



GRUPO DE
COLABORADORES
NO WHATSAPP



CONDO TOWN

N O T Í C I A S • N I T E R Ó I

ANO 1
Nº 08
MAR | 2023

UMA PUBLICAÇÃO DA



**COMO TORNAR O SEU
CONDOMÍNIO SUSTENTÁVEL?**

Planejamento e engajamento são fundamentais para que boas práticas sejam aplicadas nos processos internos. Isso permitirá ganhos para todos no condomínio.

Pág. 26

ASSEMBLEIAS VIRTUAIS E
EDITAIS DE CONVOCAÇÃO:
SAIBA COMO FAZER

Pág. 3

CONHEÇA A PACÍFICA
ADMINISTRADORA,
REFERÊNCIA NO SETOR

Pág. 18

THEATRO MUNICIPAL:
UM ÍCONE CULTURAL
DA CIDADE

Pág. 7

CONFIRA A COBERTURA
DO 2º CAFÉ &
CONHECIMENTO

Pág. 24

Ei, você! A New Home traz ao seu condomínio, a valorização patrimonial que seu investimento merece!



SINDICATURA EXTERNA
Profissional com certificação



(21) 97320-7419



sindicaprofissional.paola@gmail.com

EXPEDIENTE

Chief Executive Officer: Francisco Egito

Jornalista responsável e editor: Mario Brizon

Gerência: Cecília Egito

Comercial: Andrea Oliveira e Eduardo Prado

Editoração: Jorge Arthur

Colaboradores: João Alfredo Aurenção, Letícia Veloso e Laura Guedes

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

contato@revistadoscondominios.com.br

comercial@revistadoscondominios.com.br

Periodicidade: mensal

Tiragem: 2.000 exemplares

Impressão: A Tribuna

Distribuição: gratuita.

[@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.

EDITORIAL: SUSTENTABILIDADE É PALAVRA DE ORDEM NOS CONDOMÍNIOS

MARIO BRIZON

Nesta edição trazemos uma matéria com especialistas em algo que hoje é considerado indispensável no mundo condominial: a sustentabilidade. Muita gente ainda não entendeu ou se atentou para a importância do tema, mas basta falar que os benefícios são muitos e grandes para toda a comunidade que vive no condomínio sustentável. Só para se ter uma ideia, as vantagens passar por questões como um modelo de gestão que pode gerar, inclusive, recursos financeiros, a valorização do patrimônio, um reposicionamento do condomínio, colocando-o em destaque e o principal de tudo, que é a qualidade de vida para todos. Em outra matéria com tema correlato, abordamos as formas sobre como os condomínios poderão ressignificar o seu lixo, com parte das boas práticas sustentáveis.

Nesta edição também trazemos outra matéria importante para os síndicos, no que diz respeito às assembleias condominiais dentro de um novo modelo híbrido, ou seja, mesclando o presencial com o virtual,

além dos cuidados e recomendações na hora de se digir um edital de convocação. Ouvimos duas grandes especialistas nessa matéria.

Na seção "Memórias da Cidade", um verdadeiro passeio pelo Teatro Municipal de Niterói, ícone clássico da cultura local. Ainda na municipalidade, mostramos os diferenciais do Bistrô do MAC, um dos restaurantes mais charmosos da cidade e o novo mural do artista plástico Kobra.

Confira ainda matérias sobre como reduzir custos nos condomínios sem prejudicar a eficiência; o que é e quais os benefícios da incorporação imobiliária; dicas e recomendações sobre o eSocial; um debate sobre a questão da remuneração dos síndicos; o reajuste da Enel nas contas de luz; a mudança nos prazos da autovistoria do gás, a cobertura do 2º Café & Conhecimento; além de uma matéria especial sobre o perfil da Pacífica Administradora, uma empresa de referência no mercado.

Esse e outros assuntos para você ficar bem-informado! ■

Mario Brizon é editor da Revista dos Condomínios, professor, jornalista, publicitário, consultor de negócios e diretor da MMA Comunicação e Marketing.

ÍNDICE

- | | |
|---|---|
| 3 Assembleia virtual, editais de convocação e atas de reunião | 18 Recriando Memórias: Pacífica Administradora + Coluna Administração de Condomínios - Andrea Moura |
| 4 Coluna Cidade - Francisco Egito | 19 Salário do síndico |
| 6 Novo mural do Kobra + Coluna Gestão Condominial - Rozangela Magalhães | 20 Enel reajusta contas de luz para condomínios + Coluna Segurança e Tecnologia - Jose Paulo Pires |
| 7 Memórias da Cidade - Teatro Municipal | 21 Ressignificação do lixo condominial |
| 8 Gastronomia local: Bistrô MAC + Coluna Contabilidade - Gilcimar Conceição | 22 Autovistoria de gás + Coluna Instituições de Niterói - Ralph Andrade |
| 10 Redução de custos nos condomínios + Coluna Comunicação e Capacitação - Cecília Egito | 24 Cobertura do 2º Café & Conhecimento |
| 12 Incorporação imobiliária + Coluna Engenharia e Reformas - Gabriel Aguilar | 26 Como tornar o seu condomínio sustentável? |
| 16 eSocial + Coluna Jurídico - Melina Luna | 27 Coluna Abadi |

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



GARDEN
ADMINISTRAÇÃO

ASSEMBLEIAS VIRTUAIS PEDEM ATUALIZAÇÃO DOS SÍNDICOS



Nesse início de 2023, completa um ano que foi sancionada a Lei nº 14309-22, que trata da assembleia virtual e permanente. Mas sua prática ainda gera muitas dúvidas e há síndicos cometendo erros ao optar por essa modalidade assemblear, inclusive sobre a sua duração, em especial quanto ao tempo em que a mesma deve ficar aberta. Síndica profissional, advogada condominialista, diretora regional SP da Associação Nacional da Advocacia Condominial (Anacon), membro da Comissão de Direito Condominial OAB/SP, podcaster no “Síndicas à Beira de um Ataque de Nervos”, articulista e palestrante, Amanda Accioli conversou com o CondoTown News. “Este é um momento mais que oportuno para estarmos todos bem atualizados, tanto as administradoras de condomínios, como os síndicos orgânicos e profissionais, gerentes prediais e todos que vivem sob a égide condominial, sobre como usar deste mecanismo de forma legal e “legal” (ambos os sentidos) e, com isso, não acarretarmos nenhum tipo de nulidade. Afinal, ela chegou para cancelar o que há muito tempo já vinha sendo feito no cotidiano condominial, principalmente no pós-pandemia, e facilitar as decisões da massa”, avalia a entrevistada. Ela lembra que, até a Lei nº 14.309 de 08/03/2022, a votação para obter um quórum específico no condomínio deveria ocorrer na assembleia. E caso este não fosse alcançado, o condomínio teria que fazer o trabalho por inteiro novamente, resultando infrutífero todo esse empenho para obter um quórum qualificado. Com a nova

Lei, o legislador trouxe a possibilidade e as regras para converter a assembleia em uma sessão permanente: o Art. 1.354-A CC: autoriza condomínios a realizar assembleias virtuais ou híbridas, desde que não sejam tais formas vedadas pela convenção condominial.

A seguir, Amanda lista os itens que devem constar do edital de convocação: as formas de acesso, de realização, de manifestação, de representação de entrega de procuração, de validação de procuração, de coleta de votos, as instruções sobre o sistema que será utilizado, os preceitos de funcionamento da assembleia e de encerramento da assembleia. Devem também ser mencionados requisitos objetivos da assembleia, com indicação da data da sessão em seguimento, da hora da sessão em seguimento, da especificação das de-

liberações que serão tratadas, explicitação da razão do quórum especial não ter sido atingido.

“Os condôminos presentes na assembleia devem ser expressamente convocados naquele ato referente à assembleia em continuação. Já os condôminos ausentes devem ser, obrigatoriamente, convocados na forma prevista na convenção condominial. Ao adiar a assembleia, o presidente e o secretário devem lavrar uma ata parcial de tudo o que foi tratado até aquele momento e a ata parcial deve ser enviada a todos os condôminos, conforme as regras previstas na convenção. A assembleia de continuação deve ocorrer no dia e na hora designados e a Ata Complementar. Ela deve ser feita em complemento à ata parcial, com a inclusão das novas considerações até o encerramento total da assembleia”, pontua. ■

“ Já pensou em ter Síndico preparado no seu condomínio? ”

- Invista no seu maior Patrimônio.

Conheça o Grupo Caruzzo:

- Síndico Profissional.
- Gestão Condominial especializada.
- Consultoria Condominial.

ENTRE EM CONTATO

RUA ANDRADE NEVES, 9 / SL 821

CENTRO, NITERÓI - RJ

CONTATO: (21) 98175-5648 - (22) 9988-5648



@grupocaruzzo



CARUZZO



Cidade
FRANCISCO EGITO

Algumas considerações sobre a prestação de contas do síndico

O síndico é um mandatário da coletividade, eleito em assembleia de condôminos, para administrar o condomínio edilício. É um gestor da propriedade condominial, que possui diversas atribuições previstas em lei e na convenção do condomínio. Dentre seus deveres, está o de elaborar um orçamento anual para o custeio das despesas do condomínio e constituição do fundo de reserva. Para tanto, temos de um lado o dever dos condôminos contribuir mensalmente com as despesas do condomínio, ao passo que de outro giro cabe ao síndico o dever de prestar contas à assembleia acerca da utilização dos recursos arrecadados.

O Código Civil (artigo 1348, inc. VIII) estabelece como que o síndico deve prestar contas à assembleia, anualmente ou quando exigidas. A prestação de contas abrange tanto os atos praticados diretamente pelo síndico, como aqueles cometidos pelos seus prepostos, a exemplo da administradora auxiliar de condomínios. Isto porque a lei faculta delegar tais funções para uma pessoa da confiança do síndico, acrescentando que será sob a sua responsabilidade a prestação de contas. É de atribuição do síndico ordenar e justificar todas as movimentações financeiras de sua gestão, devendo prestar contas à assembleia e não aos condôminos isoladamente.

O Conselho fiscal é o órgão administrativo para dar parecer sobre as contas do síndico. O Código Civil dispõe que “poderá haver no condomínio um conselho fiscal, órgão consultivo financeiro, composto de três membros, eleitos pela assembleia, conforme previsto na convenção (art. 1.356). Ao conselho não cabe propriamente “aprovar as contas”, mas sim emitir um parecer opinativo. Em outras palavras, compete ao conselho dar parecer sobre as contas do síndico, recomendando sua aprovação ou rejeição. Isto porque a manifestação do conselho não é absoluta, já que conforme disposição clara do artigo 1.350 do Código Civil, cabe exclusivamente à assembleia geral, com representatividade dos condôminos, deliberar sobre a aprovação das contas do síndico relativas ao exercício findo.

É importante destacar que muitos problemas acontecem na atuação do conselho fiscal, que nem sempre cumpre adequadamente suas atribuições. É verdade que alguns conselheiros conseguem cumprir de maneira satisfatória seu papel. Ainda que não possuam preparação específica que possibilite lidar de maneira técnica com questões cada vez mais complexas de natureza fiscal, tributária, jurídica e administrativa, temos conselheiros que se empenham em cumprir bem a sua função. No entanto, na grande maioria dos casos vemos a omissão dos conselheiros em analisarem de maneira adequada as contas do síndico, o que termina por fragilizar a função fiscalizatória do conselho.

Na prática da gestão condominial podemos destacar alguns problemas corriqueiros, como a reprovação imotivada das contas do síndico pela assembleia. Este é um caso muito comum de “reprovação política”. É o caso do condômino que sabidamente não viu as contas, declaradamente não as verá, tendo ainda raiva de quem as viu, e sem o menor fundamento as reprova em assembleia. Para resolver muitos dos problemas relacionados à prestação de contas, estamos desenvolvendo um esboço de projeto de uma nova lei de condomínios pela comissão de Direito Condominial da OAB RJ. No projeto, além da vedação à reprovação imotivada das contas, também destacamos a responsabilidade do conselho fiscal cumprir o seu papel fiscalizatório, evidenciando sua responsabilidade civil por omissões ou descumprimento de sua função. Também destacamos as hipóteses de usurpação de competência administrativa, quando o conselho assume papéis que tipicamente são do síndico. Por isso é importante examinar quais as funções do conselho fiscal (ou consultivo) de acordo com a convenção de cada condomínio. O outro aspecto do projeto de lei é a responsabilização do condômino pelas deliberações em assembleia, já que a gestão depende de todos, não é da responsabilidade apenas do síndico, evidenciando as escolhas de cada condômino que possam trazer graves prejuízos ao condomínio.residem, se constituem e se desenvolvem.

Francisco Machado Egito é advogado, administrador e contador. É CEO do Grupo Francisco Egito, empresa que atua na área condominial e imobiliária. É coordenador da comissão de Contabilidade Condominial do CRC, coordenador da UNICRECI, diretor da Revista dos Condomínios, do curso Aprimora e do CBEPJUR. Tem atuação como presidente e membro de conselhos profissionais na área condominial e imobiliária (OAB, CRC, ABA e outros).

✉ francisco.egito@franciscoegito.com.br

📷 @franciscoegito

EDITAIS DE CONVOCAÇÃO E ATAS DE ASSEMBLEIA SÃO DOCUMENTOS IMPORTANTES



As assembleias condominiais são reuniões envolvendo pessoas convocadas legalmente, com a finalidade de debater e resolver assuntos determinados. No mundo condominial, essa prática ocorre principalmente de duas maneiras: Ordinária e Extraordinária. As assembleias ordinárias acontecem de forma determinada pela lei e são realizadas anualmente, como por exemplo nas eleições condominiais. Já as extraordinárias são elaboradas com mais frequência para tratar de assuntos mais cotidianos. Mas, e como são feitos os editais de convocação e atas para essas assembleias?

“A comunicação é tudo”, informa a advogada e síndica, Veronica Lins de Albuquerque. A formação desses documentos muitas vezes causa conflitos, e um dos motivos é a organização e a falta de comunicação existentes neles. Os editais são como convites, dentro deles é essencial conter todas as informações sobre a assembleia. “Quem, por que, o quê, onde, são esses e outros dados que tornam um edital completo. Eu vejo que a falta de informação direta, da comunicação dentro dos editais e das atas são os principais erros cometidos”, conta a síndica.

Veja as principais informações para compor o edital de convocação:

- Identificação do condomínio (nome, CNPJ, endereço, e-mail, representante legal)
- Objeto (AGO, AGE, data, horário, pauta)
- Data e assinatura do representante do condomínio
- Observação e instruções (representação por procuração, quórum para aprovação, participação do inadimplente, legitimidade)

Dentre os elementos importantes que complementam as características dos

editais, destacam-se o envio e o prazo de emissão do documento.

Ata - Por sua vez, a ata é um instrumento conciso, responsável por prevenir conflitos, com o objetivo de transmitir deliberações de acordo com o tema estabelecido. “É importante colocar a necessidade de ter a lista de presença com o nome do condomínio, identificação da unidade e assinatura do condômino presente”, observa a advogada. Três pontos essenciais da ata:

- Identificação do condomínio (nome, CNPJ, endereço, e-mail, representante legal)
- Deliberação (o secretário vai repetir o item da pauta e em seguida colocar a deliberação da assembleia e o quórum que deliberou)
- Data e assinatura do secretário, presidente da mesa e do representante do condomínio

“Além das deliberações, é bom registrar apenas o que for solicitado expressamente por algum dos presentes para constar na ata. E sempre ler a ata logo após a assembleia”, ressalta a entrevistada. A comunicação é fundamental para todos, e nesse caso, é crucial para gerar menos conflitos condominiais. “Toda comunicação malfeita gera ruídos”, expressa Veronica.

O modo híbrido ou até mesmo totalmente digital para a realização das reuniões vem crescendo cada vez mais no espaço condominial. Antes da pandemia, a execução das assembleias era no formato presencial, tanto as ordinárias quanto as extraordinárias. “Durante a pandemia as assembleias passaram a ser de forma online, e até hoje é realizado dessa forma. Eu por exemplo, adotei o formato híbrido, e tem dado super certo, principalmente quando ocorrem duas reuniões no mesmo dia”, conclui Veronica. ■

MÍDIA PRO

Sr. Síndico,

Uma **novidade** no seu prédio.
E o melhor: à partir de **9,90/mês***

Mídia Digital em Elevadores
para condomínios comerciais e residenciais

Um canal interno **personalizado**
muito mais moderno e sustentável
para você usar como quiser.

SOLICITE O SEU AGORA!

 /MidiaproComunicação

2081-9001

99443-7100





Gestão em Condomínios

ROZANGELA MAGALHÃES

A gestão de um condomínio é um desafio

A gestão de um condomínio é sempre um desafio para qualquer síndico, seja ele orgânico ou profissional.

Com dedicação, um pouco de conhecimento e uma boa assessoria, é possível fazer uma gestão condominial de forma eficiente.

O condomínio é um espaço compartilhado por várias pessoas e cada uma delas tem suas próprias necessidades e demandas.

O síndico deve manter um canal de comunicação com os condôminos e deixar claro como e quando ele estará disponível para tratar os assuntos que são de sua responsabilidade resolver. Ter um meio de comunicação com os moradores é fundamental para dar ciência das normas do condomínio, bem como das decisões tomadas em assembleias, podendo ser por e-mail, WhatsApp ou aplicativo.

Outro ponto importante é manter um controle da gestão financeira. Para isso, é necessário fazer a previsão orçamentária anual de acordo com os gastos do condomínio, devendo inclusive levar em consideração gastos com férias, 13º salário que não são mensais, mas abalam um orçamento se não forem previstos. Deve evitar gastos não previstos no orçamento e manter um fundo de reserva para emergências. É importante também fazer a cobrança dos inadimplentes, pois isso também interfere na previsão dos gastos mensais.

Fazer também um plano de manutenção é fundamental para evitar gastos desnecessários e imprevistos.

Também é importante realizar inspeções periódicas em toda a área comum, para prevenir possíveis problemas e solucioná-los antes que se tornem grandes e onerosos.

Por fim, é importante ter em mente que a gestão condominial deve ser sempre pautada na organização e controle e alinhada com o interesse coletivo, abrindo espaço para as sugestões dos moradores e buscando sempre soluções que promovam o bem-estar de todos.

O síndico é o representante legal do condomínio, mas optando por fazer uma gestão participativa e dando a oportunidade de os moradores opinarem, evita que as críticas e reclamações sejam constantes.

O sucesso da sua gestão como síndico depende só de você.

Rozangela Magalhães possui 33 anos de experiência em Administração de condomínios, sendo sócia fundadora da Administradora Magalhães. Especialista em contabilidade condominial, pós-graduada em Gestão Estratégica de Pessoas; certificada internacionalmente em Mentoring e coaching profissional.

 administradoramagalhaes.com.br

 faleconosco@administradoramagalhaes.com.br

CIDADE DE NITERÓI FICA AINDA MAIS BONITA



Reprodução Prefeitura de Niterói

Niterói ganha novo Mural de Eduardo Kobra

Quem passa por uma das avenidas mais movimentadas de Niterói já consegue ver o mais novo mural produzido pelo artista brasileiro Eduardo Kobra, que tem mais de três mil murais, em 35 países.

Com 35,14 metros, por 7,90 (2777.60 metros quadrados), a arte foi produzida no muro do Hospital Universitário Antônio Pedro. A Prefeitura de Niterói, por sua vez, garantiu apoio logístico para que a obra fosse finalizada, e todo custo foi viabilizado pela concessionária Águas de Niterói.

“Nossa cidade completa 450 anos este ano e temos muitas realizações para celebrar. Um dos presentes que a cidade recebe é esse lindo mural do Kobra, artista internacionalmente renomado. Esse mural retrata as belezas e os moradores de Niterói. Uma homenagem merecida e em uma das principais vias da cidade: a Avenida Marquês do Paraná. Um lugar que era antes árido, hoje tem em frente uma intervenção da Prefeitura, com ciclovia e um grande projeto de urbanismo. E agora ganha um toque de cultura e de arte”, destaca o prefeito de Niterói, Axel Graef.

Foram quase dez dias de trabalho. Kobra e sua equipe trabalharam sobre andaimes com telas de TNT mantendo o suspense no ar para e assegurando que partículas de tinta não vazassem. Depois dessa espera, o segredo mostrou crianças brincando na água, em uma

das praias da cidade.

“Uma das crianças é meu filho, Pedrinho, de seis anos de idade. É uma mensagem forte. Lutamos pelo futuro do planeta, da humanidade e, claro, dos nossos próprios filhos”, afirma o artista, que acrescenta: “a preservação das nascentes, mananciais, oceanos e das águas em geral, é importantíssima e indispensável para todo o ser humano. A mensagem do mural de Niterói é, de certa forma, também a mensagem que procurei transmitir ao pintar o mural ‘The Future is Now!’, em setembro do ano passado, na fachada da ONU, em Nova York. O que a gente faz agora reflète para as próximas gerações. Quanto mais a gente cuidar do planeta, nós mesmos colheremos os frutos disso”, afirma.

Eduardo Kobra lembra que essa é sua segunda obra na cidade. A outra obra, o mural ‘Vitória’, também fica em um lugar que cuida da saúde das pessoas: uma clínica particular que atua na luta contra o câncer. Agora, a obra é em um hospital público.

“Sempre tive uma preocupação grande com a questão da Saúde, mas durante a pandemia comecei a pintar ainda mais, já que é uma questão crucial no País e no mundo. É importante para trazer leveza e esperança, dentro da visão de que a arte pode transformar espaços públicos”, diz o muralista. ■

MEMÓRIAS DA CIDADE

THEATRO MUNICIPAL: UM PEDAÇO DA HISTÓRIA CULTURAL BRASILEIRA

Originado em 1827, o Theatro João Caetano, conhecido popularmente como Teatro Municipal de Niterói, é um dos principais centros de arte da cidade. Localizada no centro do município, a construção coleciona momentos marcantes para Niterói e para a história do teatro brasileiro. Nomeado em homenagem ao ator, diretor e empresário João Caetano, primeiro artista nacional a estreiar no casarão, junto com a Companhia Nacional Dramática, em 1833.

Após nove anos de fundação, João Caetano adquiriu o teatro, restaurando e realizando espetáculos e outras ativi-

dades culturais que enriqueceram ainda mais a história local. Em 1990, anos depois do falecimento do ator, o prédio foi tombado pelo Instituto Estadual do Patrimônio Cultural (INEPAC), tornando-se patrimônio histórico, livre para a criação cultural.

Reconhecido por possuir uma arquitetura rica em pinturas e aspectos clássicos e contemporâneos que remetem a história cultural brasileira, além dos grandes espetáculos que envolvem a memória local no decorrer dos anos, o Theatro Municipal João Caetano, ou apenas Theatro Municipal, engloba diversos setores da arte nacional, como peças teatrais, reci-



Theatro Municipal de Niterói

tais, festivais, visitas guiadas, entre outras atividades artísticas.

Além de expressar a arte e a cultura brasileira, o teatro também dedica um espaço para exaltar assuntos e comemorar datas importantes, como o mês da mulher, convidando um time feminino para passar por meio de músicas, rodas de conversa, peças teatrais, as conquistas e a relevância do papel feminino na sociedade.

O Theatro Municipal de Niterói busca proporcionar alguns eventos gratuitos, com o objetivo de alcançar cada vez mais as pessoas na região. Essa memória da

Reprodução: Instagram Theatro Municipal de Niterói



Agenda Cultural e de eventos

cidade fica na Rua Quinze de Novembro, 35, no Centro de Niterói. Com meia-entrada para estudantes, professores, idosos e portadores de deficiência, o teatro possui uma política de sustentabilidade, possuindo um sistema de gestão para a sustentabilidade de eventos, com o objetivo de conscientizar e incentivar a prática sustentável.

A agenda cultural do teatro está recheada de eventos, e você pode conferir as datas e horários de funcionamento das bilheterias no site oficial..

 linktr.ee/theatromunicipaldeniteroi



ENTRE EM CONTATO

(21) 3837-1544

 (21) 99870-5238

WWW.TINTASNACIONAL.COM.BR



em busca de um
FORNECEDOR
de tintas para
O SEU CONDOMÍNIO?

CONHEÇA A
TINTAS NACIONAL

**POSSUÍMOS TINTAS
ESPECIALIZADAS
PARA CONDOMÍNIOS**

**SOMOS UMA FÁBRICA
LOCALIZADA NO RJ
E COM LOGÍSTICA PARA
TODO O PAÍS**





Contabilidade

GILCIMAR CONCEIÇÃO

Condômino, o “leão” vai dar o bote!

Sabe aquele imóvel que você comprou ou ganhou, mas que por algum motivo não quis declarar?

E aquela conta bancária que você não informa porque “tem pouquinho e é antiga”?

Se não bastasse isso, ainda os valores de aluguéis que você recebe e que a Receita Federal já tem acesso, entre outras informações como Rendimentos do trabalho, despesas médicas e plano de saúde, doações e cripto-moedas...

O Leão de 2023 “está on”.

Está tecnológico!

Está Digital.

Quase em tempo real.

Inclusive priorizando quem está entregando as declarações pré-preenchidas, aquelas que já vem com vários campos digitados pela própria Receita Federal.

Esse recado é para você condômino que não declara ainda aqueles rendimentos vindos de partes comuns do condomínio, como aluguel de salão de festas, espaço para antenas e outros.

Os valores que o condomínio recebe com esses títulos, conforme prevê a legislação, devem ser informados pelos condôminos em suas declarações.

Muitos ainda resistem a declarar.

As vezes por desconhecimento, mas muitos pelo fato de saberem que até então o Leão ainda não cruza informações.

Mas fica aqui o alerta: O “leão” está avançando e quando der o bote ele poderá cobrar retroagindo, os últimos 5 anos.

Então fica a dica:

Na hora da Declaração do Imposto de Renda, não inventa!

Siga as instruções ou procure um Profissional de Contabilidade!

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

 @gilcimarconceicao.contador

 Professor Gilcimar Conceição

 21 98319-5284

GASTRONOMIA LOCAL: BISTRÔ MAC



Salão com vista privilegiada e cardápio elaborado

Niterói é um local conhecido por ter diversos pontos turísticos e vista privilegiada de paisagens encantadoras. Sair pelas ruas da cidade para apreciar essas belezas pede um bom acompanhamento gastronômico, então nada melhor do que juntar as duas coisas em um único passeio. Isso é possível indo ao Museu de Arte Contemporânea (MAC) e experimentar o saboroso cardápio do Bistrô MAC.

O Bistrô MAC fica localizado no subsolo do museu, que é um dos principais pontos turísticos da cidade, e dispõe de uma vista panorâmica para a Baía de Guanabara, além de uma exuberante vista para a Igreja de Nossa Senhora da Boa Viagem. O espaço tem 464 metros quadrados e disponibilidade para receber cerca de 200 pessoas.

O Bistrô desfruta de um cardápio diverso com sabores brasileiros e internacionais. Alguns pratos como contrafilé com mini cebolas e batatas ao molho assemblage ou filé de frango light são harmonizados com uma carta de vinhos selecionados de países como Argentina, Chile, Itália, França e África do Sul.

O restaurante oferece um clima agradável com música e apresentações ao vivo de músicos regionais. O bistrô é bem ativo nas redes sociais e mostra os diversos pratos da casa, que está passando por uma remodelação pelas mãos do chef Vicente Maia e recentemente teve um pré-lançamento, apresentando três novos pratos para o cardápio: Frango ao alho poró; Penne com gorgonzola; e Escondidinho de camarão com abacaxi, além de pastel de queijo coalho com molho goiabada picante de entrada. ■



SERVIÇO

O estabelecimento oferece desde o café da manhã até o jantar e o horário de funcionamento é de terça a domingo, das 9h às 18h.

A faixa de preço entre R\$ 40 e R\$ 70 por pessoa.

Fica localizado na Praça Mirante de Boa Viagem, s/nº, Mirante da Boa Viagem.

Para reservar a sua mesa, basta ligar para: (21) 2629-1416.

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



Comunicação e Capacitação

CECÍLIA EGITO

Motive sua equipe

Não importa se o síndico é morador ou profissional, entender a importância da capacitação dos funcionários do condomínio pode fazer toda a diferença em sua gestão. Porteiros, zeladores, vigias, faxineiros, garagistas... todos precisam de treinamento contínuo para que possam se aprimorar em suas funções. Além disso, a atualização constante desses profissionais os mantém motivados, abrindo possibilidades de crescimento, inclusive.

Nada mais desmotivador do que um cotidiano de trabalho repetitivo, sem desafios e enfadonho. Por isso, treinamentos, cursos de capacitação, palestras e dinâmicas motivacionais devem ter lugar definitivo na agenda da gestão condominial.

Conhecimentos novos sobre os mais diversos aspectos desse mercado emergem a todo momento, obrigando síndicos, gestores e administradores a atualizar sua equipe constantemente. Caso não acompanhem a transformação que a área vem experimentando, ficarão certamente aquém dos profissionais que o fazem, arriscando sua posição no mercado.

Gerir uma equipe significa, antes de tudo, capacitá-la. Capacitação, porém, não se limita a um curso ou treinamento, é um processo incessante e intermitente. De tempos em tempos, se faz necessário avaliar a equipe e refletir sobre como é possível aperfeiçoá-la.

Custos com educação de pessoal são, na verdade, investimentos preciosos que darão ao síndico a tranquilidade e a confiança que somente um time afiado pode oferecer. Daí ser fundamental uma reserva financeira para tanto. Uma gestão condominial inovadora não pode existir sem isso! Educação e capacitação da equipe caminham de mãos dadas com o sucesso da gestão.

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.

✉ ceciliacarvalho3@gmail.com



REDUÇÃO DE CUSTOS É POSSÍVEL?

Pode testar aí, é uma unanimidade. Todo condômino reclama do valor da chamada cota condominial, que julga alta. Há como fazer uma redução nesse valor? Combater a inadimplência é fator vital, e eventual redução pode ajudar também a reduzir a própria inadimplência. Onde cortar, sem que haja risco na segurança ou queda grave na qualidade das instalações e serviços? É possível não demitir colaboradores? Como gerir melhor os recursos? Quais pequenas economias cotidianas podem ser feitas e, uma vez somadas, resultar em queda efetiva do valor da cota? O que é, ao menos em teoria, uma cota de valor justo?

Edvania Valim, de São José dos Campos (SP), é uma síndica profissional 5 estrelas, com MBA em Gestão Empresarial pela FGV. “O síndico morador ou externo, em qualquer condomínio que esteja, tem o desafio de acalmar os ânimos dos condôminos que julgam alta as cotas condominiais... Mas, como fazer isso? Se realmente procedem tais descontentamentos, o síndico deve pedir à administradora o resumo de todas as despesas do último ano ou semestre, para analisá-las.

Segundo ela, geralmente os contratos terceirizados de segurança e zeladoria são os com maior percentual na soma das despesas. Assim, é necessário observar se o valor está conforme a média de mercado, se os serviços prestados estão satisfatórios (perguntar para os moradores ou fazer enquête, é uma dica), pedir CND’s (certidão negativa de débitos municipal, estadual, federal, trabalhista e judiciário), para checar como está a saúde financeira da empresa e pesquisar quantos clientes a empresa possui.

Por sua vez, o Administrador de empresas, com MBA em finanças, certificado em Gestão e Estratégia pela Fundação Dom Cabral e professor certificado pela Universidade de Cambridge, Sérgio Gouveia sempre busca traduzir o complexo em algo simples que todo síndico possa entender e utilizar na sua gestão. Segundo ele, é bem comum o síndico inexperiente tentar, com louvável boa vontade, resolver todos os problemas do condomínio, inclusive os custos altos. Daí, ele sai atirando para todos os lados. Isso é um mis-

to de ingenuidade, despreparo e Mito de Sísifo, que fala sobre um personagem da mitologia grega considerado o mais inteligente e esperto dos mortais. Entretanto, ele desafiou e enganou os deuses e, por isso, recebeu um castigo terrível: rolar uma grande pedra montanha acima por toda a eternidade. Em resumo, foi condenado a passar a vida exercendo uma tarefa cansativa e inútil. “Desculpe destruir seus sonhos: essa história de resolver tudo não vai rolar”, volta a provocar Sérgio Gouveia.

Por fim, Cícero Sabino, síndico profissional desde 2018 e especialista em implantação de condomínios, também falou a respeito do tema. “Na verdade, controlar a inadimplência é fundamental para reduzir a cota condominial. Basicamente, a redução de custo do condomínio está em avaliar detalhadamente as despesas e verificar em que ponto é possível cortar gastos sem prejudicar o andamento do condomínio. O maior vilão da cota condominial é a conta de água, que precisa ser acompanhada de perto. Além disso, vale avaliar os contratos das empresas terceirizadas que presta serviço no condomínio e apostar nas empresas que façam mais de uma atividade, sendo possível negociar valores mais baixos. Planejamento é a palavra-chave: ele ajuda o administrador a reconhecer a necessidade, traçar metas e estruturar ações. Esse processo pode começar durante uma assembleia condominial por meio das sugestões e críticas dos condôminos”, acredita ele, que não abre mão mesmo das pequenas e tradicionais economias.

“Colocar um simples sensor de presença e lâmpadas led nos elevadores, corredores e garagem. Essa providência economiza 60% com a conta de luz. ou colocar nas descargas sanitárias válvula de duas fases, com essa medida pode chegar a 50% de economia. Cabe ainda fazer uma cisterna de captação da água da chuva para reuso e, se possível, investir em energia solar. A coleta seletiva também gera um retorno em valor ao condomínio, que pode ser usado para compras de material de limpeza”, conclui. ■

IMÓVEIS



ALUGUEL

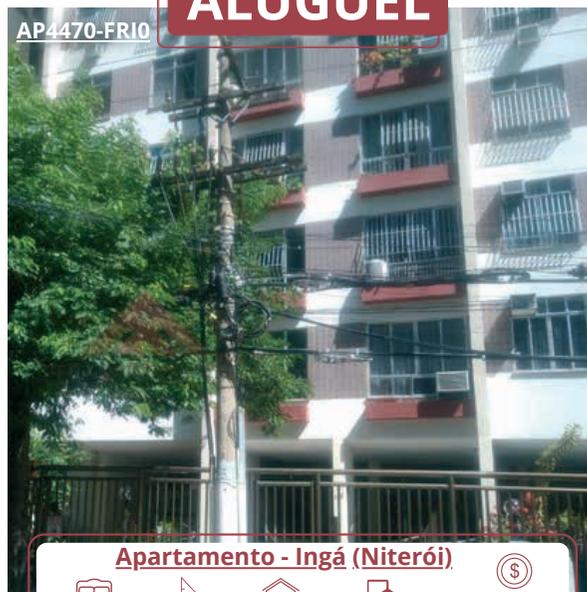


AP4058-FR10

Apartamento - Santa Rosa (Niterói)

2 QUARTOS 69M² 1 VAGA 1 BANHEIRO R\$1.000,00 + Taxas

ALUGUEL

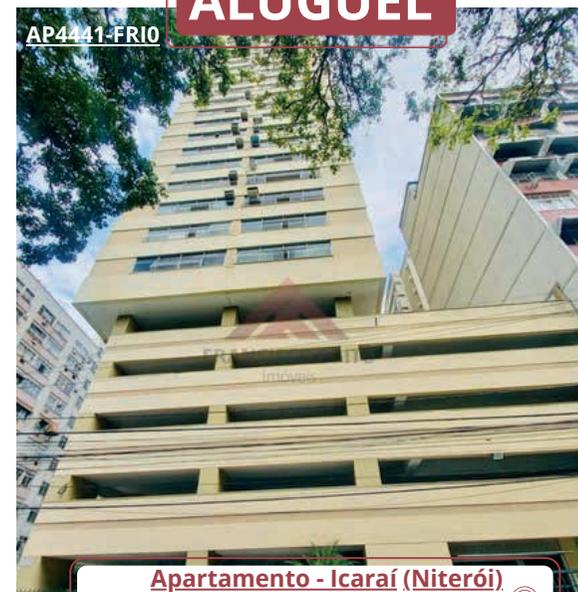


AP4470-FR10

Apartamento - Ingá (Niterói)

3 QUARTOS 120M² 2 VAGAS 2 BANHEIROS R\$2.500,00 + Taxas

ALUGUEL



AP4441-FR10

Apartamento - Icaraí (Niterói)

3 QUARTOS 148M² 1 VAGA 1 BANHEIRO R\$3.000,00 + Taxas

VENDA



CO0066-FR10

Cobertura - Maria Paula (SG)

2 QUARTOS 84M² 1 VAGA 1 BANHEIRO R\$560.000,00

VENDA



CA0661-FR10

Casa - Pita (SG)

2 QUARTOS 250M² 1 VAGA 2 BANHEIROS R\$380.000,00



APONTE SUA CÂMERA
e saiba mais!

PENSANDO EM ALUGAR OU VENDER SEU IMÓVEL?

ANUNCIE SEU IMÓVEL GRATUITAMENTE*
nas principais plataformas imobiliárias do mercado.

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



CONTATO:

(21) 2714-4464 (21) 9849-35412

<https://www.franciscoegito.com.br/>

  **GRUPOFRANCISCOEGITO**



Engenharia e Reformas

GABRIEL AGUILAR

A contratação de obra do seu condomínio é definida somente pelo menor preço?

A cultura da manutenção preventiva não é seguida no nosso país, mas isso tem mudado nos últimos anos. A ausência de manutenção adequada pode elevar o custo de forma exponencial em cinco vezes o previsto anteriormente, segundo a regra de sitter.

A título de exemplo, significa dizer que alguma intervenção que deveria ter sido realizada no mês janeiro, e não foi feito de forma adequada, custaria determinado valor, e, após certo período, aquele custo multiplica-se em cinco. Para reduzir o desperdício, e em alguns casos o retrabalho, na contratação de obras de reforma das áreas de uso comum é recomendada a realização de um processo seletivo de empresas especializadas de forma técnica e não apenas escolher uma proposta pelo menor preço.

A expressão popular é conhecida: “O barato sai caro” e ainda a máxima: “quem paga mal, paga duas vezes”.

Se o único critério para contratar uma empresa para realizar obras é o menor preço, então a gestão do condomínio está fadada ao insucesso.

Antes de convidar as empresas para submeterem suas propostas de trabalho, o gestor do edifício pode (e deve) buscar assessoria técnica de engenharia para que seja o engenheiro especialista elabore um escopo técnico específico para aquele tipo de obra.

Assim, as propostas daquelas empresas especializadas poderão ser compatibilizadas pela parte técnica de engenharia, considerando a normatização vigente e fazer a recomendação de forma técnica e não somente pelo menor preço.

Caro leitor, faça a seguinte reflexão: é possível comparar o preço de uma dúzia de bananas por uma dúzia de laranjas?

Ambas são frutas, mas possuem propriedades, sabores e vitaminas diferentes.

Logo, não é possível compará-las apenas pelo seu preço.

Voltando para as propostas das empresas especializadas, do que adianta escolher a proposta de menor valor sem a garantia do cumprimento dos requisitos técnicos mínimos?

A segurança da sua edificação pode estar em risco, busque assessoria técnica em engenharia condominial e resguarde a sua gestão e garanta a segurança patrimonial.

Gabriel Aguilar é engenheiro civil, professor e palestrante. CEO do escritório Consultoria em Engenharia Legal e Diagnóstica CELD. É conselheiro regional suplente no CREA-RJ, coordenador do grupo de trabalho de engenharia condominial da ADPAT, professor de cursos de extensão e pós-graduação. Atua ainda como auxiliar da justiça, perito judicial, nos tribunais de justiça estadual e federal.

✉ engenheiroaguilar@gmail.com

📷 @aguilarperitoeng

INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA: TUDO QUE VOCÊ PRECISA SABER

A incorporação imobiliária é um conjunto de processos voltados para a construção de empreendimentos com unidades autônomas com a finalidade de alienação, isto é, a sua venda ainda na planta ou em um processo construtivo para uma ou mais pessoas. Afinal, como a incorporação é feita? Quais as vantagens desse modelo para quem compra? Quais os tipos? Quais as etapas e os profissionais envolvidos?

E os cuidados necessários? “O incorporador pode ser o proprietário do terreno ou um terceiro, desde que seja nomeado por meio de mandato específico para essa finalidade (Lei 4.591/64, art. 31, § 1º). O incorporador, necessariamente, deve ser o titular do terreno (proprietário, promitente comprador ou cessionário), o construtor ou o próprio corretor de imóveis, sendo pessoa físicas ou jurídica”, informa Leandro Sender, diretor do Núcleo de Estudos e Evolução do Direito (NEED) e pós-graduado em Direito.

Mas, afinal, quais as vantagens para quem compra um imóvel nesse modelo? “Podemos ver quatro vantagens para se comprar um imóvel na planta, objeto de uma incorporação imobiliária. A primeira, é a segurança. A incorporadora é responsável pelo planejamento, desenvolvimento e aprovação do projeto, contratação da empreiteira/construtora e, por isso, ela tem todas as informações a respeito da estrutura e dos materiais utilizados na construção.

Além dele, Marcio Romano, diretor de Operações do Grupo Romano, explica que existem três modalidades de incorporação imobiliária, de acordo com a Lei 4.591/64. A primeira é por conta e risco do incorporador; na qual ele compromete-se a construir ou terceirizar a construção, sob sua responsabilidade. As vendas podem ocorrer na planta, durante a obra ou após sua conclusão. Descrita no artigo 43 da Lei 4.591/64. A segunda é por empreitada; em que é contratado um



construtor sob um preço que pode ser fixo ou sofrer reajustes, mas que deve obedecer aos limites decorrentes da Lei 4.591/64. Por fim, resta o modelo por administração (ou a preço de custo), na qual o condomínio é obrigado a custear a obra, havendo, assim, a transferência dos riscos para os compradores das unidades. Essa consiste no grupo de proprietários do terreno contratarem uma empreiteira e custearem a obra.

Por fim, Carlos Gabriel Feijó, advogado especialista em Direito Empresarial e Imobiliário, diz que se o objetivo é um preço mais competitivo, a incorporação com a obra por administração é uma boa opção, pois a aquisição dos materiais e a mão de obra é gerida/fiscalizada pelo administrador com os recursos arrecadados pela comissão de representantes dos adquirentes. Porém, esse é um modelo bastante suscetível ao inadimplemento. De outro lado, a incorporação por empreitada, com preço reajustável ou preço fixo, se apresenta como opção de maior segurança diante da assunção da responsabilidade da gestão da construção das unidades ou da implantação dos lotes. Porém, isso costuma refletir em um preço maior. ■

UNIVERSALFIT



UNIVERSALFIT

TUDO PARA A ACADEMIA DO SEU CONDOMÍNIO



Estr. do Gabinal, 313 - Lojas 131 a134 - Freguesia - Jacarepaguá - Rio Office & Mall

TEL: (21) 3351-6440

SITE: WWW.UNIVERSALFIT.COM.BR INSTAGRAM: @UNIVERSALFITRJMG



UNIVERSALFIT

CONSULTE Nossos
CONSULTORES DE
VENDAS E PEÇA
UMA VISITA
GRATUITA PARA O
PROJETO FITNESS
NO SEU
COMDOMÍNIO

AGENDE JÁ UMA VISITA



UNIVERSALFIT



PROJETOS



UNIVERSALFIT



UNIVERSALFIT

PARCELAMENTO
EM BOLETO
PARA O
CONDOMÍNIO E
PRONTA
ENTREGA DE
ACESSÓRIOS,
LINHA CÁRDIO E
APARELHAGEM
SEMI
PROFISSIONAL.



UNIVERSALFIT

TEL: (21) 3351-6440

SITE: WWW.UNIVERSALFIT.COM.BR

INSTAGRAM: @UNIVERSALFITRJMG

Estr. do Gabinal, 313 - Lojas 131 a134 - Freguesia - Jacarepaguá
Rio Office & Mall

SOLICITE UM ORÇAMENTO PARA O SEU CONDOMÍNIO

CUPIM TEM SOLUÇÃO!

A ASTRAL NITERÓI TE AJUDA A SE LIVRAR DESSE PROBLEMA!



SAÚDE

PROTEÇÃO

SEGURANÇA



Contrate uma empresa com credibilidade no mercado, evite dor de cabeça. A Astral Niterói tem todas as licenças e só trabalha com os melhores produtos disponíveis.
Faça um orçamento hoje mesmo!



Elaine Bruno
3 comentários



Muito profissional! Forneceu diagnóstico preciso e detalhado da situação dos cupins da residência e entorno.



Thalita Silva
Um comentário



O atendimento e a equipe são nota mil! O trabalho é feito com excelência. Fiquei super satisfeita.

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

 **(21) 97934.2444**
 **(21) 2619.1010**
 **@Astralniteroi**





Jurídico

MELINA LUNA

Atuação do síndico fora dos limites do condomínio

Recente notícia veiculada sobre a Região Oceânica de Niterói, nos mostrou que, por vezes a atuação do síndico, representando os interesses do condomínio, pode estar além dos limites físicos do próprio edifício. A notícia veiculada, relativa à reunião de síndicos da Região Oceânica, em busca de soluções para os bairros, a fim de proporcionar melhorias no trânsito e na segurança, são alguns exemplos de uma atuação “extraterritorial” quando, de uma forma geral, estamos acostumados a entender que o síndico está limitado à gestão interna do condomínio e, ao trato das relações entre os moradores e, aos limites das áreas comuns.

Neste sentido, vale ressaltar que, além da atuação administrativa, por assim dizer, o síndico é o representante legal do condomínio, logo, representa a coletividade de condôminos, devendo zelar pela segurança e sossego, tanto dos moradores quanto da edificação, na forma do artigo 1.348, inciso II do Código Civil. Sabemos que o condomínio é um ente despersonalizado, mas, não podemos perder de vista que, dentro de cada condomínio, existem pessoas físicas e jurídicas, com direitos e garantias, que também devem ser preservadas, seja para fins de moradia, seja para fins do exercício de atividades comerciais, a depender da destinação da edificação.

Dito isso, cumpre trazer outros exemplos desta atuação como, nas questões relativas ao direito de vizinhança, previstas nos artigos 1277 a 1313 do Código Civil, quando é o síndico, enquanto representante do condomínio, quem deve buscar os meios necessários para promover notificações, comunicação dos fatos as autoridades competentes e, buscar a adoção das medidas judiciais cabíveis, sempre que necessário. Para ilustração de casos, podemos imaginar a ocorrência de obras irregulares em imóveis vizinhos, que afetem os limites legais e das posturas municipais e, em casos mais graves, que possam trazer risco à segurança da edificação. Outros casos em que a atuação perpassa os muros limítrofes, são: a ocorrência de barulhos excessivos e fora dos limites legais por obras, propagandas sonoras ou atividades comerciais na região; problemas com coleta de lixo, diante da alocação de caçambas de entulho em locais indevidos, dentro dos limites de circulação da área externa do condomínio (calçadas); estacionamento irregular no logradouro público que afete a livre circulação dos moradores ou o acesso às vagas de garagem; ou seja, quaisquer outras ocorrências frequentes que tragam riscos ou possibilidade de danos a estrutura, além do incômodo ao sossego da coletividade, ainda que fora dos limites do condomínio.

Assim, é preciso que o síndico esteja atento às demandas registradas pelos condôminos e, aos fatos que ocorrem dentro e fora dos muros do condomínio, que envolvam e afetem ou, que possam afetar a coletividade, sabendo distinguir questões eventualmente pessoais e pontuais, a fim de cumprir suas obrigações, enquanto representante eleito, para atuar na defesa dos interesses do condomínio. Por fim, entendendo que os cuidados também devem ser observados de forma reversa, a fim de que o condomínio gerido não cause problemas, ou incômodos aos prédios e imóveis vizinhos, observando também as posturas municipais.

Melina de Luna é advogada, sócia do escritório Deluna Advocacia; membro da Comissão de Direito Condominial da ABA/RJ e da ABA Nacional; mentora da ABAMI e mentora da OAB/RJ

✉ melina.luna@delunaadvocacia.com.br

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

🌐 delunaadvocacia.com.br

IMPACTOS DO eSOCIAL NOS CONDOMÍNIOS



O eSocial Empresas é um novo sistema de registro feito pelo Governo Federal com o objetivo de desburocratizar e facilitar a administração de informações. Sendo parecido com a de uma empresa, a gestão do condomínio pode ser aprimorada com o eSocial. Assim, a adaptação ao novo sistema é uma excelente oportunidade para evoluir do amadorismo para o profissionalismo. Mas, de que modo isso pode ser feito, na prática? E vale alertar: ignorar mudanças pode levar a multas.

“O eSocial foi implantado através de um faseamento, e os condomínios estão inseridos no Grupo 3 deste cronograma. Atualmente, já está totalmente em funcionamento para todas as obrigações deste grupo, e ignorá-lo é um grande risco. Por meio dele o condomínio deve informar mensalmente aos órgãos partícipes, a movimentação de pessoal e os valores destinados a eles, sejam empregados, autônomos ou MEI – para os serviços de hidráulica, eletricidade, pintura, alvenaria, carpintaria e de manutenção ou reparo de veículos”, explica Luciana Rosa da Silva Brito, com 27 anos de experiência profissional na área de Administração de Pessoal, há mais de dez anos compondo a equipe da INDEP Auditores Independentes e atuante diretamente na implantação do eSocial e de sistemas de folha de pagamento.

Ela ressalta ainda que o condomínio também está obrigado a enviar todos os dados de saúde e segurança no ambien-

te de Trabalho, e o acompanhamento periódico da saúde dos trabalhadores através dos Atestados de Saúde Ocupacionais (ASO). Ignorando as obrigações de SST (Saúde e Segurança do Trabalho), o condomínio também estará exposto a multas com valores que variam entre R\$ 1.201,36 e R\$ 3.494,50.

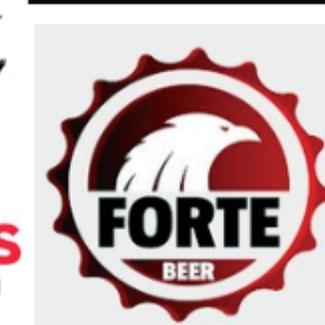
Quem também falou com o CondoTown foi Renato de Camargo Santos, contador, auditor e Conselheiro no Conselho Regional de Contabilidade de Goiás, além de sócio proprietário da Airé Condomínio e Airé Cursos e Negócios, atuando há mais de duas décadas no mercado condominial. “O eSocial abrange todos os condomínios, independente de possuírem ou não empregados registrados, pois trata-se de um sistema de comunicação que envolve as obrigações fiscais, previdenciárias e trabalhistas. Através desta plataforma o empregador informa todos os dados cadastrais e movimentação (admissões, afastamentos, rescisões e outros) de seus empregados, além da contratação de autônomos e MEI”, aponta.

Dessa forma, destaca o especialista, a administração deve conhecer a legislação, atentando-se às regras e prazos, pois, por meio do eSocial, os órgãos fiscalizadores monitoram, em tempo real, toda movimentação. A não observância da lei poderá acarretar penalidades ao condomínio. “Ao contrário do que muitos pensam, o eSocial não veio para criar leis, mas sim fazer cumprir o que já era previsto”, conclui ele, que também é professor e palestrante. ■

MERCADÃO DO BARRETO



Ofertas imperdíveis diretamente do Barreto, vem que aqui você encontra!



FIQUE DE OLHO EM NOSSAS REDES SOCIAIS PARA ACOMPANHAR AS NOVIDADES

/CADENBARRETO

/CADENBARR ETO

(21) 97555-3453



Coluna Administração

ANDREA MOURA

Gestão de contas e a importância da análise pelo Conselho Fiscal

É de grande importância uma boa gestão condominial de forma geral, porém nos deparamos com algumas falhas muito recorrentes em condomínios, como gastos excessivos e falta de análise das contas pelo conselho fiscal, gerando cotas extraordinárias. O tendão de Aquiles de qualquer condomínio está nas contas e também na inadimplência! Por isso é necessário todo cuidado com esses itens, tanto na administradora, como na administração interna. Uma boa gestão das contas se faz sem atraso e sempre sinalizando ao síndico e ao conselho fiscal a situação do condomínio, para que o mesmo ande sempre de forma adequada e sem maiores surpresas.

Alguns pontos importantes nessa relação são: a formalização e autorização de pagamento, o envio prévio da documentação para que tudo seja organizado e não gere juros de atraso. O condomínio é uma engrenagem e o serviço da administradora depende de bom relacionamento e transparência e principalmente de um setor de contabilidade harmonioso, visto que existem muitas demandas para esse setor, não são só os pagamentos de contas, mas toda parte fiscal, sobretudo nas implantações, com a abertura do CNPJ, de suma importância, visto que é o primeiro documento a ser gerado após o desligamento da Construtora e pra isso são exigidos uma série de documentos e requisitos e lembrando também que ficamos a presos a órgãos públicos, nesse caso a "Receita Federal", que tem seu processo burocrático e nem sempre igualitário, exigindo muita atenção.

Outra questão importante e que a administradora sempre chama a atenção é para a gestão interna, o acompanhamento de contas pelo conselho fiscal para que nada passe despercebido ou tenha divergência nos balancetes, trazendo uma gestão alicerçada na parceria entre administradora e condomínio com bons resultados, transparência e valorização do imóvel.

Andrea Moura é contadora da administradora AVR Consultoria para Condomínios.

 avrconsultoria.com.br

 administrativo@avrconsultoria.com

(RE)CRIANDO MEMÓRIAS PACÍFICA ADMINISTRADORA: MAIS DE 50 ANOS DE MERCADO



João Mendonça



- **Total:** conta com a presença de um atendente da Pacífica que cuidará de todas as questões do condomínio. O pacote oferece gestão financeira, gestão pessoal e gestão administrativa.
- **Total Plus:** quando o condomínio é diferenciado e necessita de um atendimento exclusivo, disponibilizando um gestor para atuar dentro do condomínio. O pacote oferece gestão financeira, gestão pessoal, gestão administrativa e gestão de facilities.

A administradora conta também com um serviço chamado Pacífica Gestão, onde a empresa oferece a gestão condominial para os condomínios nos quais os moradores não desejam atuar como síndicos. "Temos pessoas exclusivas trabalhando como síndicos profissionais, em casos de condomínios grandes há um profissional alocado 100% do tempo no condomínio e nos que são maiores e demandam mais, os síndicos se revezam", conta o diretor João Mendonça.

O site da administradora possui um blog destinado para o mundo condominial, com pautas relacionadas. "A gente conta com um apoio profissional de jornalistas e publicitários para reproduzir um conteúdo de melhor qualidade e ter uma periodicidade rigorosa nas postagens mensais. As pautas são discutidas entre nós, diretoria e comercial, fazendo sempre algo de interesse da nossa clientela", menciona o diretor que é formado em Jornalismo. Mesmo não seguindo a carreira de jornalista, João Mendonça enfatiza o diferencial da empresa: "A gente tenta fazer o nosso melhor, temos uma filosofia de que cada um faz o seu trabalho da melhor forma e acredito que por sermos uma empresa do Rio que conseguiu se manter em Niterói, isso é um grande diferencial", conclui. ■

A Pacífica Administradora começou sua história em 1964, fundada por Dalio Braga que também era o nome da empresa. Como uma empresa familiar, seus filhos entraram na empresa em 1970 e ajudaram a manter a administradora juntamente com o pai, principalmente quando Dalio passou por um problema de saúde. Marisa Braga, sua filha, passou a tocar a empresa juntamente com João Mendonça, na época sócio, em 1998 e a remodelar a empresa, após um trabalho de reposicionamento de imagem, quando passou a se chamar Pacífica Administradora. A empresa, que foi fundada no Rio, entrou em Niterói no ano de 2007 e apostou suas fichas na cidade.

A Pacífica tem como foco a administração de condomínios, mas atua em diversas áreas como: gestão condominial; cobrança; contabilidade; apoio ao síndico; assistência em assembleias, fazendo um trabalho de ponta a ponta. Além do administrativo, a Pacífica possui planos para facilitar a vida do condômino, trazendo planos:

- **Básico:** quando o condomínio já possui gestão interna, mas não possui verba para uma administradora. A empresa oferece um pacote incluindo gestão financeira.
- **Simples:** uma assessoria para questões financeiras e pessoais. O pacote inclui gestão financeira e gestão administrativa.

CONTATOS

 pacifica.com.br

 joao@pacifica.com.br

SÍNDICO FAZ DE TUDO, MAS PODE GANHAR SALÁRIO?

A pesar de ter várias responsabilidades determinadas pelo Código Civil, não há nenhuma legislação que defina ou determine um salário para o síndico. Por isso, a remuneração – ou não – para essa atividade deve estar prevista no Regimento Interno e só poderá entrar em vigor se for discutida e aprovada em assembleia geral. Portanto, o condomínio só pode pagar salário ao síndico (remuneração direta) ou oferecer um abono da taxa condominial (indireta) após o aval dos condôminos. Na maioria dos casos, o que ocorre?

“Esse é um assunto bem polêmico. Não a questão de salário, mas sim

a remuneração, como deve ser feita. Primeiro, devemos analisar a questão salário, não vejo a remuneração de síndico ser recebida como salário, pois não é uma profissão regulamentada, e sim um cargo eletivo que, por muitos anos, foi ‘pago’ a quem (geralmente, um morador) exercia a administração do condomínio. A forma de os moradores agradecerem o empenho do síndico e sua árdua tarefa de fazer a gestão do condomínio era a isenção da cota ordinária e tão somente a cota ordinária. Essa questão vinha expressa nas convenções que já expunha o assunto”, inicia Aldo Busuletti, da Busuletti Síndicos & Associados.



grande maioria das convenções condominiais prevê que o síndico pode receber, a título de pró-labore, uma remuneração que será definida no ato da sua eleição. E é nesse momento que a negociação acontece. Há convenções que já são mais rígidas e definem antes da escolha do síndico a sua remuneração, por exemplo: receber apenas a isenção da cota condominial. Outras, por incrível que pareça, não autorizam o pagamento de pró-labore ao seu síndico.

“O que precisamos entender definitivamente, com as regras que temos hoje, é o seguinte: síndico tem salá-

rio? A resposta é ‘não’, pois quem tem salário é funcionário do condomínio e o síndico não é um funcionário do condomínio. Síndico pode receber um pró-labore para exercer seu mandato? Na minha opinião, não só pode, como deve! E deve ser um valor justo, de acordo com o tamanho do condomínio, com sua experiência e, principalmente, com suas responsabilidades perante a lei. O síndico é a ‘cabeça’ do condomínio, é por onde as principais decisões da comunidade passam. E ele tem que ser respeitado não apenas no seu mandato, mas também financeiramente”, conclui. ■

Ele ressalta, porém, que há bem pouco tempo, aproximadamente há 12 anos, o assunto de remuneração começou a ser pensado, pois a figura do síndico profissional começou a aparecer no mercado condominial, assim como mais recentemente também o advogado especializado em condomínios – atento a suas regras e concepções. “Um das formas, então, seria o salário, mas não vejo a relação com essa profissão ainda não legalizada, e um síndico, para ter salário, deve cumprir carga horária de até 44 horas/semanais e um único empreendimento, e ter sua atividade muito bem definida e os devidos recolhimentos que o salário requer na legislação. Ou seja, o síndico como empregado no condomínio, e não é essa a relação que costumamos ver”, pontua.

Já Antonio Carlos de Luca, diretor da Confiance Síndicos Profissionais, também conversou sobre o assunto.

“Inicialmente, vamos verificar o que diz a lei sobre o cargo de síndico: ‘a assembleia escolherá um síndico, que poderá não ser condômino, para administrar o condomínio, por prazo não superior a dois anos, o qual poderá renovar-se’. Nesse momento, observamos que no artigo 1.347 não se fala sobre a remuneração do síndico, se fala apenas a forma de escolher o representante e o tempo máximo que ele pode permanecer no cargo, necessitando de acordo com cada condomínio de uma reeleição ou não. Não se fala em contrato, não se fala em salário, entende-se que o síndico é escolhido (isto é, eleito) para ser um representante com poder de mandatário. Porém, não se encontra a forma de remunerá-lo”.

A saída então, defende Antônio de Luca, é se concentrar na convenção de cada condomínio para entender qual é a regra ou acordo entre as partes daquela comunidade. A



Segurança e Tecnologia

JOSÉ PAULO PIRES

Qual a importância da tecnologia na segurança condominial?

Os condomínios não são, em regra, espaços totalmente seguros. As ações criminosas provocam grandes prejuízos econômicos e humanos nesses espaços, quase sempre muito superiores aos gastos com segurança.

O papel do síndico é fundamental na segurança condominial. Ele é um profissional cuja atividade exige um plexo de conhecimentos, como direito, engenharia, fiscal, administração etc. Os síndicos estão muito atentos quando se trata do uso da tecnologia na segurança condominial.

E qual a importância da TECNOLOGIA na segurança condominial?

Vamos lá. O sistema de segurança condominial conta com seis elementos essenciais. Chamo esses seis elementos de HEXÁGONO DA SEGURANÇA.

Quais são os elementos? 1 - Segurança Física; 2 - Segurança Eletrônica; 3 - Segurança Normativa; 4 - Funcionários; 5 - Moradores; 6 - Administração (síndico e conselho).

Conhecidos os seis elementos da segurança condominial, verifica-se que a TECNOLOGIA é apenas um dos elementos desse sistema. Falhas em quaisquer desses elementos podem acarretar graves prejuízos econômicos e, sobretudo, danos à integridade física, à saúde e à vida dos moradores do condomínio. E existe um meio para evitar as falhas.

Por isso, todos os condomínios devem ter um PLANO DE SEGURANÇA CONDOMINIAL (PSC), cujo conteúdo apresentado à administração e aos moradores do condomínio as vulnerabilidades existentes em cada elemento do hexágono de segurança e as formas de solução de todos os problemas encontrados.

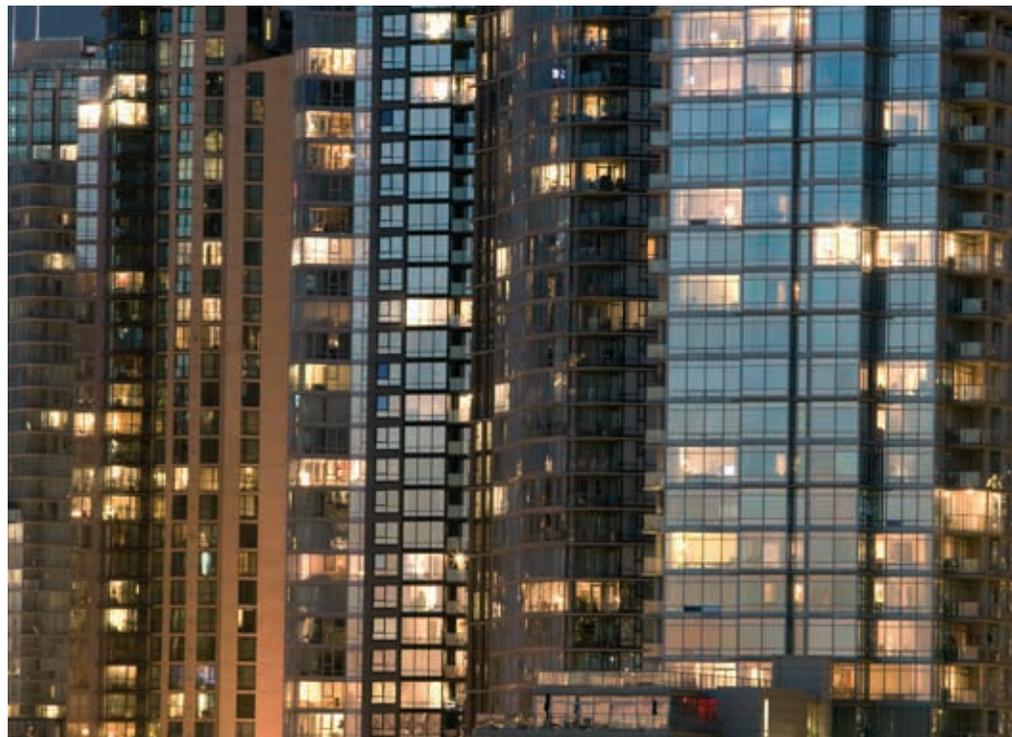
O PSC deve avaliar a qualificação e perfis cognitivos dos funcionários; os aspectos físicos, eletrônicos e normativos; o perímetro do corpo edilício (vulnerabilidades perimetrais) e as necessidades de moradores e administração, além das limitações financeiras do condomínio.

TECNOLOGIA é fundamental, mas a segurança no condomínio só funcionará bem quando todos os seus elementos funcionarem bem.

Jose Paulo Pires é delegado de Polícia, bacharelado em Direito pela UFF; consultor em segurança condominial; pós-graduado em Direito Público pela UGE; pós-graduado em Segurança Pública e Justiça Criminal pela UFF; com curso superior de Polícia em Gestão Estratégica, Projetos e Processos Integrados de Segurança Pública pela UFRJ. Detetive, oficial de justiça avaliador; ex-presidente do Sindicato dos Delegados de Polícia do RJ; ex-presidente da Federação Nacional dos Delegados de Polícia; ex-presidente do Conselho Curador da Fundação de Apoio, Ensino e Pesquisa do RJ.

✉ delegadojosepaulopires@gmail.com

ECONOMIA DE ENERGIA NOS CONDOMÍNIOS PARA COMBATER REAJUSTE NA LUZ



Os moradores de Niterói acordaram último dia 15 com uma notícia ruim. A partir daquela data, a conta de luz da Enel (Entidade Nacional de Eletricidade – concessionária que explora esse serviço na cidade) está 6,01% mais cara, e o número é superior para aqueles consumidores que estão conectados em baixa tensão, tendo um aumento de 6,18%.

A mudança foi aprovada pela Agência Nacional de Energia Elétrica (Aneel), lembrando que a agência também aprovou redução de 4,91% no custo da energia de alta tensão para as grandes empresas.

O reajuste da Enel faz parte do processo chamado “revisão tarifária periódica”, que é realizado, em média, a cada cinco anos. E se o consumidor já vai gastar mais, poderia ser ainda pior. A empresa queria um aumento de 15,83% para as contas residenciais, alegando sofrer grandes perdas com os furtos de energia, os populares “gatos de luz”.

De acordo com a Aneel, os custos da Enel RJ são maiores para atender os consumidores conectados em baixa tensão, por isso a diferença entre os dois grupos.

Esse cenário faz com que a economia de energia entre novamente em pauta no mundo condominial, por isso, o CondoTown buscou maneiras para que você, condômino, pague menos ao final de cada mês.

Dentro dos condomínios, cada unidade

paga pelo que usa de energia, como acontece nas outras residências por todo país. Contudo, existe um agravante, porque o edifício conta com outras fontes de gastos com luz, algumas que ficam ligadas quase que por 24 horas, como de elevadores, por exemplo, e esse gasto é dividido entre os moradores.

Por isso, é extremamente importante que os próprios condôminos estejam conscientes quanto ao desperdício, e o síndico também precisa ser um fator nessa iniciativa. A utilização de murais, mídias em elevadores e placas para lembrar da importância de evitar esse custo é fundamental.

Além disso, existem as adaptações que o condomínio pode fazer. A instalação de sensores de presença e lâmpadas de emergência nas áreas comuns como hall de entrada, garagem, escadas, entre outros, garante que a luz esteja acesa apenas quando alguém, de fato, está usando aquele local, e as luzes de emergência garantem maior segurança aos moradores em caso de queda de energia.

Por fim, o síndico também precisa ficar atento a pontos que podem passar por manutenção, e a bomba hidráulica é um deles. Por precisar de energia elétrica para funcionar, é importante que seja utilizado um modelo automático que liga e desliga sozinho, juntamente com a checagem da boia da caixa d’água para que não ocorra sobrecarga no consumo de energia. ■

É HORA RESSIGNIFICAR O LIXO DO CONDOMÍNIO

Dependendo do tamanho da unidade ou do complexo condominial, toneladas de lixo podem ser geradas a cada semana. Você já parou para pensar na responsabilidade envolvida neste descarte? Como dar um bom destino ao lixo condominial? Como separá-los corretamente? É possível recuperar dinheiro para o condomínio com a venda de lixo reciclável? Há, de forma prática, como educar síndicos e moradores em torno da causa?

A primeira a contribuir aqui, com o CondoTown, para enriquecer esse debate fundamental é a coordenadora do Movimento Lixo Zero Goiás e embaixadora do conceito Lixo Zero na América Latina, Raquel Pires. “A gestão correta do ‘lixo’ condominial é um tema de grande importância para a preservação do meio ambiente e para a saúde da população. No entanto, é comum que as pessoas confundam o termo ‘lixo’ com ‘resíduos’. Enquanto o primeiro é tudo aquilo que não tem mais utilidade e precisa ser descartado, os segundos são os materiais que podem ser re-



aproveitados ou reciclados”, avalia.

Segundo ela, para que o condomínio possa adotar uma política de lixo zero, é fundamental que a separação dos resíduos seja feita corretamente. Para isso, é necessário que haja uma divisão em, no mínimo, três categorias: orgânicos, recicláveis e rejeitos. Os orgânicos são os resíduos que podem ser transformados em adubo, como restos de

alimentos. Os recicláveis são aqueles que podem ser reinseridos na cadeia de produção, como papel, plástico, vidro e metal. Já os rejeitos são aqueles que não podem ser reaproveitados ou sua reciclagem ainda é difícil, como fraldas e papel higiênico.

Além disso, os síndicos também realizam um trabalho importante nesse processo. A entrevistada fala da “Responsabilidade compartilhada”. A gestão correta do lixo é uma responsabilidade compartilhada e que todos devem fazer sua parte para garantir o sucesso da política de lixo zero no condomínio.

Juntamente com ela, o Engenheiro Ambiental e CEO da CYGLE Ambiental, Gabriel Brito também conversou sobre o tema. Ele explica que a prática da venda do lixo reciclável indica um ponto característico no processo de coleta seletiva de um condomínio. Para que ocorra a venda, é necessário que os papéis, plásticos, vidros e metais não estejam armazenados juntos como de

praxe, mas separados. Na prática, isso significa que um funcionário precisa coletar o lixo reciclável dos moradores e realizar um processo de triagem mais minucioso dentro do próprio condomínio, geralmente separando em plástico duro, plástico fino, PET, vidro, papelão, papel, alumínio, ferro.

“Não adianta só educar. Tem que engajar. Para isso é preciso de definição de processos de descarte e comunicação recorrente em vários canais. Sem processo de descarte definido não há como os moradores se engajarem na causa. Sem comunicação recorrente, não existe mudança de cultura, que é o que todo condomínio busca, uma cultura de descarte que seja mais sustentável, limpa e organizada. Síndicos devem definir o processo de descarte e comunicá-lo aos moradores. Pode ser feito um comunicado, um treinamento, um manual, uma placa de sinalização... Qualquer ação pode gerar resultados, e a combinação delas potencializa o alcance”, defende Gabriel. ■



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



Instituições de Niterói

RALPH ANDRADE

Crimes contra a honra em assembleias condominiais

Em algumas assembleias condominiais acontecem debates acalorados, e geralmente os síndicos acabam sendo vítimas de condôminos que achando que as palavras proferidas não seriam nada que pudesse causar uma responsabilização criminal.

Entretanto, atualmente as ações em trâmites hoje na Justiça brasileira, muitas são exatamente as de crimes contra a honra contra síndicos, calúnia, injúria e difamação, são aqueles que ofendem a integridade moral ou a dignidade da pessoa humana.

Na calúnia (art. 138 do Código Penal), é a imputação de um fato criminoso, por exemplo, o síndico está roubando, desviando dinheiro do condomínio.

Na difamação (art. 139 do Código Penal), é quando é atingida a honra objetiva do síndico, por exemplo, o síndico não paga a loja de materiais de construção onde o condomínio costuma comprar, mesmo sabendo que o condomínio tem condições de pagar.

Na injúria (art. 140 do CP), o crime é configurado quando alguém ofende a honra objetiva de alguém, ou seja, só o fato da ofensa ser disparada contra a pessoa, por só, já configura delito. Como exemplo são os famosos xingamentos. O síndico é isso, aquilo, etc.

Por fim, entendo ser necessário que a sociedade de um modo geral, tenha esse esclarecimento, para que processos possam ser evitados.

Ralph de Andrade é advogado criminalista há 25 anos, secretário-geral nacional da ANACRIM (Associação Nacional da Advocacia Criminal); diretor no âmbito criminal da DVA da OAB/RJ – Diretoria de Valorização da Advocacia.

✉ ralph.andrade.jr@gmail.com

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

AUTOVISTORIA DE GÁS É PRORROGADA PARA 2026 NO ESTADO DO RIO

Se você mora em condomínio no Estado do Rio de Janeiro e utiliza gás canalizado, precisa se atentar sobre a Lei nº 6.890/14, mais conhecida como a Lei da Autovistoria do Gás, que entrou em vigor em 18 de março de 2015. O alerta para os usuários é em relação ao prazo para a inspeção, que foi prorrogado para 2026 no Rio, após um Termo de Ajustamento de Conduta assinado pela Agência Reguladora de Energia e Saneamento Básico (Ageresa), a Defensoria Pública (DPRJ) e o Ministério Público do Rio de Janeiro (MPRJ).

“O prazo foi prorrogado devido às reclamações dos usuários de gás que não estavam conseguindo agendar os atendimentos, justamente por deixar tudo para última hora, atrasando ainda mais, já que alguns usuários de 2018 vencem agora neste ano”, esclarece Suzilaine Andrade, representante comercial da Seggás Inspeções. A autovistoria de gás é um assunto abordado com pouca frequência, porém quando é noticiada em veículos de informação vem acompanhada de notícias desagradáveis, como o caso do alemão Markus Muller que faleceu após seu apartamento explodir devido a um problema na peça de instalação do gás de cozinha. “A inspeção previne acidentes de explosão e inalação. A autovistoria de gás é um trabalho preventivo na segurança das instalações de gás e mesmo depois do acidente em São Conrado, ficou destinada a empresas privadas, sendo creditadas pelo Inmetro”, ressalta a especialista.

Além do perigo de não efetuar a manutenção com certa regularidade, existe o risco de contratar um prestador de serviço não regularizado, o que pode ocasionar ainda mais ameaças à saúde e segurança do local. “Empresas que são acreditadas pela Inmetro trabalham com equipamentos calibrados, então só isso já é um custo, além de pagar por ano a prestação e auditoria do Inmetro. Temos que ter também, um engenheiro e um gestor de qualidade. Então, o custo da empresa se torna alto, além da importância de ter equipamentos adequados, pois são eles que dão precisão aos testes. Fora que o usuário cumprirá a legislação vigente, além de a empresa ter a parte técnica, tem a parte burocrática. São várias situações favoráveis de fazer com uma empresa acreditada. Sem risco para o usuário de gás”, enfatiza Suzilaine.

Sabendo da importância de contratar prestadores qualificados e legalizados, a dúvida sobre quais procedimentos são feitos e as diferenças de uma manu-



Suzilaine Andrade

tenção e de uma inspeção são comuns, causando incertezas no usuário sobre qual serviço contratar. “A manutenção é destinada a fazer os reparos em tudo que compõe a instalação interna de gás do imóvel, já a inspeção é algo que somente a empresa habilitada pelo Inmetro pode fazer, colocando tudo dentro das normas técnicas”, explica ela.

É verificado o aquecedor, todas as instalações de gás, fazem-se testes no aquecedor, o de estanqueidade, ventilação superior e inferior e verificação de monóxido de carbono no ambiente”, explica Suzilaine Andrade. Em respeito a multas e penalidades caso o usuário não esteja de acordo com a regulamentação, a representante comercial destacou: “Não existe multa, isso é algo que ainda está sendo estudado e revisto”, explicou. Existe um questionamento se o síndico deve tomar partido nesse caso e o que ele pode fazer. “O síndico toma partido quando ele quer se adequar à lei, porém cada usuário é responsável pela iniciativa para realizar a inspeção. O síndico quer toda documentação das unidades, ele é o pagante, então ele tem esse direito de querer estar regular e sem riscos ao seu condomínio.” ■

CONTATO

Suzilaine Andrade

☎ 21) 96463-9889

Próximos cursos 2023



AULAS TELEPRESENCIAIS

A Prestação de Contas do Síndico: Aspectos Jurídicos e Contábeis



PROFESSORES
Carlos Dantas, Ramon Perez
e Gilcimar Conceição



Sábados - 15 e 29 de abril e 6 de maio.

INVESTIMENTO: R\$ 220,00

Elaboração e Atualização de Convenção Condominial



Segunda e quarta - 10 e 12 de abril

INVESTIMENTO: R\$ 90,00

PROFESSOR
Henrique Castro

Leilões Judiciais e Extrajudiciais de Imóveis



terças e quintas - 02, 04, 09, 11 e 16 de maio

INVESTIMENTO: R\$ 250,00

PROFESSOR
Bianca Soares e Leandro Sender

 (21) 98476-5645

WWW.CURSOAPRIMORA.COM.BR



APRIMORA
Qualificação profissional

CAFÉ & CONHECIMENTO REÚNE LIDERANÇAS DO SETOR CONDOMINIAL EM NITERÓI



Público presente ao evento

No dia 9 de março, na sede da Associação de Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário (Ademi Niterói), aconteceu a segunda edição do Café & Conhecimento, uma realização do Curso Aprimora e da Revista dos Condomínios. O evento contou com diversos nomes de peso do mercado condominial, tanto na plateia, quanto participando como painelistas. Os anfitriões do evento foram Francisco Egito e Cecília Egito, diretores do Curso Aprimora.

Durante a primeira exposição, que teve como o tema “Prestação de Contas”, o painel foi composto por quatro membros da Comissão de Contabilidade Condominial do CRC-RJ:

Arnaldo Dias, Rafael Velloso, Gilcimar Conceição e Sergio Paulo. Além deles, quem também participou foi o diretor da Garden Administração, Carlos Dantas.

Prestar contas, ou seja, ser transparente, é um dos temas que mais precisa de atenção no mundo condominial, e em sua fala, Rafael mostrou o motivo deste destaque. Segundo ele, caso o síndico, por exemplo, não seja transparente na sua gestão, corre o risco de não ter as contas aprovadas, o que pode acabar resultando numa auditoria para que o problema seja investigado de maneira mais detalhada.

Após o coffee break, os participantes do segundo painel subiram ao

palco para não apenas exporem suas opiniões, como também responder a algumas questões vindas do público a respeito dos “Problemas jurídicos em condomínios”. Dentro desse tema amplo, os palestrantes falaram a respeito do bloqueio de contas bancárias, redução da conta de água e da inadimplência.

O painel contou com os advogados Carlos Gabriel Feijó, vice-presidente da Comissão de Direito Imobiliário da OAB-RJ, Carlos Matheus Monteiro, vice-presidente da Comissão de Direito Condominial da OAB-Niterói e Paula Ronfini, presidente da Comissão de Direito Condominial da OAB-Niterói.

Carlos Gabriel, por sua vez, desta-

cou como a questão da inadimplência mudou nos anos mais recentes pelas próprias mudanças que os condomínios foram submetidos nesse espaço de tempo. “É interessante a gente entender um pouco da evolução do que a gente tinha num primeiro momento como condomínios que agregam serviços mais simplificados, para aqueles que contam com serviços mais complexos, salas de cinemas, sauna, piscinas... Por conta disso, a captação de recursos é o elemento primordial para manter tudo isso funcionando, para manter tudo isso atendendo adequadamente aos condôminos”.

Todos os presentes receberam uma edição do jornal CondoTown News - Niterói. ■



Francisco Egito e Arnaldo Dias



Francisco Egito, Carlos Gabriel Feijó, Carlos Matheus e Paula Ronfini



Carlos Dantas e Francisco Egito



Francisco Egito e Sergio Paulo



Rafael Velloso e Francisco Egito



Carlos Matheus



Gilcimar Conceição e Francisco Egito



Paula Ronfini



Francisco Egito com um exemplar do CondoTown News

COMO FUNCIONA NOSSO SISTEMA?

PORTARIA VIRTUAL

WWW.VALLEAUTOMACOES.COM.BR

21 2042-5050
21 9 8283-6464

MORADORES E FUNCIONÁRIOS

The advertisement features a blue and white color scheme. At the top, it asks 'COMO FUNCIONA NOSSO SISTEMA?' and displays the 'PORTARIA VIRTUAL' logo, which is a stylized 'V' made of blue dots. Below the logo is the website address 'WWW.VALLEAUTOMACOES.COM.BR'. In the center, there are four icons: a blue face in a square frame, a black key, a hand holding a smartphone, and a hand holding a camera. At the bottom, there is a blue banner with the text 'MORADORES E FUNCIONÁRIOS'. The background of the advertisement shows a hand pointing at a screen with a keyhole icon, set against a blue and white hexagonal pattern.

COMO TORNAR O CONDOMÍNIO SUSTENTÁVEL?



Vander Andrade



Alexandre Furlan

Quando o assunto é sustentabilidade, imaginamos as lixeiras recicláveis inicialmente, porém a sustentabilidade envolve muito mais aspectos e isso pode gerar questionamentos, principalmente relacionados a como acrescentar esse hábito em condomínios. Essa implantação se torna mais fácil atualmente, principalmente pelo uso da tecnologia que vem se expandindo em diversas áreas.

Para se ter um condomínio sustentável é preciso entender sua finalidade. “Condomínio sustentável é aquele que, em meio ao seu processo de gestão, realiza ações, projetos e programas voltados e associados à prevenção ou mitigação de danos ambientais, materiais, humanos e coletivos”, esclarece Vander Andrade, advogado condominialista.

A sustentabilidade possui diversos meios e ações que se introduzidas aos poucos, farão uma grande diferença no futuro, mas poucos conhecem os recursos e como efetivá-los de forma adequada. “É um conjunto de ações coordenadas e de per si complementares, tais como administração do descarte de resíduos sólidos, reciclagem de materiais e de bens inservíveis, uso responsável da água, uso de fontes renováveis de energia, paisagismo em conformidade com o ecossistema natural, envolvimento em questões sociais

vinculadas ao entorno geográfico, respeito às pessoas vulneráveis e aos animais domésticos.”

Para começar a introduzir a sustentabilidade no condomínio é necessário planejamento e para que isso ocorra é preciso ter algumas iniciativas. “O planejamento desse estilo sustentável de gestão nos condomínios começa na educação ambiental da coletividade e na sensibilização dos condôminos e de todos os colaboradores ou terceirizados para com as questões da vida cotidiana associadas à preservação do meio ambiente e da saúde comunitária”, revela o advogado, no entanto, para manter um condomínio sustentável é preciso uma estruturação. “É muito difícil manter um condomínio 100% sustentável”, orienta Alexandre Furlan, fundador e CEO do Grupo Muda. Para manter ou até mesmo transformar um condomínio comum em sustentável, são exigidas diversas implantações e planejamentos. “Alguns locais são limitados, como em prédios antigos que não estão acostumados com a tecnologia”, cita ele. Os mecanismos sustentáveis são fruto das inovações tecnológicas, facilitando e tornando os recursos residenciais mais acessíveis diariamente.

Apesar de serem meios úteis e precisos para a vida em comunidade, a instalação desses recursos nos condomínios podem gerar gastos e não

de obra, principalmente para os locais mais antigos que possuem uma estrutura antiquada e limitada. “Em relação aos custos e tempo de retorno é algo bem relativo. Depende do condomínio, cada um tem a sua realidade. É preciso investir na tecnologia, e cada equipamento gera um certo retorno. Os mais antigos às vezes não possuem estrutura o suficiente para a instalação”, pondera Furlan. O custo da sustentabilidade em condomínios pode variar segundo o ponto de vista com que se observe a temática. “Conforme o Sebrae, na Construção Civil, um projeto de edificação sustentável terá seu custo acrescido de 1% a 7%, porém, seu valor de mercado será valorizado em cerca de 10% para venda, o que nos permite concluir que empenhos financeiros não devem ser qualificados como despesas, mas sim, com a qualidade de investimentos associados à apreciação do empreendimento”, destaca o professor Vander Andrade.

Instalação de medições individualizadas, compostagem, investimento em lâmpadas de led e sensores nas garagens, são alguns dos elementos que fazem parte do sistema sustentável nos condomínios. Além de contribuir para o desenvolvimento do meio ambiente, os condomínios sustentáveis geram retornos significativos como a economia de gastos, espaços mais verdes e esteticamente mais agradáveis. “A organização de

uma coleta seletiva é um dos primeiros passos para introduzir esse sistema no condomínio comum. A segunda etapa seria a instalação de hortas, realização da compostagem, que também beneficia visualmente o ambiente”, diz Furlan.

Vander Andrade, cita alguns benefícios e vantagens de ter um condomínio sustentável:

- **Realce do modelo de gestão** - Um sistema de administração condominial lastreado em sustentabilidade ambiental, posiciona o gestor (síndico) em destaque, na medida em que demonstra sua preocupação com aspectos de relevo do próprio condomínio.
- **Valorização Patrimonial** - Condomínios sustentáveis são considerados bens de valor agregado, de forma que em meio ao mercado imobiliário, quaisquer distinções de feições positivas são consideradas nos procedimentos de compra e venda ou mesmo de locação de imóveis como vantagens adicionais, o que pode gerar maior lucratividade quando de eventual alienação ou fruição da propriedade.
- **Posicionamento do condomínio em destaque** - Adquirentes de imóveis ou locatários de unidades residenciais ou empresariais valorizam medidas associadas a comprometimento social, que se situam além do interesse comercial, sendo que uma das formas de demonstrar esse engajamento é por meio da sustentabilidade.
- **Qualidade de vida** - Medidas sustentáveis podem aprimorar as relações de convivência e de habitação, bem ainda com relação aos ambientes laborais. Cuidados especiais com jardins, paisagismo, campanhas contra a produção de ruídos acima do tolerável, implantação de bicicletários, opção por hortas comunitárias e estímulo à prática de esportes importam em trazer mais qualidade de vida aos condôminos e demais moradores. ■

CONTATOS

Vander Andrade

 @vanderfdeandrade

Alexandre Furlan

 alexandre@grupomuda.com

Coluna 

ABADI promove curso de Capacitação para Gestores Condominiais

A ABADI (Associação Brasileira das Administradoras de Imóveis), através do Núcleo de Formação e Excelência Imobiliária (NUFEI), está com inscrições abertas para o curso de Capacitação para Gestores Condominiais. É um pensamento da instituição promover a qualificação e capacitação de profissionais com foco no mercado imobiliário, além de estimular habilidades e competências específicas para atuação no setor.

De 18 de abril a 20 de julho, das 18h30 às 21h30, o curso será realizado na modalidade telepresencial, via Zoom, buscando potencializar conhecimentos e aspectos conceituais da administração condominial. A iniciativa é voltada para síndicos, subsíndicos, funcionários de administradoras, pessoas que prestam ou querem prestar serviço de síndico e interessados em ingressar na área.

Durante cerca de três meses, o curso proporcionará habilidades de gestão, comunicação e de negociação, com foco em propiciar o diálogo e auxiliar na condução do dia a dia condominial, incluindo também abordagens jurídicas, administrativas, financeiras e operacionais.

Informações completas, incluindo valores e link para inscrição, estão disponíveis no site www.nufei.com.br.

Participe!

 abadi.com.br

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

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

CLASSIFICADOS CONDOTOWN
ANUNCIE AQUI: 21 96543-0175



CONSULTORIA EM ENGENHARIA
LEGAL E DIAGNÓSTICA

CELD
AGUILAR

Aguiar Perito Engenheiro

FISCALIZAÇÃO DE OBRAS E SERVIÇOS

A SEGURANÇA DO SEU EDIFÍCIO NÃO É NEGOCIÁVEL

EMPRESA COM REGISTRO NO CREA-RJ

GABRIEL AGUILAR RESPONSÁVEL TÉCNICO

 21 99429-0094  engenheiroaguilar@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



FRANCISCO EGITO
Condomínios



Qual é a **principal**
necessidade do seu
condomínio?

A **Francisco Egito Condomínios** está aqui para
atendê-la. Garantimos uma **assessoria**
administrativa de excelência com um trabalho
personalizado como agenda de compromissos própria e uma
equipe de consultores para lhe auxiliar.



www.franciscoegito.cnt.br
grupofranciscoegito



(21) 2714-4464
(21) 98335-4486
(21) 99992-9591