



CONDO TOWN

N O T Í C I A S • N I T E R Ó I

ANO 1
Nº 01
AGO | 2022

UMA PUBLICAÇÃO DA

 **REVISTA DOS
CONDOMÍNIOS**
Distribuição gratuita

NITERÓI: UMA CIDADE PERFEITA PARA SE VIVER

Alto Índice de Desenvolvimento Humano, alfabetização, economia forte e qualidade de vida são grandes diferenciais

Pág. 25

COMO ADMINISTRAR
AS VAGAS DE GARAGEM
SEM ESTRESSE?

Pág. 03

PETS FAZEM PARTE
DAS COMUNIDADES
CONDOMINIAIS

Pág. 10

ENERGIA SOLAR
REDUZ CUSTOS PARA
OS CONDOMÍNIOS

Pág. 06

CONTA D'ÁGUA: VOCÊ
TAMBÉM PAGA PELO AR
QUE VAI JUNTO

Pág. 12

ISTAL
PROJETO, CONSTRUÇÃO E REFORMA

HÁ 25 ANOS, SEU
PARCEIRO DE
CONFIANÇA PARA
OBRAS E REFORMAS
PREDIAIS

CONDIÇÕES ESPECIAIS DE PAGAMENTO PARA CONDOMÍNIOS

- * Retrofit de fachada
- * Pintura externa e interna
- * Autovistoria predial
- * Modernização de portarias e playground
- * Impermeabilização em geral
- * Restauração de pastilhas
- * Lavagem e teste de percussão em fachadas

PARCELAMOS SUA OBRA
EM ATÉ **36X**

 (21) 2622-0038  (21) 99955-7967

 www.istalconstrucoes.com  @istalconstrucao

EXPEDIENTE

Chief Executive Officer: Francisco Egito

Jornalista responsável e editor: Mario Brizon

Conselho Editorial:

- Francisco Machado Egito (RJ)
- Vander Ferreira de Andrade (SP)
- Sérgio Ulpiano Kopp Ivo Itagiba (RJ)

Gerência: Cecília Egito

Comercial: Eduardo Prado e Andrea Oliveira

Editoração: Jorge Arthur

Colaboradores: João Alfredo Aurenção, Isabelle Batista e Fernanda Vitória.

Webdesign: Jorge Arthur

Infraestrutura de TI: Heitor Henrique

Realização: Grupo Francisco Egito e MMA Marketing

Endereço: Rua Gavião Peixoto, 183/1303- Icaraí, Niterói, RJ - CEP 24.230-090

Tel/WhatsApp: 21 96543-0175

www.revistadoscondominios.com.br/condotown

contato@revistadoscondominios.com.br

comercial@revistadoscondominios.com.br

[@CondoTownNewsNiteroi](https://www.facebook.com/CondoTownNewsNiteroi)

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

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. O jornal CondoTown News Niterói é uma veiculação impressa mensal, com tiragem de 2.000 exemplares, distribuído gratuitamente na cidade de Niterói (RJ).

EDITORIAL

A cidade de Niterói (RJ) é diferenciada. No cenário do Estado do Rio de Janeiro e do Brasil. Com pouco mais de 487 mil habitantes (IBGE, 2010), possui a maior taxa de alfabetização o País, com 97,5%, segundo dados do INEP (Ministério da Educação/2000), além de ser a terceira no cenário nacional quando se fala do Índice de Desenvolvimento Humano (IDH) do país, segundo o PNUD, sem falar na força da sua economia, de seu patrimônio histórico e arquitetônico e de sua beleza natural.

Diante dos dados acima ficou claro que essa linda cidade precisava de um veículo de comunicação que trouxesse informação de qualidade para seus habitantes, especialmente no que tange à sua moradia. Isso mesmo: as pessoas adoram morar em Niterói e muitas até mesmo migraram da capital para a vizinha em busca de qualidade de vida e segurança.

Assim surge o CONDOTOWN NEWS NITERÓI, um jornal mensal impresso, com distribuição gratuita em pontos estratégicos da cidade, que traz notícias e informações relevantes desse mercado, voltado especialmente para condôminos e moradores das unidades de condomínios edilícios, mas também para

síndicos, gestores, funcionários, prestadores de serviços e toda a imensa cadeia produtiva desse setor.

Esse é mais um projeto do Grupo Francisco Machado Egito, como parte associada à REVISTA DOS CONDOMÍNIOS, uma publicação digital de veiculação nacional, lançada no mercado em outubro do ano passado.

E as novidades do mercado condominial são muitas! Nessa edição você encontrará informações sobre economia de energia a partir do uso da solar, cuidados nos parquinhos infantis, dicas sobre o novo Censo do IBGE, os caminhos da mobilidade na cidade, a vida dos pets nos condomínios, as polêmicas e cuidados com a conta de água, dicas e recomendações sobre reformas, cursos para síndicos, os novos formatos legais de assembleias condominiais, os cuidados sobre os alugueis de temporada por app, e uma matéria sobre o IDH da cidade, além de muitas outras coisas.

Aproveite! E nos ajude dando sugestões. A vida dos condomínios passa por aqui. Desfrute desse novo produto, ele é seu! ■



Equipe qualificada e atendimento humanizado.

Gerente de atendimento com WhatsApp corporativo.

Tecnologia e Informação para seu condomínio na palma da sua mão

Solicite uma proposta para a administração do seu condomínio

 (21) 99808-9943 / 2620-3343

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

  @gardenadmimoveis www.gardenadm.com.br



COMO ADMINISTRAR AS VAGAS DE GARAGEM?



Roberto Bigler

Vagas de garagem são sempre um tema que rende muitas discussões nos condomínios, seja nos novos, para definir quem ficar com qual, seja quando chegam moradores novos e as vagas não são fixas. Não falta é polêmica nesse assunto e uma necessidade de regramento e jogo de cintura por conta do síndico.

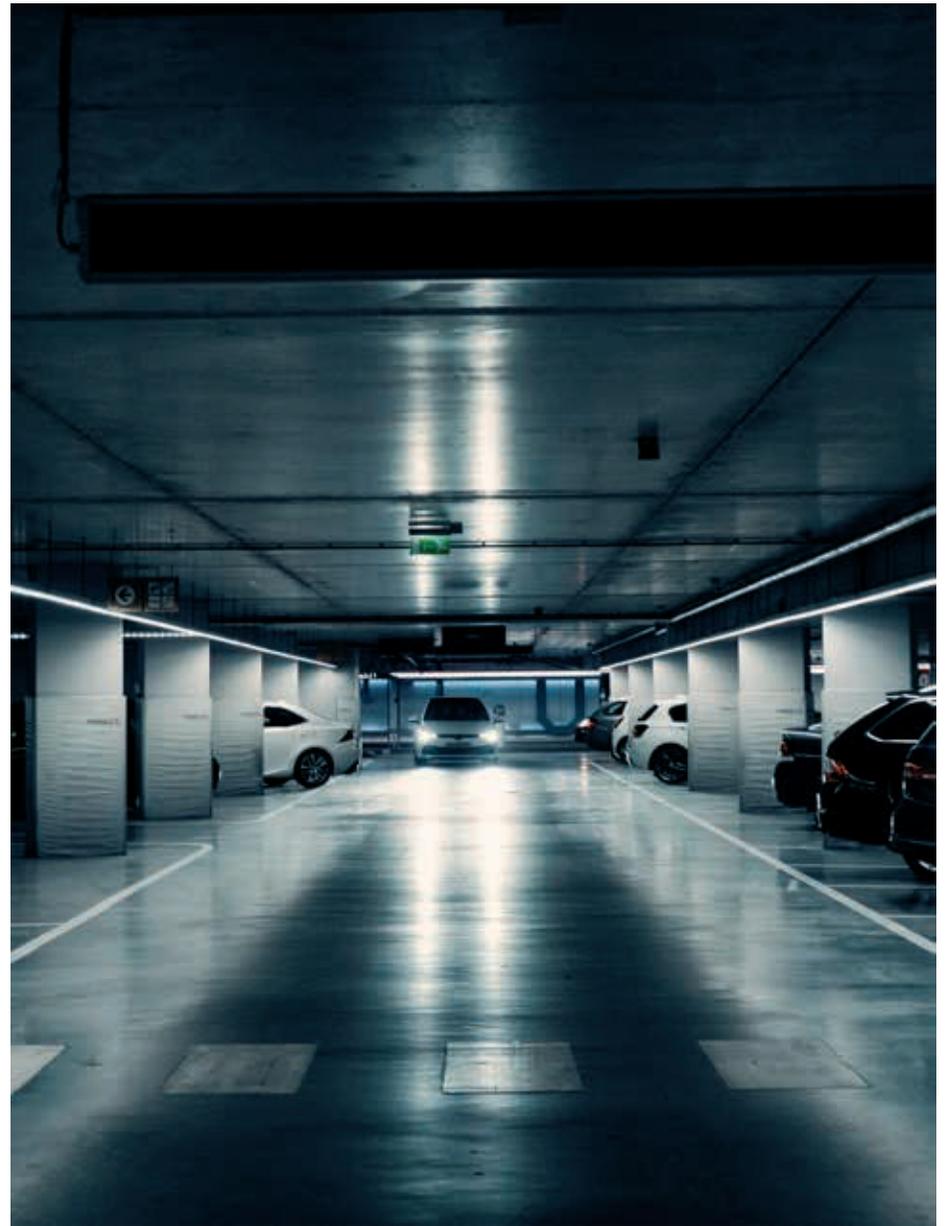
Quem comprou um imóvel em um empreendimento novos costuma ter muitas dúvidas sobre como se dará a destinação das vagas de garagem. Dentre elas, é importante saber se será aberto um processo de escolha, com sorteio de posições fixas ou se cada um vai escolher e sua e estacionar onde bem entender, além disso, o que diz a legislação sobre o tema? Para esclarecer essas e outras dúvidas, ouvimos o especialista Roberto Bigler, advogado formado pela Universidade de Nova Iguaçu, com atuação na área do Direito Imobiliário e foco nas questões condominiais, incorporação imobiliária e no mercado de locação e gestão de imóveis.

“Este tema é bastante árido dentro do universo do condomínio edilício e causa dúvidas entre todos os seus atores, inclusive muitos problemas entre os condôminos e

possuidores. Antes de entrarmos nas questões práticas, é importante frisarmos aqui a diferença entre as vagas de garagem como unidade autônoma, isto é, aquelas que possuem fração ideal própria do terreno, como acontece, por exemplo, nos edifícios garagens, daquelas com natureza acessória às propriedades exclusivas da edificação ou, ainda, daquelas como áreas comuns”, pontua.

Ele esclarece que, no primeiro caso, em regra, o tratamento jurídico dado (vagas como unidade autônoma) será o mesmo dispensado às unidades exclusivas, não gerando, assim, dificuldade na aplicação das normas sobre o assunto, já que, em boa medida, serão as mesmas aplicadas aos apartamentos, casas e salas comerciais que compõem os condomínios edilícios. Já no caso das vagas com natureza acessória à propriedade exclusiva – ou “abrigos para veículos” na dicção do Código Civil – e aquelas como áreas comuns, certamente não há um tratamento tão linear quanto no outro cenário, já que as suas regras dependerão em grande medida das normas previstas na convenção de cada condomínio e no seu regulamento interno.

“Vou tratar aqui das vagas de garagem acessórias à propriedade exclusiva ou vaga como área comum. O Código Civil de 2002, no parágrafo único do artigo 1.331 (com alteração da Lei 12.607/2012), trouxe uma inovação bastante interessante, porém de difícil aplicação prática, que é a permissão de alienação das vagas de garagem para pessoas estranhas ao condomínio, desde que haja permissão na convenção, o que era completamente vedado pela Lei nº 4.591/64. Nos condomínios maiores e mais complexos, a exemplo do que acontece nos chamados condomínios clube ou resort, é bastante usual não exis-



Se não forem bem administradas, vagas de garagem podem se ornar uma dor de cabeça

tir destinação específica das vagas às unidades autônomas – esquema também conhecido como vaga solta. Isso facilita sobremaneira a gestão desses espaço, já que cada condômino ou possuidor poderá utilizar da quantidade de vagas de que dispõe de acordo com o uso dos demais membros daquela comunidade condominial”, explica.

Em condomínios pequenos e com espaços de garagem muito mal elaborados, incluindo aqueles com número de vagas menor do que a quantidade de unidades autônomas, verifica-se uma maior recorrência das chamadas vagas fixas ou do famoso rodízio.

Sócio da Sociedade de Advogados Alves & Bigler Advogados Associados, presidente da Comissão de Direito Imobiliário da 1ª Subseção da OAB/RJ e diretor Jurídico

co da Abadi (Associação Brasileira das Administradoras de Imóveis), Roberto finaliza: “Seja qual for o modelo de utilização das vagas de garagem adotado em um condomínio, importante que não se perca de vista a obrigatoriedade desta matéria estar disciplinada na respectiva convenção, a qual, para ter efeitos perante terceiros, deve estar devidamente registrada no Cartório do Registro de Imóveis. É bastante comum que o procedimento previsto na convenção do condomínio, em casos como os acima relatados, seja a realização de um sorteio anual entre as unidades autônomas, a fim de que sejam determinadas quais unidades ficarão em quais vagas ou, caso seja a hipótese de um condomínio com número de vagas menor do que o de unidades sejam definidas as unidades que poderão gozar do espaço naquele período.” ■



Coluna da Cidade

POR FRANCISCO EGITO*

Niterói ganha um veículo de comunicação condominial

Nossa querida cidade agora pode contar com um veículo de comunicação de qualidade na área condominial. Todos sabem que somos uma cidade com elevados índices de desenvolvimento humano, econômico, cultural e social. Nós, niteroienses, temos muito orgulho do nosso município, da nossa gente, das nossas belezas naturais e urbanas.

É neste contexto que o jornal CondoTown encontra seu lugar, abordando aspectos urbanos da cidade, dos espaços públicos e de sua interação com o universo condominial. É um periódico mensal, em duas versões, impressa e eletrônica, contendo matérias, colunas e muito conteúdo de valor sobre os condomínios. Temos como missão principal a de ser um canal de muito conhecimento para o mundo condominial, levando informações sobre a gestão do condomínio, o cotidiano do síndico, assuntos de interesse dos moradores, prestadores de serviço atuantes na área, questões de manutenção predial, capacitação e educação em condomínios. O jornal será o veículo dos temas de grande relevância do mundo do direito e da legislação aplicáveis ao condomínio.

A vida em condomínios é uma realidade para a maioria das famílias do Brasil. Em Niterói isso é quase uma regra, afinal a maioria de nós mora em condomínios (de casas térreas ou de prédios) ou trabalha em condomínios comerciais. Segundo o censo de 2010, a cidade tinha quase a metade de sua população residindo em condomínios ou entidades administrativas semelhantes, número esse que seguramente já foi superado em razão das incorporações imobiliárias da última década.

O mundo está se tornando cada vez mais urbano e a proposta do nosso jornal é promover a integração condomínio-cidade em um ambiente de qualidade, com sustentabilidade, gestão eficiente, relacionamento harmônico entre os moradores, prestadores de serviço, profissionais atuantes na área, poder público e demais atores do universo condominial.

Seja desde já muito bem-vindo ao CondoTown, o veículo dos condomínios da nossa cidade!

Francisco Machado Egito é advogado, administrador de condomínios e contador. É coordenador da UNICRECI e diretor da Revista dos Condomínios, Aprimora e CBEPJUR. Tem atuação como presidente e membro de conselhos profissionais na área condominial e imobiliária (OAB, CRC, ABA e outros).

Censo 2022: quais cuidados tomar

Começou o Censo 2022, realizado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). Nunca é demais lembrar o quanto é importante toda a sociedade brasileira participar do processo, porém alguns cuidados são necessários para não cair em golpes articulados por pessoas mal-intencionadas, afinal estamos falando de uma atividade que não ocorre desde 2010.

Atrasado desde 2020 quando o Governo Federal alegou não ter recursos para botá-lo em prática aliado à pandemia, a partir de agora diversos profissionais estarão andando pelas ruas e unidades domiciliares de todos os municípios do país coletando valiosas informações. Mas, como identificar essa pessoa no seu condomínio?

Desde o dia 1º de agosto, recenseadores do IBGE iniciaram essa coleta domiciliar, e é imprescindível que as pessoas dentro dos condomínios que terão contato com eles saibam identificá-los. Chamamos atenção para três maneiras principais na hora de realizar esse “cara-crachá”.

1 - Fique atento ao uniforme, ele é formado pelo colete do IBGE, boné do Censo e o próprio crachá de identificação e DMC (Dispositivo Móvel de Coleta).

2 - Por meio do site do IBGE é possível conferir se os dados do recenseador conferem com o que está presente no banco de dados. Basta clicar em <https://respondendo.ibge.gov.br/entrevistador.html>

3. Por fim, a checagem também pode ser feita por telefone. Basta ligar para 0800-721-8181 a fim de conferir o número do RG, CPF ou matrícula.

O Censo 2022 terá três formas de abordagem para que os questionários sejam preenchidos: presencial, pela internet e pelo telefone. Contudo, mesmo assim precisarão da presença do recenseador, que realizará o cadastro do e-mail e do número telefônico e dará sete dias para o morador devolver o questionário já preenchido. ■

Como identificar o recenseador ou recenseadora

Uniformes ou paramentos são padronizados

Todo recenseador usará:

- Colete do IBGE,
- Boné do Censo,
- Crachá de identificação e
- DMC – dispositivo móvel de coleta



MÍDIA PRO

Sr. Síndico,

**Uma novidade no seu prédio.
E o melhor, sem gastar nada!**

Mídia Digital em Elevadores

Nossas telas vão **agregar valor**
ao seu condomínio, serão
uma nova **fonte de receitas**
e vão exibir os seus avisos e
comunicados da ADM
de forma prática.

FALE COM A GENTE!

 /MidiaproComunicação

2081-9001
99443-7100





Gestão em Condomínios

POR ANDREA OLIVEIRA*

Missão de gerente

Há muitos anos atuando na área condominial, principalmente, em ambiente de administradoras, já tive oportunidade de assessorar muitos síndicos, seja de condomínios residenciais, comerciais ou mistos, de baixa renda a alto padrão, além de ministrar cursos, por mais de uma década, que reuniam em sala, síndicos a funcionários de administradoras e administrações locais e sou da opinião, pelos inúmeros relatos e por experiência profissional, que o gerente de condomínios ou de contas, não importa qual a denominação do cargo na administradora, deve procurar entender a necessidade de cada síndico da sua carteira e que cada condomínio é único. Falo do gerente, por ser o elo entre a administradora e o Síndico.

Tenho convicção que são muitas as rotinas internas de uma administradora e a eficiência no cumprimento dos prazos e no atendimento ao cliente irá depender da estrutura da administradora e dos processos por ela estabelecidos e esses devem ser observados por todos envolvidos, principalmente, pelo síndico. Esse último faz toda a diferença na rotina de um gerente. Qual o gerente que não deseja ter em sua carteira o maior número de síndicos organizados, educados, que conhecem das suas competências e cumprem os prazos estabelecidos, seja no envio para a programação de pagamentos ou do ponto dos funcionários do condomínio e acima de tudo, que reconhecem o trabalho da administradora em sua gestão?

Recentemente, estava em um evento e o palestrante perguntou aos síndicos: “o que vocês esperam de uma administradora nos próximos 20 anos”? Intimamente pensei, o mesmo que nos últimos 20 anos, atendimento. É fato, que a tecnologia auxilia em inúmeros aspectos, mas além dos aplicativos, das funcionalidades cada vez mais disponíveis, o síndico continua precisando de atendimento. O gerente de condomínios, ou melhor, ter um bom gerente de condomínios faz toda a diferença na gestão do síndico, por este motivo, as administradoras devem buscar a capacitação dos seus gerentes, com foco no atendimento.

Como orientação, o gerente deve conhecer o condomínio, a sua estrutura administrativa interna, o perfil do síndico a cada gestão, sua forma de trabalho, apresentar a ele as ferramentas da administradora, extensivas aos condôminos e estabelecer uma relação de confiança e credibilidade.

Andréa Oliveira é gerente de condomínios com mais de 25 anos de experiência na área. Possui diversos cursos ministrados de Rotinas Administrativas em Condomínios, Previsão Orçamentária e Análise de Balançetes. Consultora condominial e síndica profissional. Graduada em Direito e pós-graduanda em Direito e Gestão Condominial.

ENERGIA SOLAR REDUZ CUSTOS PARA CONDOMÍNIOS

Um dos custos que mais impacta a vida dos brasileiros é o de energia elétrica. Normalmente, as contas de luz vêm todas em bandeira vermelha, e invariavelmente os aumentos de tarifas são autorizados pelo governo, o que impacta ainda mais as contas. Contudo, apesar desse cenário muitas vezes negativo, a tecnologia e inovação da energia solar está cada vez mais presente no cotidiano do país e chega como uma resposta aos preços abusivos cobrados pelas fornecedoras de energia.

José Roberto Machado, diretor comercial da Vitec Solar, empresa especializada na instalação de painéis solares, conversou com o CondoTown a respeito dessa tendência. Desde o começo, ele nos informou que o processo de instalação é extremamente fácil e não trará problemas para síndicos ou condôminos, muito pelo contrário, apenas benefícios.

“Usando os painéis, um condomínio pode ter até 98% das contas de luz reduzidas até o fim do ano caso o sistema fosse instalado agora. É importante saber que não zeramos as contas, porque mesmo com os painéis, você ainda pagaria pelo relógio, mesmo estando desligado, juntamente com as taxas cobradas pela Enel”, disse.

E a engenhosidade dos painéis solares não acaba por aí. José Roberto nos explica que, mesmo em dias nublados, é possível ainda ter energia sem problemas em sua residência. Mas, como é isso poderia ocorrer? De acordo com o diretor comercial, caso o conjunto de painéis produza 110 kw/h e o seu



JR Machado

consumo seja apenas de 80 kw/h, você poderia transmitir essa energia que sobrou e, em situações em que o sol não estiver dando o ar da sua graça, a fornecedora reconstitui essa quantidade para você. E isso pode ser feito para qualquer loja ou condomínio que esteja na mesma linha daquele CNPJ ou CPF da unidade credora. “Vivemos um momento difícil de crise na energia, e a tecnologia de energia fotovoltaica é o futuro.”, previu.

Dito isso, é necessário prestar atenção a alguns pontos, afinal, mesmo com toda praticidade de instalação, as placas não podem ficar em qualquer lugar, porque o seu tamanho está diretamente ligado a quantidade de energia que será gerada. Esse é o primeiro item. Em seguida, é necessário, também, ter a consciência de que, caso não exista um sistema de baterias associado, enquanto o seu condomínio está gerando, ele também está realizando gastos ao mesmo tempo. ■



PARQUINHOS FAZEM A ALEGRIA DAS CRIANÇAS, mas cuidados são necessários



Bruno Caruzzo

Quer ver a garotada feliz? É só liberar a turminha para brincar nos parquinhos dos condomínios. Mas, quais cuidados devem ser tomados na elaboração dos projetos dos playgrounds, incluindo aí a compra e a instalação dos brinquedos? A faixa etária das crianças, o material dos aparelhos, acabamentos, a escolha do local de instalação... Tudo isso deve ser levado em conta, não somente para dimensionar o investimento necessário, mas para evitar riscos de acidentes. “Quando há crianças, com certeza o playground é uma das áreas comuns mais utilizadas, sendo uma das grandes razões de se optar por morar em um condomínio. Mas é preciso ter cuidados. Afinal, sempre é bom lembrar, segundo o artigo 1.348 - V do Código Civil, cabe ao síndico ‘diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns’. Ou seja, em caso de algum acidente causado por negligência na manutenção, o síndico poderá ser responsabilizado”, explica Bruno Caruzzo, síndico profissional e fundador da Caruzzo Consultoria e Estratégia.

Importante destacar que, quando o tema são problemas no playground, estes são mesmo de responsabilidade do condomínio, uma vez

que esse espaço é frequentado por crianças e adolescentes, que estão mais sujeitos a acidentes. Por isso, todo cuidado com a segurança se faz necessário. A inspeção diária ou, no máximo, semanal deve ser feita com atenção pelo zelador ou síndico, com o preenchimento de um checklist, a ser verificado e assinado pelo responsável. Algumas escolhas no projeto também podem ajudar bastante no quesito manutenção, evitando problemas futuros no playground. É o caso do piso: ao escolher uma solução durável, inteligente e prática, como o revestimento modular plástico da PlastPrime, ganha-se sobretudo em segurança.

“Vale lembrar que é fundamental que as regras de utilização desse espaço devem ser aprovadas em assembleia. Se o regimento interno for parte da convenção, o quórum necessário é de dois terços dos condôminos. Se não, basta maioria simples para aprovar o conjunto de regras. Os cuidados com os playgrounds devem estar na lista de tarefas que a equipe de manutenção executa. É fundamental, além da limpeza, boa observação dos equipamentos. Assim, durante a inspeção dos brinquedos, verificar se há parafusos soltos, enferrujados ou sem proteção, a presença de ferrugem nas estruturas metálicas, partes com peças frouxas ou



Dicas importantes

Para começar, a regra é clara! O condomínio pode ser responsabilizado por acidentes causados por descumprimento às normas de uso do espaço, como a criança que se machuca ao brincar em um aparelho inadequado para a sua faixa etária. Ou no caso da quebra de algum dos equipamentos, quando utilizados por um número de crianças acima do limite especificado pelo fabricante. As regras devem ser estabelecidas em assembleia, e fixadas, de forma clara e objetiva, em local visível no playground.

Pisos em más condições podem levar a acidentes graves em um espaço frequentado por crianças, que ainda estão desenvolvendo sua coordenação motora e tendem a testar seus limites com frequência. Descascados, rachaduras, buracos, desníveis... Tudo isso deve ser checado e consertado, pois pode provocar tropeços, quedas ou escorregões.

Se algum brinquedo do playground apresenta avaria, é de absoluta responsabilidade do condomínio consertá-lo ou substituí-lo o quanto antes. O equipamento deve, é claro, ser interditado pela administração enquanto não for reformado ou trocado. Pequenos danos em brinquedos, aparentemente inofensivos, podem ser suficientes para causar acidentes como arranhões, tombos ou cortes, por vezes, com consequências graves

tinta descascando... Todos esses procedimentos contribuem para dar mais segurança às crianças, bem como para ampliar a durabilidade do parquinho”, aponta Bruno Caruzzo, especialista em Gestão Condominial, com formação nas áreas de Administração, Engenharia Mecânica e Economia.

Ele lembra que a NBR 16071, parte 2, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABTN), estabelece que todo playground deve contar com um livro de inspeções diárias, semanais e mensais. A norma define os espaços e condições dos equipamentos para que os mesmos garantam a segurança a seus usuários e os brinquedos, por exemplo,

devem estar separados por, pelo menos, 1,30m. A durabilidade dos brinquedos varia conforme o material: os de plástico devem durar, em média, três anos. Já os de plástico com estrutura metálica são mais resistentes - algo entre 15 e 20 anos. Pisos de borracha são a melhor alternativa, pois diminuem o atrito com o chão em caso de queda e melhoram a aderência, proporcionando mais segurança. “Hoje, temos um custo inicial para um playground girando em torno de R\$ 20 mil a R\$ 30 mil, já com as obras e implantação dos pisos de borracha e brinquedos para os pequenos e crianças um pouco maiores”, afirma. ■

ASSOCIAÇÃO CIVIL EM PIRATININGA RECEBE DOAÇÕES DE AGASALHOS, ALIMENTOS E PRODUTOS DE LIMPEZA

Coluna Jurídico POR PAULA RONFINI*

Segurança nas portarias: uma prioridade

Lamentavelmente, a violência nas cidades só vem aumentando e, com isso, há também uma grande onda de assaltos a condomínios. Os assaltantes vêm se utilizando de uma série de estratégias e disfarces para conseguir acesso ao condomínio. Por isso, proteger o condomínio, que não é tarefa fácil, depende de aplicação do síndico, colaboração dos condôminos, uma boa orientação aos funcionários, além dos equipamentos de segurança.

Portanto, além de orientar adequadamente os funcionários em geral, incluindo o zelador, sugere-se: cadastrar todos os condôminos com dados pessoais e de seus veículos; desenvolver reuniões periódicas com os condôminos, a fim de despertar a consciência para a segurança, inclusive com o fechamento adequado dos portões; ao contratar uma empreiteira, solicitar que os funcionários prestadores de serviço que terão acesso ao condomínio sejam identificados antes do início da obra, e, portem crachá; e, sempre investir em mecanismos de segurança com monitoramento por meio de câmera e alarmes. A tecnologia é uma importante aliada no combate à violência e ao índice elevado de assaltos.

Mas também é fundamental que os funcionários estejam perfeitamente treinados para o uso dos equipamentos e sistemas, inclusive, o botão de pânico.

Muitos condomínios estão investindo em portaria inteligente, que é um sistema de controle de acesso e segurança operado remotamente por uma central de atendimento exclusiva por profissionais capacitados.

As empresas prestadoras desse tipo de serviço de portaria possuem uma equipe que monitora 24h toda a movimentação predial via circuitos de câmera e interfonos sofisticados. Assim, a portaria inteligente para condomínio é capaz de controlar o acesso de visitantes e prestadores de serviço, moradores e entrada e saída de veículos dos prédios.

Portanto, cuidar da segurança é uma prioridade em todos os condomínios, sendo importante oferecer um ambiente tranquilo livre de ameaças, que garanta a integridade de seus moradores e de seus bens e que transmita cada vez menos a sensação de vulnerabilidade que nos ronda ultimamente.

* Paula Ronfini é especialista em Direito do Trabalho, atuante na área condominial, cível e do consumidor. É presidente da Comissão de Direito Condominial da OAB Niterói.

Até setembro, o inverno dá as caras pelo Brasil. E, infelizmente, há muita gente que depende de doações frequentes. Em Niterói, o Grupo Espírita Paz, Amor e Renovação (Gepar) recebe doações de agasalhos, cobertores e roupas de frio em geral ao longo do ano. A sede fica em Piratininga, na Av. Francelino Barcellos, nº 333, e recebe as peças de segunda a sexta-feira, das 8h às 18h, e aos sábados, das 9h às 17h. Doações de alimentos não perecíveis e produtos de limpeza também são muito bem-vindos.

O Gepar é uma associação civil sem fins lucrativos e dá assistência moral, espiritual, educacional e social

à comunidade do Cafubá. O Grupo atende a, pelo menos, 220 crianças na Creche Escola Comunitária Meimei e na Oficina Mário Barbosa, que oferece atividades esportivas, culturais e capacitação profissional, além de auxiliar usuários de drogas e outros grupos em situação de vulnerabilidade.

Quem preferir também pode doar valores por meio de pix, boleto ou cartão de crédito. Basta acessar o site do Gepar (gepar.org.br) para ter acesso a essas e mais informações, como projetos paralelos. O Grupo também atende pelo telefone (21) 3026-5831 e pelo WhatsApp (21) 99191-0824. ■



AMIGOS DA BICICLETA:

PREFEITURA ESTIMULA COMÉRCIO A OFERTAR SERVIÇOS PARA CICLISTAS



À procura de conserto ou manutenção de bicicleta? E desconto em pizzaria se estiver com sua bike? Os bairros do Centro, Ingá e Icaraí têm comércios que incluem esses e outros serviços para quem optar pela conhecida magrela. A oferta é um incentivo da Coordenadoria Niterói de Bicicleta, da Prefeitura, que busca estimular o consumo e a economia do transporte por meio da iniciativa privada. Os estabelecimentos interessados ganham o Selo Niterói Amigo da Bicicleta, emitido e mantido pela Prefeitura, e a identificação de seu negócio no

guia e na plataforma de cicloturismo.

No centro da cidade, a Amazonas Bike, na rua Barão do Amazonas, 277, oferece conserto e material educativo para que os ciclistas estejam cientes sobre seu papel no trânsito e sobre a legislação. A Fifa Bike Café, na Marquês de Paraná, 220, tem bicicletário/paraciclo, além dos serviços já mencionados.

Já quem mora ou trabalha em Icaraí pode ir no Matiz Design Hotel, na rua Joaquim Távora, 54, para encontrar bicicletário ou na agência Niterói Experience, que fica na

Mem de Sá, 167, sala 201, para encontrar conserto e material didático, além do bicicletário/paraciclo. Mas a novidade mesmo fica no Ingá, onde a Don Carlo's Pizzaria oferece desconto para quem chega de bike. É só ir na Francisco Pimentel, 186, e garantir a fatia — ou a pizza inteira mesmo.

O comerciante que quiser ofertar algum serviço ou benefício só precisa inscrever o estabelecimento no site do Selo (amigodabicicleta.niteroi.rj.gov.br). Após realizada, a solicitação tem até 15 dias para ser respondida por e-mail. É necessário estar em conformidade com a legislação ambiental, urbanística e local, como o limite de geração de ruído, emissão atmosférica e geração de lixo, sem ter recebido notificações desse tipo nos 24 meses que antecedem o requerimento.

Niterói é realmente uma cidade amiga da bike, além de referência na modalidade. Atualmente, possui uma malha cicloviária de 63 km, segundo a Coordenadoria Niterói de Bicicleta, e foi o único município brasileiro a participar da maior conferência internacional na área, a Velocity, que ocorreu em meados de junho. O Plano Niterói



450 anos, lançado no primeiro semestre, estipula a meta de 120 km de ciclovias, ciclofaixas e ciclorrotas até 2024, sendo 60 km na Região Oceânica e 21,5 km na Região Norte. A Prefeitura também disponibilizou a consulta pública “Niterói Mais Amiga da Bicicleta” no site consultas.colab.re/bicicletaniteroi, para que o cidadão possa ajudar a construir uma cidade mais eficiente e saudável.

De acordo com o Programa Niterói de Bicicleta, somente na Av. Amiral Peixoto, o número diário de ciclistas quadruplicou entre 2015 e 2019. E o investimento em infraestrutura e segurança pode estimular ainda mais pessoas a utilizar esse meio de transporte na cidade, segundo o Perfil Ciclista Brasileiro 2021. A Prefeitura disponibilizou a consulta pública “Niterói Mais Amiga da Bicicleta” no site consultas.colab.re/bicicletaniteroi, em que o cidadão pode ajudar a construir uma cidade mais eficiente e mais saudável. ■



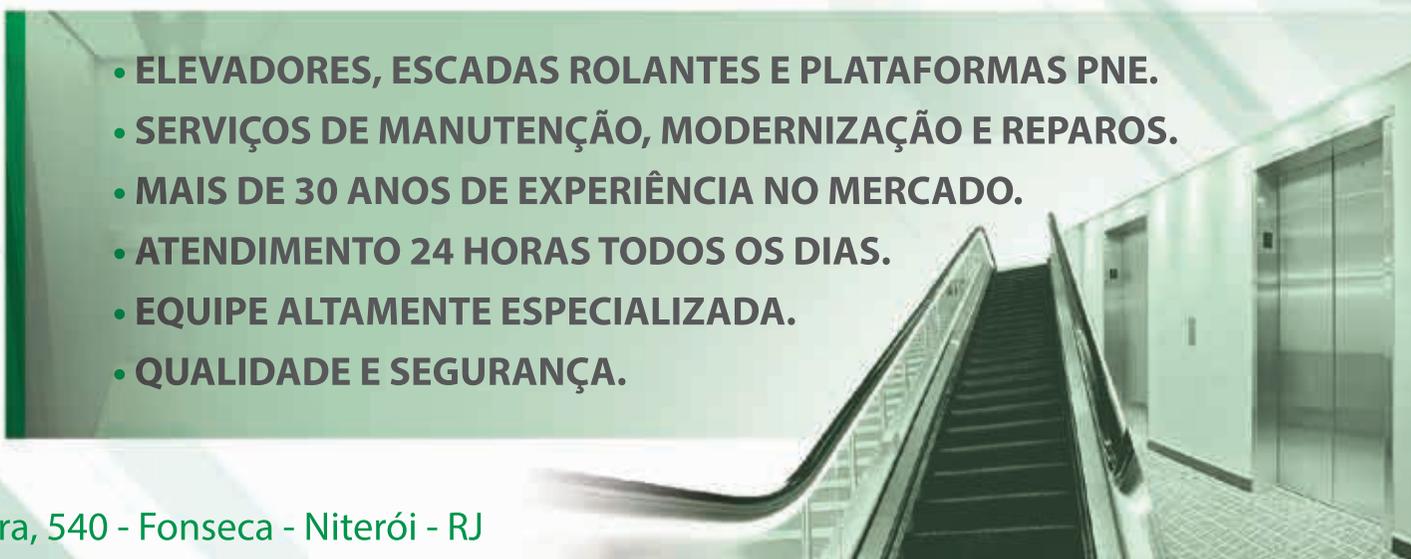
|21| 96698-5312

|21| 3587-8817

Alameda São Boaventura, 540 - Fonseca - Niterói - RJ

elevadoreselever.com.br [@elevadoreselever](https://www.instagram.com/elevadoreselever) [/elevadoreselever](https://www.facebook.com/elevadoreselever)

- ELEVADORES, ESCADAS ROLANTES E PLATAFORMAS PNE.
- SERVIÇOS DE MANUTENÇÃO, MODERNIZAÇÃO E REPAROS.
- MAIS DE 30 ANOS DE EXPERIÊNCIA NO MERCADO.
- ATENDIMENTO 24 HORAS TODOS OS DIAS.
- EQUIPE ALTAMENTE ESPECIALIZADA.
- QUALIDADE E SEGURANÇA.





Coluna Contabilidade

POR GILCIMAR CONCEIÇÃO*

A importância da Contabilidade Condominial

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

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

Por muito tempo os condomínios edilícios ficaram à margem da sociedade, sempre sendo tratados como subtema de qualquer assunto. Esse “desleixo” se percebe no Código Civil quando não encontramos os Condomínios Edilícios no rol de naturezas jurídicas. Não há definição sobre sua personalidade jurídica.

Entendo que a falta de personalidade jurídica leva a sociedade condominial a ter definições distorcidas sobre a sua forma de tributação. Aliás, não só a sua forma de tributação, mas também Normas Técnicas Contábeis (NBC) que devem ser aplicadas às mais diversas entidades.

Sem normas técnicas definidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, encontramos no mercado relatórios sem padronização e, conseqüentemente, sem métrica para auditorias. A falta de critérios de contabilização, que levasse em consideração a natureza de um condomínio, a falta de definição de quais relatórios devem ser apresentados aos condôminos, podem levar insegurança aos mesmos.

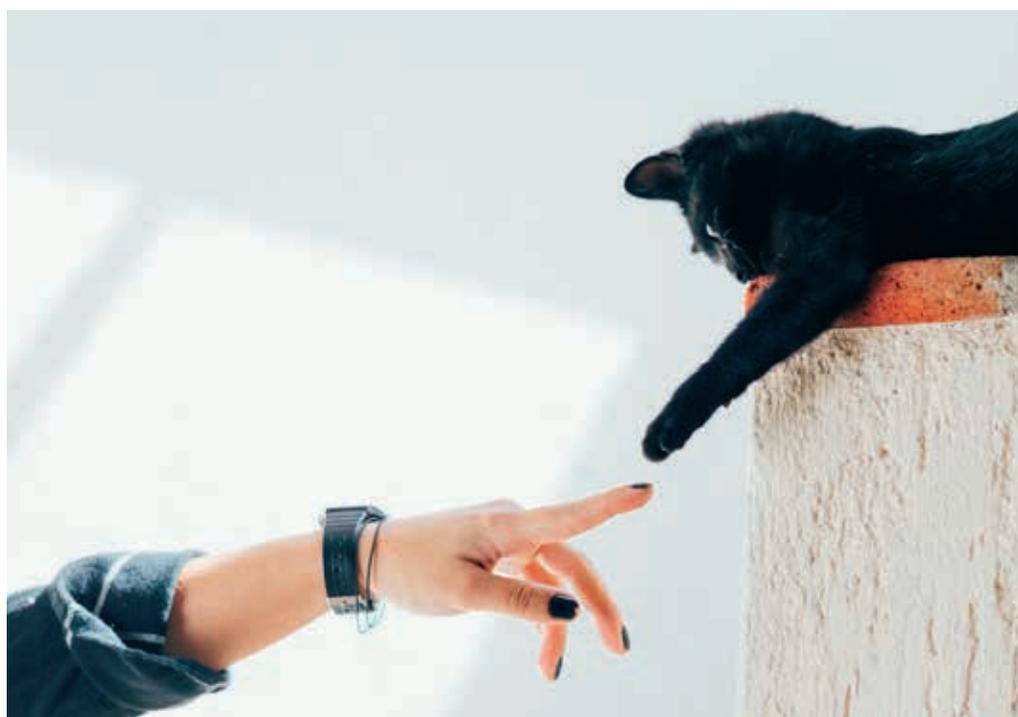
Exemplo disso é o relatório chamado “Balancete”, que é um levantamento contábil parcial de uma firma, relativo a um período inferior a um ano. (<https://www.dicio.com.br/balancete/>)

Em um balancete contábil, vamos encontrar grupo de contas como o Ativo, Passivo e Patrimônio líquido, e dessa forma conseguimos mensurar o valor do patrimônio dessa entidade. Um balancete apresentado pelas administradoras geralmente é um relatório de prestação de contas que demonstra os registros de entradas e saídas de recursos.

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

Temos que levar os Condomínios nas salas de graduação dos bacharéis em Contabilidade e inserir a Contabilidade como Ciência Social, no Mundo Condominial.

* Gilcimar Gomes da Conceição é professor, contador e consultor contábil.



PETS FAZEM PARTE DAS...

Brasil está no topo ou perto dele em diversos rankings dos mais diferentes assuntos, muitos para o bem, outros para o mal, e isso não é diferente quando o assunto é o número de pets nas residências espalhadas pelo território. Com o quarto maior contingente de bichos de estimação, o brasileiro não esconde todo seu amor e carinho com os seus melhores amigos, sejam eles de quatro patas ou aqueles que sabem voar.

Contudo, a vida daqueles que moram em casas (unidades) é um pouco mais tranquila em relação a convivência com outras pessoas. O mesmo já não pode ser dito para quem mora em condomínios. Apesar de todo cuidado que os donos possam ter para que seus companheiros não façam artimanhas, eles podem acabar causando algum tipo de problema. Seria o caso, então, de banir a presença desses animais do meio condominial de vez? A resposta ainda é “não”, afinal, o STJ, em 2019, estabeleceu que o condomínio não pode impedir que um condômino possua um animal de estimação, todavia, caso seja identificado que a presença daquele animal passe a ser inviável, é possível que a situação seja analisada individualmente para uma eventual tomada de decisão.

A advogada animalista e mestre em

Direito com foco em Dignidade Animal, Giovana Poker vai além, afirmando que a Lei de Crimes Ambientais (Lei 9.605/98) no seu artigo 32, proíbe expressamente os atos de abuso, maus-tratos, agressão ou mutilação de animais de quaisquer espécies – domésticos ou silvestres. E esse ponto é extremamente importante, afinal, não são apenas os animais com donos que estão protegidos pela lei.

Se você está aproveitando a tranquilidade de uma área comum e observa que um condômino está fazendo alguma coisa ilegal com um gato ou pássaro que por acaso acabou entrando no condomínio, é o momento de denunciar.

“Independentemente da espécie do animal que apareça no condomínio, qualquer atitude atentatória contra sua integridade física ou psicológica será criminalmente punível. No caso de visitas de animais domésticos, o ideal é contatar o setor de bem-estar animal ou a divisão de zoonoses da prefeitura para solicitar o recolhimento. Caso o chamado não seja atendido, deve-se prover os cuidados básicos ao animal, com alimentação, água e abrigo, até encontrar um adotante ou uma vaga em lar temporário voluntário”, afirmou.



E isso também vale para aqueles animais que não pertencem necessariamente a uma única pessoa, mas a um conjunto de moradores: os animais comunitários. Não pense que, mesmo por não estarem dormindo dentro de um apartamento que não possuem as mesmas leis os protegendo, como comenta o advogado Hugo Costa. “Os direitos de tais pets são basicamente os mesmos dos animais domésticos, em especial defendemos que a comunidade deva se responsabilizar em cuidar da saúde e vacinação, até mesmo com a ajuda do poder público, e não deixar que tais animais padeçam de fome, frio, sede ou qualquer desconforto prejudicial aos mesmos”, esclareceu.

E caso você, morador de Niterói, esteja tendo problemas com gatos, por exemplo, é possível contar com o auxílio da Colônia de Felinos em Condomínios. É o momento de contactar o síndico e informar que agora existe uma forma de começar a se combater o número desses visitantes que podem ser muitas vezes indevidos, como falam Adilange Fraga e Graça Oliveira, da Mandalaha Assessoria de Condomínios.

“Parar de alimentar, remover ou deslocar os felinos para outras áreas não é a solução do problema, pois outros surgirão para ocupar o espaço, o único jeito de controlar as colônias e, ao mesmo tempo, garantir mais tranquilidade para os condomínios, é resolvendo a questão da natalidade por meio da castração” ■

...COMUNIDADES CONDOMINIAIS

Caruzzo
Consultoria



BRUNO CARUZZO

SÍNDICO PROFISSIONAL



Soluções Condominiais:

- Síndico Profissional.
- Gestão Condominial Compartilhada.
- Auditoria Condominial.

GESTÃO ESPECIALIZADA



Engenharia e Reformas

POR GUSTAVO BIHEL*

Drones na inspeção predial

Os drones vieram para ficar, não temos como negar, parece até um jargão, mas essa frase faz todo sentido. Hoje a engenharia já utiliza drones das mais diversas formas, seja para realizar mapeamentos, investigar áreas inalcançáveis ou realizar inspeções.

Estes equipamentos contam com diversas tecnologias, sendo possível verificar com precisão, onde existem vazamentos, infiltrações e até descolamento de revestimento em uma fachada, antigamente este tipo de atividade demandava a instalação de equipamentos caros e pesados no prédio, e a necessidade de um trabalhador se deslocando verticalmente, colocando este em risco.

Existem equipamentos capazes de fazer fotografias termográficas (fotografias do mapa de calor da fachada), mapeamentos em 3D, mapa de nuvens e vídeos de até 8k. Toda essa tecnologia, está à disposição no dia a dia dos engenheiros condominialistas. A utilização do drone para realizar a vistoria de fachadas e locais de difícil acesso, possibilita uma redução de tempo e consequentemente de custos.

Uma das grandes vantagens dos drones, sem dúvida é a economia de tempo, consequentemente financeira, enquanto a inspeção com andaime suspenso, pode demorar dias, às vezes semanas, e realizar esse tipo de serviço com drone, leva no máximo 4 horas, inclusive sem incomodar os moradores com vários cabos passando por suas janelas.

O drone permite ao engenheiro uma visão mais privilegiada da situação e possibilita entender melhor ou até mesmo prever situações que possam vir a ocorrer, principalmente quando é necessário vistoriar as extremidades e beirais de grandes edifícios antigos que não dispõem de caminhos de acesso no telhado.

Condomínios com vários blocos podem se privilegiar e muito dessa ferramenta, não só economizando tempo e dinheiro com a inspeção de fachadas e telhados, mas também monitorando as áreas comuns, jardins, crescimento de árvores, utilização de estacionamentos abertos entre uma gama de utilidades possíveis.

Mas sobrevoar um prédio com uma aeronave somente, não vai apresentar todas as patologias existentes na edificação, é muito importante que durante o voo, o engenheiro esteja presente e orientando o piloto sobre o que precisa ser feito e como fazer. Muitas vezes é necessário investigar minuciosamente cada metro quadrado da fachada, para se obter um resultado preciso e confiável.

Após coletar todas as imagens e vídeos, estas são analisadas novamente para determinar os tipos de patologias, causas e tratamentos, essa anamnese é feita por um engenheiro civil, que irá desenvolver o plano de recuperação da fachada ou o plano de ação para evitar o surgimento de novas patologias.

Gustavo Bihel é engenheiro civil, condominialista, de Petróleo e Gás, de Segurança do Trabalho, e de Avaliação e Perícias de Imóveis. Perito do TJ-RJ, auditor, professor e palestrante pós-graduando em Direito e Gestão Condominial e sócio proprietário da Bihel Engenharia.

CONTA D'ÁGUA CARA: sabia que você também paga pelo consumo de ar?

Preso na tubulação, o ar movimentava o medidor, como se fosse água. A tarifa é contabilizada, e a conta chega. Desembolsar esse dinheiro pode parecer um absurdo para muita gente. Mas é exatamente isso que acontece nos lares atendidos pelo Grupo Águas do Brasil, responsável pelo abastecimento de água e coleta e tratamento de esgoto em 15 municípios do estado do Rio. Em Niterói, o vereador Fabiano Gonçalves (Cidadania) chegou a propor o PL 37/2022, que dá ao consumidor o direito de colocar uma válvula bloqueadora de ar na saída do hidrômetro. Na última votação na Câmara, no início de junho, a proposta teve apenas seis votos favoráveis entre os 21 vereadores. Oito votaram contra e sete abstiveram-se ou estiveram ausentes.

Essa foi a quinta vez que o vereador tentou aprovação no Plenário. E Fabiano faz questão de ressaltar que a cobrança de ar não é a única lesão à população de Niterói. Quando o hidrômetro fixa o consumo, — que, novamente, inclui o ar — há um valor padrão que é multiplicado por essa quantidade, e o valor altera conforme o consumo e a categoria da propriedade. Por exemplo, se uma residência gasta até 15m³ por mês, paga R\$4,52 por m³. Já um comércio desembolsa R\$15,37 por até 10m³. Essa é a chamada tarifa por estimativa. Como se presume que o consumo de esgoto é o mesmo de água, o custo ainda é duplicado. A tarifa, inclusive, sofreu reajuste tanto em dezembro de 2021

quanto no mês passado, acima do índice inflacionário.

No caso dos condomínios com um único hidrômetro, na saída principal de água, a dor de cabeça é multiplicada pelo número de residências. A taxa recai sobre todos os apartamentos ou casas, independentemente do fato de alguém residir ou não. O STJ (Supremo Tribunal de Justiça), que é responsável por solucionar conflitos no país, — e isso inclui uniformizar interpretações variadas sobre determinada lei — já declarou ser ilegal a cobrança da tarifa por estimativa de consumo nesses condomínios, mas muitos desconhecem a decisão. E os poucos que decidem recorrer à justiça têm que enfrentar a lentidão dos processos, enfatiza o vereador Fabiano.

Com a aprovação do PL 37/2022, o consumidor poderia solicitar a colocação da válvula bloqueadora de ar em seu hidrômetro diretamente à concessionária ou adquirir individualmente, através de empresa ou técnico autônomo. A capacidade técnica do dispositivo seria certificada pelo Inmetro (Instituto Nacional de Metrologia, Qualidade e Tecnologia). Ainda segundo o PL, uma pesquisa demonstrou que a entrada de ar na tubulação pode ser causada por manutenção, rodízio ou ruptura na rede, além da injeção de ar para pressurizar e do desligamento das bombas para economia, entre outras razões. A Águas de Niterói, concessionária do Grupo, alega que a quantidade de ar no siste-





Vereador Fabiano Gonçalves

ma é retirada por ventosas e afeta pouco o cálculo do medidor.

A modernização das técnicas, do equipamento, das instalações e sua conservação é dever da concessionária, de acordo com o parágrafo segundo do artigo sexto da lei de concessões e permissões. No caso dos condomínios de Niterói, a colocação individual dos hidrômetros, que permite medir o consumo de cada unidade, é obrigatória desde 2006, com a lei nº 2.340. A atualização do marco legal do saneamento

básico, de 2020, também reforça “a medição individualizada do consumo hídrico por unidade imobiliária” como um dos padrões de sustentabilidade ambiental.

Ainda no início de junho, Fabiano encaminhou à Mesa Diretora um requerimento para que solicite ao gabinete do prefeito e à Emusa (Empresa Municipal de Urbanização e Saneamento), responsável pela execução de serviços de infraestrutura em Niterói, justificativas sobre o aumento da tarifa de água. Ao total, o reajuste foi de aproximadamente 17%, enquanto a inflação acumulou 11,23% desde maio de 2021. Ainda sem respostas, Fabiano Gonçalves lamenta que o Plenário tenha rejeitado o projeto de lei e reforça que o maior prejudicado é o cidadão de Niterói. ■

Veja a estrutura tarifária atual completa ao lado:

			
TARIFA VIGENTE A PARTIR DA REF.: 06/2022			
TARIFA REFERENCIAL DE ÁGUA (TRA): R\$ 4,5225			
CATEGORIA	FAIXA	ÁGUA (R\$/m³)	ESGOTO (R\$/m³)
DOMICILIAR	De 0 até 15 m³ (mínimo)	4,5225	4,5225
	De 16 até 30 m³	11,3063	11,3063
	De 31 até 45 m³	14,0198	14,0198
	De 46 até 60 m³	27,1350	27,1350
	Acima de 60 m³	36,1800	36,1800
COMERCIAL	De 0 a 10 m³	15,3765	15,3765
	De 11 a 20 m³	16,7333	16,7333
	De 21 a 30 m³	28,0395	28,0395
	Acima 30 m³	29,8485	29,8485
INDUSTRIAL	De 0 a 20 m³	21,2558	21,2558
	De 21 a 30 m³	21,2558	21,2558
	De 31 a 130 m³	25,326	25,326
	Acima 130 m³	27,5873	27,5873
PÚBLICO	De 0 a 15 m³	6,3315	6,3315
	Acima 15 m³	14,4720	14,4720



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 à síndicos;
- Assessoria à 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

Cada **condomínio** possui suas **próprias** **necessidades**
Qual é a principal necessidade do seu condomínio?

As necessidades e particularidades de um **condomínio**, nem sempre são as mesmas de um outro.

O estilo de **gestão** e as **rotinas** podem variar, exigindo **soluções personalizadas** para condomínio em questão.

Já pensou seu condomínio ter um **PLANO DE CONTAS PERSONALIZADO** ou uma agenda de compromissos própria?

A **ADMINISTRADORA** do seu condomínio oferece serviços personalizados?

- Se a resposta for **não**, temos uma equipe de consultores que poderão te auxiliar.

Essa é a **OPORTUNIDADE** de fazer uma **análise detalhada**, planejar e iniciar uma **gestão moderna, eficaz e personalizada**.

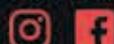
(21) 2714-4464

 (21) 9 8476-5648

 (21) 9 8335-4486

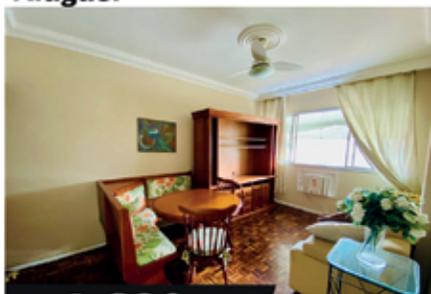
www.franciscoegito.cnt.br

GRUPOFRANCISCOEGITO



APARTAMENTOS

Aluguel



R\$ **1.600**

Apto - INGÁ

2 1 64 m²

AP0677 | RUA PRESIDENTE PEDREIRA

Venda



R\$ **700.000**

Apto - SANTA ROSA

3 1 100 m²

AP3167 | RUA VEREADOR DUQUE ESTRADA

Venda



R\$ **1.390.000**

Apto - INGÁ

3 1 150 m²

AP4153 | RUA DOUTOR PEREIRA NUNES

Venda



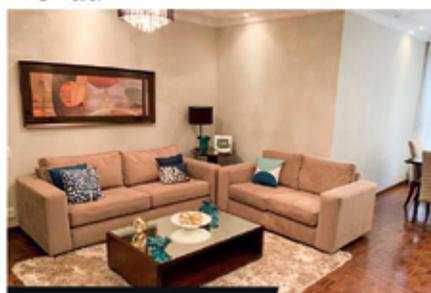
R\$ **780.000**

Apto - ICARAÍ

3 1 75 m²

AP4009 | RUA DR. PAULO CÉSAR - ICARAÍ

Venda



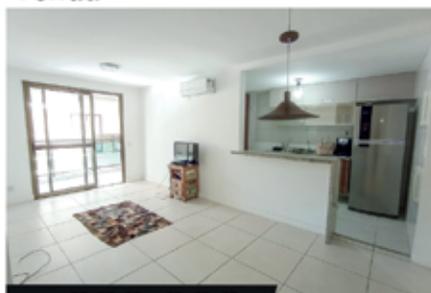
R\$ **840.000**

Apto - ICARAÍ

3 155 m²

AP4190 | AVENIDA JORNALISTA ALBERTO FRANCISCO TORRES

Venda



R\$ **680.000**

Apto - SANTA ROSA

2 1 87 m²

AP4199 | RUA DOUTOR SARDINHA

Venda



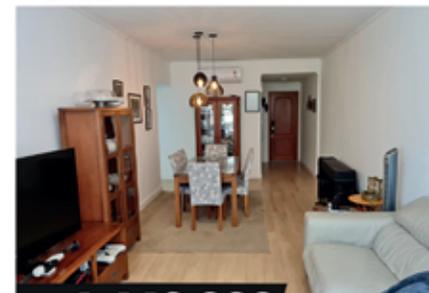
R\$ **640.000**

Apto - ICARAÍ

2 82 m²

AP4203 | RUA MÁRIO ALVES

Venda



R\$ **1.440.000**

Apto - ICARAÍ

3 1 144 m²

AP4235 | RUA MARIZ E BARROS

COBERTURAS

Venda



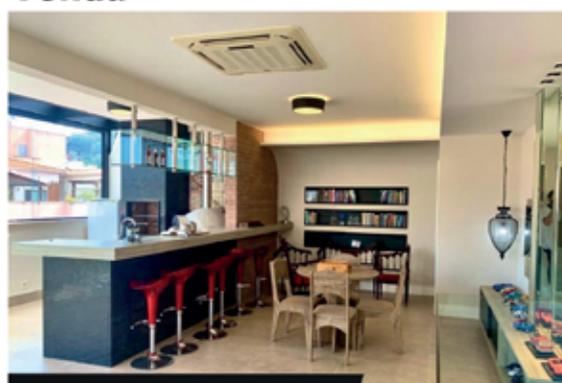
R\$ **2.800.000**

Apto - ICARAÍ

4 3 330 m²

CO0140 | RUA ÁLVARES DE AZEVEDO

Venda



R\$ **1.550.000**

Apto - PÉ PEQUENO

3 2 180 m²

CO0190 | RUA ITAGUAÍ

APONTE
SUA CÂMERA
E SAIBA MAIS



FRANCISCO EGITO
Imóveis
CRECI: 5468J

*As informações dos imóveis podem ser alteradas sem aviso prévio. Valores para locação não contemplam as taxas.

Para conferir mais imóveis
disponíveis para venda e locação,
acesse o nosso site:

www.franciscoegito.com.br

Número para contato:

(21) 2714-4464

(21) 9849-35412

GRUPOFRANCISCOEGITO





Coluna O Síndico

POR GABRIELA COSTA*

Os desafios da sindicatura

Comecei minha atividade como síndica há 17 anos. Era uma vida solitária onde, além de mim podia contar com o zelador e a Administradora. Quase não havia material no mercado disponível para estudo, apenas alguns cursos. A literatura era bem tímida sobre a sindicatura e o mundo condominial. Mas a tecnologia, ao longo dos anos, veio para somar e a pandemia acelerou a integração e o conhecimento, ficando tudo mais dinâmico.

Hoje participo de diversos grupos de WhatsApp que me dão oportunidade de trocar conhecimento e ideias. Estou constantemente me atualizando com cursos online, porque se não acompanhar, fico para trás.

Reconheço que ser síndico requer conhecimento multidisciplinar, assimilando conceitos de cada área que envolve o condomínio, o que é fundamental, mas procurar apoio técnico é muito importante, então contrate profissionais técnicos como engenheiros, advogados, administradores para tornar a gestão eficiente e com resultados positivos.

Estar síndico é ter um desafio todos os dias, é saber ouvir e tomar a decisão em prol do benefício de todos.

Ao síndico que está chegando no mercado, planeje seu tempo, as atividades a serem trabalhadas pois isso lhe garantirá um ótimo resultado. Criar processos, metas e desenvolvimento são etapas fundamentais para sua carreira.

A sindicatura é uma atividade de responsabilidade, pois estamos conduzindo o patrimônio de outras pessoas. Zelar pelo bem alheio é nosso dever, então façamos com dedicação.

Boa sorte na gestão!

Gabriela Costa é atua na GM Síntese Soluções Condominiais, formada em Direito, MBA UFF em Gestão de RH, pós-graduada em Gestão de Condomínios, pós-graduação em Direito Imobiliário.

LOCAÇÃO DE IMÓVEL POR TEMPORADA VIA APP É PERMITIDO?

Uma das preocupações atuais das comunidades condominiais é o entra e sai de pessoas desconhecidas das unidades. De repente, estranhos começam a frequentar o apartamento ao lado, seja para morar temporariamente, passar férias ou até mesmo fazer baladas. O famoso aluguel por app, do tipo Airbnb vem ganhando força e se tornou uma alternativa de renda de proprietários para imóveis vazios.

Mas, se por um lado pode trazer vantagens ao proprietário, gera insegurança para demais condôminos e moradores. A pergunta é: afinal essa prática é permitida.

Para o advogado Paulo Cantalice, da Cantalice Advogados Associados, que atua no mercado há mais de 20 anos e tem muita experiência no ramo condominial esclarece que falta uma legislação específica que trate da questão, assim o síndico, principal responsável pela administração do condomínio, deverá considerar alguns fatores para saber se pode ou não impedir o proprietário de alugar o seu imóvel e o principal deles é a convenção condominial.

“De um lado está o direito fundamental do proprietário de fruir do seu imóvel, entendendo-se que a natureza jurídica dessa relação é a de locação por curta temporada, com previsão expressa na Lei nº 8.245/91, e de outro o direito da coletividade consubstanciado, por exemplo, no direito de vizinhança, e no enquadramento da natureza jurídica da relação como a de hospedagem, com cunho comercial, o que desvirtuaria a finalidade do condomínio residencial, além da questão da segurança. O tema gera controvérsia perante os tribunais e parece não ter tomado uma decisão final acerca do aspecto legal sobre tal impedimento, uma vez diante da dificuldade jurídica em se sobrepor um direito básico sobre o outro.”, informou.

No entanto, segundo sua avaliação, o que está livre de qualquer controvérsia é que se estiver expressa na convenção condominial a proibição de locação, ela será tida como válida, tendo em vista que esse documento representa a vontade de todos os condôminos, funcionando como uma espécie de lei perante o condomínio.

“Sendo assim, ao nosso ver, a proibição da locação por plataformas digitais, tais como Airbnb e similares, não poderia ser feita através de assembleia de condôminos, ainda que, em tais assembleias, estivesse presente o quórum mínimo de votação necessário, uma vez que, de acordo com os Tribunais Superiores, somente a própria convenção do condomínio teria o condão de estabelecer tal proibição”, explicou.

Nesse contexto, segundo o especialista, caso seja de interesse do condomínio estabelecer esse tipo de proibição de locação, e caso a convenção do condomínio não a estabeleça expressamente, caberá ao síndico convocar uma Assembleia Geral com o específico propósito de alterar a Convenção do Condomínio, quando deverá ser respeitado o quórum mínimo de 2/3 dos condôminos, conforme estabelece o artigo 1.351 do Código Civil/2002 para que a proibição passe a valer.

“O Airbnb é atualmente uma das maiores plataformas digitais de aluguel de acomodações e através da ferramenta é possível se hospedar em qualquer lugar do mundo de forma rápida e prática. No entanto, o uso do aplicativo pode se tornar conflituoso quando o imóvel a ser alugado diz respeito a uma unidade localizada em um condomínio edilício residencial, podendo-se afirmar que a sensação de falta de segurança é o principal fator de reclamação dos demais condôminos ante a inevitável rotatividade de pessoas estranhas nas dependências do condomínio”, concluiu. ■

SÍNDICOS DE NITERÓI HOMENAGEADOS NA CÂMARA MUNICIPAL



Síndicas homenageadas



Carlos Dantas, Francisco Egito e Fabiano Gonçalves entregam moções a síndicas



Francisco Egito e Wanda Egito

Correu, no dia 26 de maio, na Câmara Municipal de Niterói, a entrega de moções a cerca de 80 síndicos, administradores de condomínios e gerentes de contas da cidade, em reconhecimento ao compromisso de zelar pela organização e harmonia dos prédios do município. O evento começou às 18h e foi liderado pelo vereador Fabiano Gonçalves (Cidadania), criador do Dia Municipal do Síndico e do Gestor de Condomínios, comemorado em 30 de novembro. A lei foi aprovada e entrou em vigor no calendário de Niterói em dezembro de 2021.

A entrega das moções foi feita pelo vereador e outros cinco síndicos ou administradores da cidade. Entre eles, Francisco Egito, da Egito Imóveis; Carlos Rodrigues, da Rodrigues Assessoria em Condomínios; e Carlos Dantas, da Garden Administração. Já no cargo de síndico, estavam Marília Pimentel e Francisco Nazaré, síndico do próprio vereador, a quem o político chama de amigo, “excelente poeta” e “grande escritor”. Fabiano também destacou que as moções foram aprovadas pelos 21 vereadores da Câmara, representantes dos mais de 500 mil habitantes de Niterói.

Depois de Fabiano, cada um dos ocupantes da mesa teve a chance de contar um pouco da própria história e prestigiar o segmento. O vereador Paulo Eduardo Gomes (Psol) juntou-se aos outros seis membros posteriormente, a pedido do colega de profissão. O administrador Francisco Egito leu o projeto de lei e, na fala que se seguiu, reforçou a necessidade dos laços de cooperação entre os síndicos como forma de superar o desrespeito diário a que os profissionais estão submetidos. É preciso “demonstrar que Niterói reconhece o seu valioso papel”, completou.

Egito também lembrou da família em seu discurso. A mãe, Wanda Machado Egito, síndica há 23 anos, inclusive, foi homenageada e esteve presente no evento. A intuição e a “perspicácia para chegar, para quebrar a resistência do outro” são citadas por dona Wanda como características essenciais nas mais de duas décadas de profissão. E a senhora de 72 anos fica contente ao ver cada vez mais mulheres no ramo. Uma delas é Marília Pimentel, cujos 21 anos dedicados ao trabalho são lembrados com um sorriso largo no rosto e estimados por todos.

O síndico Francisco Nazaré fez questão de ressaltar justamente a “força política” da categoria. Ele citou as conquistas do Grupo de Síndicos de Niterói, como o recente poder de fechar as áreas comuns do condomínio durante a pandemia e a aprovação das assembleias virtuais. Mas reconhece que ainda há “muito caminho a percorrer” ao mencionar a urgência de se regulamentar a profissão de síndico e a contabilidade condominial, que ainda não tem um padrão para ser realizada. É um trabalho que exige muita responsabilidade, afirma, mas que “nunca vai acabar”.

O Grupo de Síndicos de Niterói foi criado por José Oliven há seis anos. Homenageado na Câmara, José recorda a insegurança que o

motivou a formar a associação. Cansado dos assaltos, da péssima iluminação da vizinhança e da negligência das autoridades, resolveu bater de porta em porta para convocar os moradores. Hoje, aos 52 anos de idade, o síndico que se viu sozinho e desamparado no passado fala com emoção dos 263 condomínios que integram o Grupo. ■

A sua conta de luz está cara?

- ✔ Economia de até 95% na fatura de energia
- ✔ Fonte de energia limpa, renovável e inesgotável
- ✔ Valorização do imóvel
- ✔ Proteção contra aumentos abusivos de taxas
- ✔ Durabilidade do sistema
- ✔ Baixa necessidade de manutenção





Invista em **Energia Solar** e tenha uma **redução de até 95%** na sua fatura!

Fale conosco, nós temos a solução!

0800 7218 542

REFORMAS CONDOMINIAIS: SONHO OU PESADELO?

Coluna Segurança

POR FRANCISCO NAZARETH*

Segurança nos condomínios

Os condomínios residenciais em quase sua totalidade investem muito pouco em segurança, seja física ou eletrônica.

No aspecto de segurança através de funcionários o investimento é menor ainda, pois quando se trata de funcionários próprios não tem investimento em treinamento e qualificação, os condomínios estão sempre visando o menor custo de todas suas despesas não levando em consideração a segurança pessoal de seus moradores e de seu patrimônio.

Atualmente é bem frequente a substituição dos porteiros por um sistema de portaria virtual, contudo, em muitos casos, não existe um planejamento sobre a implantação dessa modalidade de gestão condominial e patrimonial, ou seja, não se analisa os perfis dos moradores e da região, sendo somente levado em conta a redução de custos, que já uma tradição nas decisões condominiais, onde a frequência nas assembleias é sempre com percentual muito baixo ficando nas mãos de poucos a tomada de decisão.

Não existe um treinamento dos moradores sobre o uso da nova modalidade de segurança saindo da física realizada pelos porteiros durante anos e passando à segurança eletrônica, não levando em consideração a parte de estrutura física do prédio e seus pontos vulneráveis, além de não se contratar um sistema de vigilância eletrônica com monitoramento 24 horas, pois o único objetivo que visa é a redução de custos.

Os bandidos, ao analisarem um condomínio que não tem porteiro elegem rapidamente como uma possível vítima.

O mercado condominial ainda é muito amador quando se fala em gestores e de seus sócios, da coisa chamada condomínio(condôminos), se omitem na decisão sobre sua própria segurança e de seu patrimônio, sendo uma equação difícil de se resolver ficando como resultado a insegurança e o prejuízo.

O processo de modernização nos controles é uma realidade, contudo deverá ser feito de forma profissional e planejada, sendo realizado em etapas.

No meu entendimento, a sistema híbrido sempre será o melhor caminho, ou seja, parte eletrônica e parte com atendimento realizado por funcionários treinados e capacitados.

Francisco Nazareth é síndico, advogado condominialista, contador condominialista e empresário de Contabilidade Condominial.

Anos atrás existia um programa de televisão chamado “Minha vida mole vida”, mas, dentro do âmbito condominial, poderia ser facilmente a definição da vida do síndico. São diversas as tarefas que esse profissional precisa se atentar, mas, sem dúvidas, uma das principais, como pontua o síndico cinco estrelas Alberto Yano, é a questão das reformas.

Afinal, algo tão impactante assim não pode ser apenas pensado da noite para o dia e, num toque de magia, começar a ser feita. Ele nos conta que são precisos planejamento e controle eficaz da sua liberação e realização. Pois, imagine só, se as obras acabam piorando aquilo que, de certa forma, sequer precisaria ser alterado?

Nesse aspecto, claro, entra também a participação dos engenheiros. Eles têm se mostrando cada vez mais parceiros para todos os gestores e, consequentemente, para os condôminos, porque se essas alterações não cumprirem com as necessidades de todos aqueles que se encontram no meio condominial, o trabalho será inútil. O especialista precisa oferecer uma extensa e rigorosa análise técnica e, caso precisem ser feitas alterações, ele as autoriza.

Claro, que esse é o debate voltado para



Gustavo Bihel

o condomínio em si, especialmente das áreas comuns e fachadas, mas em relação aos apartamentos? Como fica a situação dos condôminos?

Gustavo Bihel, engenheiro civil e condominialista, comenta que o assunto é extremamente delicado e aponta os deveres do síndico e dos moradores. Atualmente, a NBR 16.280 estabelece as diretrizes dessas reformas, e como muitos gestores desconhecem a necessidade de serem avisados, achando que apenas uma ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) é necessária, é quando problemas podem acontecer.

“A NBR 16.280 determina as responsabilidades que o síndico deve ter ao permitir ou executar uma reforma dentro do condomínio. É indispensável ao responsável legal pela edificação solicitar ao morador formalmente, todas as informações necessárias antes da autorização de uma obra de reforma dentro de uma unidade autônoma. O morador que deseja alterar as características de seu imóvel precisa apresentar à administração do condomínio uma série de documentos que vão embasar o responsável pelo condomínio em avaliar as modificações solicitadas e permitir, ou não, que elas ocorram”, explicou. ■

DEFESA CIVIL OFERECE CURSO GRATUITO SOBRE SEGURANÇA CONDOMINIAL



Começa no próximo dia 6, um sábado, o curso Nudec Condomínios 2022, oferecido gratuitamente pelo Núcleo da Defesa Civil de Niterói, das 8h às 12h. A programação continua nos sábados seguintes, dias 13 e 20, e tem o objetivo de auxiliar síndicos, subsíndicos, conselheiros, porteiros e demais funcionários do condomínio na atuação prévia em situações emergenciais e de risco. O curso será realizado na base da Defesa Civil, que fica na rua Coronel Gomes Machado, nº 258, centro da cidade. Será oferecido certificado aos alunos que tiverem 75% de presença.

Inscrições pelo link: <https://forms.gle/Pu9iLykfyk3tVfi7>

As duas primeiras edições do curso ocorreram em outubro e dezembro de 2019. As seguintes tiveram que ser adiadas por conta da pandemia, mas tanto a carga horária quanto o número de vagas foram ampliados. Outra novidade é a inclusão de atividades práticas. O Nudex Condomínios 2022 é uma das ações da Defesa Civil para aproximar as discussões sobre segurança dos cidadãos de Niterói. ■

Confira a ementa completa abaixo:

- Noções Básicas de Proteção e Defesa Civil;
- Política e Gestão do Serviço Voluntário;
- Segurança Patrimonial;
- Zoonoses;
- Emergências com Elevadores;
- Eventos Meteorológicos Extremos (Tempestades e Vendavais): monitoramento e alertas;
- Primeiros Socorros e Acidentes Domésticos;
- Lei de Autovistoria;
- Segurança em Piscina Coletiva;
- Incêndio: Prevenção e Combate; Código de Segurança contra Incêndio e Pânico; Protocolos de Emergência;
- Tipos de Abastecimento de Gás inflamável e seus cuidados.



Educação e Capacitação

POR CECÍLIA EGITO*

Educação condominial

Sabemos que todo condomínio é uma espécie de micro-sociedade, afinal encontramos nele todas as esferas da vida social: o convívio com pessoas de diferentes faixas etárias, profissões, religiões, origens socioeconômicas, etnias etc. Com isso, toda ordem de conflitos pode acontecer: desde um simples problema com barulho excessivo até situações mais graves envolvendo agressão física. Daí a importância de conscientizar todos os atores que participam da vida em condomínio.

A educação é o principal tratamento para prevenção e cura de todos os tipos de males. O ser humano costuma respeitar apenas aquilo que compreende. Dificilmente alguém segue rigidamente uma regra caso não entenda por que ela existe. Portanto, não basta impor um regramento. É necessário demonstrar com clareza seu motivo. Assim a chance de desobediência às normas de convívio será muito menor.

Precisamos aprender a ser vizinhos, isto é, a conviver com pessoas que podem ser completamente diferentes de nós. Perceber a importância de seu próprio papel dentro da engrenagem condominial é o que fará do morador um cidadão consciente de que suas ações, por menores que sejam, têm grandes consequências na vida de outras pessoas.

“Minha liberdade termina onde a sua começa”. Esse é um excelente ditado, que poderia ser utilizado por síndicos ou gestores numa campanha educativa dentro do condomínio. Afinal, a vida em sociedade nos impõe limites. Temos o direito de falar, mas não de gritar. Temos o direito de possuir animais de estimação, mas não de deixar seus dejetos em qualquer área comum do condomínio. E por aí vai! São inúmeras as questões que precisam ser abordadas, enfatizadas, explicadas repetidas vezes. Dessa maneira, vamos educando nossos pares e também aprendendo.

O síndico que ampliar sua atuação promovendo campanhas de conscientização acerca de tópicos específicos dentro dos famigerados três “S” (sossego, saúde e segurança) certamente será visto de forma diferenciada no mercado condominial. Os temas são inesgotáveis! Seria interessante, por exemplo, escolher um deles a cada mês. Em janeiro, uma campanha sobre as questões relativas ao silêncio; em fevereiro, sobre a circulação de animais; em março, sobre a correria das crianças nas áreas comuns... Focar e explorar um ponto por vez permite fazer um trabalho educativo denso e com bons resultados. Entregar ou disponibilizar cartilhas não é suficiente, infelizmente. É essencial ir além disso, utilizando avisos ilustrados em locais estratégicos, aplicação de multas, esclarecimentos em assembleia e todo tipo de recurso que leve o condômino a refletir sobre as consequências de suas ações para o ambiente coletivo, do qual ele também depende.

Cecília Egito é professora e revisora de texto em Língua Portuguesa, com prática nas duas atividades há quase duas décadas. Doutora em Estudos da Linguagem e mestre em Letras pela PUC-Rio, graduada em Letras pela Uerj.

ASSEMBLEIAS VIRTUAIS: depois da legalidade, como fazê-las na prática?

Desde quando foi publicada em março, a Lei 14.309/22, que altera o Código Civil tornando legal a realização de assembleia virtual ou híbrida pelos condomínios edilícios abriu um leque de possibilidades, mas trouxe consigo muitas dúvidas quanto à implementação prática. A lei é resultado da situação enfrentada com a pandemia desde o início de 2020, que gerou a necessidade de adaptação, mesmo que forçada, nos processos de gerenciamento de condomínios rumo à transformação digital. O primeiro passo foi dado em 10 de julho de 2020 quando foi publicada a Lei 14.010 permitindo a realização das assembleias virtuais em caráter emergencial até 30 de outubro daquele ano.

Para Carlos Dantas, sócio-diretor da Garden Administração, a mudança na legislação foi muito positiva, embora a nova lei tenha apenas conferido legalidade ao que já existia desde o início da pandemia. “Citando um exemplo prático que demonstra as facilidades trazidas pela transformação digital, a Garden Administração pôde alcançar, em determinados condomínios, um público até 50% superior ao quórum das assembleias realizadas anteriormente. Considerando que sempre existem pontos de atenção a serem observados, neste caso podemos citar a eventual dificuldade de acesso à tecnologia por determinadas pessoas, a sugestão é de que as assembleias sejam realizadas de forma híbrida, adotando-se um processo inclusivo e verdadeiramente empático. Assim, as



Carlos Dantas

assembleias serão convocadas com a possibilidade de os condôminos comparecerem não apenas presencialmente, como também de se conectarem por meio de uma plataforma de videoconferência preestabelecida”, orienta.

Outras dicas importantes, segundo ele, é de que o condomínio se atente para a identificação dos condôminos que não participaram pessoalmente da assembleia, devendo, inclusive, registrar tais presenças de forma expressa na ata, já que essas pessoas não assinam o livro de presenças. Outra sugestão, para ajudar nessa questão, é a gravação da sessão.



REUNIÕES PELAS PLATAFORMAS



Lumena Ferreira

Questionada sobre as tecnologias mais indicadas e como o síndico pode ter um controle dos participantes, mesmo a distância, a advogada especializada em Direito Condominial, gestão e Direito Imobiliário, Lumena Ferreira sugere os aplicativos pertencentes à seara condominial e plataformas digitais voltadas para a realização de videoconferências como aplicativo próprio do condomínio ou da administradora integrados às plataformas de web conferência como Zoom, Hangouts, Skype, dentre outras. “Elas permitem a manutenção de um registro de acesso, além de proporcionarem ao síndico o controle da participação dos presentes, por meio de ferramentas como o silenciar, por exemplo. Ao contrário das assembleias presenciais, as virtuais devem ser obrigatoriamente gravadas”, afirma.

Ela explica que a assembleia virtu-

al segue os mesmos quóruns para as deliberações da assembleia presencial, previstos nos artigos 1.352 e 1.353 do Código Civil de 2002. “Assim, as deliberações da assembleia serão tomadas, em primeira convocação, por maioria de votos dos condôminos presentes que representem pelo menos metade das frações ideais; já em segunda convocação, a assembleia poderá deliberar por maioria dos votos dos presentes, salvo quando exigido quórum especial. As decisões serão consideradas válidas enquanto o quórum mínimo para as deliberações tiver sido observado.”

Muitos síndicos ainda têm dúvidas sobre o tema, inclusive se existe um rito ou trâmite especial para as assembleias virtuais. Segundo a especialista, no entanto, essa modalidade deverá obedecer em regra ao mesmo rito ou trâmite da assembleia presencial. “Deve constar no instrumento de convocação que será realizada por meio eletrônico, além das instruções sobre acesso, manifestação e forma de coleta de votos dos participantes. As normas complementares sobre a realização de assembleia poderão ser definidas no regimento interno mediante a aprovação da maioria simples dos presentes em assembleia convocada para este fim”, analisa.

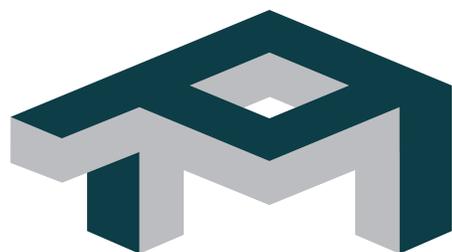


E caso o condômino perca o acesso à assembleia virtual, será que a administração do condomínio pode ser responsabilizada? A advogada orienta que se o problema for decorrente dos equipamentos de informática ou da conexão à internet dos condôminos ou seus representantes, bem como por quaisquer outras situações que não estejam sob o seu controle, a administração não poderá ser responsabilizada.

Se o condomínio optar por adotar a assembleia híbrida ou mista (pre-

sença física e virtual consecutivamente), o condômino poderá escolher a melhor forma de participar, de acordo com a sua conveniência.

Para concluir, Lumena informa que a assembleia realizada na modalidade virtual tem o mesmo valor jurídico do que a assembleia presencial, e há incidência das normas da Lei Geral de Proteção de Dados, visto que imagens, áudios, textos e vídeos estão sob a proteção da referida lei. ■



PCM
ENGENHARIA

**AUTOVISTORIA | IMPERMEABILIZAÇÕES
INSTALAÇÕES | ELÉTRICAS E HIDRÁULICAS
REFORMAS EM GERAL | MANUTENÇÃO PREVENTIVA
MANUTENÇÃO PERIÓDICA**

AUTOVISTORIA PREDIAL

RESPONSÁVEL TÉCNICO: PAULO DE CASTRO JUNIOR - CREA-RJ 2012123746

(21) **99957-8877** | **98173-8008**
pcm.engenharia.01@gmail.com

(RE)CRIANDO MEMÓRIAS

Coluna Poder Público

POR DANIEL MARQUES*

Animais e humanos em harmonia no condomínio

Para que haja um debate saudável sobre a relação entre animais, seus tutores e a vizinhança é importante partirmos todos da mesma premissa: não existia animal doméstico, essa condição foi imposta pelos humanos quando, resolveu criar uma aproximação com felinos e canídeos apenas para satisfazer necessidades pessoais. Desse momento em diante, após a relação de dependência, seria criminoso permitir que os animais não humanos fossem abandonados a própria sorte. Assim entendeu a Constituição Federal quando criou o princípio da não crueldade em seu art. 225, §1º, inciso VII.

Observando esse ponto e adicionado o entendimento de que animais são sencientes, passíveis de sentir medo, dor, e todas as angústias que nós humanos sentimos, é possível partir para os imbrólios dos dias atuais.

Acredito que as leis servem apenas para direcionar os anseios da sociedade, diante disso, a responsabilidade de construir cada projeto de lei é muito grande, ainda mais sobre o tema que une animais e condomínios, ou seja, tudo que envolve os sentimentos de cada cidadão que chega em casa depois de uma jornada de trabalho e quer apenas fazer o que desejar, em paz.

Por isso, apresentei e a Câmara aprovou a Lei 3652 de 2021 que busca resguardar o direito dos animais de receber alimentação e água, nas ruas, e dentro dos condomínios. Essa lei visa especificamente as colônias de felinos e cães comunitários que são cadastrados pelo Poder Público e que já estão instalados em áreas comuns de condomínios de casas ou prédios.

Obviamente que a relação entre o tutor desses animais, cuja colônia está registrada junto a Prefeitura, em seu nome, deve ser a melhor possível com a administração do condomínio, devendo tomar em conjunto decisões importantes para garantir que a permanência da colônia esteja em consonância com o bem-estar dos condôminos. Assim sendo, existem deveres como manter o local limpo, asseado, instalar comedouros e bebedouros em consenso com a administração e de maneira segura para os animais.

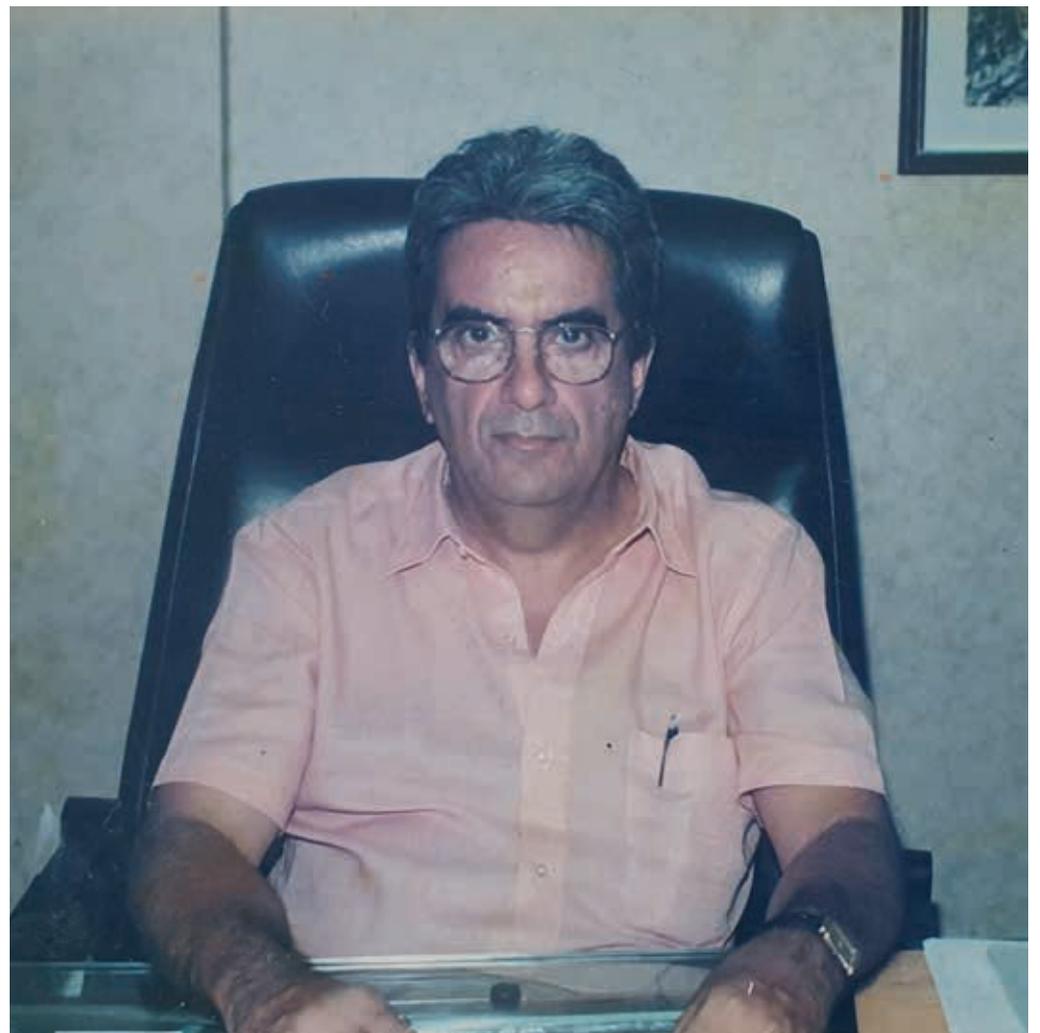
O que não pode mais é proibir a alimentação desses animais, sob pena de multa que podem chegar a R\$ 1.600,00 em caso de reincidência.

Daniel Marques é advogado, especialista em segurança pública e mestre em Gestão Ambiental. Ao longo de sua trajetória foi Secretário de Meio Ambiente, coordenador da Proteção Animal e está exercendo o segundo mandato de vereador em Niterói (RJ).

No seu escritório, que fica na Rua Mem de Sá, em Icaraí, Carlos Dantas, 35 anos, comenta o momento em que o pai, os tios e o avô decidiram se arriscar no universo imobiliário, há quase meio século. A experiência da venda e administração dos primeiros lotes, os condomínios Ubás, na Região Oceânica da cidade, uniu-se ao desejo de crescer no ramo, e, assim, fundaram a Ala Imóveis, uma mistura dos nomes do pai, Araken Dantas, e de um desconhecido, — ao menos, para Carlos — Luiz Antônio. Mas o “anonimato” não impediu o legado. A Ala deu lugar à Garden Administração em 1977, que, agora, tem o rapaz na direção. A homenagem recebida pela Câmara Municipal, em maio, quando houve

entrega de moções a síndicos e administradores de destaque, é indício da competência herdada do pai.

Carlos pegou o diploma em Administração em 2009, mas, antes disso, a responsabilidade de conduzir a empresa da família já caía nas suas mãos. A véspera do Natal de 2005, logo no fim do primeiro semestre da faculdade, foi marcada por um AVC sofrido pelo pai, que veio a falecer anos depois, por outros motivos. Carlos não teve escolha: as funções de Araken estavam à sua espera. Mas, ao seu lado, estava a mãe, Vera, que abandonou o cargo de servidora pública e ingressou na empresa da qual já era sócia. Com pouquíssimos meses na função, o jovem participou da pri-



Araken Dantas, pai de Carlos, na Garden

Conheça a História de uma das administradoras mais tradicionais da cidade

meira assembleia de condomínio, em Búzios. “Eu não tinha nem um pelo no rosto naquela época. Cheguei, e perguntaram para mim: ‘E o representante da Garden?’”, lembra, aos risos.

O rapaz se esforça para puxar da memória os registros que o pai não compartilhou. Araken era pouco comunicativo e mais reservado que o filho, mas “disponível para quem fosse” — esse, o segredo do seu triunfo, Carlos revela. Ele próprio tenta reproduzir essa característica no dia a dia com os clientes e funcionários. Para ter um bom relacionamento com os síndicos e auxiliá-los no exercício da função, precisa de vontade e disponibilidade, explica. A cada processo seletivo da Garden, faz-se a pergunta que não quer calar: “Você gosta de resolver problema?”

Interessante é que a dedicação e o afeto rotineiros convivem perfeitamente com o profissionalismo. Mas esse equilíbrio é fruto de algumas mudanças que Carlos implementou ao longo dos anos. Prezar pelas competências técnicas e comportamentais, pela compatibilidade de valores, — e não mais pela proximidade — nas contratações, foi uma das formas de aperfeiçoar a gestão. Apesar de ter assumido a liderança no susto, estar na empresa da família e torná-la referência já era um sonho do menino de 10 anos de idade. Um dos passeios das férias escolares era acompanhar os pais no trabalho, e ele se recorda bem do caixa exclusivo que era aberto para o pai no banco, tamanha era a quantidade de boletos que Araken levava consigo.

“Até o último dia em que ele trabalhou, ele gostava de fechar malote no banco”, comenta. Diagnos-



Carlos Dantas, da Garden, com a mãe e o vereador Fabiano Gonçalves

ticado com ELA (Esclerose Lateral Amiotrófica), que causa fraqueza e atrofia muscular, Araken faleceu aos 73 anos de idade. A esposa e os filhos fizeram o possível para segurar a barra. Carlos tem uma única irmã, Carla, nove anos mais velha, que viria a optar por uma carreira fora da Garden mais tarde. No entanto, foi referência na gestão e na profissão de administradora, que, inclusive, inspirou o irmão a seguir na carreira. Apesar das circunstâncias, a “família” cresceu: dona Vera se tornou uma mãezona na empresa. Sempre que alguém aparentava estar doente, tinha mel e própolis na mão. Há cerca de três anos, integra somente o conselho de administração. Mas “ainda tem síndico que liga para ela”, diz o filho.

Reflexo da intimidade entre mãe e filho são os poucos metros que

os separam diariamente. Além de morarem próximos, o encontro para o almoço é hábito religioso, indício de que Carlos tenta fazer do lazer também uma prioridade em sua vida, ao contrário da relação que o pai mantinha com o mundo. Quando pode dar uma escapada, viagens e restaurantes têm lugar marcado na agenda. Mas isso, é claro, não impede que a Garden continue a fazer história — embora o próprio Carlos reforce a tradição familiar de não contar histórias. Talvez, seu Dantas, avô paterno, possa ser considerado uma exceção. Um dos diretores da Rádio Difusora Fluminense, dá nome à rua José Freire Dantas Filho, em Piratininga. Mais tarde, a Rádio foi vendida para o advogado Alberto Francisco Torres, que tornou-se diretor do Grupo Fluminense de Comunicação.

O escritório da Mém de Sá é a quarta sede da Garden e abriga a equipe desde 2010. Capacitar os funcionários e investir em tecnologia, tanto para aumentar a produtividade quanto para facilitar o dia a dia dos clientes, têm sido prioridade na busca pelo diferencial. De volta à faculdade, Carlos decidiu fazer Direito como segunda graduação. Se aptidão e interesse pelo negócio estão no seu sangue, curiosamente, faltava-lhe o sobrenome que a empresa carrega. Araken Jardim Dantas — este, o nome completo de seu pai, que teria completado 81 anos em junho. O porquê da escolha por “Jardim”, em inglês, ele dificilmente saberá. Talvez, possa deixar a imaginação agir. Está, aí, a primeira história que poderá contar aos futuros filhos.

CURSO APRIMORA celebra 5 anos em setembro

Serviços Condominiais

POR CARLOS DANTAS*

Controle das finanças condominiais

Tratar de dinheiro, principalmente quando ele não é só nosso, sempre é um assunto complexo. O síndico cumpre um papel relevante na gestão condominial, que envolve desde obrigações legais até a conservação de espaços comuns. Neste contexto, todos os gestores condominiais/síndicos devem ter conhecimentos gerais sobre finanças em condomínios e sobre a legislação aplicável.

Dentre os conceitos básicos, podemos destacar o de despesas/receitas ordinárias e extraordinárias. O primeiro caso se refere àquelas despesas normais e usuais à rotina e funcionamento do condomínio e, geralmente, são aprovadas através de uma previsão orçamentária apresentada na Assembleia Geral Ordinária anual.

São exemplos de despesas ordinárias: a folha de pagamento de funcionários e encargos trabalhistas, despesas com consumo de água e energia, com a manutenção de máquinas e equipamentos, dentre outras. Tais despesas são custeadas pelos condôminos pelo simples pagamento da “cota do mês” ou o chamado “condomínio”, denominada como receita ordinária.

Por despesas extraordinárias se entendem aquelas que não se referem aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente quando relacionadas a benfeitorias planejadas e/ou emergenciais, tais como: reforma de fachada, instalação de sistemas de segurança e/ou câmeras, projetos de paisagismo, dentre outras.

É importante observar que a cobrança de valores para despesas extraordinárias, dependendo do valor e da finalidade, deve ser antecedida de aprovação em Assembleia Geral. Isso porque, em diversas situações, podem ser criadas taxas extras ou o próprio Fundo de Reserva do Condomínio (percentual arrecadado sobre o valor mensal da arrecadação da cota do mês, cuja utilização é regulamentada nas próprias convenções) pode ser utilizado.

A contratação de uma administradora qualificada é indicada para dar tranquilidade aos condôminos, sobretudo com relação à correta alocação de recursos (receitas x despesas) do condomínio, pois oferece pessoal especializado, atendimento personalizado e um serviço assertivo às necessidades de cada condomínio.

Carlos Tortara Dantas é formado em Administração pela PUC-Rio, pós-graduado em Gestão de Negócios pela FDC e especialista em Direito Imobiliário. Atua há mais de 15 anos em gestão condominial e é sócio-diretor da Garden Administração.

No dia 16 de setembro, uma sexta-feira, acontece o aniversário de 5 anos do curso Aprimora, das 9h às 18h, na CDL Niterói, que fica na rua General Andrade Neves, nº 31, no bairro São Domingos. O Aprimora pertence ao Grupo Francisco Egito e oferece cursos presenciais e telepresenciais nas áreas condominial, contábil, imobiliária e jurídica. Grandes nomes do ramo estarão presentes na celebração, que tem entrada gratuita. As inscrições são feitas pelo Sympla.

Fundado em 2017, o curso surgiu da necessidade de oferecer qualificação aos profissionais que já tinham a experiência do dia a dia, mas ainda encontravam dificuldades em demandas específicas. O corpo de professores possui advogados, síndicos, contadores, administradores, engenheiro e delegado de polícia. O Aprimora tem na direção geral o CEO do grupo, Francisco Egito, mestrando em Administração e especializado em Direito Imobiliário,

Notarial e Registral, e, na coordenação pedagógica, a doutora em Estudos da Linguagem e mestre em Letras Cecília Egito, esposa de Francisco. A meta para os próximos anos é investir em uma estrutura híbrida, além de espaços maiores e aulas gravadas.

A nova turma de Formação de Síndicos e Gestores Condominiais será aberta em breve e oferece disciplinas de direito e legislação, administração, gestão de pessoas e comunicação para síndicos, gerentes e donos de administradoras. Apesar de nunca ter se imaginado como professor antes do Aprimora, Francisco Egito diz ter descoberto uma vocação: mais tarde, tornou-se coordenador do curso de Direito e Gestão Condominial no CBEPJUR (Centro Brasileiro de Estudos e Pesquisas Jurídicas) e da Unicreci (Universidade Corporativa do Conselho de Corretores de Imóveis). **Mais informações sobre o Aprimora podem ser encontradas no site cursoaprimora.com.br/** ■



Francisco e Cecília Egito

MELHOR QUALIDADE DE VIDA DO ESTADO: A NITERÓI QUE QUEREMOS MANTER

Ampliação das ciclovias, construção de parques naturais, investimento em projetos sociais. A qualidade de vida de quem mora em Niterói está entre uma das melhores do Brasil, como indica o último IDH (Índice de Desenvolvimento Humano) da cidade, de 2010, — o mais alto do estado e o sétimo mais alto do país —, segundo o Censo Demográfico do IBGE. No combate à pandemia em 2020, a cidade foi a única, em todo o território, reconhecida pela ONU devido à atuação rápida e eficaz contra o vírus. Para o mestre da linha de políticas públicas Fernando Stern, que também é coordenador de comunicação digital e relacionamento com o cidadão da Prefeitura, as medidas de universalização da saúde da família, dos serviços de água e esgoto e a ampliação das vagas nas escolas públicas, entre outras, têm interferência direta nesse cenário. Niterói é parâmetro para os municípios ao redor, diz.

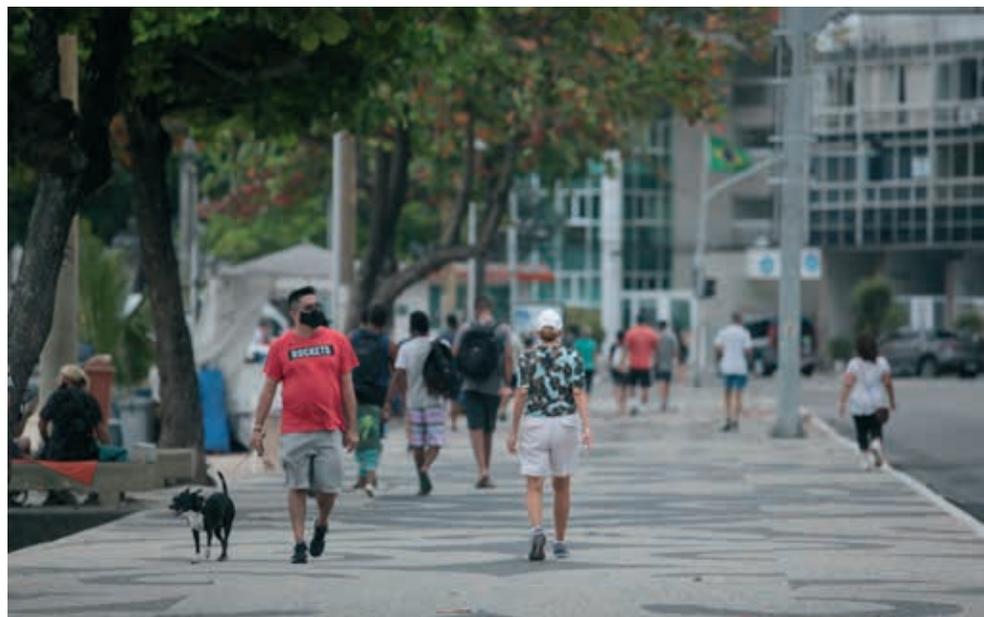
A cidade possui uma população estimada de 516.981 pessoas, das quais em torno de nove mil são migrantes, atraídos por oportunidades profissionais e de vida. De acordo com a Carteira de Projetos da Prefeitura, entre 2013 e 2016, somente na área da saúde, a cobertura dos atendimentos saltou de 63% para 80%. O avanço está relacionado à reforma e ampliação de 12 unidades de saúde, à abertura de cinco unidades do Programa Médico de Família (PMF) e à formação de 10 novas equipes, entre outras razões. No Ranking do Saneamento Básico do Instituto Trata Brasil de abril deste ano, Niterói também é líder entre os municípios do Rio e ocupa a 23ª posição entre os do Brasil. Na avaliação geral do serviço, ficou com nota 8,45. Santos, que ocupa o primeiro lugar no ranking nacional, possui 9,45.

Na educação, 20 unidades de ensi-

no foram criadas e 2.500 matrículas na rede infantil foram abertas. A melhora na qualidade do ensino também pôde ser notada pelo aumento do Ideb (Índice de Desenvolvimento da Educação Básica) nas turmas de quinto ano, por exemplo, que passou de 4,6, em 2013, para 5,5, em 2019. A Carteira de Projetos disponibiliza os resultados do Plano Estratégico Niterói que Queremos (NQQ), que orienta políticas de curto, médio e longo prazo desde 2013 até o ano de 2033. Um medidor da eficácia da aplicação dos recursos na vida pública é o Índice Firjan de Gestão Fiscal, da Federação das Indústrias do Rio de Janeiro, no qual o município ocupa o primeiro lugar no ranking estadual há cinco edições, sendo a última divulgada em 2020.

Quando o Plano foi formulado, há quase uma década, Niterói ocupava o 21º lugar. No ranking geral, somos a 67ª cidade com a melhor gestão fiscal. O Niterói que Queremos foi elaborado a partir de uma pesquisa realizada com cinco mil residentes, da análise de indicadores socioeconômicos e da consulta a lideranças municipais e a especialistas. Foi implementado no mandato do ex-prefeito Rodrigo Neves, pré-candidato a governador nas eleições deste ano e favorito entre os niteroienses, com 58% das intenções dos votos válidos, segundo relatório do Instituto de Pesquisa Gerp.

A gestão e a recuperação da pandemia também são elogiadas pelo especialista Fernando Stern, que enxerga uma tendência de crescimento. Ele destaca a Moeda Social Araribóia, benefício de R\$ 360 reais mensais para cerca de 30 mil famílias vulneráveis, podendo chegar a R\$ 540 para famílias com até seis pessoas. A Moeda é um projeto do Pacto de Retomada Econômica, que prevê investimentos públicos de dois bilhões até 2024, em seis eixos





Coluna



POR PEDRO CARSALADE*

Por que síndico e administradora devem estar bem preparados?

Por que o candidato a síndico tem que se preparar para exercer a função? Por que uma administradora precisa estar aparelhada para assessorar o síndico no dia a dia de suas obrigações? Afinal de contas, pagar, receber e orientar funcionários parecem situações corriqueiras que qualquer um poderia executar sem necessidade de muito conhecimento ou suporte.

No entanto, a tarefa de administrar um condomínio é muito mais complexa do que se imagina, e as responsabilidades por eventuais equívocos em um recolhimento de tributo feito fora de época, ou com valores incorretos, podem significar prejuízos enormes para toda a coletividade. A cada dia que passa, o poder público vem criando regras e obrigações novas para os condomínios e que, sem dúvida alguma, em pouco tempo levarão os condomínios a serem efetivamente considerados “empresas”, com todos os ônus e obrigações, inclusive para síndicos.

O síndico é a figura central do condomínio. Sobre ele, são depositadas todas as expectativas dos condôminos – e seu desempenho na função poderá, inclusive, refletir na valorização do patrimônio de cada um. E a administradora facilita sobremaneira o trabalho do síndico – o papel das administradoras hoje consiste em prestar uma assessoria cada vez mais técnica aos condomínios.

Não existe fórmula mágica para a definição de como a administração interna do condomínio deverá ser formada. Cada caso é um caso. Evidentemente que no formato dos novos lançamentos das construtoras, popularmente chamados de “Condomínios Clubes”, compostos de diversos blocos, muitas unidades autônomas e com fornecimento de diversos serviços à comunidade, o modelo tradicional de síndico pode deixar a desejar.

O fundamental é que, seja qual for a forma de administração escolhida pelos proprietários, estes não podem prescindir de uma boa empresa administradora de condomínios. O sucesso de qualquer síndico está diretamente ligado à escolha de uma assessoria especializada, eficiente, profissional e isenta.

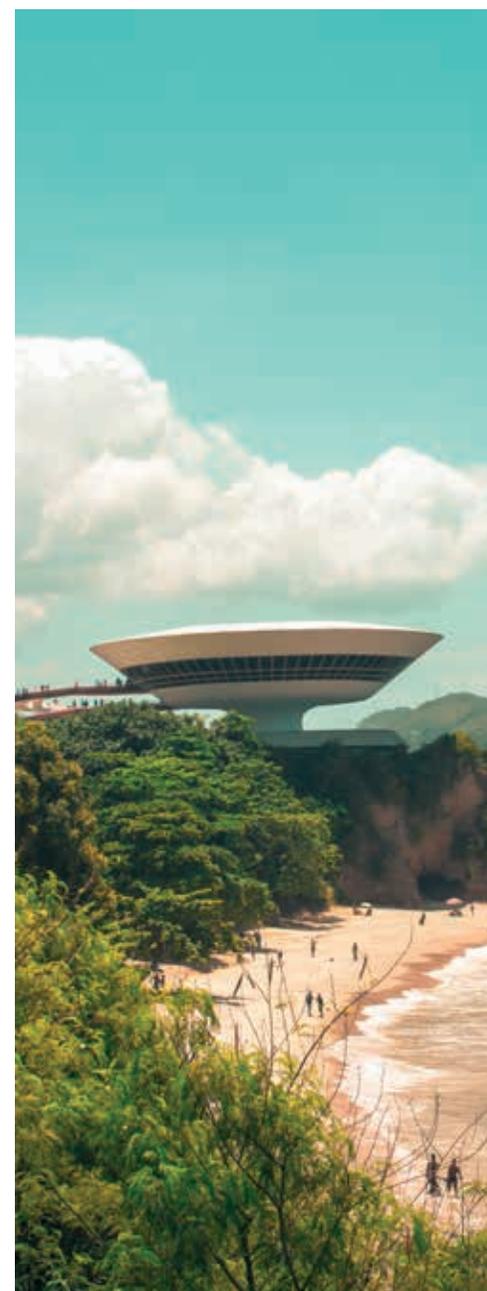
**Pedro Carsalade é presidente do Conselho Deliberativo e Conselheiro Nato da Associação Brasileira das Administradoras de Imóveis (ABADI).*

MELHOR QUALIDADE DE VIDA DO ESTADO: A NITERÓI QUE QUEREMOS MANTER



de atuação. O Programa Jovem Eco-Social, que oferece bolsa de R\$ 1300 e capacitação profissional pela Firjan (Federação das Indústrias do Rio de Janeiro) para jovens de 16 a 24 anos, é outro ponto enfatizado. A implementação destas e de outras políticas coloca a região metropolitana do Rio na zona de interesse dos migrantes, ainda que o saldo migratório tenha diminuído nos últimos anos.

Esse prestígio se reflete no aquecimento do mercado imobiliário. O indicador de junho da Abrainc (Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias) aponta um aumento de 23% no número de unidades vendidas no último trimestre, em comparação ao mesmo período do ano anterior. De acordo com o último Censo do IBGE, de 2010, Niterói possui cerca de nove mil moradores de casa de vila ou condomínio, ocupando o sexto lugar entre os demais do estado. A ampliação da qualidade de vida foi acompanhada, no entanto, por um aumento da desigualdade. Entre 1991 e 2010, o Índice de Gini passou de 0,5776 para 0,5983. A Prefeitura planeja realizar a PMADNIt (Pesquisa Municipal por Amostra de Domicílios de Niterói) para traçar um perfil do niteroiense e criar políticas específicas que ampliem o acesso a direitos e serviços para cada vez mais cidadãos. ■



CLASSIFICADOS CONDOTOWN



techFIT
Assistência Técnica Fitness

MANUTENÇÃO PREVENTIVA
MANUTENÇÃO CORRETIVA
VENDAS DE PEÇAS
MONTAGENS

CONTATOS E ORÇAMENTOS:
(21) 99927-4461
ASSISTENCiatechFIT@GMAIL.COM



ERVAL ENGENHARIA
SERVIÇOS ESPECIALIZADOS PARA CONDOMÍNIOS
EXECUÇÃO DE OBRAS E SERVIÇOS DE ENGENHARIA

PINTURA DE FACHADAS
LIMPEZA E RESTAURAÇÃO DE PASTILHAS
APARAFUSAMENTO DE MÁRMORE E GRANITO
OUTROS SERVIÇOS DE MANUTENÇÃO
AUTOVISTORIA PREDIAL (LAUDO)
ASSESSORIA AOS SÍNDICOS

Responsável Técnico **ERVAL ALLEMAND**
Engenheiro Civil CREA/RJ 1973101286

2612-1599 **99945-2586**
erval@ervalengenharia.com.br



MEDIATI
DIALOGOS E SOLUÇÕES

GESTÃO DE CONFLITOS CONDOMINIAIS

Por que contratar uma empresa ou profissional especializado em Gestão de Conflitos Condominiais?

Que benefícios podem ser agregados ao seu patrimônio?

Você sabia que futuros compradores estão priorizando a tranquilidade condominial nas suas pesquisas de compra?

PROCURE-NOS

Seja um condomínio detentor do **SELO DA PAZ**.

contato@mediati.com.br
www.mediati.com.br
Tel. +55 21 99452-7776
@mediati

Av. Ernani Amaral Peixoto, 334, Sala 805, Centro - Niterói, RJ, Brasil

PORTARIA DE SUCESSO

é a nova visão acessível e personalizada para o seu condomínio!

CURSOS E TREINAMENTOS PARA FUNCIONÁRIOS de condomínio e terceirizados

ZELADOR - PORTEIRO - FAXINEIRO/ASG

- ✓ Aulas presenciais
- ✓ Professores qualificados
- ✓ Material de apoio
- ✓ Feedback pós curso
- ✓ Certificado

Conheça também nosso serviço **Incompany!**

(21) 99272-0375
@portaria_desucesso
Rua Maestro Felício Toledo, nº 495, sala 1.113

ARCOMULT

Mais de 500 itens a sua disposição. Consulte nosso site!

A nossa missão é atuar no mercado varejista de forma responsável, focando sempre o cliente e oferecendo produtos de qualidade e preços justos.

O cliente em 1º lugar

<p>Container 660 e 1000 Lts</p>  <p>Coleta seletiva de 1 a 6 cestos de 40 ou 50 Lts</p> <p>Taurus / Contemar 240 e 360 Lts</p> <p>Lixeira com pedal</p> <p>15 Lts 25 Lts 50 Lts 100 Lts</p>	<p>Bebedouro Industrial 20, 50, 100, e 200 lts</p>  <p>Purifres</p> <p>40C inox 40 inox</p>	<p>215 Litros com repartição</p>  <p>140 Litros</p> <p>Travas de Carrinho</p> <p>Cartão Eletrônica</p> <p>Chave</p>	<p>Bicicletários de chão</p>  <p>Tipo trave de gol</p>  <p>Duplo com grade</p> <p>Tipo pilar</p>
<p>Kit carrinho de limpeza</p>  <p>Carrinho funcional</p> <p>Enceradeira e lavadora Bralimpia</p> <p>Kit balde espremador</p>	<p>Protetor de parachoque, coluna e parede</p>  <p>Embalador de guarda chuva e refil</p>  <p>Organizador de fila</p> <p>Quadro de chaves e avisos</p>	<p>Tachão</p>  <p>Bate Rodas</p>  <p>Bituqueira</p>  <p>Lombadas</p>  <p>Espelho convexo Panorâmico</p> 	<p>Coleta seletiva de 1 a 6 lixeiras com tampa basculante</p>  <p>Tampa meia esfera</p>  <p>Tampa e pedal</p>  <p>Meia lua</p>  <p>Cinzeiro lixeira</p> 

(21) 3786-8889
(21) 3522-4402

www.arcomult.com.br
contato@arcomult.com.br
Imagens Ilustrativas

CONSTRUART

PINTURAS e REFORMAS

PINTURA PREDIAL
LIMPEZA QUÍMICA DE PASTILHAS
TEXTURAS E REVESTIMENTOS

RESPONSÁVEL TÉCNICO CREA RJ 1981122779
LUIZ RICARDO SOURBECK

www.construart-rj.com.br
99724-1443 / 99530-8016



APRIMORA

Qualificação profissional

TREINAMENTO PARA EMPRESAS E CONDOMÍNIOS

Treinamos seus funcionários na própria empresa ou condomínio, evitando deslocamento e aproveitando melhor o tempo disponível. O aprimoramento *in loco* é totalmente planejado de acordo com as especificidades do grupo.

QUALIFICAÇÃO PROFISSIONAL

Oferecemos cursos de atualização nas modalidades presencial e *on-line*, possibilitando mais chances de inserção no mercado. Nosso principal foco reside nas seguintes áreas: imobiliária, condominial, administrativa, jurídica e contábil.

EVENTOS

Organizamos frequentemente pequenos, médios e grandes eventos acerca de temas relevantes à gestão de condomínios e ao mercado imobiliário, em parceria com outras instituições de renome na área.

INÉDITO

Curso de Formação
de Síndicos e Gestores
Profissionais

De 03/10/22 a 03/04/23

SAIBA MAIS:

 21 9 8476-5645

 contato@cursoaprimora.com.br

 [aprimoraqualificacaoprofissional](https://www.facebook.com/aprimoraqualificacaoprofissional)

Rua Gavião Peixoto, nº 183 , sala 905
Icaraí - Niterói / RJ