



# CONDO TOWN

N O T Í C I A S • N I T E R Ó I

ANO 1  
Nº 02  
SET | 2022

UMA PUBLICAÇÃO DA  
 **REVISTA DOS CONDOMÍNIOS**  
Distribuição gratuita

## MERCADO IMOBILIÁRIO EM ALTA

Cidade de Niterói, que tem um dos maiores IDH do País, recebe novos investimentos com a criação de 27 empreendimentos, aquecendo os mercados imobiliário e condominial

Pág. 12



## BICICLETA É BOM, PORÉM É PRECISO TER CUIDADO COM A SEGURANÇA

Pág. 03

## CENSO JÁ COMEÇOU E COM ELE ALGUNS PROBLEMAS TAMBÉM

Pág. 20

## MEMÓRIA: OS ÁUREOS TEMPOS DO TRAMPOLIM DE ICARAÍ

Pág. 21

## APRIMORA: CURSO DA ÁREA CONDOMINIAL COMPLETA 5 ANOS

Pág. 24

**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)

Gerência: Cecília Egito

Comercial: Eduardo Prado e Andrea Oliveira

Editoração: Jorge Arthur

Colaboradores: João Alfredo Aurenção, Fernanda Vitória.

Webdesign: Jorge Arthur

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](http://www.revistadoscondominios.com.br/condotown)

[contato@revistadoscondominios.com.br](mailto:contato@revistadoscondominios.com.br)

[comercial@revistadoscondominios.com.br](mailto: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: MERCADO DE NITERÓI ESTÁ AQUECIDO E EM CRESCIMENTO

MARIO BRIZON

Uma boa notícia para aquecer o mercado imobiliário e condominial de Niterói nesse último quadrimestre do ano: a criação de 27 novos empreendimentos, o que é uma verdadeira retomada e a aposta de dias melhores na economia. O bairro da vez é Icaraí, que voltou a ser o queridinho da cidade, seguido do seu vizinho Santa Rosa. Além da geração de empregos na construção civil, esse mercado movimenta uma imensa cadeia produtiva e de prestadores de serviços e vendas, o que também valoriza ainda mais a cidade.

Entretanto nem tudo são boas notícias, nesta edição trazemos uma matéria sobre a questão da segurança em Niterói, algo que preocupa síndicos e moradores. Vocês se lembram que na edição passada falamos da quantidade de ciclovias da cidade, em contrapartida a isso aumentam os casos de roubos e furtos de bike na cidade. Toda a atenção é pouca, pois os criminosos estão a cada dia mais espertos, se disfarçando para pegar a vítima desprevenida. A prefeitura, junto com o governo do estado prometem providências.

Trazemos também nessa edição uma reportagem especial sobre um ícone do passado de Niterói: o trampolim de Icaraí, um monumen-

to que ficava dentro do mar, distante 40 metros da areia e que atraía multidões. Erguido em 1937 e demolido em 1965, fazia parte do cenário e ainda está na memória de muitos moradores. Falamos também do curso Aprimora, um dos principais cursos de formação e capacitação na área condominial e que está completando cinco anos este mês.

E as novidades do mercado condominial são muitas! Nessa edição você encontrará ainda informações sobre um novo centro cultural inaugurado na cidade; os cuidados que os condomínios devem ter na adaptação ao público da terceira idade; como prevenir os acidentes e como lidar com a delicada questão das drogas no ambiente condominial; e a importância de cuidado na hora de escolher os seguros condominiais, que são obrigatórios. Esses e muitos outros temas você encontra nessa edição.

Aproveite! E nos ajude dando sugestões. A vida dos condomínios passa por aqui. ■

*Mario Brizon é jornalista-responsável pelo Jornal Condotown e pela Revista dos Condomínios. Professor, jornalista, publicitário e empresário do setor de Comunicação e Marketing.*

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](http://www.gardenadm.com.br)



**GARDEN**  
ADMINISTRAÇÃO

# FURTO DE BICICLETAS CRESCE EM NITERÓI

## Crime é mais uma preocupação para os condomínios, que sofrem com o risco de invasão

De acordo com dados do Instituto de Segurança Pública do Estado, de janeiro a julho deste ano, os furtos de bicicleta cresceram 116.7% em relação ao ano passado na região da 76ª DP, que abrange desde toda a região litorânea desde a Ilha da Conceição até o bairro da Boa Viagem, além do Centro e do Morro do Estado. Aumento semelhante foi verificado na área da 77ª DP, que atende os bairros de Icarai, Ingá, Santa Rosa, Vital Brasil, Viradouro, Pé Pequeno e Fátima. No mesmo período, os furtos de bike saltaram 103.3% em relação a 2021.

O roubo de bicicleta, no entanto, não apresentou a mesma variação dos furtos, mantendo-se relativamente estável ao longo dos últimos anos. A diferença entre os dois está no contexto de ameaça e violência, seja com o uso de arma ou auxílio de alguém, que é próprio do roubo. No caso do furto, o crime é cometido sem que o dono perceba. Entre as estratégias dos criminosos, está o uso de disfarces, que costumam ser bem criativos, enfatiza o delegado aposentado da Polícia Civil do Rio de Janeiro, José Paulo Pires. Tem funcionário, entregador e até servidor público — vale

tudo para entrar no condomínio pela porta da frente.

O aumento do crime tem dado dor de cabeça aos síndicos, que precisam ficar alerta ao risco de invasão dos condomínios. Quem conta é o coordenador do Grupo de Síndicos de Niterói, Francisco Nazareth, para quem a multiplicação dos números está relacionado ao também aumento do uso da bicicleta. Somente na Av. Amaral Peixoto, a quantidade diária de ciclistas quadruplicou de 2015 a 2019, diz o Programa Niterói de Bicicleta, da Prefeitura. Atualmente, a cidade tem 63 km de malha cicloviária, afirma a Coordenadoria do Programa, e o plano é atingir 120 km até 2024.

A covid-19 também incentivou os niteroienses a circular mais de bike, o que pode ser relacionado à tentativa de evitar locais fechados e de grande aglomeração, como transportes públicos. O aumento no hábito é indicado por 53% dos participantes do Perfil Ciclista Brasileiro 2021, que indica justamente a segurança pública como um dos estímulos para pedalar mais e a cidade de Niterói possui muitas áreas indicadas para tal, como praias, parques e vias expressas com pista e sinalização adequada. ■



Niterói tem 63 km de malha cicloviária e pretende chegar a 120 km



Furtos de bicicleta cresceram 116.7%, mas isso não deve impedir o saudável hábito de pedalar

Reprodução: Prefeitura de Niterói

Reprodução: Prefeitura de Niterói



**AMV**  
Síndicos Profissionais

contato@amvsindicosprofissionais.com.br  
(21) 97331- 8338

Rua da Conceição, 95, sala 1303  
Centro - CEP 24020-085 - Niterói - RJ



**Cidade**  
FRANCISCO EGITO

## As cidades e os condomínios edilícios: chama o síndico!

A urbanização do nosso país tem grande impulso no segundo quartil do século passado. Diversos fatores foram causadores do crescimento das cidades, como o crescimento populacional, a desestruturação da economia agroexportadora, a crise de superprodução capitalista do final da década de 20, o fim do ciclo do café, a ascensão de uma nova elite ao poder do nosso país com o governo de Vargas, e, como consequência de todos os demais, a migração do homem do campo para as cidades.

A verticalização das cidades é fenômeno que se impõe como decorrência da industrialização e das novas formas de ocupação do solo urbano, em atendimento aos novos fluxos de pessoas, capitais, mercadorias e serviços. A urbanização brasileira teve se deu de forma intensa, acelerada, não planejada e não estruturada. Os condomínios em edificações por unidades autônomas inauguraram uma nova forma de ocupação do solo, se caracterizando como um novo modo de exercício do direito de propriedade. Há uma nova reconfiguração espacial, mudando a paisagem urbana e as relações sociais. Muitas pessoas passaram a ocupar o mesmo local em que antes residia uma única família. Isto se deu pela necessidade de melhor aproveitamento econômico das áreas disponíveis e instalar a moradia próximo aos centros urbanos em razão do deslocamento para o trabalho.

Niterói chegou ocupar o posto da sétima maior cidade do país, com pouco mais de 50 mil habitantes na década de 1930. Hoje somos uma das poucas cidades em que a moradia nos condomínios edilícios (horizontais, verticais, condomínios de lotes, loteamentos de acesso controlado e estruturas jurídico-administrativas assemelhadas) é a característica da maioria da população.

Os condomínios trouxeram problemas jurídicos, impondo ao direito a elaboração de legislação específica, como a Lei de condomínios e incorporações nº 4.591/64, e os artigos 1.331 a 1.358 do Código Civil de 2002. O direito de uso da tradicional propriedade torna-se em condomínios o causador de colisões inevitáveis entre seus coproprietários. O uso “normal” da propriedade dentro dos condomínios requer a estrita observância aos três “s” - sossego, saúde e segurança, para não interferir no uso dos demais coproprietários ou moradores. A natureza própria e peculiar dos condomínios requer órgãos de gestão para a solução dos conflitos internos e externos, como o síndico, o conselho e a assembleia de condôminos.

De forma resumida, o condomínio é um microssistema sociopolítico com normas próprias, conflitos e interesses a serem gerenciados. É uma organização sociotécnica que requer administração para o alcance de suas finalidades, demandando uma gestão eficiente e eficaz. Em razão de sua complexidade crescente, nos aspectos jurídicos, contábeis, administrativos, prediais humanos, demanda dos síndicos enorme esforço de gestão, impondo a contratação de assessoria especializada. É neste contexto que surge o síndico não morador, externo ao condomínio, que vem atuando de forma profissional.

São os síndicos profissionais os gestores condominiais que estão ganhando espaço no mercado, ao lado dos síndicos moradores. Ambos os modelos de sindicatura convivem lado a lado, imprescindíveis para a administração do patrimônio de milhões de brasileiros, requerendo preparação específica para realizarem uma atividade tão relevante para as famílias do nosso país, mas tão pouco valorizada.

*Francisco Machado Egito é advogado, administrador e contador. CEO do Grupo Francisco Egito; coordenador da comissão de Contabilidade Condominial do CRC; coordenador da UniCreci; diretor da Revista dos Condomínios, do curso Aprimora e do CBEPJUR. Presidente e membro de comissões profissionais na área condominial e imobiliária (OAB, CRC, ABA e outros).*

✉ franciscoegito@franciscoegito.com.br

## RESPEITO É BOM E ELES GOSTAM!

### Condomínios que não se adequarem às necessidades da terceira idade podem arcar com grandes perdas financeiras

Somente de 2019 para 2020, o número de idosos chegou à marca de 32,9 milhões e superou o número de crianças com até nove anos. Infelizmente, o cuidado para com a terceira idade não teve o mesmo avanço das estatísticas. Isso é o que afirma a advogada especialista em terceira idade e acessibilidade de condomínios Rose Ferreira. Acessibilidade não se resume a construir rampas, reforça. E os condomínios que não se adaptarem à realidade podem sofrer com “perdas financeiras substanciais”.

De acordo com a especialista, mais de 9,6 milhões de pessoas a partir dos 60 anos sofrem com quedas por ano. Na faixa com mais de 80, os acidentes superam os 2,1 milhões. Iluminação precária, piso escorregadio, ausência de rampas, falta de sinalização adequada e de corrimão estão entre as principais causas. Por isso, Rose cita algumas medidas especiais que os condomínios devem tomar, como a escolha de iluminação e mobiliário adequados, além do treinamento de funcionários, que precisam saber agir de forma segura e preventiva.

Defensora da terceira idade, Rose Ferreira criou os selos “Condomínio Amigo do Idoso” e “Empresa Amiga do Idoso”, fornecidos em reconhecimento à preocupação com integrar e zelar pela terceira idade. No caso dos condomínios, ela chama atenção especificamente para os prédios antigos, que costumam ter limitações no espaço físico. O grupo social é amparado pelo Estatuto do Idoso (Lei 10.741/2003), pela Lei da Acessibilidade (nº 10.098/2000) e pela Norma Técnica 9050 da Associação Brasileira de Normas e Técnicas (ABNT), destaca. ■



Rose Ferreira

**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

ANDREA OLIVEIRA

### Um novo olhar

**H**á muitos anos atuando na área de administração de condomínios, principalmente em ambiente de administradora, assessorando síndicos, atendendo condôminos, funcionários em geral ou qualquer cliente externo ou interno, envolvidos nas rotinas dos condomínios da carteira e por muitos anos a minha prioridade foi a especialização e capacitação em rotinas administrativas, o controle financeiro, o cumprimento da normal legal, entre outros, para resguardar, principalmente, a pessoa do síndico, devido as implicações legais a ele impostas.

Em alguns momentos, quando o síndico trazia alguma questão de acessibilidade, instalação de corrimão e/ou fitas antiderrapante, entre outros, a orientação era buscar a aprovação e não medir esforços para que o condomínio estivesse dentro das normas, pois se acontecesse algum acidente, o condomínio teria problemas e conseqüentemente, o síndico da minha carteira. E na verdade, com amadurecimento pessoal e profissional, tenho convicção que as normas precisam ser cumpridas sim e dentro da possibilidade do condomínio, devemos ir além, para melhorar a qualidade de vida das pessoas, principalmente, dos mais vulneráveis.

Tive a oportunidade de conhecer no meu curso de pós-graduação em Direito e Gestão Condominial, a professora Rose Ferreira, profissional admirável pelo seu carisma, conhecimento e a sua forma humanística de abordar os assuntos direcionados ao público idoso, principalmente, em questões que envolvem os condomínios. Sua disciplina não apresentou soluções prontas, mas demonstrou o cenário atual e propostas de mudanças para proteger o condomínio, mas tendo como prioridade a segurança, acessibilidade, qualidade de vida do idoso.

As perguntas essenciais que devemos fazer a todos que atuam no segmento condominial: Qual o papel do condomínio na vida do idoso? Qual o papel das administradoras na vida do idoso? Qual o papel das construtoras na vida do idoso?

O condomínio do futuro é aquele que irá utilizar de todos os seus recursos hoje pensando no amanhã dos seus condôminos, sendo um verdadeiro agente de transformação na vida das pessoas, zelando pelo bem-estar e segurança, principalmente, daqueles mais vulneráveis, como é o caso dos idosos.

O objetivo foi compartilhar esse novo olhar, talvez com um grau mais elevado, de que mais do que valorização patrimonial, precisamos nos especializar, cada vez mais, na valorização da pessoa humana e cuidar daqueles que muitas das vezes, acham que não precisam de cuidados. O condômino de hoje é o condômino-idoso de amanhã.

*Andréa Oliveira é gerente de condomínios com mais de 25 anos de experiência. É consultora da Francisco Egito Administradora de condomínios. Possui cursos ministrados de Rotinas Administrativas em Condomínios, Previsão Orçamentária e Análise de Balancetes. Consultora condominial e síndica profissional. Graduada em Direito e pós-graduanda em Direito e Gestão Condominial.*

✉ [andrea.oliveira@franciscoegito.com.br](mailto:andrea.oliveira@franciscoegito.com.br)

# COBERTURA DE SEGUROS CONDOMINIAIS DEMANDA A MELHOR ESCOLHA

**O** tradicional seguro para condomínios precisa incluir itens mais conhecidos, como a proteção contra incêndios, queda de árvores, raios e explosões de qualquer natureza, com um pequeno caviar: sempre nas áreas comuns, e não nas unidades particulares. Mas, com o crescimento do mercado condominial, seguradoras precisaram se renovar, ou seja, começar a oferecer um produto mais sofisticado.

Afinal, é preciso entender, antes de tudo, onde entra o “gasto”, que na verdade é um investimento que é feito na hora de escolher o melhor seguro para o condomínio. A despesa é ordinária, o que significa que é um valor obrigatório e de responsabilidade do próprio condomínio. Esse cenário faz com que os responsáveis precisem pensar de forma analítica e comecem a entender aquilo que o próprio edifício está falando para eles.

Mas, como assim? É necessário procurar uma seguradora que já ofereça a cobertura contra os problemas mais comuns como os que já foram listados aqui, mas, cada condomínio tem os seus problemas mais recorrentes, então cabe ao síndico/gestor entender isso, como comenta o corretor de seguros Anderson Veiga, que atua há mais de 30 anos no mercado e é proprietário da JPA Corretora de Seguros.

“É muito importante que o síndico es-

teja bem-informado, procure entender as necessidades e tenha todos os cuidados na hora de contratar o seguro para o seu condomínio, vindo assim a diminuir ou evitar danos ao patrimônio e sobrecarga nas finanças. Com a orientação de um corretor de seguros, poderá escolher aquelas coberturas que forem mais adequadas à realidade de seu condomínio. Uma boa escolha garante proteção e tranquilidade para o síndico, os condôminos e os funcionários”

Vale lembrar que está previsto em lei a obrigatoriedade da obtenção do seguro. Mas, segundo o artigo 1.346 do Código Civil, os itens mencionados são apenas “incêndio” ou “destruição parcial ou total”, e Anderson ainda lembra que, caso o condomínio não esteja acobertado, o local fica sujeito a multa. “O preço gira em torno de 10% do valor da edificação. Embora essa multa recaia sobre o condomínio, as pessoas responsabilizadas são o síndico e seus conselheiros. A situação ainda pode ser agravada caso se descubra falta do seguro diante da ocorrência de um sinistro. Vendo isso, as seguradoras tornaram seus produtos de fácil acesso ao corretor e com custos competitivos”. ■



condobem

# Soluções financeiras e inovadoras para condomínios.

A Condobem é dinâmica, inovadora, revolucionária e o principal: acessível.

**Sim, a Condobem é para o seu condomínio!**

Não importa o tamanho ou porte do seu condomínio, temos soluções para suas necessidades do presente e seus planos para o futuro.



**GARANTIA TOTAL**



**FINANCIAMENTO DE OBRAS**



**COMPRA DO PASSIVO**



**ANTECIPAÇÃO DA RECEITA**



## CONSULTE NOSSOS ATENDENTES

☎ 21 99911-9354

☎ 43 99107-3974

f condobem

@condobembr

✉ atendimento@condobem.com.br



## Jurídico

ALESSANDRA LOPES SIQUEIRA

### Usucapião: legalidade de posse prolongada de um bem

**A** usucapião é um procedimento de aquisição da propriedade de bens móveis, imóveis dentre outros direitos reais, após determinado tempo de posse. A partir de março de 2016, com a entrada do Código de Processo Civil (Lei 13.105/2015), o interessado pôde buscar o reconhecimento de sua propriedade imobiliária direto nos cartórios de notas, sem necessidade de recorrer aos trâmites do Judiciário. Essa modalidade foi recepcionada através do texto de Lei do artigo 1.071 do novo Código de Processo Civil, que com o acréscimo do artigo 216-A permitiu alteração da Lei de Registro Público, que passou a admitir o pedido de reconhecimento extrajudicial deste instituto, obedecendo aos critérios de que, qualquer pessoa, física ou jurídica, poderá requerer a Usucapião, desde que cumpra os requisitos para cada modalidade, principalmente se atentando ao prazo da posse, que será de suma importância para se comprovar o pedido. O imóvel que não tiver matrícula ou transcrição junto ao registro de imóveis também poderá ser usucapido.

Este procedimento foi denominado de usucapião extrajudicial, cujo diferencial é a agilidade, pois se estima uma duração de 90 a 120 dias para a conclusão deste instrumento. Existem dois fundamentos jurídicos para a usucapião: o primeiro é a função social da posse e o segundo é a regularização de situações fáticas. A posse deverá ser mansa, pacífica e comprovada sem que haja interrupção alguma, e nenhum tipo de oposição, tendo a pessoa estabelecido no imóvel sua moradia ou nela tenha realizado serviços de caráter produtivo.

Neste celeiro, os documentos necessários são: ata notarial de posse, planta e memorial descritivo, certidões negativas, justo título.

O interessado em obter a usucapião extrajudicial, deve constituir um advogado para a lavratura da ata notarial em cartório, declarando e comprovando o tempo de posse de quem está requerendo (usucapiendo). Será necessária a apresentação dos documentos pessoais do requerente, do domicílio e das certidões de inexistência de ações possessórias ou reivindicatórias do imóvel, que devem ser requeridas nos cartórios distribuidores na comarca do imóvel, assim como tributos pagos ao longo do tempo da posse.

Na ata notarial a ser lavrada pelo tabelião comportará a qualificação do requerente, a descrição do imóvel e as características, tais como a existência de edificação, de benfeitorias etc., o tempo e as características da posse do requerente e de seus antecessores, a forma de aquisição da posse pelo requerente, o valor do imóvel, e outras informações necessárias.

Também haverá a necessidade de apresentar planta e memorial descritivo, devidamente assinado por profissional habilitado com ART ou RRT (responsabilidade técnica) com firmas reconhecidas, assim como os demais documentos necessários ao registro de imóveis. A oitiva dos confrontantes também é de extrema importância para a lavratura da ata notarial, pois, através das declarações destes, poderão ser comprovados vários requisitos indispensáveis. Como meio de provas, também deverão ser apresentados os pagamentos de IPTU, energia elétrica, água e esgoto e despesas com manutenção, telefonia, dentre outros.

De acordo com o § 15 do Art. 216-A, caso não haja justo título, a posse e os demais dados poderão ser comprovados através de um procedimento de justificação administrativa perante o próprio cartório.

Após a lavratura da ata notarial, esta deverá ser encaminhada para registro junto ao cartório do registro geral de imóveis da circunscrição da matrícula do imóvel. Será nesta fase que o oficial analisará toda a documentação apresentada, inclusive a ata notarial lavrada e promoverá a publicação do edital para eventual ciência de terceiros interessados. Finalmente, o oficial poderá registrar a aquisição do imóvel se não houver nenhuma pendência ou rejeitar o pedido caso a documentação não esteja em ordem.

Em resumo, esse procedimento facilitará ao possuidor a aquisição da propriedade imobiliária fundada na posse prolongada porque este instituto tem finalidade social.

*Alessandra Lopes Siqueira é advogada com pós-graduação em Gestão Pública. É membra da Comissão de Direito Condominial da ABA/RJ e atua em assessoria jurídica nas áreas Cível, de Família, Imobiliário, Sucessão e Notarial.*

✉ [alessandra.lopes@franciscoegito.adv.br](mailto:alessandra.lopes@franciscoegito.adv.br)

# INTELIGÊNCIA ARTIFICIAL FAZ PARTE DO MUNDO CONDOMINIAL

**P**ode até mesmo parecer coisa de um futuro distante, mas o conceito de Inteligência Artificial (IA) já está presente no segmento dos condomínios, afinal, com a internet evoluindo dia após dia, era apenas uma questão de tempo para que esse conceito pudesse começar a oferecer ganhos reais às pessoas que trabalham e moram em condomínios.

Rafael Sommerfeld, mestre em Inovação e Empreendedorismo pela Unisium, com MBA de Marketing pela Fundação Getúlio Vargas (FGV) e especialista em Inovação pela Universidade Federal do Rio de Janeiro (UFRJ), e que também possui graduações na área de Tecnologia avalia que os condomínios já estão se adaptando à nova realidade. “Certamente, já temos condomínios muito conectados com tudo que está chegando de novo, e sabemos que, com todos os desafios da gestão, não é a maioria que já despertou para tudo que pode ser implementado pela tecnologia em suas estruturas”, comentou.

Mas, como funciona a inteligência artificial? Analisando friamente, acaba sendo uma operação “simples”. A partir das informações coletadas, como o comportamento e padrão de uso das áreas comuns por parte dos condôminos, a ferramenta poderá ser capaz, à medida que conseguir cole-

tar dados suficientes, de sugerir o uso maior ou menor de recursos em determinadas áreas.

Quem também falou a respeito dos benefícios da utilização da inteligência artificial foi o especialista em segurança e futuro condominial, com MBA em Gestão de Segurança Empresarial e diretor de relacionamento do Porter Group, Odirley Rocha.

Segundo ele, um dos aspectos que mais se beneficiam da tecnologia é o conforto dos moradores. As facilidades permitem que eles possam relaxar enquanto o empreendimento fica a cargo do autogerenciamento. “Como exemplo, podemos citar a climatização de ambientes, a configuração para abertura de portas e portões, a simplificação do sistema de televisão, o uso de persianas automáticas, que se adaptam conforme a hora e luminosidade do dia.”

Sem dúvidas, o ganho acaba sendo real, porque é preciso lembrar: essas ferramentas operam de forma totalmente otimizada. Num primeiro momento, o gasto pode realmente parecer apenas isso, um gasto, mas, ao longo prazo, tanto condôminos quanto síndicos poderão ver um ganho tangível, especialmente nas contas, porque o foco será evitar desperdício e utilizar os recursos do condomínio da melhor forma possível. ■



# MERCADÃO DO BARRETO



Venha comemorar com a gente o aniversário de 48 anos da Caden



 RUA GALVÃO, 148 - BARRETO, NITERÓI/RJ  
FIQUE DE OLHO EM NOSSAS REDES SOCIAIS PARA  
ACOMPANHAR AS NOVIDADES

 **NÃO PERCAM!**  
SAMBA NO  
MERCADO  
08/OUT/2022

 /CADENBARRETO

 /CADENBARRETO

 (21) 97555-3453



## Contabilidade

GILCIMAR CONCEIÇÃO

### Por que é difícil compreender a retenção de tributos?

É muito comum que em empresas de qualquer natureza, também em entidades diversas, inclusive condominiais, assim como nas empresas de contabilidade, as rotinas referentes aos impostos tenha um tom de dificuldade e dramaticidade.

Geralmente, é nessa seara que as penalidades chegam. Seja em lote, ou em sequência.

Como profissional de Contabilidade, geralmente em simples consultas, cursos, treinamentos, e também em auditorias, o que identifico geralmente é falha por falta de processo definido.

Claro, não podemos deixar de falar, que nos dias de hoje, com toda tecnologia aplicada em nos diversos setores da sociedade, não podemos ignorar as existentes na área de tributos. Até porque o próprio fisco utiliza de ferramentas tecnológicas para poder controlar seus contribuintes e identificar quando o contribuinte é obrigado a pagar impostos ou não.

O exemplo mais fácil de se entender é a própria Declaração de Ajuste Anual, a famosa Declaração de Imposto de Renda.

Muitos a confundem e entendem equivocadamente, que a declaração de imposto de renda é o próprio imposto. Na verdade, é uma ferramenta que a Receita Federal utiliza para saber o quanto e quando o contribuinte deve pagar o imposto.

Aliás, em 2022 a Receita Federal comemorou 100 anos da declaração do imposto de renda. Acredita?

Mas por que chegamos a esse assunto? A retenção de tributos nada mais é do que a antecipação do imposto a pagar. O fisco ou o governo, utiliza-se do pagador, para poder assegurar o recolhimento de um determinado imposto, obrigando com que seja descontado no momento do repasse de pagamento pelos serviços.

Podemos continuar, no ambiente da declaração do imposto de renda para utilizar o IRRF como exemplo. Para o contribuinte pessoa física, todos os meses, será retido o imposto. Mas esse contribuinte pessoa física vai apurar o imposto devido no final do exercício (ano). Logo, nós temos um exemplo claro de antecipação de impostos aos cofres públicos.

A dificuldade de entender sobre tributação retida na fonte, vem do fato de desconhecermos os regulamentos dos tributos que estão envolvidos em cada operação. Sem conhecer os regulamentos, não temos condições de estabelecer procedimentos para o momento correto do desconto na fonte dos impostos. Dessa forma não há tecnologia que trabalhe com desconhecimento e de desinformação.

Então, quando levamos essa realidade para o mundo condominial, encontramos situações como:

- Não entrega da nota fiscal no momento que recebe, pelo síndico ou algum funcionário do condomínio,
- Má fé dos prestadores de serviços que deixam de informar os retidos nas suas notas fiscais para sonegarem impostos.
- Falta de conhecimento dos prestadores de serviços, que em muitas vezes passam a fazer o correto depois que a administradora orienta, o verdadeiro “não sabia”
- Falta de conhecimento da administradora auxiliar que faz a gestão de tributos.

Para que os condomínios não sofram penalidades por falta de pagamento de tributos e até por falta de entrega de obrigações acessórias (declarações), é necessário que todos envolvidos na gestão condominial estejam alinhados no sentido de conhecer a rotina do condomínio, os serviços contratados pelo mesmo e o regulamento dos tributos envolvidos no dia a dia condominial.

*Gilcimar Conceição é especialista em condomínios; contador há 22 anos; professor e membro da Comissão de Contabilidade Condominial do CRC-RJ; coordenador da Comissão de Contabilidade para Negócios Digitais e membro da Comissão de BPO Financeiro no CRC-RJ, professor de pós-graduação e cursos livres; CEO da Leve Contabilidade Digital, pós-graduado em Gestão de Negócios, Finanças e Controladoria.*

## DROGAS ILÍCITAS NOS CONDOMÍNIOS: COMO LIDAR COM ESSE GRAVE PROBLEMA?



De todos os assuntos problemáticos em condomínios, esse talvez seja o mais complicado: drogas”. Essa fala pertence ao advogado criminalista Wilson Araújo, e mostra como essa questão extremamente delicada precisa receber mais atenção, afinal, é um problema real, e por mais que síndicos e gestores em geral possam achar que não existe, está cada vez mais presente na esfera condominial, seja pelo uso ou até mesmo tráfico.

E não estamos falando apenas de casos que ocorrem em áreas comuns. Cresce o número de casos em que os condôminos estão utilizando a “segurança” das suas unidades, ou seja, dos apartamentos, para realizarem essas transações. “O uso de drogas ilícitas é crime, temos sempre que lembrar o óbvio”, disse o advogado.

Segundo o entrevistado, para a conversa com o condômino é importante o síndico nunca abdicar do respeito, e ter a consciência de que deve tratá-lo como qualquer outro morador. Esse diálogo deve ter foco nas regras do local e aplicação de multas.

Em episódios recorrentes e mais graves, depois que a conversa não surtiu efeito, é indicado que seja considerada a possibilidade de que uma denúncia anônima seja feita à polícia. O síndico ou administrador não deve se envolver pessoalmente com o caso, e tampouco deve deixar a segurança dos outros moradores em risco.

Oferecendo um outro olhar, conversamos também com a psicóloga Juliana Rodrigues, autora do livro “A dependência química e a teoria de Bowen”. Ela ofereceu uma nova perspectiva ao assunto.

“Que as drogas existem, não é novidade para nenhum síndico, tampouco para os condôminos (...) Resolver conflitos nunca foi fácil. Mas é ainda mais difícil no que se refere às drogas, pois é um grande tabu”. Ela completa essa fala nos dizendo que a figura do síndico fica sobrecarregada durante todo esse processo, mas lembra que essa figura é apenas humana, e por mais que os condôminos que se sintam “atacados” pelo ato do consumo de drogas este-

jam no direito de reivindicar o fim dessas ações, precisam lembrar que o gestor está fazendo tudo que é possível.

Ela lembra que se escolheu exercer essa função, o síndico passará por sofrimentos em seu trabalho, pois terá que desagradar o outro, ser criticado, ser exigido, ser cobrado, sofrer dissabores diversos e pressões. “Ele está maduro o suficiente para todas essas questões? A inteligência emocional e a gestão de conflitos estudadas na psicologia podem ajudar nestes momentos. Afinal o que é conflito? Trata-se de um processo inevitável que caracteriza a dinâmica interna das relações humanas. É uma expressão natural do comportamento latente em qualquer forma de interação social.”

Diante do conflito são necessárias estratégias de gestão, que a especialista anumeira a seguir. “A primeira delas é a integração; o conflito é gerido de maneira direta e cooperante, procurando-se alcançar uma solução em colaboração com o oponente. Em seguida, a anuência, que representa a disponibilidade para satisfazer os objetivos do oponente, negligenciando os próprios. Seguimos para a dominação; quando se procura alcançar os próprios objetivos, dominando e suprimindo as necessidades e expectativas do oponente. Em quarto lugar, a evitação, quando o indivíduo ignora ou descuida dos interesses de ambos, evita envolver-se no conflito, mas permanece consciente do mesmo. Por fim, compromisso; os indivíduos apresentam preocupações intermediárias em relação aos próprios objetivos e aos do oponente, pretendendo alcançar decisões aceitáveis para ambos. As estratégias para a gestão do conflito, bem aplicadas, são importantes na manutenção de um ambiente saudável.”

A também psicóloga e síndica profissional Christiane Romão também acrescentou ao assunto e esclareceu o que deve ser feito quando se trata de um inquilino.

“É preciso que, no contrato de locação, constem cláusulas específicas que deixem claras essa proibição. Deixo também um alerta, que ainda corre o risco de o dono do imóvel ser indiciado pelo crime que estiver sendo cometido no local. Caso o locador saiba do que ocorre e seja omissivo, assim como se o condomínio tiver indícios de que o proprietário já foi notificado e permanece com a locação para o inquilino praticar o tráfico de drogas, o proprietário do imóvel pode também responder pelo crime”. ■

**CESTA LIMPEZA**  
**15 ITENS**  
**R\$ 56,90**



DETERGENTE 500ML - 2 un - ODD  
SABÃO EM PÓ 800G - 1 un - SURF  
SABONETES - 3 un  
PAPEL HIGIÊNICO C/4- 2 pc  
DESINFETANTE 2L - 1 un - URCA  
LIMPADOR MULTIUSO 500ML - 1 un - PADUA ou VEJA  
CREME DENTAL - 1 un - SORRISO ou COLGATE  
SABÃO DE COCO - 2 un - RUTH  
LÃ DE AÇO - 1 un - BOMBRIL  
PEDRA SANITÁRIA - 2 un - Q-ODOR  
PANO DE CHÃO GRANDE - 2 un  
ÁGUA SANITÁRIA - 1 un - CLORAL  
PANO DE PRATO - 1 un  
ESPONJA DUPLA FACE - 1 un  
SABÃO PASTOSO - 1 un - NEUTRAL

**CESTA 1**  
**19 ITENS**  
**R\$ 126,90**



ARROZ- 5Kg - COMBRASIL  
FEIJÃO - 2Kg - KICALDO ou COMBRASIL  
AÇÚCAR- 1Kg - BARRA ou GUARANI  
ÓLEO - 1 un - LIZA ou SOYA  
MACARRÃO ESP. - 1Kg - CADORE  
FAR. DE MANDIOCA - 1Kg - DURIO ou ROSA  
FUBÁ DE MILHO - 1Kg - ROSA  
LEITE INTEGRAL - 2 un - ELEGÊ  
SAL REFINADO - 1Kg - ROSA ou GALO  
BISC. CREAM CRACKER 200G - 1 un - CADORE  
BISCOITO MAISENA 200G - 1 un - CADORE  
BISC. ROSQ. DE COCO 300G - 1 un - CADORE  
CAFÉ500G - 1 un - EVOLUTTO  
MOLHO DE TOMATE - 1 un - FUGINI ou PRAMESA  
SUCO DE CAJU 500ML - 1 un - IMBIARA  
SUCO DE MANGA 500ML - 1 un - IMBIARA  
SARDINHA - 1 un - NAUTIQUE  
ACHOCOLATADO EM PÓ 370g - 1 un - NESCAU  
SALSICHA LATA - 1 un - FRISA

**CESTA 2**  
**22 ITENS**  
**R\$ 149,90**



ARROZ- 5Kg - COMBRASIL  
FEIJÃO - 2Kg - KICALDO ou COMBRASIL  
AÇÚCAR- 2Kg - BARRA ou GUARANI  
ÓLEO - 1 un - LIZA ou SOYA  
MACARRÃO ESP. - 1Kg - CADORE  
FAR. DE MANDIOCA - 1Kg - DURIO ou ROSA  
FUBÁ DE MILHO - 1Kg - ROSA  
LEITE INTEGRAL - 2 un - ELEGÊ  
SAL REFINADO - 1Kg - ROSA ou GALO  
BISC. CREAM CRACKER 200G - 2 un - CADORE  
BISCOITO MAISENA 200G - 2 un - CADORE  
BISC. ROSQ. DE COCO 300G - 1 un - CADORE  
CAFÉ500G - 1 un - EVOLUTTO  
MOLHO DE TOMATE - 2 un - FUGINI ou PRAMESA  
SUCO DE CAJU 500ML - 1 un - IMBIARA  
SUCO DE MANGA 500ML - 1 un - IMBIARA  
SARDINHA - 2 un - NAUTIQUE  
ACHOCOLATADO EM PÓ 370g - 1 un - NESCAU  
FARINHA DE TRIGO - 1Kg - GLOBO ou PRIMOR  
GOIABADA 300G - 1 un - AMORE  
VINAGRE - 1 un - PEIXE  
SALSICHA LATA - 1 un - FRISA

**CESTA 3**  
**24 ITENS**  
**R\$ 230,90**



ARROZ- 10Kg - COMBRASIL  
FEIJÃO - 3Kg - KICALDO ou COMBRASIL  
AÇÚCAR- 5Kg - BARRA ou GUARANI  
ÓLEO - 2 un - LIZA ou SOYA  
MACARRÃO ESP. - 1Kg - CADORE  
FAR. DE MANDIOCA - 1Kg - DURIO ou ROSA  
FUBÁ DE MILHO - 1Kg - ROSA  
LEITE INTEGRAL - 3 un - ELEGÊ  
SAL REFINADO - 1Kg - ROSA ou GALO  
BISC. CREAM CRACKER 200G - 2 un - CADORE  
BISCOITO MAISENA 200G - 2 un - CADORE  
BISC. ROSQ. DE COCO 300G - 2 un - CADORE  
CAFÉ500G - 1 un - EVOLUTTO  
MOLHO DE TOMATE - 2 un - FUGINI ou PRAMESA  
SUCO DE CAJU 500ML - 1 un - IMBIARA  
SUCO DE GOIABA 500ML - 1 un - IMBIARA  
SUCO DE UVA 500ML - 1 un - IMBIARA  
SARDINHA - 3 un - NAUTIQUE  
ACHOCOLATADO EM PÓ 370g - 1 un - NESCAU  
FARINHA DE TRIGO - 1Kg - GLOBO ou PRIMOR  
GOIABADA 300G - 1 un - AMORE  
VINAGRE - 1 un - PEIXE  
MILHO VERDE 280g - 2 un - PRAMESA ou QUERO  
ERVILHA 280g - 2 un - PRAMESA ou QUERO

**CESTA 4**  
**33 ITENS**  
**R\$ 371,90**



ARROZ- 10Kg - COMBRASIL  
FEIJÃO - 5Kg - KICALDO ou COMBRASIL  
AÇÚCAR- 10Kg - BARRA ou GUARANI  
ÓLEO - 2 un - LIZA ou SOYA  
MACARRÃO ESP. - 2Kg - CADORE  
FAR. DE MANDIOCA - 1Kg - DURIO ou ROSA  
FUBÁ DE MILHO - 1Kg - ROSA  
LEITE INTEGRAL - 5 un - ELEGÊ  
SAL REFINADO - 1Kg - ROSA ou GALO  
BISC. CREAM CRACKER 200G - 2 un - CADORE  
BISCOITO MAISENA 200G - 2 un - CADORE  
BISC. ROSQ. DE COCO 300G - 2 un - CADORE  
CAFÉ500G - 2 un - EVOLUTTO  
MOLHO DE TOMATE - 2 un - FUGINI ou PRAMESA  
SUCO DE CAJU 500ML - 1 un - IMBIARA  
SUCO DE GOIABA 500ML - 1 un - IMBIARA  
SUCO DE MANGA 500ML - 1 un - IMBIARA  
SARDINHA - 5 un - NAUTIQUE  
ACHOCOLATADO EM PÓ 370g - 1 un - NESCAU  
FARINHA DE TRIGO - 1Kg - GLOBO ou PRIMOR  
GOIABADA 300G - 1 un - AMORE  
VINAGRE - 1 un - PEIXE  
SALSICHA LATA - 2 un - FRISA  
MILHO VERDE 280g - 2 un - PRAMESA ou QUERO  
ERVILHA280g - 2 un - PRAMESA ou QUERO  
FERMENTO EM PÓ - 1 un - D. BENTA  
MAC. INSTANTÂNEO - 5 un - NISSIN ou SANTA AMÁLIA  
CREME DE LEITE - 2 un - ITALAC ou PIRACANJUBA  
LEITE DE CONDENSADO - 1 un - PIRACANJUBA  
MISTURA P/BOLO - 1 un - GLOBO  
GELATINA - 2 un - DR. OETKER  
MACARRÃO NINHO 500G - 1 un - CADORE  
CARNE SECA400G - 1 un - DIANTEIRO



## Engenharia e Reformas

ADRIANO PASCOAL

### Carro elétrico: seu condomínio está preparado?

Assim como aconteceu com outras tecnologias disruptivas, como os CDs, que substituíram os discos de vinil e a iluminação a LED, que está acabando com praticamente todos os outros tipos de lâmpadas, o carro elétrico também terá seus preços despencando nos próximos anos, conforme forem ganhando escala de produção.

Silenciosos e menos poluentes, os números no Brasil já chamam a atenção. São cerca de 1.000 eletro postos, como são chamadas as estações de recarga.

O maior corredor com postos de carregamento para veículos elétricos na América Latina é nosso: o Corredor da Via Dutra, que liga Rio de Janeiro a São Paulo, as duas maiores cidades do país.

Para “abastecer” em casa, é preciso um carregador específico chamado wallbox. Ele utiliza uma tomada trifásica e entrega mais energia em menos tempo. O equipamento custa atualmente cerca de R\$ 7 mil.

A fonte trabalha com tensão de 127 V ou 220 V, e o carregamento dura de 12h a 36h.

Já nos eletropostos, os carregadores são de duas potências: o de 22 kW carrega a bateria do carro elétrico em 40 minutos, e o de 50 kW em “apenas” 20 minutos. O próprio motorista conecta o cabo ao veículo.

A resolução da Agência Nacional de Energia Elétrica (Aneel) 819/2018 permite àqueles que queiram investir em eletropostos cobrar pelo serviço, o que deve acelerar esse crescimento.

Quanto aos condomínios, a grande questão é se o carregador deve ser ligado no medidor do apartamento do dono do carro ou no medidor de serviço.

Pode parecer mais sensato que a recarga de cada carro elétrico seja faturada diretamente na conta de energia do apartamento do proprietário do carro, mas isso causa um grande problema: se todos chegarem do trabalho tradicional em horário comercial e quiserem colocar o carro para recarregar ali entre as 17 e 19 horas? Vai certamente sobrecarregar o alimentador geral do condomínio e provocar um apagão.

Já existem, para isso, soluções com controle da demanda elétrica e rateio do consumo, e essa, sim, deverá ser a solução padrão nos condomínios quando os proprietários de carros elétricos chegarem à casa da dezena.

É importante também analisar a curva de carga da unidade para identificar em quais horários existem picos de demanda e evitar o carregamento nesses períodos, evitando assim sobrecargas no sistema elétrico e possíveis desligamentos.

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.

*Adriano Pascoal é engenheiro e especialista em Gestão da Energia Elétrica (www.problemascomenergiaeletrica.com)*

# MERCADO IMOBILIÁRIO

## SE RECUPERA EM NITERÓI

Com números melhorando anualmente, setor volta a ficar aquecido, e Icaraí retorna ao topo da lista de interesse



Praia de Icaraí

Foram anos complicados para uma das cidades com melhor IDH de todo o país em relação ao mercado imobiliário, mas a situação do município de Niterói começa a voltar ao que foi durante o auge de 2012. Isso está acontecendo porque construtoras e empresas desse segmento apostaram numa verdadeira retomada, mas diferente de anos anteriores, a cidade tem atraído o interesse de empresas de fora não apenas do município, como do próprio estado do Rio de Janeiro.

Foram 27 novos empreendimentos que passaram a fazer parte da “skyline” da cidade, com destaque para a imobiliária Spin, uma das maiores da cidade, que ficou responsável por 54% das transações, superando a marca de mais de R\$ 673 milhões no espaço de um ano, o que marcou um crescimento de 31% em comparação ao mesmo período do último ano.

Mas, o que mudou para que isso pudesse estar acontecendo? Primei-

ramente, o foco voltou para Icaraí. Uma década atrás, Charitas era o local mais procurado para que novos edifícios fossem construídos, mas o volume de unidades vendidas em Icaraí fez com que o bairro assumisse a liderança, com Santa Rosa em segundo e Ingá em terceiro, com 41, 29 e 19 unidades vendidas, respectivamente. Além disso, o cenário econômico também é mais favorável para quem atua nesse segmento, porque a competitividade de quem investe e compra imóveis está sendo aguçada, e foi o que disse Bruno Serpa Pinto, vice-presidente da Ademi de Niterói e presidente da Spin.

“Hoje tem inflação e há aumento no custo da construção. Esse aumento vai ter que ser repassado. Os valores dos imóveis vão

aumentar. A hora de comprar é agora! E quem sabe disso, quem se programou para comprar um imóvel ou quer investir, está aproveitando”, comentou.

Essa foi, sem dúvidas, a “tempestade perfeita”, e é o caminho ideal para que mais records acabem sendo quebrados, como podemos observar com a Soter Engenharia, empresa com mais de R\$1,5 bilhão em Valor Geral de Vendas (VGV). Outro empreendimento que vai quebrar marcas já estabelecidas é o que está sendo construído na Praia de Icaraí. O The Edge Residences, que será localizado no terreno do antigo Clube de Regatas, está previsto para passar dos R\$550 milhões, número nunca registrado por um empreendimento imobiliário. ■



Bruno Serpa

## Caruzzo Consultoria



### Soluções Condominiais:

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

### GESTÃO ESPECIALIZADA



**BRUNO CARUZZO**

SÍNDICO PROFISSIONAL

[WWW.CARUZZO.COM.BR](http://WWW.CARUZZO.COM.BR)

 @caruzzoconsultoria

# MORADORES DE NITERÓI GANHAM NOVO CENTRO CULTURAL

Novo espaço da cidade foi inaugurado recentemente e garante programa para os fins de semana



**N**Se juntando à boemia já marcante da cidade, foi aberto no último dia 19, o Quintal Centro Cultural. Agora, as famílias terão mais essa opção para aproveitarem sempre que quiserem uma atividade diferente, e a apresentação inaugural foi a peça de teatro “Anexo Secreto: a história de Anne Frank”, da Nova Cia de Teatro, residente da casa.

O espetáculo, que já passou por três diferentes espaços culturais da cidade, chega ao Quintal Centro Cultural para mostrar, de forma sensível, o que aconteceu durante a Segunda Guerra Mundial, mas, claro, sob a lente da jovem

judia Anne Frank, que, como ficou conhecida por pessoas de todo o mundo, viveu seus últimos anos de vida em um pequeno esconderijo com seu diário.

O centro cultural será um coworking onde as pessoas poderão se sentir confortáveis, como se estivessem em casa, realmente passando a ideia de ser um local acolhedor, onde todos poderão se expressar criativamente. Ali, artistas poderão usar o espaço para ensaios, gravações ou exposições, tendo a opção de aluguéis avulsos ou de um contrato mensal. O Quintal fica na rua Américo Oberlaender, nº 580, no bairro de

Santa Rosa, funcionará de terças às sextas, das 10:30 às 19:30 e aos sábados, das 8:30 às 19:30. Já aos domingos, quem ditará o tempo de funcionamento será a demanda de eventos e locações.

E não pense que será um local que não terá uma boa infraestrutura. O teatro é muito bem equipado e totalmente preparado para receber peças, palestras e ensaios, e tem uma capacidade de receber até 80 pessoas. Quem comparecer com certeza irá se surpreender, porque é um ambiente totalmente climatizado, com boa iluminação e amigo das pessoas com necessidades especiais. O centro cultural

foi idealizado para ser receptivo às pessoas com dificuldade de locomoção.

Algumas outras atrações ficam por conta da área externa, perfeita para que as crianças possam ser, de fato, crianças, saindo um pouco da monotonia das telas de celular, podendo brincar umas com as outras de jogo da velha, caça ao tesouro, entre outras atividades. Do ponto de vista gastronômico, o residente Café do Quintal é uma excelente opção para quem quiser relaxar e recarregar as energias, tendo uma lanchonete e cafeterias com cardápios completos, sendo aberto para todos os públicos. ■



**ELEVER**  
Elevadores e Escadas Rolantes

📞 |21| 96698-5312

📞 |21| 3587-8817

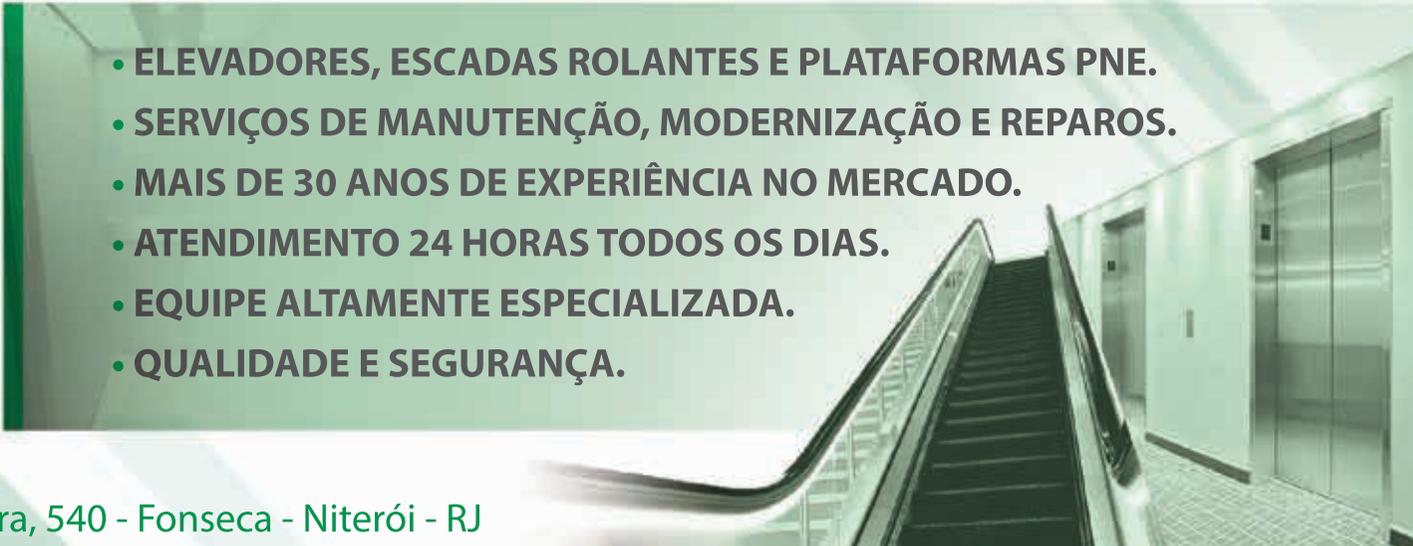
📍 Alameda São Boaventura, 540 - Fonseca - Niterói - RJ

🌐 [elevadoreselever.com.br](http://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.



## APARTAMENTOS

Aluguel



R\$ **1.600**

Apto - INGÁ

2 1 64 m<sup>2</sup>

AP0677 | RUA PRESIDENTE PEDREIRA

Venda



R\$ **700.000**

Apto - SANTA ROSA

3 1 100 m<sup>2</sup>

AP3167 | RUA VEREADOR DUQUE ESTRADA

Venda



R\$ **1.390.000**

Apto - INGÁ

3 1 150 m<sup>2</sup>

AP4153 | RUA DOUTOR PEREIRA NUNES

Venda



R\$ **780.000**

Apto - ICARAÍ

3 1 75 m<sup>2</sup>

AP4009 | RUA DR. PAULO CÉSAR - ICARAÍ

Venda



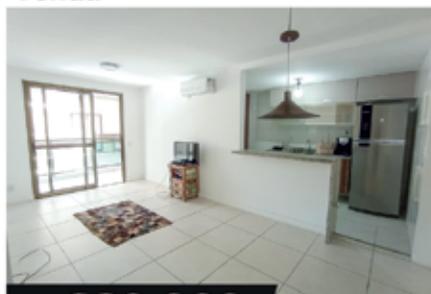
R\$ **840.000**

Apto - ICARAÍ

3 155 m<sup>2</sup>

AP4190 | AVENIDA JORNALISTA ALBERTO FRANCISCO TORRES

Venda



R\$ **680.000**

Apto - SANTA ROSA

2 1 87 m<sup>2</sup>

AP4199 | RUA DOUTOR SARDINHA

Venda



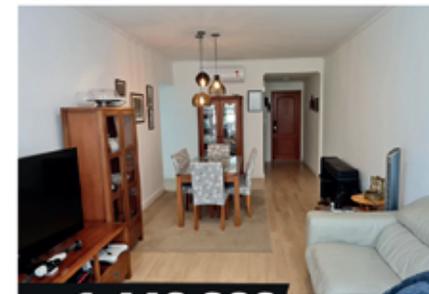
R\$ **640.000**

Apto - ICARAÍ

2 82 m<sup>2</sup>

AP4203 | RUA MÁRIO ALVES

Venda



R\$ **1.440.000**

Apto - ICARAÍ

3 1 144 m<sup>2</sup>

AP4235 | RUA MARIZ E BARROS

## COBERTURAS

Venda



R\$ **2.800.000**

Apto - ICARAÍ

4 3 330 m<sup>2</sup>

CO0140 | RUA ÁLVARES DE AZEVEDO

Venda



R\$ **1.550.000**

Apto - PÉ PEQUENO

3 2 180 m<sup>2</sup>

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](http://www.franciscoegito.com.br)

Número para contato:

(21) 2714-4464



(21) 9849-35412

GRUPOFRANCISCOEGITO





## Educação e Capacitação

CECÍLIA EGITO

### Síndico: profissional plural

O mercado condominial vem crescendo de forma vertiginosa e, concomitantemente, aumentam as exigências sobre um dos principais profissionais da área (talvez, o principal): o síndico. O cenário vem se transformando e ficando mais competitivo, com diversos especialistas e pessoas cada vez mais capacitadas para gerir essa complexa engrenagem que é o condomínio. Com isso, torna-se premente uma ampla capacitação para aqueles que já atuam como gestores dessa máquina e, principalmente, para aqueles que pretendem ingressar no concorrido mercado condominial.

O grau de demandas sobre o síndico não é apenas grande, mas também plural: é preciso saber analisar balancetes, fazer previsões orçamentárias, mediar conflitos entre vizinhos, examinar contratos de serviços terceirizados, administrar funcionários, calcular tributos, gerir a manutenção predial, prestar contas aos condôminos e muitas outras coisas. Talvez não haja, na história das profissões, uma que seja tão plural quanto a sindicatura. Daí a urgência de uma capacitação ampla e consistente.

Por outro lado, são escassas as instituições que oferecem cursos com a diversidade de disciplinas necessárias e um corpo docente vasto o suficiente para formar um síndico de maneira verdadeiramente consistente. Uma delas é o Aprimora, estabelecimento de ensino niteroiense que promove grande variedade de cursos e treinamentos na seara condominial. Um deles é o Curso de Formação de Síndicos e Gestores Condominiais, desenvolvido pelo Aprimora para atender justamente a pluralidade de funções que a máquina condominial impõe àqueles que se propõem a operá-la.

O curso é composto por quatorze disciplinas, distribuídas em 42 aulas de três horas cada, totalizando carga horária de 126 horas-aula. Todos os professores apresentam não apenas experiência de atuação prática, mas também formação acadêmica. Além disso, há acompanhamento pedagógico para que os alunos garantam sua evolução do início até a conclusão do curso.

Quem tiver interesse em obter mais informações pode acessar o site [www.cursoaprimora.com.br](http://www.cursoaprimora.com.br) ou contactar pelo e-mail [contato@cursoaprimora.com.br](mailto:contato@cursoaprimora.com.br).

Também é possível solicitar informações e tirar dúvidas pelo WhatsApp (21) 98476-5645.

*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.*

# ACIDENTES EM CONDOMÍNIOS: O QUE FAZER?



A vida é um sopro, e por isso, acaba sendo imprevisível. Do primeiro ponto de contato do condomínio, a portaria, até o último objeto que completa a sua infraestrutura, tudo pode acontecer, tanto para o bem, quanto para o mal. Por mais que esse possa parecer um pensamento pessimista, ele acaba se tornando uma ideia realista à medida que o síndico ou gestores em geral começam a ter real noção do que é trabalhar no meio condominial.

As histórias são inusitadas, e mesmo com os condomínios sendo em sua grande parte oásis de segurança para quem ali mora, muitas vezes,

pessoas contratadas para realizarem serviços ou até mesmo funcionários do próprio edifício, enquanto exercem suas funções, acabam se ferindo ou ainda pior, falecendo por algum tipo de problema.

Com casos como esse sendo raros, mas acontecendo, o que deve ser feito? Foi o que falamos com o advogado especialista em Direito Civil, do Consumidor e do Trabalho, Zeniel Witt, e ele foi direto ao ponto.

“Em caso de acidente de trabalho no condomínio, o primeiro procedimento a ser adotado é promover os primeiros socorros com o rápido auxílio do acidentado, encaminhamen-

to ao hospital ou chamamento da ambulância. Caso seja um funcionário do condomínio, cabe ao síndico emitir a CAT (Comunicação de Acidente de Trabalho), que é a comunicação do acidente perante a Previdência Social. Importante mencionar que a referida comunicação deve ser realizada até o primeiro dia útil seguinte à data do acidente, e, em caso de morte, a comunicação deve ser imediata.

Ele também nos falou do papel do síndico durante todo esse trâmite, afinal, esse profissional acaba sendo de responsabilidade do gestor condominial, e este deve sempre fiscalizar e zelar pela saúde e segurança do trabalhador, sob pena de responder civil e criminalmente pelo evento ocorrido, e, claro, com o próprio condomínio tendo que responder pelas indenizações decorrentes.

Mas não pense que prevenção acontece apenas pelo cuidado com as próprias estruturas do condomínio. Outro ponto imprescindível é a utilização de equipamentos de segurança por parte dos trabalhadores, sejam capacetes, óculos ou máscaras, e de como é função do síndico garantir não apenas esses materiais, como também cobrar a sua utilização, e o especialista ainda comenta como, em todos seus anos atuando, esse item é o que mais pode ser responsável por evitar acidentes. Existem os casos mais chocantes, como o do jovem trabalhador Wagner Luiz, 19 anos, que acabou falecendo após sobreviver inicialmente a uma queda de dez andares no Rio Grande do Sul, mas acabam sendo a minoria se comparados a outros de escala menor. ■



**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



## Serviços Condominiais

MARISA BRAGA

### O papel da administradora e as responsabilidades do síndico

Administrar um condomínio tem exigido síndicos cada vez mais qualificados, que zelam pela integridade das propriedades, independentemente do tamanho e tipo do condomínio. Nesse sentido, contar com profissionais capacitados e boas administradoras para assessorá-los é fundamental, afinal esse é um trabalho que requer conhecimentos condominiais, entendimento da legislação em vigor e necessidade de caminhar junto com a tecnologia atual, que se tornou indispensável para uma boa gestão.

Já faz algum tempo que as competências do síndico vinham sendo colocadas em teste por conta da ampliação dos empreendimentos condominiais e de todas as novas exigências do mercado. Com a crise da Covid-19, todas essas atribuições se tornaram ainda mais complexas, como, por exemplo, a experiência das assembleias eletrônicas, sendo fundamental que o síndico estivesse bem assessorado quanto às formas técnicas e juridicamente adequadas para realizá-las, sem o risco de nulidades ou questionamentos.

É exatamente por detalhes como esses que evidenciamos que o síndico não esteja sozinho e trabalhe em parceria com uma administradora de condomínios capaz de oferecer uma gestão eficiente, de modo que não deixe o condomínio desamparado – e de preferência, uma administradora associada à Abadi (Associação Brasileira das Administradoras de Imóveis) e certificada pelo Procondo (Programa de Autorregulamentação da Atividade de Administração Condominial).

O Procondo é a certificação que atesta a capacidade técnica de uma administradora que atende a requisitos estabelecidos e auditados pelo Bureau Veritas. Essa certificação assegura a capacidade das administradoras de condomínios de prestar um serviço de qualidade e que esteja de acordo com padrões técnicos exigidos atualmente. O Procondo é uma ferramenta a mais para o síndico, que auxilia na escolha de uma administradora com qualidade e segurança comprovadas.

*Marisa Braga é administradora de empresas, corretora, diretora de locação e vendas da Pacífica Administradora e diretora de responsabilidade social da Abadi.*

## ADVOGADOS PODERÃO SUPERVISIONAR ATOS DE CONDOMÍNIOS



Recentemente, o Conselho Pleno da OAB (Ordem dos Advogados do Brasil) realizou uma votação que mudou a importância do advogado dentro da esfera condominial. A partir de agora, esses profissionais, que já são grandes aliados dos síndicos e gestores em geral, terão ainda mais participação nas tomadas de decisão dos condomínios, mas o que isso pode significar tanto para os edifícios, quanto para a categoria?

A alteração do artigo 1º. Parágrafo 2º, da Lei 8.906/1994 acabou promovendo a obrigatoriedade do visto de um advogado no registro dos atos constitutivos dos condomínios, ou seja, as tomadas de decisão para tudo que for pertinente aquele edifício terá que ser aprovado por um advogado, e não para por aí.

Atos e contratos tocantes aos condomínios, como convenção e regimentos internos, terão seus textos aprovados e registrados em seus respectivos órgãos competentes após serem analisados por um advogado, o que torna também necessária a inclusão da identificação desse profissional. Por isso, lembre-se de incluir o nome, seu número de inscrição na OAB e Seccional.

Miguel Juarez Romeiro Zaim, advoga-

do, palestrante, presidente da Associação Nacional da Advocacia Condominial (Anacon), secretário na Comissão Especial de Direito Condominial no Conselho da OAB e ex-presidente da Comissão de Direito Condominial da OAB de Mato Grosso, comentou a respeito dessa alteração. “Tivemos a oportunidade de elaborar o anteprojeto desta lei, à época em que estávamos à frente da comissão de Direito Condominial da OAB/MT. Assim, recebemos com muita felicidade esta notícia. Existe um ganho tanto para a advocacia quanto para a sociedade”, disse.

Isso também configura uma oportunidade incrível para diversos profissionais da área. Por mais que os síndicos precisem ter uma ideia geral da legislação e de como o sistema funciona ao redor do seu condomínio, a presença desse profissional muda completamente o cenário.

“Para a advocacia, a lei trará mais oportunidade para o mercado condominial de serviços, possibilitando ao profissional de direito a prospecção de negócios, e é um avanço importante para o mercado condominial, uma vez que representa oportunidades para esse grande nicho de mercado, em especial para o jovem advogado”, afirmou Miguel Zaim. ■

# FUNCIONÁRIOS NO LUGAR CERTO...

## Caso que envolveu porteiro traz debate sobre colaboradores que deixam seus postos em situações extraordinárias



Stephanie Campos e André Torreão

**D**urante o expediente, um acidente de carro ocorreu bem em frente ao prédio em que o porteiro Juliano Amaro trabalhava, em Marília (SP), no mês de maio. Experiente como socorrista, não hesitou em deixar a guarita para prestar os primeiros-socorros à vítima, o que a manteve viva até a chegada da ambulância. Seu ato de heroísmo foi reconhecido pela opinião pública, mas nem tanto pela empresa que o contratou, que o demitiu por ter abandonado o posto de serviço.

O suposto erro do funcionário foi o estopim, afirma a contratante, o Grupo IF3. Ele teria recebido “diversas denúncias por condutas impróprias” durante os nove meses em que trabalhou naquele edifício,

disse a nota divulgada em resposta ao pronunciamento do porteiro. Ele próprio, no entanto, conta nunca ter sido notificado de nenhum problema. Mas o que caracteriza essa fuga das obrigações diárias?

Stephanie Campos é especialista em Direito Processual Civil e do Trabalho e delegada da OAB-Niterói – Comissão de Direito do Trabalho. Ela afirma que cabe ao porteiro, além da tradicional recepção de moradores e visitantes da portaria, o cuidado com as correspondências, a atenção na assinatura dos recibos e a verificação do livro de ocorrências, entre outros. Com ela, concorda André Torreão, pós-graduado em Direito Empresarial e também especialista em Direito do Trabalho, que desta-

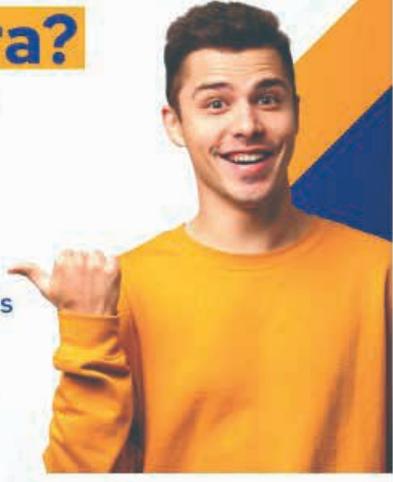
ca a necessidade de as obrigações estarem escritas em um termo ou manual de conduta devidamente assinado pelo funcionário.

Ainda que a situação seja controversa, a demissão do porteiro não foi ilegal, enfatiza Stephanie, já que não foi aplicada “justa causa”. É preciso, contudo, que o IF3 comprove a divergência entre o comportamento de Juliano e o estabelecido pelo regulamento inter-

no. O funcionário também não está desamparado pela Justiça, reforça André, ao afirmar que a empresa pode ter atraído para si um risco desnecessário de indenização por danos morais. “Errou ao divulgar informações que possam ter desabonado a conduta do porteiro”, diz. E salienta que o Grupo deveria ter “deveria ter pesado melhor os bens presentes no caso, quais sejam: a vida da vítima e o posto de trabalho do porteiro”. ■

### 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**





## O Síndico

MÔNICA HOLMO

### Decidi ser síndica! E agora?

Em 2016, a síndica do condomínio em que moro se mudou, e alguns moradores sugeriram que eu me candidatassem para o cargo. Aceitei o desafio, até então algo totalmente novo em minha vida. Mas sendo bacharel em Direito, com especialização em Direito Civil, Processual Civil e Direito do Consumidor, e naquele período gestora comercial em uma grande seguradora, considerei que ser síndica se tratava de tarefa compatível, por estar acostumada às metas arrojadas e à gestão de recursos dos clientes. Então, em assembleia apresentei meu projeto para o condomínio, minha estratégia para atingimento das metas citadas, e fui eleita por unanimidade. “Sou síndica! E agora?...”

Dei início à nova e desafiadora trajetória em minha vida. Posso dizer que me transformei pessoal, emocional e profissionalmente.

No primeiro mandato, sem dinheiro disponível na conta corrente e fundo de reserva insuficiente, precisei gerar taxa extra para reforma do telhado, troca das válvulas de pressão de água e manutenção corretiva do elevador que não previa peças no contrato de prestação. Precisei mostrar, com muito embasamento aos moradores, todas as necessidades reais que eram urgentes. Contratei especialistas para fornecerem laudo para todas as patologias, e estabeleci as manutenções corretivas por prioridade.

Simultaneamente, revisei todos os contratos de prestação de serviço, troquei parceiros, reduzi custos, alguns em até 67%, trazendo uma série de benefícios, como app de controle de acesso gratuito e sistema de monitoramento para um ambiente mais seguro e venda do lixo reciclável que nos gera renda para pequenos gastos e também mantém o café de todos os prestadores.

Juntamente com a nova administradora contratada, revisamos o orçamento, que foi apresentado em assembleia com aceitação unânime. Atualmente o caixa é positivo, com fundo de reserva bem acima do estabelecido pela convenção. Estabelecemos fundo trabalhista e de obras, e temos a liberdade para deliberar o que fazer com os valores disponíveis em conta corrente.

Hoje, reeleita por três mandatos no condomínio que moro, e com o conhecimento e casos de sucesso, me qualifiquei e me tornei síndica profissional. Mudei de profissão, atualmente tenho a minha empresa de gestão condominial, mantendo o foco na gestão financeira com avaliação criteriosa do orçamento de cada condomínio, analisando sua realidade, bem como suas necessidades. Busco e mantenho parcerias sólidas e confiáveis e estabeleço as prioridades que serão cumpridas ao longo do mandato, ainda que situações inusitadas aconteçam. Daí a necessidade do plano diretor e manutenção preventiva.

Mantenho relação transparente com os condôminos, sempre lançando mão da boa comunicação em todos os canais disponíveis. Estabeleço os horários para atendimento, disponibilizo canais para sugestões e reclamações e sou clara com as questões que envolvem urgência ou emergência e atuação do síndico.

Afirmo que a sindicatura é para pessoas com perfil proativo, automotivado, para quem gosta de desafios, saiba e goste de lidar com o público, se posicionando e sendo também bom ouvinte, organizar, delegar e distribuir tarefas, com criatividade e inovação. Tudo isso cabe ao síndico, seja profissional ou orgânico.

Diante de tantos desafios, através de processo árduo na busca de conhecimento, mas também diante de tantas transformações satisfatórias em minha vida pessoal e carreira, com toda a bagagem adquirida, busquei atuar mais diretamente nas questões que envolvem o dia a dia dos síndicos e me tornei membro ativo e atuante na Diretoria da Associação dos Síndicos do Vale do Paraíba e Litoral Norte (Asspro), que volta esforços para levar conhecimento e subsídio aos síndicos que buscam as melhores alternativas para sua gestão, bem como o fortalecimento da classe e da capacitação dos síndicos, especialmente aqueles que são moradores, ou orgânicos, pois muitos se encontram sozinhos diante do desafio da gestão condominial.

Esse foi meu relato. Espero que traga a você, leitor, esperança e motivação. Um forte abraço!

*Mônica Holmo é síndica profissional, bacharel em Direito especializada em CPC, Civil e Código de Defesa do Consumidor, pós-graduanda em LGPD e Compliance. Membro da Diretoria da Asspro.*

# COMO EVITAR PROBLEMAS DURANTE O CENSO?

## Síndico não permite que recenseador entre em condomínio niteroiense

Foto: Divulgação IBGE



Algumas pessoas podem até já ter esquecido, mas estamos, novamente, num momento importante para o nosso país, o: Censo Demográfico. A coleta de dados é imprescindível, afinal, essa é a melhor forma de políticas públicas serem pensadas buscando o melhor para a população. Para que isso seja possível, os recenseadores estão andando pelas ruas de todo Brasil para coletarem as informações.

Essas pessoas, que passaram por um concurso para conseguirem estas vagas temporárias, acabam passando por situações que acabam fugindo um pouco do controle, como ocorreu em Niterói, recentemente.

O caso ocorreu no Cubango, zona norte de Niterói, quando o síndico do condomínio impediu que o recenseador tivesse acesso aos moradores. O gestor alegou que negou a entrada por questões de segurança. O CondoTown News lembra que o síndico deve prezar pela segurança dos condôminos, mas após realizar a checagem das credenciais do recenseador, deve liberar a entrada do mesmo para que ele(a) possa realizar seu trabalho.

Responder as perguntas não costuma levar mais de dez minutos, ou seja,

não consumirá muito tempo do seu dia, mas é necessário levar a sério o questionário, que pode ser realizado de diferentes formas. Obviamente, existe a forma presencial, o padrão, mas o avanço da tecnologia permitiu que o Censo pudesse ser feito, em partes, pela internet ou por telefone.

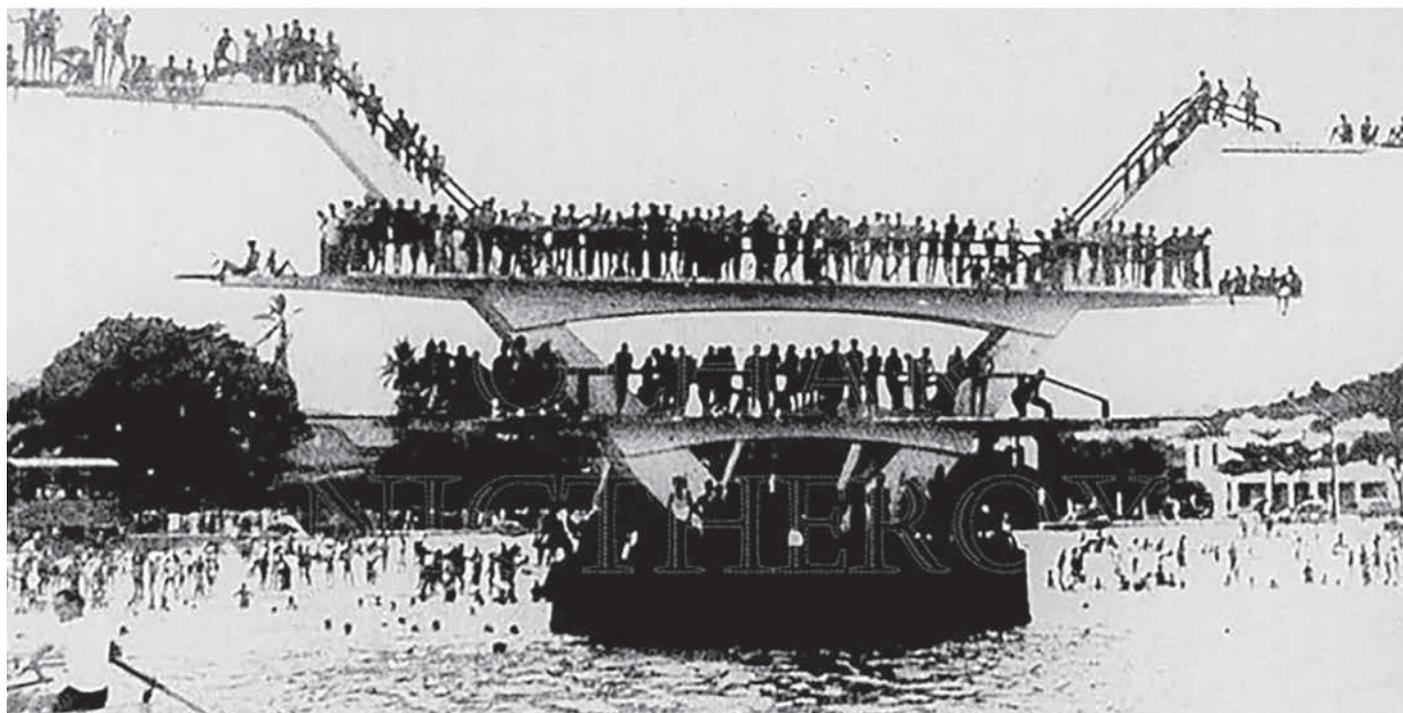
Mesmo pela internet, ainda haverá o contato presencial, porque o recenseador irá até sua porta para realizar o cadastro do seu e-mail e seu celular, para onde será enviado o SMS. A partir dessa triagem, a pessoa terá sete dias para preencher o questionário.

A coleta feita pelo telefone foi uma medida criada para evitar que o número de pessoas que não fossem cadastradas fosse maior do que em coletas anteriores. Dessa forma, será possível agendar a entrevista para que o recenseador não bata na porta de um apartamento que está vazio. E o IBGE lembra: “nada acontece até que as portas sejam abertas e os moradores recebam o recenseador com disposição de colaborar para o Censo. Para isso, o síndico do prédio é a pessoa chave, ao informar ao morador que o recenseador do IBGE é uma pessoa confiável na realização do trabalho”, disse o instituto de pesquisa.

## Memória da Cidade

**TRAMPOLIM DE ICARAÍ:**

Conheça (ou relembre) a história da popular atração praiana dos anos 40 e 50



O trampolim tinha cerca de 15 metros e três níveis, interligados por duas hastes na diagonal



Dona Maria Luiza

“Parecia uma gaivota com as asas abertas.” Dona Maria Luiza, com quase um século de vida, faz esforço quase nenhum para puxar da memória a imagem do trampolim de Icaraí, que tanto marcou sua infância. Inaugurado em 17 de agosto de 1937, o trampolim ficava na praia, em frente à rua Lopes Trovão, tinha cerca de 15 metros e três níveis, interligados por duas hastes na diagonal que realmente lembravam asas. “Não era um pássaro qualquer”, ressalta dona Maria. Era o “pássaro” de Icaraí.

A cerca de 40 metros da areia, o trampolim deslumbrava curiosos de todas as idades, inclusive, a simpática e falante Maria Luiza, que tinha sete anos quando passou a frequentar a praia. Mas ela própria nunca chegou a mergulhar lá de cima. Afinal, “mulher nenhuma ia lá”, diz, enfatizando que eram outros tempos. A construção do trampolim foi muito incentivada pelo jornal “O Ica-

rahy”, que, desde 1933, cobria as praias, a sociedade e o turismo do local. Até mesmo uma Comissão foi criada para que os entusiastas pudessem se reunir periodicamente e discutir a questão.

Mas o tempo passou. E, infelizmente, o “pássaro” deixou de atrair olhares e saltos. Abandonadas pela Prefeitura, as praias de Niterói sofriam com o despejo de esgoto. O trampolim, com a ação das ondas, do sol e do vento. “Além de apresentar os pisos de mergulho semi-destruídos, está com a base carcomida pela maresia e os vergalhões expostos debaixo da água”, noticiava “O Fluminense” em 1964, que também chegou a relatar mortes e desaparecimentos no local. Aos poucos, o trampolim de Icaraí perdia sua áurea.

A cada onda que vinha, o receio de dona Maria Luiza crescia. Ela e os outros banhistas, que observavam da areia, torciam para que ninguém fosse puxado — até porque não havia nenhum salva vidas a

**DAGUIAR**  
Tecnologia de Informação

**ELIMINE O PROBLEMA DE CORRESPONDÊNCIAS NO SEU CONDOMÍNIO...**

ENTRE EM CONTATO!  
**(21) 2138-8252**

**CheGO**  
CORRESPONDÊNCIA  
Nós cuidamos, você recebe!

Entre em contato pelo site  
[daguiarfacilites.com.br](http://daguiarfacilites.com.br)

Visite nosso instagram:  
[@daguiarfacilites](https://www.instagram.com/daguiarfacilites)

Av. Presidente Vargas nº 3131 sala 604  
Cidade Nova, RJ - CEP 20210-030



## Segurança

JOSÉ PAULO PIRES

### Portaria remota ou presencial: qual a mais eficiente? (parte 1)

**H**á alguns assuntos que são muito polêmicos. Futebol e política são dois grandes exemplos. No mundo dos condomínios não é diferente. Discute-se muito acerca de dois sistemas: a portaria remota ou virtual e a portaria presencial ou humana. A primeira é feita à longa distância, na qual o atendimento se faz por um profissional que está numa central de atendimento. A segunda é feita por profissionais, em regra os porteiros, os quais encontram-se na portaria do condomínio. Qual é o melhor sistema, virtual ou presencial?

Inicialmente, para entendermos qual sistema é mais vantajoso, devemos definir quais são as tarefas do serviço de portaria. Em regra, esses serviços se resumem em: 1) fazer a vigilância do condomínio; 2) receber encomendas; 3) atender delivery; 4) acionar serviços públicos, como bombeiros, polícia, resgate etc.; 5) controlar a entrada e saída de pessoas e automóveis; 6) receber e distribuir correspondência. As portarias presenciais e virtuais possuem vantagens e desvantagens.

#### Portarias presenciais

Quanto às vantagens, as portarias presenciais oferecem um atendimento mais humanizado. Os porteiros têm contato direto com os moradores, empregados, entregadores, prestadores de serviços e todos aqueles que acessam o prédio. Além disso, em certas situações, o atendimento é mais rápido, porquanto o contato visual das pessoas atendidas facilita essa interface.

Com relação às desvantagens, as portarias presenciais exigem enormes custos. Além dos salários, nem sempre altos, os encargos tributários e previdenciários dos funcionários elevam substancialmente as despesas dos condomínios. Não podemos deslembrar a necessidade de, ao menos, três porteiros para cobrirem as 24 horas diárias de trabalho, além do auxiliar de serviços gerais.

#### Portarias remotas

As portarias virtuais ou remotas apresentam desvantagens pontuais, cuja intensidade geralmente depende do grau de adaptação dos moradores do condomínio. Vejamos. A primeira desvantagem diz respeito ao recebimento de mercadorias e delivery. Há necessidade de o morador encontrar-se no apartamento ou ter um zelador para receber o material ou alimento. Outro ponto desvantajoso é a dificuldade de alguns moradores mais idosos com as tecnologias usadas na portaria virtual. Por fim, podemos mencionar também como desvantagem as falhas no sistema, como as quedas de energia ou internet.

Quanto às vantagens, a tecnologia das portarias remotas demonstra que chegou para ficar. Em primeiro lugar, portarias remotas diminuem pelo menos 50% dos custos trabalhistas, chegando até a 80%. Alguns condomínios cobram taxas condominiais altíssimas, principalmente por conta de gastos com funcionários antigos. Um segundo ponto, o controle de acesso nas portarias virtuais é mais eficiente, muito mais. Todas as pessoas que moram ou trabalham no condomínio são cadastradas. Todas as pessoas que não moram no condomínio devem fazer um cadastro rigoroso, inclusive com foto, para acessar o condomínio. Outra vantagem importante das portarias remotas é a imediata mobilização no caso de emergências, pois o monitoramento 24 horas por dia e o contato imediato com a central facilitam a mobilização das forças policiais, bombeiro, emergência médica etc.

(continua na próxima edição)

José Paulo Pires é delegado da Divisão de Capturas e Polícia Interestadual – POLINTER.

## Memória da Cidade TRAMPOLIM DE ICARAÍ

quem pudessem recorrer. Abandonado, o trampolim virou sinônimo de perigo, e, logo, a própria população passou a clamar pela sua remoção. A resposta das autoridades demorou, mas veio. Agora, a dor de cabeça era outra. Como demolir o grande “pássaro” de Icaraí?

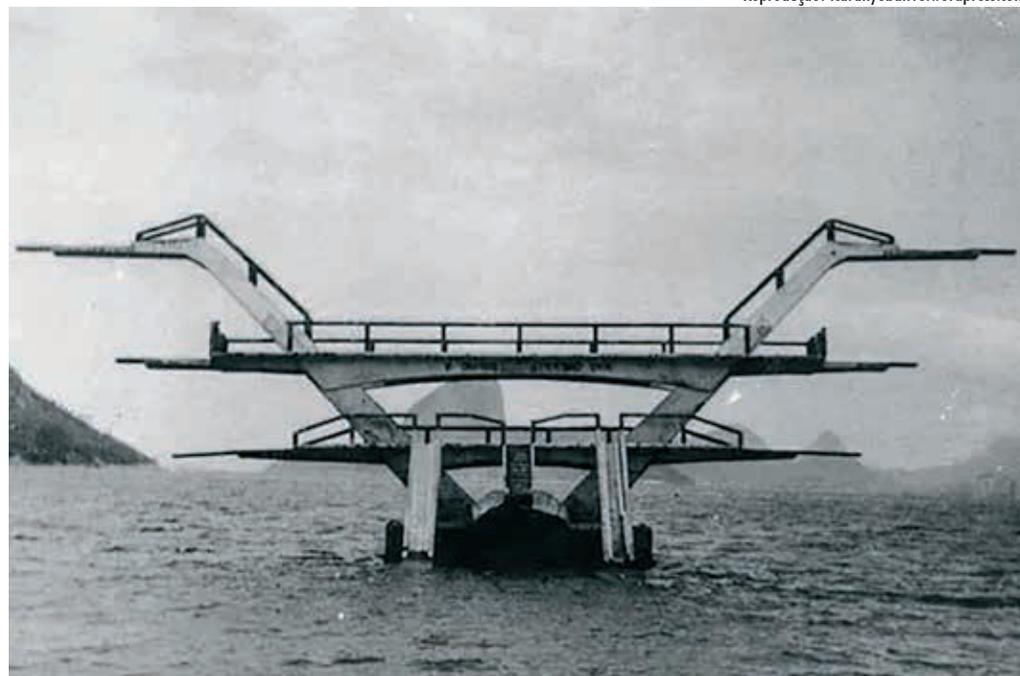
Usar dinamites pareceu a solução mais eficiente. No fim de maio do ano de 1965, os jornais logo começaram a alertar os moradores próximos para que deixassem as janelas abertas, de modo que o vidro não trincasse com a explosão. Mas a chuva e o frio mudaram os planos. Janelas fechadas, trampolim demolido, vidros trincados. Somente no Edifício Paraíba, que fica na Presidente Baker, 20, das 80 unidades, entraram com ações judiciais contra a Prefeitura. Em meio à maresia, ao esgoto e ao som do dinamite, depois de 28 anos, Niterói se despedia do seu pássaro de asas abertas. ■

Reprodução: icarahyobairro.wordpress.com



Trampolim lotado num dia de sol em Icaraí. Década de 1960

Reprodução: icarahyobairro.wordpress.com



A estrutura do Trampolim lembrava um pássaro de asas abertas

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**.

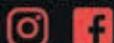
(21) 2714-4464

 (21) 9 8476-5648

 (21) 9 8335-4486

[www.franciscoegito.cnt.br](http://www.franciscoegito.cnt.br)

GRUPOFRANCISCOEGITO





## Poder Público

DANIEL MARQUES

### As incoerências e irregularidades na cobrança do IPTU

O imposto predial e territorial urbano, conhecido pela sigla IPTU, é um dos principais fatores de arrecadação do Município de Niterói. Temos um dos menores índices de inadimplência entre as cidades do Rio de Janeiro, todavia muitos munícipes reclamam do preço que pagam anualmente aos cofres públicos. Venho debatendo há alguns anos uma série de incoerências e irregularidades na cobrança do IPTU e o Tribunal de Contas do Estado pensa da mesma maneira.

Entre agosto e novembro de 2020, o Tribunal de Contas do Estado (TCE) realizou auditoria e consolidou um plano de ação para a Prefeitura. No escopo, o Poder Público deveria adotar uma sequência de ações voltadas para a gestão do imposto, baseado em transparência, capacidade contributiva e progressividade, entre outros aspectos.

Para se ter uma ideia, o principal instrumento que propicia a realização de uma avaliação imobiliária em todo território para fins de incidência de IPTU é a Planta Genérica de Valores – PGV. Ela existe para definir os valores por metro quadrado de terreno e ainda cria outros critérios a fim de tornar possível o cálculo do valor venal de todos os imóveis de Niterói.

Ocorre que desde a década de 70 não existe atualização da PGV o que está criando cobranças que não possuem razoabilidade. Além disso, falta norma para a progressividade e a auditoria ainda revela problemas na alíquota, o que pode acarretar em efeito confiscatório, que prejudica a sobrevivência digna dos cidadãos.

Pela Comissão de Desenvolvimento Econômico da Câmara iniciei o levantamento junto ao Tribunal de Contas e vamos trazer ao debate público os próximos passos sobre a gestão do IPTU. O niteroiense merece cobrança justa de IPTU, com critérios claros, sem burocracia e levando em consideração a razoabilidade, a infraestrutura de cada região e a capacidade contributiva.

*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).*

## (RE)CRIANDO MEMÓRIAS: APRIMORA, SÍNDICO!

Saiba como o curso de qualificação para síndicos, de “projeto piloto”, tornou-se referência na área em apenas cinco anos

No “Ele acha que é de exatas, mas não é.” É assim que Cecília Egito, coordenadora pedagógica do curso Aprimora, define o marido, Francisco Egito, diretor-geral da instituição. Ela recorda os momentos iniciais do que viria a ser o Aprimora, quando tudo ainda era um “projeto-piloto”. Francisco decidiu montar a primeira turma ao notar que apenas a experiência diária não era suficiente na profissão de síndico — era preciso alguma formação específica. Logo ele, que era um homem da Administração e do Direito. Mas um novo e surpreendente percurso se desenhava na vida do casal.

Lá em 2017, no dia 20 de setembro, às 16h, acontecia a primeira aula do curso, na sala de reunião da própria empresa, o Grupo Francisco Egito. Doze alunos integravam o espaço, e dezenas de outros aguardavam em uma lista de espera. Impaciente e enérgico, como ele próprio se define, Francisco ansiava por compartilhar o conhecimento adquirido na formação e na imobiliária. A

esposa, Cecília, apenas juntou-se ao projeto no ano seguinte. Professora há 16 anos, ela elogia a didática e o “pensamento inovador” do marido.

Foi Cecília quem começou a transformar o experimento em um negócio. Ao contrário de Francisco, para ela, estar à frente de uma turma era um sonho adormecido desde a infância. Apaixonada por ler e escrever, ela até considerou fazer odontologia, mas o pai logo alertou: “Você é muito estabana para isso.” A graduação em Letras pareceu, então, uma escolha instintiva. Mais tarde, veio o mestrado e o doutorado em Estudos da Linguagem. Sorridente, ela fala com prazer da profissão e aparenta fascínio com a oportunidade de ensinar e aprender em sala de aula. Não por acaso, os alunos retribuem o carinho.

Somente este ano, o Aprimora já teve cerca de 300 formandos. E os professores saltaram para 37, distribuídos entre as áreas condominial, contábil, imobiliária e jurídica. Mas, ao lado do sucesso, veio uma sobre-



Francisco e Cecília Egito durante comemoração do aniversário de 4 anos do Aprimora

carga de trabalho da qual Cecília tenta se desvencilhar. Saindo do administrativo, ela pretende dar mais atenção à instrução dos professores quanto à metodologia, ao planejamento e às ferramentas disponíveis para ensino. Sobre esse último ponto, destaca que a migração para o on-line foi essencial para a expansão do Aprimora, mesmo que tenha ocorrido inesperadamente, com a pandemia, e ainda existam algumas turmas presenciais. O ensino à distância “tem seu lugar”, destaca Cecília. E, sobretudo, estreita o abismo entre as pessoas e o conhecimento.



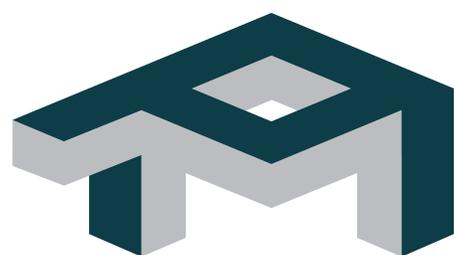
Francisco Egito e Carlos Dantas

### Novo sócio

O ano de 2022 trouxe também a Garden Administração para o Aprimora. Carlos Dantas, personagem do nosso primeiro (Re) criando Memórias, à procura de alternativas para capacitar os funcionários da empresa, entrou como sócio. O plano para os próximos anos é investir em uma estrutura híbrida, espaços maiores e aulas gravadas. Para celebrar as conquistas e torná-las contínuas, a CDL Niterói recebeu o aniversário de cinco anos do curso no último dia 16, que reuniu cerca de 200 síndicos, gestores, administradores e interessados. Parece mesmo que o destino estava à espera do Aprimora. ■



Géssica Colares e Cecília Egito



**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



**Coluna**   
ALEX VELMOVITSKY & GLAUCIO MONTEIRO

## A ilegalidade na cobrança da tarifa de água aos condomínios (parte 1)

**A**pós a privatização da Cedae, novas concessionárias assumiram a prestação dos serviços de fornecimento de água e esgotamento sanitário na cidade do Rio de Janeiro.

Nos termos do contrato de concessão celebrado com o Estado do Rio de Janeiro, a Cedae ainda permanece como empresa responsável pelo tratamento e fornecimento de água às atuais concessionárias, que por sua vez estão encarregadas da distribuição ao consumidor final e da gestão comercial do serviço.

Ao que parece, a esperada melhoria do serviço público essencial não será uma realidade. O início da operação das novas concessionárias é problemático e demonstra que os usuários poderão sofrer muitos transtornos nessa relação.

Práticas antigas que violam direitos básicos do consumidor e há muito declaradas ilegais pelos Tribunais de Justiça dos Estados e até mesmo pelo Superior Tribunal de Justiça (STJ) foram retomadas.

Nos condomínios atendidos por único hidrômetro que mede o consumo total, por exemplo, as concessionárias retornaram a cobrar mediante a multiplicação da tarifa mínima pelo número de economias (unidades) do prédio. Isso, a despeito do medidor aferir o real volume de água consumido no condomínio e permitir a cobrança de acordo com esse consumo real.

Essa era uma prática antiga da CEDAE e de outras concessionárias pelo Brasil, que resultou em uma infinidade de ações judiciais no território nacional nas últimas duas décadas.

O STJ decidiu pela ilegalidade dessa prática em definitivo, no julgamento do recurso especial nº 1.166.561/RJ (tema 414), na sessão de 25.08.2010, tendo sido o acórdão com a tese publicado em 05.10.2010.

Na ocasião, o STJ consolidou o entendimento de que nos condomínios cujo consumo total é apurado por único hidrômetro, a cobrança deveria ser feita com base no volume efetivamente aferido no medidor, ou seja, de acordo com o consumo real apurado.

Assim, foi declarada a ilegalidade da cobrança por meio da multiplicação da tarifa mínima pelo número de unidades do prédio, que onera em demasia o consumidor e confere vantagem indevida à concessionária.

Posteriormente, as concessionárias — incluindo a CEDAE — tentaram ajustar suas condutas ao longo da última década, em maior ou menor grau. Quando não o faziam eram condenadas pelos Tribunais de Justiça dos Estados à devolução em dobro dos valores cobrados indevidamente ao consumidor.

Não bastasse isso, há outra manobra muito utilizada pelas concessionárias a fim de obterem vantagem indevida dos condomínios. Trata-se da aplicação da tarifa progressiva (legalidade reconhecida pelo e. STJ, no julgamento do tema 407) desconsiderando a totalidade de usuários (unidades autônomas) que consomem água no prédio, considerada ilegal pela jurisprudência do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro.

(continua na próxima edição)

*Alex Velmovitsky é advogado, mestre em Direito Processual pela Uerj e diretor-adjunto Jurídico da Abadi (Associação Brasileira das Administradoras de Imóveis). Glaucio Monteiro é advogado, pós-graduado em Direito Civil. Ambos atuam na Velmovitsky Advogados Associados, que patrocina a defesa da Abadi e Secovi Rio na discussão da matéria afetada perante o Superior Tribunal de Justiça (STJ), nos autos dos recursos especiais nºs 1.937.887/RJ e 1.937.891/RJ, submetidos ao rito dos recursos repetitivos.*

## NOTAS...

### CINQUENTA NOVAS CÂMERAS INTELIGENTES FARÃO PARTE DO CIRCUITO DE SEGURANÇA DA CIDADE

**C**inquenta novas câmeras inteligentes serão instaladas em pontos estratégicos de Niterói para auxiliar no combate à criminalidade. O município já conta com 522, sendo 70 inteligentes, que pertencem ao Centro Integrado de Segurança Pública (Cisp). Responsável pelo sistema, a Secretaria Municipal de Ordem Pública também planeja implementar um boletim eletrônico de ocorrências e estimular o uso de quadriciclos e bicicletas pela Guarda Municipal, entre outras medidas de modernização. A ação faz parte do Pacto Niterói contra a Violência, política pública de segurança e de prevenção à violência.

### MÊS DA MOBILIDADE, SETEMBRO TEM EVENTOS EDUCATIVOS E INTERATIVOS SOBRE TRÂNSITO

**E**scolhido como Mês da Mobilidade, setembro terá, ao todo, 46 eventos sobre a Educação para o Trânsito, Segurança Viária e Mobilidade Ativa. Além de estimular a educação para o trânsito com palestras nas escolas públicas e privadas do município, a iniciativa possui atividades interdisciplinares, como discutir o tema a partir das urgências da mulher, e interativas, como as voltadas para o público infantil, compostas por apresentações teatrais e brincadeiras adaptadas. O cronograma detalhado pode ser acessado no site da prefeitura. Os eventos são organizados pela Empresa Municipal de Trânsito e pela Coordenadoria Niterói de Bicicleta.

### CENTRO DE NITERÓI REGISTRA AUMENTO NA PROCURA DE IMÓVEIS

**O** aumento na procura de imóveis pelo Centro de Niterói foi de 80%, afirma o sócio e CEO da MP Construtora e Incorporadora, Bruno Murta. Ainda segundo ele, há cerca de 30 empreendimentos em construção na cidade, reflexo do investimento da Prefeitura na região para atrair moradores e gerar empregos. O crescimento do setor, contudo, não é exclusivo de Niterói. Neste ano, o financiamento habitacional com recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) deve atingir cerca de R\$ 250 bilhões, o segundo melhor da história, afirma o presidente da Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (Abecip), José Ramos Rocha Neto. 2022 segue a trajetória do ano anterior, o primeiro a ultrapassar 1 milhão de unidades financiadas.

# CLASSIFICADOS CONDOTOWN

**techfit**

Venda de equipamentos e manutenção de academia condominial

CONTATO 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**  
 DIÁLOGOS 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.**

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

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

**ANUNCIE AQUI**

**21 96543-0175**

**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**

**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>Certificados</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 reparação 140 Litros</p>  <p>Travas de Carrinho</p>  <p>Cartão Eletrônica 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



**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

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