

O compartilhamento de infraestrutura será realizado de forma não discriminatória e a preços e condições justos e razoáveis, tendo como referência o modelo de custos setorial). Ou seja, a empresa que obteve o contrato de aluguel do espaço subcontrata e aumenta os preços do espaço, mas não repassa nenhuma parte desse valor para o real proprietário do espaço alugado – explica o especialista.

Desse modo, “o compartilhamento da infraestrutura pode ser obrigatório para as

Neste contexto, em segmento de concorrência tão acirrada, “cujas cifras de investimentos em infraestrutura, tecnologia e publicidade são bilionárias, a qualidade da prestação de serviço é fundamental à sobrevivência das sociedades empresárias que nele atuam” – pondera Menin.

Contexto histórico

No início da telefonia móvel no Brasil, poucos sabiam a dimensão desse merca-

do. A revolução tecnológica que se aproximava, com o tempo, tornou imprescindível o fornecimento de sinal de qualidade, uma vez que o aparelho de celular ganharia funcionalidades inimagináveis na época. “Era um conhecimento estratégico dominado apenas pelas cúpulas das multinacionais do setor das telecomunicações” – lembra Menin.

Assim, revela-se muito compreensível “que as pessoas, que destinaram parte de

seus imóveis à locação, para instalação de torres de telefonia, não pudessem mensurar a importância do contrato que firmavam. Não imaginavam que os aparelhos móveis superariam os fixos, tampouco o benefício econômico obtido pelas empresas de telefonia com as torres instaladas nos imóveis dos locadores, principalmente pela cessão onerosa infinita a terceiras empresas sem a ciência do locador” – avalia o especialista.

EXPLICA O ESPECIALISTA



É preciso observar que, no ano de 2015, foi publicada Lei n.13.116, intitulada de “Lei das Antenas”, a qual “...Estabelece normas gerais para implantação e compartilhamento da infraestrutura de telecomunicações e altera as Leis n.º 9.472, de 16 de julho de 1997, 11.934, de 5 de maio de 2009, e 10.257, de 10 de julho de 2001”.

Em seu artigo 3º a referida legislação apresenta definições concretas dos institutos aplicáveis, dentre elas os significados dos termos “capacidade excedente” e “compartilhamento de infraestrutura”, valendo destacar, desde logo, a natureza jurídica desse último, qual seja “...cessão a título oneroso, de capacidade ex-

cedente da infraestrutura de suporte, para a prestação de serviços de telecomunicações por prestadoras de outros grupos econômicos...”

“Art. 3º Para os fins desta Lei, adotam-se as seguintes definições:

I - capacidade excedente: infraestrutura de suporte instalada e não utilizada, total ou parcialmente, disponível para compartilhamento;

II - compartilhamento de infraestrutura: cessão, a título oneroso, de capacidade excedente da infraestrutura de suporte, para a prestação de serviços de telecomunicações por prestadoras de outros grupos econômicos...;”



A experiência de ser um síndico empresa

Ser síndica empresa é uma jornada repleta de aprendizados e desafios que transformam a forma de enxergar a administração de condomínios. Esse papel exige muito mais do que conhecimento técnico; é preciso ter habilidades interpessoais, visão estratégica e uma capacidade constante de adaptação às demandas diárias.

E digo ainda que, além de aprendizado, é um grande desafio, pois os condomínios ainda estão despreparados para uma gestão mais empresarial, onde o papel do síndico é estratégico. Há uma resistência em compreender que o síndico não é zelador, mas sim um gestor.

No dia a dia, gerenciar um condomínio vai além da execução de tarefas administrativas. É necessário atuar como mediadora, conciliando diferentes interesses e promovendo decisões que beneficiem o coletivo. Além disso, lidar com moradores, conselheiros e fornecedores requer empatia, paciência e uma comunicação eficaz, sempre priorizando a transparência.

Como diz Caetano Veloso, “cada um sabe a dor e a delícia de ser o que é”. E isso define bem o papel do síndico: cada decisão carrega desafios, mas também realizações. Uma das maiores conquistas é perceber que estamos mudando a figura do síndico, levando-a para uma figura mais profissional e não mais daquele morador aposentado ou um profissional sobrecarregado que desempenha esse papel por mera obrigação. A transição para uma gestão mais profissional é essencial e recompensadora. É preciso encontrar o equilíbrio entre ser um síndico presente e saber delegar. Muitos moradores ainda acreditam que, ao delegar, o síndico não está cumprindo suas funções. Nosso papel, enquanto síndicos empresa, é desmistificar essa visão e mostrar que a gestão profissional é um agente de mudança.

Cada síndico tem suas características predominantes: há quem delegue, quem seja comunicativo, mais reservado ou mais aberto. Reconhecer e aplicar essas características de forma profissional não é só desafiador, mas transformador. O CNPJ, nesse contexto, é um divisor de águas, representando o peso e a responsabilidade da profissionalização. Por fim, ser uma síndica empresa é ser parte ativa na construção de uma convivência mais harmoniosa e eficiente. É a certeza de que, com trabalho sério e compromisso, é possível transformar o ambiente em um lugar onde todos se sintam acolhidos e valorizados.

Anik Terra

Gestora Financeira, Empresária, Síndica profissional e Mediadora de conflitos

Contato

☎ 31 97504-9200

✉ anikterra@pereneassessoria.com.br

📷 @anik.terra



CONFORME A PRÓPRIA
DEFINIÇÃO DA LEI, O
COMPARTILHAMENTO DA
INFRAESTRUTURA É REALIZADO
ATRAVÉS DE CONTRATOS
ONEROSOS DE CESSÃO, OS
QUAIS BENEFICIAM APENAS AS
EMPRESAS LOCATÁRIAS, EM
DETRIMENTO DO LOCADOR

Uma avaliação justa

Nesse passo, para alcançar a avaliação justa do valor justo a ser estabelecido para o aluguel mensal de áreas destinadas à instalação de ERB (estação de rádio-base), devem ser consideradas todas as implicações econômicas e sociais relevantes juridicamente, “com base nos princípios contratuais registrados na ordem constitucional vigente, destacando-se a função do contrato e a boa-fé objetiva e também questões relativas à relação de oferta e procura, além da importância estratégica do local para as operadoras (que se valem do sistema de transmissão por rádio frequência), considerar a qualidade do sinal obtido com a antena instalada e o número de clientes beneficiados por ela” – avalia o especialista.

Portanto, as locações de espaços para a instalação de sites de telefonia celular, seja na modalidade roof top (coberturas das edificações) ou Greenfield (terrenos) “é um mercado bastante atípico, porém cada vez mais utilizado” – considera Menin, que sem seguida explica: “atípico, porque geralmente não há a oferta de imóveis em grande escala, pois este é um tipo de mercado que ocorre basicamente mediante o interesse da concessionária do serviço de telefonia por um determinado imóvel que atenda condições que venham a suprir as suas necessidades técnicas para a instalação de seus equipamentos”.

Variação de preços praticados para espaços com diferentes usos

De acordo com ele, também não se pode comparar preços praticados para os metros quadrados de locações ordinárias de imóveis residenciais (casas, apartamentos, flats e etc.) e comerciais (lojas, salas comerciais, andares corridos, prédios, galpões e etc.) com os preços de metros quadrados de locações para instalações de equipamentos de telecomunicações. “Isto porque, as variáveis que integram o interesse em cada tipologia de locação são bastante diferentes entre si” – garante.

O maior interesse das operadoras

No caso das operadoras de telefonia celular, o interesse se volta para os sítios que ofereçam melhores condições técnicas, ou seja, “para aqueles que detenham os melhores pontos estratégicos na região. Caso contrário, o sítio não terá nenhum valor para a empresa” – explica.

Altos lucros

A locação de áreas destinadas à operação de antenas de telefonia móvel e exploração comercial de Estações Rádio Base – ERBs: são nós de interconexão da rede mundial de telecomunicações móveis, modalidade

de negócio de altíssimo valor agregado, cujas concessionárias faturam bilhões de reais por ano.

Altos custos de implantação

Há de ser considerado ainda o alto custo de implantação, conservação e manutenção, devendo a seleção de sítios para ERBs (que necessitam de relativamente pouco espaço horizontal), atender a rígidas especificações técnicas relacionadas a: características topográficas, que assegurem qualidade elevada de transcepção omnidirecional de sinais de rádio; e condições adequadas para manutenção, conservação, segurança, vigilância contra furtos, depredações e disponibilidade confiável de energia elétrica, entre outras.////

Segundo Menin, as locações destinadas à instalação de torre de telefonia móvel, como é o caso dos autos, vinculam os locadores para sempre às locatárias e jamais poderão encerrar o contrato pois as antenas de telefonia são consideradas de utilidade pública, conforme recente decisão proferida pelo STJ (Recurso Especial nº 1.790.074 - SP / 2018/0258036-9), sendo razoável, portanto, o valor justo a título de locação.

Menin encerra reafirman-



Roberto Menin

do que, para estabelecer um aluguel justo, “pode-se afirmar que critérios convencionais de avaliação de valores locatícios, baseados em metragem quadrada de terreno e/ou em atividades comerciais restritas à capacidade regional ou local de geração de renda, não se prestam à valoração adequada de Sítios para ERBs, isto é, à estimação de valor locatício compatível com a efetiva capacidade regional/local de geração de receita/renda decorrente da atividade econômica de prestação de serviços de telecomunicações móveis (valor econômico regional/local)”.

AUDITORIA PREVENTIVA

Já imaginou o seu condomínio com um Conselho Fiscal Profissional?

Agora é possível, pela transparência nas prestações de contas.

Tenha relatórios mensais elaborados por especialistas no assunto.

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



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

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



O FUTURO TECNOLÓGICO

E AS NOVAS POSSIBILIDADES E FORMATOS PARA SE VIVER EM CONDOMÍNIO

As mudanças da legislação imobiliária das últimas décadas é perceptível. Cada vez mais empreendimentos do tipo “clube” tem aderência no mercado sendo comercializados de forma ágil e assertiva. Os lançamentos são tomados por estúdios, apartamentos tipo (apartamentos iguais, com as mesmas metragens), cobertura, coworking, roof top, academia, shopping, praia artificial, campo de golfe etc. Entre tantos outros atrativos, os novos con-

ceitos utilizam tecnologias avançadas para otimizar a vida dos moradores oferecendo uma experiência de moradia conectada, segura, cômoda e sustentável.

E para a adequação de toda essa realidade, com a adequação a um panorama onde megacidades condominiais, cercadas de variedade tecnológicas se sobrepõe a edifícios da década de 1970, onde condomínios residenciais ou mistos ainda eram uma inovação imobiliária de alto conceito, toda atenção às

“

SEM CONHECIMENTO AMPLO DA MATÉRIA, O PATRIMÔNIO É QUE SOFRE OS IMPACTOS JÁ QUE O “PROBLEMA” VAI SE ACUMULANDO E NÃO SE SABE AO CERTO COMO “FAZER DAR CERTO



mudanças na legislação é um ponto importante a ser debatido – e acompanhado. Para melhor entender essas mudanças e relação com as novas tecnologias e formas de estruturação dos condomínios no mercado, a Revista dos Condomínios buscou falar com a especialista do setor Andressa Maria Martins.

Repórter da Revista dos Condomínios - Quando falamos de novas relações com a moradia o que o mercado tem oferecido em termos de novas propostas?

Andressa Maria - Fato é de que um mesmo proprietário pode se tornar investidor de um condomínio de alto padrão, já familiarizado com a locação por curta temporada (como apartamentos locados por uma semana, por exemplo) e multipropriedade (onde várias pessoas se tornam proprietários de um

único imóvel); pode ser, também, proprietário de apartamentos em condomínios que necessitam de modernização estrutural, tais como adequação destinada a PcD (pessoa com deficiência), exigências para atender ao Corpo de Bombeiros e outras em amplo sentido.

Repórter da Revista dos Condomínios - Com todos esses novos arranjos, formas e estruturas dos lançamentos, que adaptações, por exemplo nas Convenções Condominiais, seriam necessárias de se implementar?

Andressa Maria - Realidades completamente opostas e, por esse motivo, não é possível aplicar a mesma Convenção Condominial e equiparar o que é funcional em um condomínio, assim será também a outro.

Repórter da Revista dos Condomínios - A partir des-



FRANCISCO EGITO
Advogados Associados


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


Sendo reconhecido como referência em:


DIREITO CONDOMINIAL

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

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

 21 2714-4464

 21 98556 2741

 franciscoegitoadvogados



Os 5 “Cs” do Condomínio: Atuação Preventiva

A gestão de um condomínio exige atenção a diversos aspectos que impactam diretamente o bem-estar dos moradores e o funcionamento do espaço. Entre os desafios mais comuns estão os chamados “**5 Cs do Condomínio**”: **Cano, Cachorro, Criação, Carro e Calote**. Esses temas frequentemente geram conflitos ou problemas que podem ser prevenidos com medidas eficazes. Veja como atuar preventivamente em cada um deles:

1. Cano (Manutenção e Vazamentos) - Problemas hidráulicos, como vazamentos ou entupimentos, são recorrentes e podem causar prejuízos significativos se não forem tratados a tempo. **Prevenção:** Realize inspeções periódicas nas tubulações e sistemas hidráulicos do condomínio. Mantenha um cronograma de manutenção preventiva para evitar vazamentos em áreas comuns e unidades. Oriente moradores sobre o descarte correto de resíduos para evitar entupimentos. Contrate profissionais qualificados para reparos e intervenções.

2. Cachorro (Animais de Estimação) - Animais de estimação, especialmente cães, podem causar incômodos, como latidos excessivos, sujeira em áreas comuns e incidentes com outros moradores. **Prevenção:** Inclua no regimento interno normas claras sobre a presença e circulação de animais, como o uso de coleiras e guias. Disponibilize áreas específicas para o lazer dos pets, se possível. Promova campanhas de conscientização sobre a importância de recolher as fezes dos animais. Medie conflitos relacionados aos animais de maneira imparcial e com diálogo.

3. Criação (Convivência e Segurança) - Crianças trazem vida ao condomínio, mas também podem gerar preocupações com barulho, brincadeiras inadequadas em áreas comuns e segurança. **Prevenção:** Defina regras para o uso de áreas comuns, como playgrounds e piscinas, garantindo a segurança das crianças. Instale equipamentos de segurança, como redes de proteção, câmeras e sinalização adequada. Oriente os pais e responsáveis sobre a supervisão necessária para evitar acidentes ou comportamentos que incomodem outros moradores. Estimule atividades recreativas que promovam a convivência saudável entre as crianças.

4. Carro (Estacionamento e Trânsito Interno) - Estacionamentos e a circulação de veículos dentro do condomínio frequentemente geram reclamações, como uso indevido de vagas e excesso de velocidade. **Prevenção:** Organize e sinalize as vagas de forma clara, respeitando o espaço de cada unidade e visitantes. Estabeleça regras no regimento interno sobre o uso correto das vagas e o trânsito interno. Instale redutores de velocidade e placas de sinalização para evitar acidentes. Crie um sistema de controle de acesso para visitantes e prestadores de serviço que utilizem o estacionamento.

5. Calote (Inadimplência de Condôminos) - A inadimplência é um dos maiores desafios na administração de um condomínio, impactando diretamente o orçamento e a realização de manutenções e projetos. **Prevenção:** Adote uma política clara de cobrança, com prazos e consequências bem definidos. Ofereça opções de negociação para moradores que enfrentem dificuldades financeiras temporárias. Comunique de forma transparente os impactos da inadimplência no orçamento do condomínio. Conte com apoio jurídico para lidar com casos mais graves, sempre respeitando as leis vigentes.

Wania Baeta

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

Contato

✉ wania.baeta@gmail.com

📱 @wania.baeta

sa realidade, podemos afirmar que existem cuidados para a segurança dos ativos de um investidor?

Andressa Maria - Certamente um patrimônio gerido através de facilities destinadas a atender especificamente a um público que espera resultados a curto e longo prazo serão, sem sombra de dúvidas, investimentos seguros.

Repórter da Revista dos Condomínios - Entendo.

Andressa Maria - Sem conhecimento amplo da matéria, o patrimônio é que sofre os impactos já que o “problema” vai se acumulando e não se sabe ao certo como “fazer dar certo”.

Repórter da Revista dos Condomínios - Quais as dúvidas mais frequentes dos investidores em condomínios ou até mesmo para aquele cliente que busca comprar um imóvel para moradia?

Andressa Maria - Moramos e investimos cada vez mais em condomínios e ainda somos cercados por dúvidas. É comum pagar a taxa do condomínio e reclamar por falta transparência em investimentos, sem acompanhamento da prestação de contas ou compreensão do que está sendo pago.

Repórter da Revista dos Condomínios - E em relação aos síndicos, gestores desses novos arranjos condominiais, quais são os maiores desafios que eles podem enfrentar e como se preparar para eles?

Andressa Maria - Nesta toada, no corre-corre cotidiano, o síndico “profissional” é a figu-

EPÓXI EM PISOS

M.A. ARQUITETURA

☎ (21) 99624-6001

OBRAS E REFORMAS, TUDO NA ÁREA PREDIAL

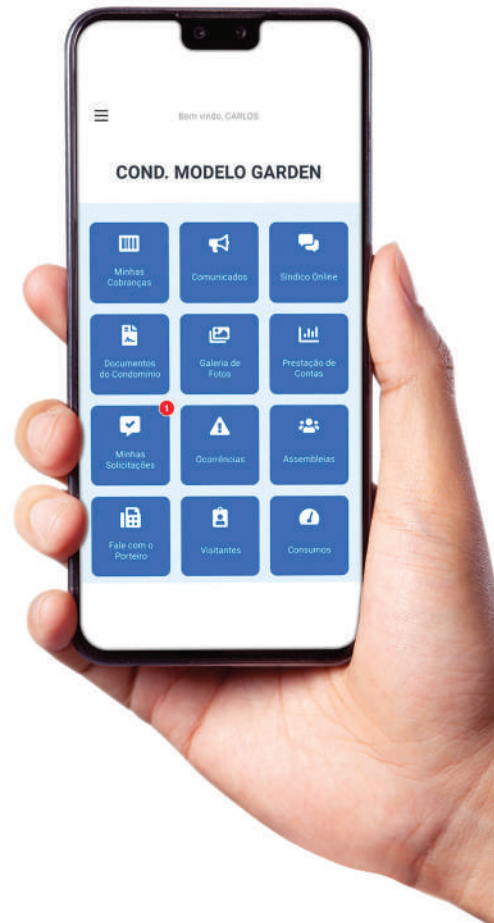
MANUTENÇÃO PREDIAL

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

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



**Andressa Maria Martins
Padula de Souza**

Advogada (OAB/SP) com mais de quinze anos de experiência em gestão condominial. Através de sua participação organizacional em administradoras de condomínio e atuação como gerente condominial. Especializada em Direito Imobiliário e Condominial, a jornada profissional se consolidou ao unir essa formação acadêmica à experiência e paixão em atuar com pessoas que desejam conhecer o direito na prática, através da legislação que protege, acolhe, norteia e transforma.

Contatos

☎ 1199815-9710

✉ advogadaandressamaria@gmail.com

🌐 andressamaria.advogada

“

POR FALTA DE
CONHECIMENTO E MUITO
CONFLITO, A GRANDE
MAIORIA DOS SÍNDICOS
SE TORNAM RELAPSOS
E POR CONSEQUENTE,
OS CONDÔMINOS SE
TORNAM DESCRENTES

ra que através de eleição por assembleia, representa a coletividade condominial e delegamos a ele, através do voto, nossa expectativa de vida.

Repórter da Revista dos Condomínios - Em relação à convivência nesses novos arranjos, você gostaria de somar algum comentário?

Andressa Maria - Entendemos que, sem esforço, ainda é possível idealizar a convivência em um ambiente harmônico cuja convenção condominial (regras exclusivas do condomínio) não refletem à realidade. Viver sem atenção é simples, porém conviver com outras famílias com costumes, opiniões, nacionalidades diversas se torna um grande desafio.

Por falta de conhecimento e muito conflito, a grande maioria dos síndicos se tornam relapsos e por conseguinte, os condôminos se tornam descrentes.

Repórter da Revista dos Condomínios - No que tange a adequações, você diria que regras devem ou podem ser avaliadas para tornar a convivência mais tranquila correndo dentro de uma rotina exequível e gestão mais fácil e possível para o síndico?

Andressa Maria - A administração engessada e com regras obsoletas impedem uma gestão de qualidade e seus reflexos são: desgaste emocional, infraestrutura ultrapassada, manutenções necessárias em atraso, fluxo financeiro deficitário, venda, compra e locação de imóveis em declínio, ações judiciais das mais diversas em face ao condomínio, ao corpo diretivo cada vez mais crescentes.

Repórter da Revista dos Condomínios - Podemos afirmar que os condomínios

seguem o caminho da sustentabilidade, se levamos em conta as placas fotovoltaicas e os captadores de energia eólica?

Andressa Maria - A taxa condominial só aumenta? Reflexo dos mais variados motivos e por vezes, a valorização do patrimônio advém da solução estratégica, ou seja, por meio da atualização da Convenção Condominial, que atenda às necessidades da sociedade em expansão, da nova geração consumista. Não basta pensarmos em sustentabilidade se a regra de como acondicionar o lixo (regra básica) ainda é algo descumprido em vários condomínios e ao final o que foi gerado de renda através de ferramentas sustentáveis precisa ser aplicado na contratação de colaboradores que separam lixo. É o contraponto do trabalho exaustivo do corpo diretivo, educar e reeducar.

Repórter da Revista dos Condomínios - O condomínio inteligente já é uma realidade de mercado ou fica restrita para os lançamentos de alto padrão?

Andressa Maria - A concepção de condomínio inteligente é realidade. Focada em soluções, a Convenção Condominial atualizada através de especialistas como a Dra. Andressa Maria, se torna a principal ferramenta em um processo de transição, antes restrito ao passo de um futuro promissor e deve ser incorporada por direito como tecnologia de ponta, compondo 100% da informações necessárias de convívio e administração, assim como das frações adquiridas do empreendimento compartilhado através de escritura de venda e compra. Anote-se e registre-se dicas valiosas em formato digital.



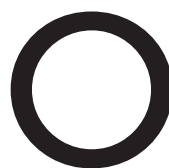
CURSO ON-LINE DE AUDITORIA

**ARNALDO DIAS E SÉRGIO
SILVA APRESENTARAM
DEZ HORAS DE CONTEÚDO**

Conteúdo extenso sobre auditoria apresentou diversos pontos, temas e contou com a experiência dos professores que são profissionais reconhecidos no setor imobiliário



APRIMORA
Qualificação profissional



Os professores Arnaldo Dias e Sérgio Paulo da Silva, auditores e consultores no mercado de condomínios com mais de vinte anos de atuação promoveram um curso on-line, com aulas ao vivo, para profissionais do mercado condôminial que desejavam aprimorar sua atuação na área. O evento foi oferecido pelo APRIMORA, curso do setor imobiliário. O objetivo foi apresentar as premissas básicas para o trabalho de auditoria em condomínios – e ocorreu no final do mês de outubro, com quase 10h



Revisitando o passado para construção do futuro!

Já pararam para pensar que o mundo está muito preocupado com altas tecnologias e o fim dos tempos, e o “aqui e agora” já não existe? Por que será que deixamos de olhar o passado e aprender com erros, e continuamos a fazer repetições no presente e no futuro como se o passado não tivesse servido para nada? Gosto de observar como isso se reflete na minha profissão de advogada e como invariavelmente atraio clientes e prédios com dramas que já vivenciei, e que agora tenho oportunidade de, com um outro olhar, escolher a melhor solução possível sem me desgastar com os embates insanos que outrora passei. A partir desta observação construí uma série de metodologias que me ajudam sobremaneira na solução dos mais variados tipos de conflitos administrativos e de forma extrajudicial. Se o mundo realmente aprendesse com o passado, parariamos de cometer erros crassos no presente e no futuro! Vamos a exemplos práticos para uma melhor observação do mundo? Terras, Estados, Municípios, cidades e países possuem força e energia de suas colonizações, todas elas plasmadas por conflitos de guerra, mortes, dominações e barbaridades enormes! Será que isso reflete atualmente, como por exemplo nas construções novas, nas populações e nos atos de vida de determinada região? A resposta sempre será SIM! Não há hipótese de olharmos um problema condominial, de terras, de vizinhos ou quaisquer outros ligados ao local onde se constituiu algo, sem antes olhar para o passado daquela localidade, sem ver os habitantes antigos, sem honrar as famílias que lá passaram e sem aprender com os erros cometidos. Porque passamos a ser tão pragmáticos e menos iluminados em nossas intuições, a ponto de rechaçarmos o que outrora serviu de estudos para se chegar ao hoje? Para isso não tenho resposta exata, mas o fato é que deixamos de ser sábios e passamos a ser mecanizados, quase robóticos, sem olhar o óbvio! Interessante perceber que hoje raramente olhamos estátuas nas ruas, como antigamente fazíamos. Por que será que deixamos de honrar o passado? Dados concretos mostram que fatos impressionantes se repetem em determinadas regiões com influências quase avassaladoras. Não por coincidência observo que os grandes derramamentos de sangue feitos através de guerras por determinados povos, avocam para esses povos uma espécie de quase maldição de determinadas regiões por eles povoadas! Não que se queira mostrar tragédias, mas o Rio de Janeiro, no auge de sua violência, está intrinsecamente ligado às guerras de dominação, independência e atrocidades feitas na época do império por seus gestores imperiais! Se formos analisar as questões sistêmicas históricas que envolvem a colonização do Rio de Janeiro, iremos saber das causas de sua atual situação de violência. Pois bem, hoje vemos que tudo acontece no Rio de Janeiro, em matéria de assaltos e violências, são atos analogicamente parecidos com as destruições avassaladoras por enchentes que ocorrem, como por exemplo, no sul do país e os dramas dos que lá também habitam hoje. Não que haja uma causa direta entre os fatos, mas ocorrem coincidências continuadas com fatos históricos que nos locais referidos existiram, isso se pode afirmar. Convido a todos revisitar um pouco o passado para achar as famosas repetições de atitudes e ocorrências trágicas! E você? Como explica que deixamos de olhar o ensinamento do passado? Dica de hoje: analise a história da sua gestão como síndico e, depois, veja o que está acontecendo em termos de ambiência e equilíbrio nos relacionamentos que você está gerindo atualmente.

Gracília Portela

Advogada condominialista sistêmica, pós-graduada em direito tributário (CEU LAW SCHOOL) e em gestão pública sistêmica (Hellingner Schule); doutora em ciências sociais e jurídicas (UMSA); presidente da Academia Brasileira de Justiça e Filosofia Sistêmica (ABJFSis) e da comissão de justiça filosófica sistêmica (OAB/Méier). É diretora de gerenciamento de conflitos condominiais (Ghap), palestrante e coautora do livro “Pensamento Sistêmico”.

Contato

✉ gracilia.portela@amoportela.com.br
@graciliaportela
@edcescolacoletivo
@abfsis_2018
☎ (21) 99397-3571



Arnaldo Dias

de aulas ao vivo por meio da plataforma de streaming da plataforma Zoom. O investimento anunciado foi de R\$ 180,00.

De acordo com o professor Arnaldo Dias

Os cursos do Aprimora são sempre bem-organizados e este de Auditoria em Condomínios foi uma experiência enriquecedora para mim. Percebi que havia um grande interesse em entender melhor o funcionamento da gestão dos condomínios e como as auditorias podem contribuir para a transparência. Uma das coisas que mais me chamou a atenção foi a diversidade de experiências e perspectivas que cada aluno trouxe. Alguns já atuavam na área, outros exercem a função de síndicos e também tivemos aqueles buscando conhecimento para fiscalizar melhor a gestão do local onde residem.

Essa mistura enriqueceu muito as discussões, pois cada um pôde contribuir com experiências únicas. Um dos temas que mais gerou perguntas foi sobre a realização de despesas extraordinárias, no tocante às alçadas do síndico e do Conselho Fiscal e para lidar com situações de emergência. Muitos estavam preocupados como essa situação geraria não conformidades a serem comunicadas no relatório do auditor.

“

OS CURSOS DO APRIMORA SÃO SEMPRE BEM-ORGANIZADOS E ESTE DE AUDITORIA EM CONDOMÍNIOS FOI UMA EXPERIÊNCIA ENRIQUECEDORA PARA MIM. PERCEBI QUE HAVIA UM GRANDE INTERESSE EM ENTENDER MELHOR O FUNCIONAMENTO DA GESTÃO DOS CONDOMÍNIOS E COMO AS AUDITORIAS PODEM CONTRIBUIR PARA A TRANSPARÊNCIA.

“

O PÚBLICO, BEM DIVERSIFICADO, CONTOU COM PROFISSIONAIS CONTADORES, QUE JÁ ATUAM FAZENDO AUDITORIA; SÍNDICOS E ATÉ CONSELHEIROS. ELES ESTAVAM BUSCANDO APRENDER COM PROFESSORES QUE MOSTRASSEM A MATÉRIA E, AO MESMO TEMPO, EXTRAINDO A EXPERIÊNCIA DE SUAS PRÓPRIAS VIVÊNCIAS DE ATUAÇÃO NO SEGMENTO CONDOMINIAL.

Bem, foi um prazer enorme conduzir essas aulas junto com o Professor Sérgio Paulo e espero ter a oportunidade de continuar contribuindo para o desenvolvimento profissional de todos. Se houver interesse, estou sempre disponível para futuras discussões ou dúvidas que possam surgir.

Nas palavras do professor Sérgio Paulo

O curso de “Introdução à Auditoria Condominial” teve como principal objetivo mostrar aos alunos os principais pontos que geralmente são encontrados num trabalho de auditoria nas prestações de contas condominiais.

O público, bem diversificado, contou com profissionais contadores, que já atuam fazendo auditoria; síndicos e até conselheiros. Eles estavam buscando aprender com professores que mostrassem a matéria e, ao mesmo tempo, extraíndo a experiência de suas próprias vivências de atuação no segmento condominial.

A experiência foi importante para a troca de conhecimento pois, em encontros como esse, é possível observar as mais variadas técnicas para buscar a excelência e, em várias regiões do país, onde as situações não são necessariamente iguais.

Além de toda a matéria e legislação apre-



Pacífica **60**
ANOS

Desde 1964,

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

Tel. (21)2518-3700





Período de Férias = Convivência mais tranquila no Condomínio?

O período que vai do Natal até o Carnaval, representa, na prática, o encerramento de um ano e o início de outro, ainda que 1º de Janeiro seja a data oficial. Neste período, costumeiramente, uma parcela considerável dos brasileiros tiram suas férias, momento de descanso com a família e amigos, somado ainda que o período coincide com as férias escolares. Consequentemente os Condomínios ficam um tanto “esvaziados” ainda não que totalmente, mas de modo alternado. A equação de menos pessoas, menos conflito leva necessariamente ao resultado de uma convivência mais harmoniosa? A matemática é uma ciência classificada com exata, mas quando o assunto é Condomínio, até onde se tem o conhecimento Condomínio não é ciência, muito menos exata. O que é exato quando o assunto é Condomínio é que tanto os problemas (do Condomínio) quanto a convivência (dos Condôminos) não tiram férias e é justamente neste período de “vacância” é que alguns problemas resolvem dar seus ares. Em termos de ciências exatas, é claro que o problema já estava lá, ele só não foi observado, ele foi postergado e talvez até negligenciado com o ano que se encerrava e aquele sentimento de “ano que vem a gente resolve”, e como o ano começa depois do carnaval, o problema é mais pontual quanto a sua demanda, por assim dizer.

O período de carnaval também reserva suas “folias” e surpresas que colocam a convivência muitas vezes em xeque, incentivados pelo clima de festa, muitos “foliões” fazem do Condomínio a sua “passarela” de festa, provocando uma desarmonia no resguardo do sossego. Alguns Condomínios fazem uma “bagunça organizada” e promovem, em uma área comum, alguns passos, purpurina e lantejola e uma quase “avenida” como uma proposta de integração entre os Condôminos que permaneceram em suas casas. As precauções para resguardar os 3 “S” - saúde, segurança e sossego, é 365/365(e em ano bissexto temos um a mais) nos Condomínios. Férias e descanso são fundamentais, em especial para o Síndico, mas o planejamento e a gestão que é desenvolvida, sendo bem realizada, irá permitir que o período de férias seja, Oxalá, de uma convivência mais tranquila. Não somente neste período, mas no ano todo.

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”.



Sérgio Paulo Silva

sentada, tivemos a oportunidade de falar em primeira mão da norma de interpretação técnica geral que está em discussão e com perspectiva de entrar em vigor em breve, que é a ITG 2005. Foi ótimo poder compartilhar as expectativas da adoção da norma, e a necessária preparação dos gestores condominiais para entender e utilizá-la para as suas prestações de contas.

Programa do curso

No programa, Introdução à Auditoria, onde foi apresentada análise quanto a confiabilidade das demonstrações financeiras apresentadas, realizada de forma independentes, que expressão sua opinião quanto ao risco daquelas demonstrações apresentarem risco de distorção relevante, causadas por fraude ou erro; depois, legislação básica e discussão e apresentação de informações sobre o tema: “Quem está apto ao trabalho de auditoria?”

Em seguida foram apresentadas normas técnicas de auditoria; breve abordagem sobre as Normas de Técnicas de Auditoria (NBC-TA's); norma recomendada pelo CFC - Base de entidades que não possuem finalidade de lucro, com legislação direcionada para a prestação de contas ITG 2002 (R1) Como terceiro

assunto geral foram apresentados os “Tipos de Auditoria em Condomínio”; Auditoria preventiva ou permanente – ferramenta de auxílio à gestão; importância do constante monitoramento dos processos (administrativos / financeiros / fiscais; Auditoria Revisional (Investigativa).

E, por fim, os principais exames da auditoria em condomínio, como: rateio das despesas; fundo de reserva; autorizações para pagamentos extraordinários; utilização de conta pool; Ativos e Passivos ocultos; relatórios de caixa; inadimplência; processos judiciais e acordos de inadimplência – entre outros pontos.



APRIMORA
Qualificação profissional

Os interessados nos próximos cursos podem entrar em contato pelos telefones: 21 98476-5645 / 21 98287-4541; ou obter mais informações direto no curso Aprimora nos seguintes contatos: contato@cursoaprimora.com.br e coordenacao@cursoaprimora.com.br



Inadimplência Condominial: Consequências Legais e as Novas Regras de Cálculo

Em outubro de 2024, a inadimplência das taxas condominiais atingiu 13,84%, o maior índice do ano. Essa realidade compromete a saúde financeira dos condomínios, afetando serviços essenciais e sobrecarregando os condôminos adimplentes, que podem ser obrigados a arcar com reajustes para cobrir as dívidas dos inadimplentes.

O pagamento das taxas condominiais é uma obrigação legal prevista no Código Civil. Quando o condômino não efetua o pagamento de forma amigável, o Condomínio pode tomar medidas legais severas, como protestar o débito e ingressar com uma ação judicial para a cobrança. Caso o inadimplente não regularize a dívida, o imóvel pode ser penhorado e levado a leilão, o que implica na perda dos direitos de propriedade. Essas medidas são necessárias para proteger os condôminos adimplentes, garantindo a manutenção do equilíbrio financeiro e a continuidade dos serviços no condomínio.

Com o objetivo de refletir a situação econômica do país e trazer maior uniformidade, foi promul-

gada, em junho de 2024, a Lei nº 14.905, que introduziu mudanças importantes no Código Civil Brasileiro. Antes da Lei, não havia um índice padrão para corrigir dívidas condominiais, permitindo que cada Condomínio utilizasse diferentes indicadores. Agora, na ausência de previsão específica na Convenção Condominial, o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, que é considerado uma medida mais estável e representativa da inflação, deve ser usado para atualizar os débitos. Além disso, salvo nos casos convencionados, os juros moratórios passaram a ser calculados com base na taxa Selic (taxa básica de juros da economia), descontado o IPCA. A nova legislação trouxe avanços na forma como a inadimplência condominial é gerida, permitindo uma abordagem justa e transparente, facilitando a previsibilidade e o pagamento dos débitos pelos devedores. A melhor solução sempre será a prevenção. Planejamentos estratégicos que contemplem as novas disposições legais e a implementação de boas práticas de gestão são fundamentais para



Vivian Nicodemos Augusto, Advogada, inscrita na OAB/SP nº 259.511, é pós-graduada em Direito Civil, Processual Civil e Direito Imobiliário. Sócia da Augusto&Nogueira Advogados

enfrentar a inadimplência de forma sustentável e garantir a estabilidade financeira dos Condomínios. Antes de recorrer à via judicial, é recomendável buscar alternativas amigáveis, como a criação de campanhas de conscientização que informem os condôminos sobre os impactos da inadimplência, a realização de campanhas de negociação, bem como ter um controle financeiro eficiente para enfrentamento de situações de crise.

O diálogo entre síndicos e moradores é uma estratégia valiosa para lidar com a inadimplência; contudo, quando não surte o efeito desejado, a cobrança judicial se torna uma ferramenta necessária para resguardar os direitos do Condomínio e dos condôminos adimplentes.

CELEBRANDO O 3º ANO DO PROJETO CHÁ DAS SÍNDICAS

FORTALECENDO A
PARTICIPAÇÃO FEMININA
NO MERCADO CONDOMINIAL





No último dia 24 de outubro, o mercado condominial do Rio de Janeiro foi palco de uma celebração especial: o terceiro ano do projeto Chá das Síndicas. Esse evento, além de comemorar mais um ano de sucesso, reafirmou a importância da participação feminina no setor condominial, tradicionalmente dominado por homens, trazendo ao centro das discussões o poder de trans-

formação que as mulheres tem exercido nas gestões condominiais.

O Chá das Síndicas tem se mostrado um espaço fundamental de conexão, troca de experiências e empoderamento, reunindo mulheres síndicas, administradoras e profissionais do setor, que diariamente enfrentam desafios e buscam soluções inovadoras para a gestão condominial. O evento celebrou não apenas o progresso das participantes, mas também pro-

moveu discussões sobre estratégias de gestão, troca de conhecimento, cases, práticas de mercado, desafios e ferramentas de administração.

Dentre as administradoras presentes, a Zac Rio Consultoria se destacou como exemplo de liderança feminina no mercado. Com mais de 25 anos de experiência, a gestora da Zac Rio atua com uma visão que alia inovação e uma forte conexão com os valores dos clientes, oferecendo so-

“

ESSE EVENTO, ALÉM DE COMEMORAR MAIS UM ANO DE SUCESSO, REAFIRMOU A IMPORTÂNCIA DA PARTICIPAÇÃO FEMININA NO SETOR CONDOMINIAL

“

COM MAIS DE 25 ANOS DE EXPERIÊNCIA, A GESTORA DA ZAC RIO ATUA COM UMA VISÃO QUE ALIA INOVAÇÃO E UMA FORTE CONEXÃO COM OS VALORES DOS CLIENTES

“

O PROJETO CHÁ DAS SÍNDICAS REFORÇA O QUANTO A PRESENÇA FEMININA PODE TRANSFORMAR O MERCADO CONDOMINIAL, IMPRIMINDO UMA GESTÃO MAIS CUIDADOSA E ATENTA AOS DETALHES



Ana Paula



Alethea Meira

NO EVENTO, AS PARTICIPANTES PUDEAM COMPARTILHAR NÃO APENAS EXPERIÊNCIAS DE SUCESSO, MAS TAMBÉM HISTÓRIAS DE SUPERAÇÃO

luções viáveis, práticas e de baixo custo. A Zac Rio não apenas atende às demandas de gestão com eficiência, mas também se preocupa em construir relações de confiança com seus clientes, tratando cada um de forma especial e humanizada. A empresa oferece ainda diferenciais como a ausência de cobrança de 13ª taxa de administração, declarações de quita-

ção de cotas condominiais sem custo, e suporte gratuito nas assembleias, utilizando equipamentos de última geração.

O projeto Chá das Síndicas reforça o quanto a presença feminina pode transformar o mercado condominial, imprimindo uma gestão mais cuidadosa e atenta aos detalhes, além de fomentar um ambiente onde ideias novas e soluções co-

Alessandra Bravo



Mara Adélia



**Foto Mara Adélia
no Terceiro Chá
das Sínlicas**



**María Sousa, da ADQ, Ana
Paula e Thamirez Lima, da ADQ**



ADMINISTRADORA DE CONDOMÍNIOS

POR SILAYNE VICCINI



Administradora de Condomínios: ciladaou aliada do Síndico?

A gestão de um condomínio é uma tarefa desafiadora e complexa, que exige dedicação, conhecimento técnico e habilidades específicas. Para muitos síndicos, a contratação de uma administradora de condomínios pode parecer uma solução ideal para facilitar essa gestão. No entanto, essa decisão pode trazer tanto benefícios quanto armadilhas. A seguir, vamos explorar ambos os lados para ajudar síndicos e condôminos a tomarem as melhores decisões.

PONTOS POSITIVOS NA CONTRATAÇÃO - Profissionalismo e expertise: a administradora conta com equipe especializada. Isso significa que o síndico pode contar com suporte técnico e jurídico, além de conhecimentos sobre legislação, normas e melhores práticas do setor, o que ajuda a evitar erros e garantir que o condomínio esteja em conformidade com as leis. Gestão financeira eficiente: essa é uma das áreas mais críticas na gestão de condomínios. Uma administradora pode oferecer serviços como elaboração de orçamentos, controle de contas a pagar e a receber e relatórios financeiros detalhados, o que proporciona maior transparência, facilita a tomada de decisão, além de ajudar a evitar problemas financeiros. Redução de Conflitos: com uma administradora muitos conflitos entre condôminos podem ser minimizados. Ela pode mediar discussões e aplicar regras de forma imparcial, o que ajuda a manter a harmonia no condomínio. Isso alivia a pressão sobre o síndico, que muitas vezes se vê no meio de desavenças. Economia de tempo: gerir um condomínio demanda tempo e dedicação. Ao contratar uma administradora o síndico economiza tempo e concentra esforços em outras responsabilidades ou até mesmo em sua vida pessoal. Resultado: uma gestão mais eficiente e menos estressante. Melhoria na comunicação: uma boa administradora implanta sistema de comunicação eficaz entre os condôminos e a gestão - como newsletters, aplicativos ou plataformas online - facilitando a divulgação de informações e a participação dos moradores nas decisões do condomínio. Acesso a fornecedores e serviços: as administradoras geralmente têm parcerias com fornecedores e prestadores de serviços, o que pode resultar em melhores preços e condições para o condomínio, com serviços de: manutenção, segurança e limpeza. Planejamento estratégico e manutenção: ela pode ajudar no planejamento de manutenções, melhorias e investimentos, garantindo que as necessidades do condomínio sejam atendidas de forma proativa. Suporte Jurídico e cumprimento de normas e regulamentações: questões legais podem surgir na gestão. Uma administradora pode oferecer suporte jurídico, ajudando a resolver problemas legais e evitando complicações futuras; garantir que o condomínio esteja em conformidade com as leis e regulamentos sejam respeitados. Relatórios e transparência: ela também pode fornecer relatórios financeiros e administrativos regulares garantindo que todos estejam informados e possam participar ativamente da gestão. Foco na qualidade de vida: com uma gestão profissional, os condôminos podem desfrutar de tranquilidade na vida pessoal.

PONTOS DESFAVORÁVEIS - Custo adicional: contratar uma administradora implica em custos que podem ser significativos, especialmente para condomínios menores. É importante avaliar se os benefícios superam os custos e se o orçamento do condomínio permite a despesa. Custos ocultos: muitas administradoras apresentam um valor inicial atrativo, mas é fundamental verificar se há taxas adicionais ou custos ocultos, como taxas de serviços, cobranças por consultorias ou tarifas extras que podem surgir ao longo do contrato. Falta de transparência: é essencial que a administradora seja transparente em relação às suas práticas, relatórios financeiros e processos. A falta de clareza pode levar a desconfiança e conflitos entre os condôminos. Experiência e reputação: é preciso verificar a experiência e reputação da administradora. Administradoras inexperientes ou com histórico de problemas podem não oferecer o suporte necessário e até agravar a situação do condomínio. Contratos Longos e Rígidos: atenção a contratos que exigem compromissos de longo prazo sem possibilidade de rescisão fácil. Isso pode dificultar a troca de administradora caso os serviços não atendam às expectativas. Falta de Personalização: algumas delas podem oferecer soluções padronizadas que não atendem às necessidades do condomínio. É importante que ela ofereça a personalização dos serviços. Comunicação Deficiente: verifique se a administradora possui canais de comunicação eficazes e se está disposta a manter os condôminos informados sobre questões relevantes. Conflitos de Interesse: esteja atento a possíveis conflitos de interesse, como parcerias com fornecedores que podem não ser as melhores opções para o condomínio. Falta de Suporte Jurídico: a gestão condominial pode envolver questões legais complexas. Certifique-se de que a administradora tenha suporte jurídico adequado para evitar problemas futuros. Avaliação de Desempenho: é importante estabelecer critérios claros para avaliar o desempenho da administradora. Sem isso, pode ser difícil identificar problemas ou insatisfações com os serviços prestados.

Silayne Viccini

Administradora e Advogada com especialização em Direito Condominial e MBA em Gestão com Ênfase em Direito Condominial. É membro da Comissão Nacional de Direito Condominial da ABA.

COM INICIATIVAS COMO O CHÁ DAS SÍNDICAS, FICA CADA VEZ MAIS CLARO QUE AS MULHERES POSSUEM UM PAPEL ESSENCIAL NA CONSTRUÇÃO DE UMA GESTÃO CONDOMINIAL MAIS EFICAZ, HUMANA E INCLUSIVA



laborativas surgem e ganham força. No evento, as participantes puderam compartilhar não apenas experiências de sucesso, mas também histórias de superação, ressaltando como a inclusão de mulheres em posições de liderança vem resultando em práticas de gestão mais transparentes, éticas e voltadas para a qualidade de vida dos moradores.

Para a Zac Rio, o projeto representa uma oportunidade única de fortalecer as mulheres do setor, promovendo um mercado mais equilibrado e valorizando a diversidade. Com iniciativas como o Chá das Síndicas, fica cada vez mais claro que as mulheres possuem um papel essencial na construção de uma gestão condominial mais eficaz, humana e inclusiva. Que venham muitos mais anos de celebração, aprendizado e transformação para o projeto!



Solimar Miranda

Headhunter e especialista em Gestão de Pessoas e Consultoria Organizacional, Especialista em Análise de Perfil Comportamental, Fundadora da SolmirandaRH.

Contatos

☎ (71) 99159-4757

📧 @solimarmiranda

📧 @solmirandarh

📌 grupo5rh

🌐 prosadesenvolvimentohumano

🌐 grupo5rh.com.br



Renata Zagari

Advogada com sólida experiência na área de Direito Imobiliário, pós-graduada com ênfase em Direito Condominial e Docência Superior. Certificada pela APSA em Gestão de Propriedades Urbanas (GPU). É membro da Comissão Brasileira de Direito Imobiliário da ABA e Síndica Profissional. Como sócia da Zac Rio Consultoria, atua de forma destacada na gestão condominial e locatícia, contribuindo com soluções práticas, personalizadas e de baixo custo para os clientes. Renata é reconhecida por seu comprometimento com a transparência, excelência e inovação no setor imobiliário.

Contatos

☎ (21) 96446-0845

📧 @zac.rio_consultoria

📧 @renatazagari

✉ zacrioconsultoria@gmail.com



Auditoria de Condomínios

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

Paz e harmonia
entre condôminos e
valorização patrimonial



MANAGER
AUDITORIA,
CONSULTORIA &
CONTABILIDADE SS LTDA.



REGULAMENTAÇÃO DA CARREIRA DE SÍNDICO PROFISSIONAL

E AS DIVERGÊNCIAS ENTRE CRA E OAB-SP

A recente Resolução Normativa CFA nº 654/2024, que estabelece a obrigatoriedade de registro no Conselho Regional de Administração (CRA) para síndicos profissionais, gerou um debate intenso entre diferentes setores, especialmente entre o Conselho Federal de Administração (CFA) e a Ordem dos Advogados do Brasil – Seção São Paulo (OAB-SP). Para explorar as posições dessas duas entidades e alinharmos com a visão crítica sobre a necessidade de regulamentação da profissão de síndico, considerando as responsabilidades tanto dos síndicos profissionais quanto dos moradores eleitos a Revista dos Condomínios buscou a perspectiva de dois especialistas do setor: o contador e matemático, Marcos Galvão e Francisco Egito, contador e advogado.

CFA: defendendo o registro obrigatório

Segundo Galvão o Conselho Federal de Administração (CFA) argumenta que a administração de condomínios envolve atividades que se enquadram nas atribuições privativas dos administradores, conforme definidas em lei (número 4.769/65). A resolução normativa do conselho reforça que o síndico profissional, ou a empresa de sindicatura, deve ser registrada no CRA para garantir a habilitação legal para exercer suas funções. “O argumento central é que a administração condominial envolve tarefas complexas, como gestão financeira, planejamento e controle, atividades que estariam diretamente ligadas à ciência da administração” – ressalta Galvão.

Ainda de acordo com Galvão, o CFA tem o entendimento de que o registro no CRA é uma forma de garantir que os síndicos pro-

fissionais tenham a qualificação adequada para lidar com essas responsabilidades. Além disso, “o conselho acredita que essa medida protege os condôminos ao submeter os síndicos profissionais à fiscalização ética e técnica do sistema CFA/CRAs” – completa o especialista.

Síndicos orgânicos:

exceção e muitas críticas

No entanto, essa exigência não se aplica aos síndicos moradores (orgânicos), que são isentos do registro no CRA. Essa distinção é criticada por muitos especialistas, pois ambos os tipos de síndico desempenham funções semelhantes no cotidiano condominial.

OAB-SP: falta de base legal para exigir registro

Por outro lado, a OAB-SP questiona a legalidade dessa exigência. Em um parecer detalhado, a entidade argumenta que o cargo de síndico não se enqua-

dra nas atividades privativas de administradores conforme definido em lei (número 4.769/65). A OAB-SP sustenta que “o papel do síndico é mais representativo do que administrativo em sua essência, uma vez que ele atua como mandatário eleito pelos condôminos para representar seus interesses” – explica Galvão.

A OAB-SP também destaca que o Código Civil Brasileiro permite que qualquer pessoa seja eleita síndico, independentemente de qualificações específicas ou formação acadêmica em administração. Para a OAB-SP, exigir o registro no CRA para síndicos profissionais “configura uma extrapolação das atribuições do conselho e cria uma barreira desnecessária ao exercício da função” – opina Galvão, para emendar: “além disso, a entidade critica a diferenciação entre síndicos moradores e profissionais, já que ambos desempenham funções idênticas em muitos aspectos”.



Marcos Galvão

Síndico profissional, diretor financeiro da ASSINPRO (Associação de Síndicos Profissionais de Pernambuco), CEO da Estratégia Consultoria, Contabilista desde 1998 e desenvolvedor de Sistemas desde 1997, técnico em edificações desde 2015, formado em Matemática com especializações em: Arquitetura de Sistemas, Segurança da Informação e Matemática

Contato

✉ coaleth@gmail.com
☎ 81 991102501



“

SEM UMA LEI ESPECÍFICA, QUE DEFINA CLARAMENTE AS ATRIBUIÇÕES E QUALIFICAÇÕES NECESSÁRIAS PARA SER SÍNDICO PROFISSIONAL, QUALQUER EXIGÊNCIA DE REGISTRO EM CONSELHOS COMO O CRA CARECE DE BASE LEGAL SÓLIDA

Outro ponto que levantado pela OAB-SP foi a ausência de uma regulamentação formal da profissão de síndico. “Sem uma lei específica, que defina claramente as atribuições e qualificações necessárias para ser síndico profissional, qualquer exigência de registro em conselhos como o CRA carece de base legal sólida” – garante Galvão.

Uma Visão Crítica:

a necessidade de uma regulamentação clara

Galvão concorda com a posição da OAB-SP no sentido de que antes de qualquer exigência de registro, em conselhos profissionais como o CRA, “é fundamental que haja uma regulamentação clara da profissão de síndico”. Atualmente, não existe uma legislação específica que defina as responsabilidades e qualificações mínimas para exercer essa função. Isso cria “um vácuo legal onde diferentes conselhos tentam reivindicar ju-

risdição sobre os síndicos profissionais” – pondera o especialista.

Regulamentação para profissão multidisciplinar

A regulamentação deve ser abrangente e considerar as diversas áreas envolvidas na gestão condominial – desde aspectos jurídicos até engenharia e contabilidade. Assim como “ocorre com outras profissões multidisciplinares, como técnicos em segurança do trabalho, que podem se registrar tanto no CREA quanto no Ministério do Trabalho, seria necessário definir qual conselho seria mais adequado para supervisionar os síndicos profissionais” – aponta Galvão. Para o especialista poderia ser o CRECI, dada a proximidade com o setor imobiliário; o CRC, pela importância da contabilidade; ou até mesmo o próprio CRA. Mas isso só faria sentido após uma regulamentação formal – ressalta Galvão.

Síndicos moradores ou or-

gânicos: tratamento diferenciado?

Além disso, é importante considerar o tratamento dado aos síndicos moradores. Para Galvão não faz sentido tratá-los de maneira diferente dos síndicos profissionais, “uma vez que ambos desempenham funções semelhantes. Se o objetivo é garantir qualificação e proteção aos condôminos, todos os síndicos deveriam estar sujeitos às mesmas regras e exigências” - pondera.

Por fim aponta o especialista que se deve pensar também na situação das administradoras de condomínio. “Muitas delas já realizam grande parte das tarefas administrativas sob supervisão do síndico. Se essas empresas não são obrigadas a ter registro no CRA, como muitas vezes ocorre, por que exigir isso apenas dos síndicos?” – pergunta Galvão. De acordo com ele, isso cria um cenário confuso e inconsistente.



REGISTRO

OBRIGATÓRIO OU NÃO?

O debate sobre a obrigatoriedade do registro dos síndicos profissionais no CRA revela uma questão mais profunda: a falta de regulamentação clara da profissão. Enquanto o CFA defende essa medida como forma de garantir qualificação e fiscalização, a OAB-SP aponta corretamente as lacunas legais e questiona a legitimidade dessa exigência. “No final das contas, antes de discutir qual conselho deve supervisionar os síndicos profissionais, ou se eles devem ter registro obrigatório, é necessário primeiro regulamentar adequadamente essa profissão” – enfatiza Galvão. Somente assim será possível definir quais são as qualificações necessárias e quais conselhos têm competência para fiscalizar essa atividade tão importante na vida condominial.



Porto Serviço oferece soluções completas para condomínios

Imprevistos acontecem na vida de todo mundo. Isso é ponto pacífico. Seja por um problema elétrico ou hidráulico, seja pela necessidade de realizar a manutenção do ar-condicionado, uma hora será preciso recorrer a algum tipo de ajuda profissional para essas soluções. Afinal, contar com a ajuda de profissional na hora de resolver esses problemas, de forma correta e segura, principalmente se considerarmos que nem todos dispõem do conhecimento devido e, também, do tempo necessário, é primordial.

Mas coloque também, nesse pacote, a frequência dessas demandas. Caso sejam mais ou menos frequentes, o caminho é a contratação de prestadores de serviços para realizar as atividades nas quais possuem especializações e o devido conhecimento para executá-las. Somada a essa perspectiva, é possível planejar. Muitas vezes, o defeito ou problema, pode ser evitado se houver uma agenda de manutenção.

De acordo com Marcelo Sebastião, diretor da Porto Serviço, o objetivo é trazer conveniênc-

Em cada época, alguns **serviços** **se destacam**

Calor

Conserto ou higienização de ar-condicionado, conserto de geladeira e instalação de ventilador;

Chuva

Desentupimento, troca de telha e guincho;

Frio

Conserto de chuveiro, conserto elétrico, carga de bateria e conserto de ar-condicionado;

Férias

Limpeza de sofá, con-

serto elétrico, conserto hidráulico e guincho;

Final de ano

Limpeza de sofá, conserto elétrico e conserto hidráulico;

Carnaval

Guincho, conserto elétrico e conserto hidráulico;

Black Friday: instalação de painel de TV, instalação de fechadura digital, fixações em geral e instalação de linha branca.

 **Porto Serviço**



cia e eficiência para os síndicos e condôminos. “Com os serviços certos, é possível evitar problemas recorrentes e transformar a gestão de um condomínio em algo muito mais tranquilo” – garante.

Com essa lógica opera a Porto Serviço, com um portfólio de serviços amplo, para tornar essa demanda um processo automatizado e satisfatório em termos de tempo e esforço administrativo por parte dos síndicos de condomínios.

A partir do portfólio é possível escolher qual o modelo de serviço que melhor se encaixa na necessidade do consumidor. Nele, tem-se “como alternativa, por exemplo, a contratação de serviços de recorrência, como: combos de limpeza de ar-condicionado, manutenção de aquecedor a gás e limpeza de sofá; serviços de conveniência, como instalação de fechadura digital, instalação de TV, fixação de quadros e utensílios; ou ainda serviços emergenciais, como conserto de fogão, lava-louça e geladeira, manutenção de torneira, vaso sanitário ou consertos elétricos diversos e outros” – enumera Sebastião.

E aí vem uma pergunta básica para a tal programação: quais os tipos de serviços mais procurados para condomínios em diferentes épocas do ano?

Segundo Marcelo Sebastião, diretor da Porto Serviço, “a sazonalidade influencia diretamente nas demandas. Por isso, oferecemos uma ampla gama de serviços que atendem tanto emergências quanto planejamentos, como manutenções preventivas ou demandas específicas de cada estação”.

Levando em conta a sazonalidade, falando de forma simplificada, a Porto Servi-



Marcelo Sebastião

Possui mais de 35 anos de experiência no mercado de seguros. É formado em Administração de Empresas com ênfase em Comércio Exterior na UNISAL (Centro Universitário Salesiano de São Paulo) e pós-graduado em Gestão Empresarial pela FEI. Atuou em diferentes áreas e negócios de seguros (operações, produtos, serviços, sinistros auto/ramos elementares e atendimento). Foi Coordenador Geral na Mogno Corretora e, em seguida, ingressou no Grupo Porto, no qual atua há 34 anos. Atualmente é diretor de Serviços e lidera decisões estratégicas para modernização do modelo de negócios, melhoria da experiência do cliente e sustentabilidade da operação da empresa. É presidente da Comissão de Seguro Auto da Federação Nacional de Seguros Gerais (FenSeg).

OUTRAS FACILIDADES

Orçamento pronto na hora

Basta informar a necessidade por meio do formulário disponível no site e visualizar o valor do orçamento direto na tela.

Agendamento 100% on-line

Tudo on-line, na tela do dispositivo preferido: computador, tablet ou celular. Só escolher o melhor dia e horário e um Prestador Porto Serviço irá ao local combinado. Em caso de emergência, os prestadores conseguem ajudar em até 2 horas após a solicitação do serviço.

Pagamento após o serviço

No momento da solicitação do serviço, o valor total do orçamento é reservado no cartão de crédito e apenas após a realização do procedimento a cobrança é, de fato, efetuada. Tudo on-line, transparente

e em um ambiente totalmente seguro.

Garantias

Em até 20 dias corridos da data da prestação do serviço, os profissionais da Porto Serviço podem ser acionados novamente para refazer seus trabalhos. Além disso, em casos de defeitos ou falhas constatadas posteriormente, o consumidor pode entrar em contato a qualquer dia e hora da semana para reparações técnicas sem custos adicionais. Dependendo do serviço contratado, essa garantia se estende até 90 dias após a primeira visita do profissional.

“Estamos comprometidos em oferecer uma experiência prática, transparente e confiável. Desde a escolha do serviço até a finalização do atendimento, nossa prioridade é facilitar a vida dos nossos clientes”, finaliza o diretor de Porto Serviço.



A piscina do seu condomínio pode falar?

A revolução do século XXI é da comunicação, não da informação. Dominique Wolton já dizia: “A informação é a mensagem. A comunicação é a relação.” E no universo dos condomínios, essa diferença pode transformar o dia a dia dos moradores. Afinal, não basta pendurar uma placa com as regras da piscina; é preciso que os moradores a vejam, leiam e, acima de tudo, se conectem com ela.

Imagine chegar à área da piscina e encontrar um cartaz que diz: “Proibido correr ... Mas mergulhar na diversão está liberado!” ou “Use protetor solar e bom senso. Sua pele e os vizinhos agradecem!” Essas mensagens, além de informativas, criam empatia e arrancam sorrisos. Elas tornam o cotidiano mais leve e incentivam o cumprimento das normas de forma natural.

O mesmo vale para o playground, a academia ou a churrasqueira. Um recado criativo é como uma conversa simpática entre o condomínio e seus moradores. Não é sobre impor regras, mas sobre criar uma relação de respeito e colaboração. E aí está o desafio: como se destacar em meio à enxurrada de mensagens que disputam nossa atenção diariamente?

A solução é a criatividade. Que tal um mural interativo na entrada do prédio, onde os moradores possam deixar recados ou sugestões? Ou adesivos divertidos no elevador lembrando as normas de convivência? No verão, quando as áreas comuns ficam mais movimentadas, é o momento perfeito para inovar e transformar as normas em um convite ao convívio harmonioso.

A comunicação criativa é uma ponte entre a gestão e os moradores. Ela humaniza o ambiente e mostra que o condomínio é mais do que paredes e regras: é um espaço compartilhado, onde a relação entre as pessoas faz toda a diferença. Então, que tal dar voz à piscina do seu condomínio? Quem sabe ela não tem algo divertido a dizer?

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 Condomicando.

ço traz serviços para o carro, para casa e também para empresas, que incluem eletricista, encanador, limpeza e higienização de estofo, consertos em geral, automação, instalação e fixação de móveis, manutenção e reparos residenciais, remoção e transporte de veículos e chaveiro residencial e automotivo.

Serviços hidráulicos e de ar-condicionado despontam como os mais requisitados, seguidos por assistência 24 horas e intervenções em geral. Por outro lado, montagem de móveis e limpeza de caixa d'água mais esporádicos, mas crescente no universo de solicitações.

Identificando todas as necessidades do mercado em cada uma das épocas do ano, a Porto Serviço foi consolidada formalmente como uma unidade de negócios da Porto no final do ano de 2023.

A empresa conta, atualmente, com “mais de 200 serviços que podem ser contratados em poucos cliques, incluindo limpeza de sofá e poltronas, conserto de geladeira e instalação de ar-condicionado. Basta escolher o que precisa; em seguida, agendar pelo site, ou com o apoio de um corretor parceiro, e receber o prestador Porto” – ensina o diretor.



Sobre a Porto Serviço

A Porto Serviço, consolidada no fim de 2023 como unidade de negócio do Grupo Porto, é responsável por levar conveniência para a casa, para o carro e para a vida das pessoas com atendimentos e assistências emergenciais ou programadas, disponíveis para clientes e também para quem ainda não é cliente Porto. No primeiro trimestre de 2024, a Porto Serviço obteve um total de R\$ 612,4 milhões em receitas e EBITDA de R\$ 112,5 milhões e margem de 18,4%.

Contatos

🌐 portosegurofaz.com.br/app / www.portoseguro.com.br/app-porto-download
 📞 11 3003-93030
 ✉️ porto@pros.com.vc
 📞 (11) 99994-1895 | (11) 3585-0100

INADIMPLÊNCIA CONDOMINIAL

CONSEQUÊNCIAS LEGAIS E
AS NOVAS REGRAS DE CÁLCULO



Dívidas de parcelas do condomínio podem levar o proprietário à perda do imóvel e leilão para quitação dos débitos

Em outubro de 2024, a inadimplência das taxas condominiais atingiu 13,84%, o maior índice do ano. Essa realidade compromete a saúde financeira dos condomínios, afetando serviços essenciais e sobrecarregando os condôminos adimplentes, que podem ser obrigados a arcar com reajustes para cobrir as dívidas dos inadimplentes.

O pagamento das taxas condominiais é uma obrigação legal prevista no Código Civil. Quando o condômino não efetua o pagamento de forma amigável, o Condomínio pode tomar medidas legais severas, como protestar o débito e ingressar com uma ação



Prédio novo sempre apresenta qualidade no desempenho?

A primeira comissão dos representantes dos condôminos, quando recebe da incorporadora/construtora, o “EMPREENHIMENTO NOVO”, se depara com a responsabilidade de delegar a uma equipe de técnicos credenciados (arquitetos, engenheiros), a primeira inspeção predial, para verificar a qualidade da construção, os vícios ocultos, os vícios construtivos, a legislação, os prazos prescricionais. Porém, a lei de Vistoria Predial Estadual/RJ nº 6.400/2013, prevê que a construtora apresente o LAUDO DE VISTORIA PREDIAL nos primeiros cinco anos de construído, a partir do “habite-se”, sem desobrigar a inspeção, da “entrega/recebimento das chaves”, por parte dos condôminos/condomínio e futuras vistorias prediais obrigatórias. Quando se trata do tema vícios construtivos e vícios ocultos, O MANUAL DO PROPRIETÁRIO, (ABNT-NBR 14.037), fornecido por algumas construtoras, impõe limites quanto ao DIREITO DE RECLAMAR, estabelecendo prazos das garantias legais, diferenciadas, para cada sistema ou elementos construtivos. Os representantes legais, proprietários do prédio novo, de posse do documento “LAUDO de inspeção”, deverão providenciar a manutenção do edifício (ABNT-NBR 5676). E, identificado os vícios construtivos, ocultos e as inconformidades, poderão acionar os responsáveis da incorporadora, no prazo legal, para exigir as reparações da lista de pendências. Caso contrário, ajuizar na justiça, contando com advogados especializados para ingressar com a ação de reparação de danos.

Aparecida Defante

Arquiteta Urbanista, Engenheira de Segurança do Trabalho e Engenheira de Avaliações e Perícias (UFF). Atuação em Vistorias Prediais, em obras e reformas de imóveis e manutenção predial. É responsável técnica de trabalho em altura com NR 35, trabalhos em fachadas de prédios comerciais e residenciais. Experiência em impermeabilização nas construções e aplicação de epóxi em pisos de garagens. Assessoria técnica condominial na área de manutenção predial. Legalização de obras. Elaboração de projetos arquitetônicos. Administração de obras e laudos periciais.

Contatos

☎ (21) 99624-6001 / (21) 99624-6025

📧 m_a_arquitetura

📧 arquitetaaparecidadefante

📧 aparecidadefante



CASO O INADIMPLENTE NÃO
REGULARIZE A DÍVIDA, O
IMÓVEL PODE SER PENHORADO
E LEVADO A LEILÃO, O QUE
RESULTA NA PERDA DOS
DIREITOS DE PROPRIEDADE



judicial para a cobrança. Caso o inadimplente não regularize a dívida, o imóvel pode ser penhorado e levado a leilão, o que resulta na perda dos direitos de propriedade. Essas medidas são necessárias para proteger os condôminos adimplentes, garantindo a manutenção do equilíbrio financeiro e a continuidade dos serviços no condomínio.

Com o objetivo de refletir a situação econômica do país e trazer maior uniformidade, foi promulgada, em junho de 2024, a Lei nº 14.905, que introduziu mudanças importantes no Código Civil Brasileiro. Antes da Lei, não havia um índice padrão para corrigir dívidas condominiais, permitindo que cada Condomínio utilizasse diferentes indicadores. Agora, na ausência de previsão específica na Convenção Condominial, o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, que é considerado uma medida mais estável e representativa da inflação, deve ser usado para atualizar os débitos. Além disso, salvo nos casos convencionados, os juros moratórios passaram a ser calculados com base na taxa Selic (taxa básica de juros da economia), descontado o IPCA. A nova legislação trouxe avanços na forma como a inadimplência condominial é gerida, permitindo uma abordagem justa e transparente, facilitando a previsibilidade e o pagamento dos débitos pelos devedores.

A melhor solução sempre será a prevenção. Planejamentos estratégicos que contem-



O DIÁLOGO ENTRE SÍNDICOS E MORADORES É UMA ESTRATÉGIA VALIOSA PARA LIDAR COM A INADIMPLÊNCIA; CONTUDO, QUANDO NÃO SURTE O EFEITO DESEJADO, A COBRANÇA JUDICIAL SE TORNA UMA FERRAMENTA NECESSÁRIA

“

A NOVA LEGISLAÇÃO TROUXE AVANÇOS NA FORMA COMO A INADIMPLÊNCIA CONDOMINIAL É GERIDA, PERMITINDO UMA ABORDAGEM JUSTA E TRANSPARENTE...

plem as novas disposições legais e a implementação de boas práticas de gestão são fundamentais para enfrentar a inadimplência de forma sustentável e garantir a estabilidade financeira dos Condomínios. Antes de recorrer à via judicial, é recomendável buscar alternativas amigáveis, como a criação de campanhas de conscientização que informem os condôminos sobre os impactos da inadimplência, a realização de campanhas de ne-

“

ANTES DE RECORRER À VIA JUDICIAL, É RECOMENDÁVEL BUSCAR ALTERNATIVAS AMIGÁVEIS, COMO A CRIAÇÃO DE CAMPANHAS DE CONSCIENTIZAÇÃO

gociação, bem como ter um controle financeiro eficiente para enfrentamento de situações de crise.

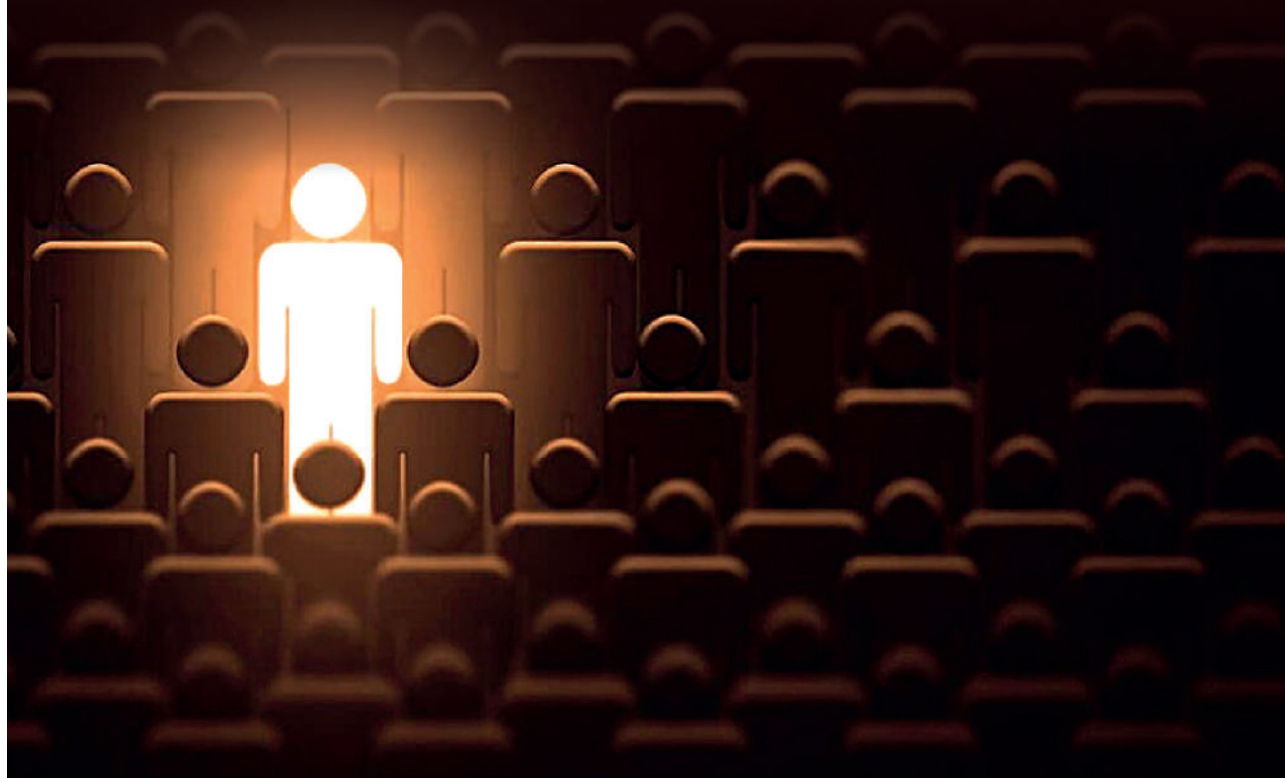
O diálogo entre síndicos e moradores é uma estratégia valiosa para lidar com a inadimplência; contudo, quando não surte o efeito desejado, a cobrança judicial se torna uma ferramenta necessária para resguardar os direitos do Condomínio e dos condôminos adimplentes.



Vivian Nicodemos Augusto
Advogada, inscrita na OAB/SP nº 259.511, é pós-graduada em Direito Civil, Processual Civil e Direito Imobiliário. Sócia da Augusto&Nogueira Advogados

DEPARTAMENTO DE PESSOAL

O que o mercado apresenta e quais os desafios e diferenciais obrigatórios para se destacar dos concorrentes



Os desafios a frente de uma empresa como a CM Assessoria, que realiza a gestão de Departamento de Pessoal, “são muitos e diversos”, de acordo com Cíntia Martins, CEO da CM Assessoria. Segundo ela, existe uma falta de confiança no mercado pela falta de processos estabelecidos de forma clara, o que pode gerar medo e insegurança. Na CM Assessoria esse entendimento, “ao longo dos mais de 15 anos da empresa, com

processos claros, definidos e transparentes, mostrou-se um valor diferencial que promoveu um trabalho que foi recebido como uma parceria de valor por parte dos clientes”.

Experiência e confiança

Talvez pela impressão desenvolvida e arraigada no mercado, de acordo com Cíntia Martines, “é preciso, a todo o momento, com os novos e potenciais clientes, desmistificar a lenda de que o escritório de contabilidade sempre comete er-

ros, não é atencioso ou que não se importa com o cliente” – lamenta, acrescentando: “é preciso, diariamente, contar com a experiência e autoconfiança minha e da equipe para ser claro ao apresentar a nossa lógica de negócio, experiência prática e resultados”.

Cultura: pouca transparência e atenção a detalhes

Se há um temor com relação aos serviços apresentados por empresas fornecedoras de DP no mercado, isso se explica na prática,



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





DEPOIMENTOS DE CLIENTES DA CM ASSESSORIA

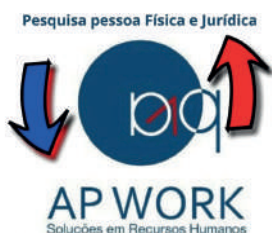


CM Assessoria possui uma gestão capaz de mudar o cotidiano da sua empresa. Sempre atenta ao empreendedorismo, conhece muito bem as complexas leis trabalhistas e contábeis do Brasil.

Cintia Martins é uma profissional parceira, que faz você economizar. Sem dúvida nenhuma é um bom investimento para a empresa, que precisa não só de um contador, mas de uma assessoria completa na área fiscal, contábil, tributária, RH e DP.

Cintia, obrigado por ser esta profissional completa. A CM Martins merece todo o sucesso.

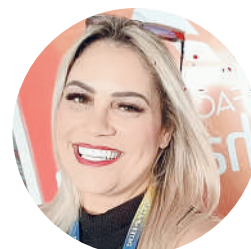
Arthur Romano
Diretor da Equipe Hartlabor



Tivemos a imensa sorte de conhecer a Cintia Martins Assessoria a poucos meses, para cuidar da Contabilidade e departamento pessoal da AP WORK. Ela é extremamente profissional, precisa, nos respondeu as diversas questões que tínhamos, e finalmente, depois de muito tempo, temos a real certeza de estarmos bem assessorados.

Posso dizer que Cintia Martins e sua equipe vão além do esperado e contratado e recomendo sem nenhuma restrição.

Sueli Romano
Diretora da Equipe AP WORK



A CM Assessoria Empresarial é uma empresa que nos recebeu muito bem desde quando iniciamos nossa atividade. Ser cliente da CM Martins é saber que podemos contar com eles diante de qualquer dificuldade. São sempre prestativos e atenciosos com todos da nossa equipe. É uma empresa eficiente e eficaz em todos os serviços prestados transmitindo-nos segurança e confiabilidade. É uma empresa séria, transparente e ética. A CM me trouxe solução. Por isso, com toda certeza, recomendo a empresa.

Carolina Ruas
Diretora da Equipe
Anhanguera



A Cindini agradece a dedicação e a excelência na qualidade do atendimento da equipe. Todos estão empenhados em solucionar as adversidades que possam vir a ocorrer. A parceria se mantém por causa da confiabilidade nos resultados do nosso negócio. Esperamos continuar com essa parceria por muitos anos!

A CM Martins é imprescindível para o funcionamento da nossa empresa. A consultoria contábil e de departamento pessoal é impecável. Possuem um acompanhamento extremamente atencioso em relação ao negócio, aos sócios e aos colaboradores, facilitando demais nosso trabalho.

Leandro Marques
Diretor da Equipe
Cindini Atacadista



A CM Assessoria Empresarial tem como CEO Cintia Martins, especialista em DP (departamento de pessoal) e Legislação Trabalhista, área que é pós-graduada. Com sólida formação em Administração de Empresas, Martins conta com mais de 14 anos de experiência na gestão de Folha de Pagamento para empresas de grande porte. Com forte espírito empreendedor e dedicação no atendimento personalizado aos clientes, a especialista incorporou à empresa uma cultura de atendimento, com resposta rápida e adequada às demandas, além de recursos para tornar a administração a mais transparente e ágil. A empresa é administrada com a compreensão de que o sucesso e a eficiência de um negócio dependem de três pilares: Contábil; Departamento de Pessoal e Recursos Humanos. Para tanto oferece serviços abrangentes para atender e

antever as demandas e necessidades dos negócios dos clientes. Serviços de assessoria e auxílio à gestão: Terceirização de Folha de Pagamento, Gerenciamento de Controle de Férias, Rotinas de Admissão e Demissão, Administração de Benefícios, Controle de Ponto, Recrutamento e Seleção, Treinamento e Desenvolvimento Customizado, Gestão de Desempenho Eficaz, Soluções em Conformidade, Assessoria Estratégica, Abertura de Empresa Descomplicada, Regularização Eficiente, Baixa de CNPJ (sem estresse), Balanço Patrimonial Transparente, Análise Financeira Estratégica, Consultoria Fiscal e Tributária Especializada.

Contatos

☎ 21 98985-5432

📧 Cintiamartins_assessoria

🌐 cintiamartinsassessoria.com.br

“pois já recebi vários clientes com altíssimo índice de erros na folha de pagamento, o que gera uma desconfiança com relação a todas as empresas, de forma indiscriminada”.

Um erra: todos levam a fama

A alegação de Martines é a de que a situação torna-se ruim para todo o setor - que fornece esse tipo de serviço. Um exemplo evidente de uma situação como essa foi o da empresa AP WORK. “Há alguns anos, os serviços até então prestados à empresa não apresentavam processos (rotinas confiáveis). Além disso, registrava muitos erros na folha associados, por exemplo, a sindicato. Outro problema, salários defasados e outros”.

Solução

No caso da citada empresa, eles optaram por terceirizar os serviços e a contabilidade com a CM Assessoria. Esse caminho “ofereceu maior segurança e economia de recursos, já que a folha de pagamento ficou sob a responsabilidade de especialistas acostumados às rotinas, cumprimento de prazos e a promover um relacionamento que se traduza em confiança pela transparência oferecida. Tudo isso, com redução de custos” - enfatiza Martines.

Processos: rotina eficiente

O trabalho realizado por uma empresa de serviços de DP apresenta rotinas associadas à necessidade de atenção a detalhes. “Por isso a CM Martins trabalha em

busca de processos, conduta clara e documentada para gerar segurança da equipe e dos clientes, facilidade para organizar tarefas e ganho de produtividade” - indica. Com isso, “podemos oferecer um serviço de Departamento de Pessoal com clareza nos processos e com registro de todos os documentando” - conclui.

Roteiros e regras

Em última análise, esse tipo de conduta, de adoção de roteiros para as rotinas, aumenta a eficiência da equipe e a organização de um DP, o que permite mitigar a possibilidade de erros e garantindo o atendimento das obrigações legais dentro dos prazos com o menor esforço, tempo e com transparência.



GVM
ENGENHARIA

- RESTAURO DE FACHADAS
- RECUPERAÇÃO ESTRUTURAL
- IMPERMEABILIZAÇÕES
- PINTURAS

☎ (21) 98837-3995

✉ atendimento@gvmengenharia.com

📷 @gvmengenharia

🌐 www.gvmengenharia.com



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

OMA organizou evento para comemorar o Dia do Síndico

Festa foi realizada no dia 23 de novembro e contou com a presença de aproximadamente 500 convidados, coquetel, show, sorteios e experiências únicas

OMA

○ Dia do Síndico é comemorado no dia 30 de novembro, mas os profissionais da área puderam celebrar a data uma semana antes, no evento realizado pela OMA em homenagem aos síndicos. A festa da companhia, que atua na administração condominial, venda, locação e administração de imóveis ocorreu no dia 23 de novembro e contou com coquetel, almoço, show, sorteios e diversas experiências em estandes de patrocinadores.

O evento contou com a presença de cerca de 500 convidados. O público foi composto por síndicos profissionais OMA, re-

SOBRE A OMA

Fundada em 1969, a companhia atua na administração condominial, venda, locação e administração de imóveis, sempre unindo tradição à modernidade em um segmento que exige constante atualização. Líder de mercado, a empresa agrega pesquisa, estratégia e inovação, e investe em tecnologia e treinamento para proporcionar aos clientes um atendimento eficaz e personalizado. No portfólio, a OMA conta com mais de 10 milhões de m² administrados, mais de 160 mil condôminos, 2 mil ofertas de imóveis (entre venda e locação) e 700 condomínios administrados.



DESDE 1969
OMA
CONDOMÍNIO · LOCAÇÃO · VENDA

presentantes de incorporadoras e outros convidados do setor. O objetivo principal do encontro foi celebrar a data e reconhecer o trabalho realizado por esses profissionais ao longo de todo o ano. A festividade permitiu um contato maior dos síndicos com os membros da OMA contribuindo para o diálogo e o estreitamento de laços dos diversos profissionais e a empresa anfitriã.

De acordo com Bernardo Abdalla, CEO da OMA, essa foi “uma oportunidade para termos uma conversa descontraída e conhecermos mais profundamente os profissionais. Dessa forma, podemos atendê-los ainda melhor. Nosso objetivo

é comemorar e agradecer o esforço mostrado por estas pessoas tão importantes no cotidiano de nossa empresa”.

A OMA sempre comemora o Dia do Síndico, “mas há 3 anos inovou viabilizando uma modalidade diferente de evento para essa data: uma celebração, confraternização, afinal, palestras e conteúdos técnicos são pauta o ano todo” – ponderou Abdalla. Durante o evento, a empresa quer “comemorar, e proporcionar um momento de alegria e descontração e, assim, encerrarmos bem o ano e nos energizarmos para o próximo”, finaliza Abdalla.



O Síndico e o Mau Conhecido

No Condomínio Aurora, um edifício recatado de classe média alta, a figura do síndico era tão essencial quanto controversa. Seu nome era Arnaldo, homem grisalho, de modos austeros e olhar de quem já vira mais do que gostaria. Fora reeleito três vezes consecutivas, não por amor dos condôminos, mas por pura inércia: o mau conhecido era, afinal, preferível ao bom por conhecer.

Arnaldo conhecia cada problema do condomínio como um velho amigo inconveniente. A goteira insistente do 305, o cachorro barulhento do 602, o portão da garagem que precisava de um empurrão extra para fechar, tudo era parte do seu cotidiano. Mas os problemas humanos eram os que realmente pesavam. Dona Clotilde, do 202, reclamava de qualquer ruído, como se o silêncio absoluto fosse um direito constitucional. Seu Augusto, do 701, vivia em guerra com os adolescentes da quadra, sempre disposto a medir o volume da música com um decibelímetro de bolso.

— Síndico, o senhor tem que fazer alguma coisa! — exclamava Dona Clotilde, apontando para o teto, onde um leve som de passos ecoava.

— Vou ver isso, Dona Clotilde — respondia Arnaldo, sem compromisso.

Mas nada mudava, e talvez fosse essa a razão de sua longevidade no cargo. Os condôminos não queriam realmente soluções; queriam alguém para absorver suas queixas, um para-raios humano. E Arnaldo, com sua paciência estoica, era perfeito para o papel.

Tudo seguia seu curso previsível até que, em uma fatídica assembleia, surgiu um candidato opositor: um jovem recém-chegado, chamado Rodrigo. Cheio de ideias modernas, prometia revolucionar a gestão do condomínio com aplicativos, controle de custos e melhorias estruturais.

— O senhor Arnaldo é uma figura respeitável, mas está na hora de inovação! — bradava Rodrigo, empunhando um tablet como quem brandia uma espada.

A assembleia dividiu-se. Uns murmuravam em apoio à mudança, outros mantinham-se fiéis ao velho síndico. No entanto, o clima geral era de incerteza. Seria o jovem Rodrigo a solução ou um problema disfarçado de promessa?

Arnaldo, por sua vez, assistia a tudo com um leve sorriso. Conhecia bem aquela inquietação dos condôminos: queriam mudança, mas temiam-na. Sabia que, no fundo, todos preferiam seus problemas conhecidos aos desafios desconhecidos que Rodrigo representava.

— Pois bem, que decidam — disse ele calmamente, quando a discussão ameaçava descambar.

E decidiram. A mudança venceu, por uma margem estreita. Rodrigo tomou posse e, nos primeiros meses, parecia cumprir suas promessas. Mas logo os problemas começaram. A modernização trouxe transtornos; os aplicativos eram confusos, e as reformas causavam mais incômodo do que alívio. O portão da garagem, antes caprichoso, agora não fechava de jeito nenhum.

Os condôminos, que antes toleravam o gotejar da rotina, agora lamentavam o fluxo desordenado da novidade. Em um ato de contrição coletiva, clamaram pelo retorno de Arnaldo.

— Síndico, perdoe-nos! — disse Dona Clotilde, em nome dos demais. — Volte a ser o nosso para-raios.

Arnaldo aceitou, não por vaidade, mas por convicção. Sabia que o segredo da boa gestão não estava em eliminar os problemas, mas em conviver com eles. Afinal, na vida condominial, como na própria existência, é melhor o mau conhecido que o bom por conhecer.

E assim o Condomínio Aurora voltou à sua velha paz perturbada, onde cada goteira, latido e música alta encontrava, em Arnaldo, um ouvinte paciente e um apaziguador resignado.

Marcos Galvão

Síndico profissional, diretor financeiro da ASSINPRO (Associação de Síndicos Profissionais de Pernambuco), CEO da Estratégia Consultoria, Contabilista desde 1998 e desenvolvedor de Sistemas desde 1997, técnico em edificações desde 2015, formado em Matemática com especializações em: Arquitetura de Sistemas, Segurança da Informação e Matemática

Contatos

☎ 81 991102501

✉ coaleth@gmail.com

“

“CELEBRAR O DIA DO SÍNDICO É MAIS DO QUE RECONHECER UMA DATA, É VALORIZAR O TRABALHO ÁRDUO E A DEDICAÇÃO QUE ESSES PROFISSIONAIS COLOCAM EM SUAS FUNÇÕES DIARIAMENTE. O EVENTO QUE REALIZAMOS NA OMA NÃO APENAS FORTALECEU OS LAÇOS ENTRE OS SÍNDICOS E NOSSA EQUIPE, MAS TAMBÉM DESTACOU A IMPORTÂNCIA DA UNIÃO E DA TROCA DE EXPERIÊNCIAS ENTRE OS PROFISSIONAIS DO SETOR. ESTAMOS COMPROMETIDOS EM CONTINUAR APOIANDO E VALORIZANDO ESSES LÍDERES QUE SÃO FUNDAMENTAIS PARA A BOA ADMINISTRAÇÃO DOS CONDOMÍNIOS”



Bernardo Abdalla

CEO da OMA Administração de Imóveis e Corretagem Ltda e Diretor de Marketing da Associação das Administradoras de Imóveis e Condomínios - AABIC/São Paulo. É técnico em transações imobiliárias.

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



A Comunicação Como Alicerce na Gestão de Condomínios Clube

Gerir um condomínio clube é lidar com um ecossistema dinâmico e complexo, onde o tráfego intenso de pessoas, o número elevado de funcionários e a alta rotatividade de prestadores de serviço exigem habilidade e eficiência. Nesse contexto, uma comunicação clara e assertiva não é apenas desejável, mas essencial para garantir o bom funcionamento do espaço e atender às expectativas de condôminos cada vez mais exigentes.

A comunicação eficaz começa pelo entendimento de que ela vai além das palavras ditas ou escritas. Uma boa comunicação é composta por clareza, objetividade, empatia e, acima de tudo, assertividade. No cenário de um condomínio clube, onde há uma diversidade de interações - entre moradores, funcionários e fornecedores - cada mensagem precisa ser compreendida sem margem para interpretações equivocadas.

Primeiramente, a clareza é a base de tudo. É indispensável que os comunicados, treinamentos e orientações sejam apresentados de forma simples e direta, evitando termos ambíguos ou técnicos desnecessários. Isso se aplica tanto às reuniões formais quanto aos comunicados cotidianos, como avisos sobre manutenção ou normas de uso dos espaços comuns.

Além disso, a empatia é o diferencial que transforma a comunicação em uma ferramenta de gestão humanizada. Colocar-se no lugar do outro, seja ele um funcionário ou um condômino, ajuda a compreender necessidades, expectativas e até mesmo frustrações. Uma abordagem empática contribui para a construção de um ambiente mais colaborativo e harmonioso, especialmente quando surgem conflitos.

A assertividade, por sua vez, é a habilidade de se expressar com firmeza e respeito, transmitindo segurança e profissionalismo. Em um condomínio clube, onde os condôminos muitas vezes possuem expectativas elevadas, ser assertivo ajuda a gerenciar essas demandas com equilíbrio, garantindo que todos se sintam ouvidos, mas sem comprometer a autoridade ou os limites estabelecidos.

Outro ponto fundamental é o uso estratégico das soft skills. Inteligência emocional, por exemplo, é uma aliada valiosa para lidar com situações de pressão ou conflito, como reclamações ou falhas operacionais. Saber escutar ativamente, controlar emoções e responder com calma e objetividade são habilidades que fazem toda a diferença em momentos críticos.

Por fim, investir em canais de comunicação eficientes e modernos, como aplicativos, portais online ou grupos específicos, complementa o trabalho da gestão presencial. Esses recursos ajudam a manter todos informados e organizados, reduzindo ruídos e facilitando o acesso às informações.

Explorar ao máximo suas soft skills não apenas simplifica a gestão de um condomínio clube, mas também cria um ambiente onde todos - moradores, funcionários e gestores - se sentem valorizados e respeitados. Com comunicação clara, empática e assertiva, é possível transformar desafios em oportunidades e construir uma gestão mais eficiente e humana.

Shirlei Brites

Diretora Administrativa da Universidade Condominial, formada em Gestão da Inovação e Empreendedorismo Digital e capacitada pela Fundação Napoleon Hill em Liderança, inteligência emocional e comunicação eficaz.

Contatos

📧 @shirlei.brites



Expediente



REVISTA DOS
CONDOMÍNIOS

CHIEF EXECUTIVE OFFICER

FRANCISCO EGITO

JORNALISTA RESPONSÁVEL / EDITOR

RICARDO BRITTO

CONSELHO EDITORIAL

FRANCISCO MACHADO EGITO (RJ)

VANDER FERREIRA DE ANDRADE (SP)

GERÊNCIA

CECÍLIA EGITO

COMERCIAL

ANDREA OLIVEIRA

EDITORIAÇÃO

WA 32 98834.9593

COLABORADORES

YAGO SANTOS E THIAGO QUEIROZ DA CUNHA

REVISÃO

RICARDO BRITTO

REALIZAÇÃO

GRUPO FRANCISCO EGITO

ENDEREÇOS E CONTATOS

RUA GAVIÃO PEIXOTO, 183/905 - ICARAÍ,
NITERÓI, RJ - CEP 24.230-090

☎ (21) 96543-0175

🌐 REVISTADOSCONDOMINIOS.COM.BR

✉ CONTATO@REVISTADOSCONDOMINIOS.COM.BR

✉ COMERCIAL@REVISTADOSCONDOMINIOS.COM.BR

📘 REVISTADOSCONDOMINIOS

📱 @REVISTA_DOS_CONDOMINIOS

📺 REVISTA-DOS-CONDOMÍNIOS

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

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