



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 10

MAI/JUN | 2023

UMA PUBLICAÇÃO DA



TRABALHO DE SÍNDICO DESAFIOS E MELHORES PRÁTICAS



Pág. 16

ELEVADORES INTELIGENTES:
INVESTIMENTO PARA
ECONOMIZAR

Pág. 12

ECONOMIA: QUER
ECONOMIZAR RECURSOS
DO CONDOMÍNIO?

Pág. 20

BARRACA DA CHIQUITA:
GASTRONOMIA QUE CASA
COM FESTA JUNINA

Pág. 24

FÓRUM DE CONTADORES:
NITERÓI UNIDA PARA CUIDAR
DOS MAIS NECESSITADOS.

Pág. 28



A sua parceira de limpeza!

Ajudamos você a deixar o seu condomínio, sua casa e a sua empresa mais limpa!!
Fornecemos a melhor gama de materiais de limpeza, sacos de lixo, descartáveis,
produtos concentrados ou diluídos, tudo isso com o melhor preço.



Para quem gosta de qualidade,
eficiência, entrega rápida e
quer economizar: **CONTECOM!**



ENTRE EM CONTATO!

(21) 99172-3281

@_contecom



EXPEDIENTE

Chief Executive Officer: Francisco Egito

Jornalista responsável e editor: Ricardo Britto

Gerência: Cecília Egito

Comercial: Andrea Oliveira e Eduardo Prado

Editoração: Jorge Arthur

Colaboradora: Letícia Veloso

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

ECONOMIA EM MARCHA LENTA: NECESSÁRIO REDUZIR CUSTOS

Muito bom estar com vocês, novamente. Nessa edição gostaria de destacar a matéria que fala sobre “O trabalho do síndico”, com a síndica profissional Regina López. Ela faz um verdadeiro levantamento das tarefas e etapas do trabalho e como melhor vencer os desafios de ser um síndico e realizar uma boa gestão. Só esse conteúdo já valeria ler essa edição do jornal, não é mesmo?

Continuamos dando destaque a questão de economia, porque não está fácil para ninguém. Para isso, temos as matérias: “Saiba como economizar recursos do condomínio” e “Elevadores Inteligentes”.

Vamos falar sobre nossa cidade? Então, trazemos um conteúdo sobre a “Barraca da Chiquita”, restaurante que, nessa época do ano de festas juninas, deve

estar com um movimento grande. E trazemos, também, informações sobre o Fórum de Contadores, que reuniu diversas instituições sociais que arrecadaram doativos para as famílias em risco econômico e social da nossa Niterói. Muito bonita a iniciativa. Esse é o segundo ano do evento.

Ainda falando da cidade, lembramos um monumento que serve de ponto de encontro na Praça Arariboia, a estátua do famoso indígena. Mas quem foi esse personagem? Por que mereceu ter uma estátua? Dá uma lida na matéria. Vocês vão gostar. Bem, é isso. Espero que gostem. Um forte abraço a todos e boa leitura.

Ricardo Britto é profissional sênior, mestre em comunicação (PUC-RIO), com experiência em diversas funções, editorias, veículos, terceiro setor e corporativo (assessor de comunicação, gestor de veículos B2B e de programa de voluntariado).

ÍNDICE

3 • Multipropriedades: Entenda como funciona o investimento que vem crescendo no Brasil - Sérgio Itagiba

4 • Convenção x Regimento Interno - Jamile Mascarenhas e Henrique Castro

6 • Crianças em condomínios: Quais os cuidados para evitar acidentes?

8 • Como praticar uma comunicação não violenta nos condomínios? - Christiane Romão

10 • Discussões: Qual a melhor maneira de evitar brigas no condomínio? - Christiane Romão e Alain Dezordi

11 • Acessibilidade nos Condomínios - Rose Ferreira

12 • Elevadores Inteligentes - Rodrigo Farias

16 • O trabalho do síndico: Quais os saberes e experiências necessárias? - Regina López

19 • Pequenas obras, grandes problemas! - Gustavo Bihel

22 • Saiba como economizar os recursos do condomínio - Jorge Cláudio Pereira

24 • Gastronomia Local: Barraca da Chiquita

26 • Memórias da Cidade - Praça Araribóia

28 • A Prefeitura de Niterói ofereceu o I Fórum de Contadores com o incentivo de doações para instituições sociais - Francisco José de Araújo

30 • Exposição ‘Avant-Garde Saravá’ exhibe suas esculturas na Orla de São Francisco

MULTIPROPRIEDADES: ENTENDA COMO FUNCIONA O INVESTIMENTO QUE VEM CRESCENDO NO BRASIL

As multipropriedades, também conhecidas como time-sharing ou fracionamento, referem-se a uma forma de partilha de propriedade de imóveis ou bens de luxo. “A multipropriedade pode ser definida como condomínio por frações de tempo. É uma forma de exercício do direito de propriedade” - cita o advogado de direito imobiliário, Sérgio Itagiba. Nesse modelo, várias pessoas têm direitos de uso e propriedade sobre um determinado bem, geralmente por um período específico de tempo ao longo do ano. Essa prática tem ganhado popularidade como uma alternativa mais acessível à aquisição integral de uma propriedade, oferecendo benefícios e alguma proteção para os adquirentes.

Mas primeiro, precisamos entender como funcionam os três modelos: A multipropriedade, como explicado acima, é quando vende-se um imóvel em cotas, variando entre 13, 26 e 52, dependendo do formato de cada projeto. Já o time-sharing, é quando se vende apenas o direito de uso de uma hospedagem, “comprando” a sua semana de uso, por um número fixo de anos. Depois de esgotado, o cliente perde o direito de hospedagem, diferente da multipropriedade que a pessoa é proprietária. O Fracionamento é praticamente a mesma coisa que a multipropriedade, mas seu diferencial é que não existe a compra de direito de propriedade, apenas do direito de uso. Basicamente, é meio caminho entre a multipropriedade e o timeshare.

Tratando de multipropriedade, a prática que surgiu na década de 70, é muito comum nos Estados Unidos e Europa, mas vem con-

quistando outras partes do mundo, como o Brasil, que só teve a lei sancionada em 2018 pelo ex-presidente Michel Temer. Esse formato de aquisição de um imóvel pode ser de grande dúvida e gera vários questionamentos sobre a utilização da propriedade conjunta. “Um exemplo sobre a multipropriedade é: Eu não tenho dinheiro para comprar um determinado bem, mas tenho dinheiro para comprar uma fração daquele bem. Juntam-se potenciais compradores e dividem aquele bem em frações e cada fração vai corresponder a um determinado período de tempo. Isso é muito comum em hotéis no Sul do Brasil. Você compra uma fração de tempo de um determinado quarto do hotel ou determinado período de tempo ou um período fixo no ano” - exemplifica Sérgio.

Uma situação que pode gerar muitas dúvidas é caso um dos proprietários queira mudar a data pré estabelecida devido a uma casualidade, podendo gerar conflitos com os outros donos e resultando em desacordos, porém o advogado indica “A multipropriedade tem uma convenção, como se fosse uma convenção de um condomínio edilício, então é necessário que consulte a convenção de multipropriedades para saber como é a atribuição dos temas, porque às vezes as frações são fixas ou móveis para definir um acordo entre as partes, então para regular os conflitos é preciso consultar a convenção primeiramente. Essa convenção pode estipular multa ou até mesmo



Sérgio Itagiba

perda temporária do direito de utilização do imóvel, no caso do descumprimento reiterado dos deveres. O imóvel inclusive tem um administrador, como se fosse um síndico, cumprindo as coordenadas de utilização do imóvel e solicitando manutenções”. O uso pode variar, sendo estipulado em semanas pré-fixadas, flutuantes ou com calendário rotativo de acordo com a prioridade.

Existem alguns benefícios de escolher uma fração de multipropriedade. A redução de custos é um grande fator. Ao compartilhar a custódia da aquisição e manutenção do imóvel com outros proprietários, os custos individuais tornam-se mais acessíveis, permitindo que pessoas tenham acesso a propriedades de alto padrão que de outra forma seriam inatingíveis. Além disso, a divisão dos custos de manutenção e

gestão do imóvel também pode aliviar o ônus financeiro. Outra vantagem é a flexibilidade de uso. Os proprietários de multipropriedades geralmente têm a oportunidade de desfrutar de diferentes destinos e períodos ao longo do ano. Isso oferece variedade e possibilidade de explorar diferentes lugares sem a necessidade de comprar várias propriedades em locais distintos. Além disso, o seu direito é garantido por lei e é um produto herdável, o que não acontece nos outros modelos. As multipropriedades também oferecem serviços e comodidades semelhantes aos de um resort. Muitos empreendimentos são hóspedes com infraestrutura completa, como

piscinas, academias, restaurantes e serviços de concierge. Dessa forma, os proprietários podem desfrutar de uma experiência de luxo e comodidade durante suas estadias, sem a necessidade de se preocupar com a manutenção e gestão diária do imóvel.

No entanto, também existem associados às multipropriedades, alguns malefícios como: eventuais estipulação de cláusulas abusivas, relativos a juros elevados no parcelamento e na comissão aos intermediadores, inflexibilidade de datas, estabelecimento de número máximo de pessoas que estejam utilizando o imóvel e vícios na prestação de serviços. ■

Sérgio Itagiba:

@sergioulpianoitagiba



Gestão de Condomínios

FRANCISCO EGITO

O surgimento de uma profissão

A industrialização foi uma das causas da urbanização do nosso país, que se iniciou nas décadas de 30 e 40 do século passado. A verticalização das cidades foi uma das alternativas encontradas para o elevado custo dos terrenos, tendo como decorrência a construção de imóveis em condomínios que proliferaram ao redor dos centros urbanos. É neste contexto que os síndicos ganham destaque, inaugurando uma nova ocupação na sociedade, como os responsáveis pela gestão de um condomínio. Esses primeiros síndicos eram moradores, em geral proprietários, não se exigindo nenhum conhecimento ou técnica para administração.

Com o decorrer do tempo os condomínios foram adquirindo tamanha complexidade, que passaram a exigir do síndico dedicação especial para administrar tantos problemas como: uso das áreas comuns e privativas; manutenção das instalações e sistemas prediais; orçamento condominial; inadimplência; contratação de serviços cada vez mais especializados; normas técnicas; legislação diferenciada para animais, idosos, mulheres e proteção de dados; obrigações contábeis e fiscais, dentre muitas outras questões.

A figura do síndico profissional surgiu em resposta ao desinteresse de alguns condôminos em assumirem a função, quer por receio do excesso de responsabilidades, por ausência de tempo para se dedicarem ou por necessidade de gestões mais capacitadas. Em síntese, esse novo perfil de síndico é o de uma pessoa externa ao condomínio, que não sendo morador ou proprietário, oferta seus serviços em caráter profissional, de modo sempre remunerada, com expertise e técnica diferenciada, transformando uma ocupação em sua profissão, que se torna seu meio de ganhar a vida.

Uma profissão é considerada uma ocupação que desempenha uma função social importante. Ela é uma técnica especializada, uma forma superior de organização social, considerada uma manifestação de desenvolvimento e modernidade. Sim, as profissões nascem do casamento da prática com uma base acadêmica. As profissões emergem quando um número definido de pessoas começa a praticar uma técnica fundada sobre uma formação especializada, dando resposta a necessidades sociais.

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

CONVENÇÃO X REGIMENTO INTERNO

Saiba a diferença entre elas e as características de cada uma



Henrique Castro e Jamile Mascarenhas

Quando uma construtora decide investir na construção de um condomínio edilício, ela terá que seguir alguns passos até estar tudo finalizado. Quem irá investir, quantos prédios serão, se terá área de lazer e a produção de um conglomerado de documentos necessários. A criação da convenção condominial e do regimento interno fazem parte destes documentos.

Ambos os documentos são importantíssimos para a constituição do condomínio, apesar de serem diferentes algumas pessoas ainda os confundem, pois são documentos que ditam as normas e acordos coletivos, boa convivência e bom funcionamento do condomínio, a convenção e o regimento interno, em síntese, se completam.

Mas o que é o Regimento Interno e a Convenção? O advogado Henrique Castro, especialista em direito condominial explica.

“O regimento interno é um conjunto de normas internas específicas que detalha as obrigações e direitos dos moradores regulando aspectos como, o uso das áreas comuns, horários permitidos para a realização de atividades, regras de convivência e normas de segurança.

A convenção, por sua vez, é um documento legal que estabelece as normas gerais do condomínio e define direitos e deveres dos condôminos, assim como as regras para a administração do condomínio. A convenção é elaborada no momento da constituição do condomínio e deve ser registrada em cartório”

A Convenção e o Regimento Interno são documentos que os condôminos devem seguir à risca, caso contrário existem punições para ações que vão contra as normas previstas, por isso o síndico e os moradores devem possuir total conhecimento sobre o que está escrito naqueles documentos. Henrique conta sobre o assunto:

“Caso um condômino descumpra as diretrizes estabelecidas na Convenção condominial (art. 1334, IV CC), estará sujeito a aplicação de multas como penalidade. É importante ressaltar que a aplicação de multas deve estar prevista de forma clara e específica na convenção”

Mas e se um visitante descumprir alguma regra que for passível de multa? Jamile Mascarenhas, advogada imobiliária, responde:

“Qualquer pessoa que esteja visitando ou

morando em um condomínio, estará automaticamente aderindo às regras já existentes, e será o condômino responsável pelas pessoas que ele estará trazendo para dentro do condomínio. Se um visitante, parente ou amigo do morador estiver visitando o condomínio, quem será multado será o condômino!”

Uma diferença que deve ser destacada é que, a Convenção deve ser feita pela construtora juntamente com um advogado especializado sendo legalizado perante a lei se tornando assim, um documento público. Já o Regimento Interno, é um documento feito pela construtora, o advogado especializado e os primeiros condôminos. Para alterar algum ponto da Convenção, é necessário ter um quórum de 2/3 dos condôminos presentes, já o Regimento Interno só precisa de quórum mínimo para ser alterado.

Como vários documentos antigos possuem normas obsoletas, a Convenção também possui normas que devem ser atualizadas, mas para isso, a assembleia deve ter um número mínimo de pessoas, como já dito. Perguntada sobre o assunto, Jamile lista alguns pontos críticos que devem ser atualizados na Convenção:

- Locação de apartamentos por curtíssima temporada (proibição e aprovação);
- Adequação da possibilidade de eleger um síndico profissional;
- Medidas que visem o combate a preconceitos;
- Medidas de combate a todos os tipos de agressão, seja a animais ou a seres humanos;
- Avaliação do interstício entre uma assembleia a outra;
- Vacância dos membros da administração caso o síndico e subsíndico fiquem impossibilitados;
- Responsabilidade socioambiental;
- Adotar critérios objetivos para a contratação de prestadores de serviço. ■

Jamile Mascarenhas

📷 @jamilermascarenhas.adv

Henrique Castro

📷 @henriquecastro



QUER TER UM ESPAÇO PARA A DIVULGAÇÃO DOS SERVIÇOS DOS SEUS CONDÔMINOS?

Use a Mídia Digital em Elevadores para:



Exibir **comunicados e avisos** aos condôminos



Informações como **notícias, previsão do tempo e hora certa**



Espaço para os condôminos **divulgarem seus serviços***



Renda extra para condomínio*

ENTRE CONTATO E SAIBA MAIS



/MidiaproComunicação



2081-9001

99443-7100





O Síndico

LUCIANO GOMES DE LAURO

O Síndico de Hoje e de Amanhã

O síndico é a figura principal na gestão condominial e dentre as suas diversas atribuições, está a de zelar pela organização, segurança e o bem-estar dos moradores. Por isso, é importante que esse profissional esteja sempre atualizado e preparado para lidar com as demandas do presente e do futuro.

Para ser um bom síndico nos dias atuais, não basta ter disponibilidade de tempo, boa vontade ou entusiasmo. É fundamental que o profissional possua conhecimentos em diversas áreas, como administração, finanças, direito, segurança, tecnologia e sustentabilidade. Além disso, é preciso ter habilidades em comunicação, negociação, liderança, mediação e gestão de conflitos.

O síndico de hoje deve estar atento às mudanças na legislação e nas normas técnicas que regem os condomínios. Também é importante acompanhar as tendências do mercado imobiliário e as necessidades dos moradores, que estão cada vez mais exigentes em relação à qualidade dos serviços oferecidos.

Além disso, o síndico de hoje deve ter uma visão ampla e estratégica do condomínio, buscando soluções inovadoras e sustentáveis para os desafios do dia a dia. Isso inclui a adoção de tecnologias que facilitem a sua gestão, como softwares específicos, equipamentos de segurança e sistemas de automação.

Mas o síndico de amanhã terá ainda mais desafios pela frente. Com o avanço da tecnologia, novas demandas surgirão em relação à segurança digital, gestão de dados e à privacidade dos moradores. Além disso, a sustentabilidade será um tema ainda mais relevante, com a necessidade cada vez maior de evitar desperdícios, principalmente a redução do consumo de água e energia e de adotar práticas mais responsáveis e eficazes em relação ao meio ambiente.

Por isso, é fundamental que o síndico de hoje esteja preparado para o futuro, investindo em capacitação e atualização constante. É preciso estar aberto a novas ideias e tendências, buscando sempre a excelência na gestão condominial e a satisfação dos moradores.

Em suma, o síndico de hoje e de amanhã deve ser um profissional completo, capaz de lidar com os desafios atuais e os que certamente ainda surgirão. Para isso, é preciso investir em conhecimento, habilidades e tecnologias, buscando sempre aprimorar a gestão do condomínio e a melhoria na qualidade de vida.

Muito embora o síndico deva pautar a sua administração pela escorreita aplicação da Lei, da convenção condominial e do regulamento, ele não deve, jamais, se afastar do seu lado humano, aplicando a todo momento, o bom senso, a cordialidade e o respeito nas suas relações.

Por fim, vale lembrar que o síndico não atua sozinho. Ele precisa trabalhar em equipe e, para isso, deve andar ladeado e amparado por bons colaboradores e profissionais qualificados, visando o bom funcionamento do condomínio.

Luciano Gomes de Lauro é advogado e síndico profissional na cidade de Niterói/RJ.

CRIANÇAS EM CONDOMÍNIOS: QUAIS OS CUIDADOS PARA EVITAR ACIDENTES?

A importância de manutenção e sinalização nas áreas de risco

Quando se fala em criança o assunto 'cuidado' vem logo em seguida, ainda mais envolvendo condomínios, um lugar onde é preciso ter muita atenção com as áreas comuns e espaços de lazer. Por não possuir senso de perigo, a criança precisa sempre estar acompanhada de algum responsável para estar sob os cuidados e evitar acidentes. Esse assunto gera muitos debates e incertezas de quem é o principal responsável pelos menores desacompanhados no interior do condomínio. De acordo com a lei 8069/90, em seu art. 22, do Estatuto da Criança e do Adolescente e a lei 10406/02, no Art.1634 do código civil, é dever dos pais ou responsáveis legais a guarda dos filhos menores em qualquer ambiente ou circunstância. Consequentemente, os pais e acompanhantes são responsáveis e, portanto, devem estar presentes e atentos para evitar acidentes.

No entanto, sabemos que o condomínio precisa estar alerta sobre essa situação e evitar problemas de infraestrutura que possam causar algum tipo de dano físico. "No condomínio onde sou síndica, o playground possui brinquedos para crianças até 7 anos, então normalmente os pais estão juntos. A gente tem uma área muito grande em volta do condomínio e é essa que às vezes são problemáticas, mas tem alguns pais que acham que as crianças podem ficar soltas sem supervisão", relata a síndica profissional Paula Kalil. A síndica ainda reforça os cuidados que o condomínio tem, "A gente procura evitar não ter nada que possa machucar. O parquinho é cercado, possui gramado, brinquedos de plásticos, nada pontudo e se esti-



Paula Kalil

ver algo rachando ou quebrando, nós fazemos manutenção para prevenir."

Mesmo a área de lazer sendo destinada para as brincadeiras, a criança gosta de inovar e o diferente chama atenção e desperta a criatividade. Os condomínios que possuem piscina principalmente, devem ter um cuidado redobrado, já que os casos de fatalidade com crianças em piscinas é muito recorrente. A presença dos pais e de um salva-vidas é sempre importante, assim como equipamentos de primeiros socorros. "A piscina daqui é muito grande, e além de ser cercada, ela só abre com o guardião e mesmo com o guardião a criança precisa estar acompanhada de um responsável. O guardião tem todos os equipamentos



necessários para os primeiros socorros em caso de acidentes”- declara, Paula. Outro lugar que é extremamente perigoso é a garagem, que possui uma alta circulação de carros durante todo o dia, e crianças por serem pequenas, podem ficar no ‘ponto cego’ do motorista e assim causar algum acidente. “Teve um caso de duas crianças andando de bicicleta na garagem e eu notifiquei para a mãe e acabou que eu levei um esporro, mas uma semana depois o pai dessa mesma criança veio ao bicicletário cadastrar a bicicleta e comentou comigo que o filho estava proibido de andar de bicicleta porque quase atropelou ele”- lembrou a síndica.

Mesmo com todos os cuidados que os pais devem ter, com adi-

ção de telas nas janelas e grades, por exemplo, o condomínio deve se atentar sempre a possíveis situações de risco e buscar sinalizar as áreas que apresentam ameaças aos condôminos, especialmente locais altos, com água e fios de alta tensão. As placas devem ser bem expostas e com cores que chamem atenção, explicando também as restrições dos locais. Todo cuidado é pouco quando se trata de preservar vidas, ainda mais de crianças e adolescentes que são indefesos e ingênuos, não tendo dimensão dos riscos que podem sofrer. ■

Paula Kalil

☎ (21) 99917-0731



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



Contabilidade

GILCIMAR CONCEIÇÃO

O fim do síndico profissional MEI

Já falamos em diversos momentos sobre o Microempreendedor Individual nesta coluna.

A intenção sempre é alertar a administração do condomínio sobre possíveis irregularidades.

O curioso é que muitos casos as irregularidades advêm do próprio Síndico não morador, ou Profissional.

Como? Existem Síndicos que ainda estão se apresentando ou emitindo notas fiscais como MEI.

Muitos acreditam que não estão infringindo nenhuma regra, mas a grande maioria sabe que a carga tributária é maior quando é uma PJ que não é MEI.

O recado principal desse artigo é:

SÍNDICO PROFISSIONAL MEI, seus dias estão contados.

Desde o início do ano, o Governo Federal centralizou o controle e fiscalização dos prestadores de serviços por meio de sistema de emissão de notas fiscais.

Essa tarefa sempre foi de competência das Prefeituras já que implica diretamente na gestão do Imposto Sobre Serviços (ISS).

Em relação ao MEI que é prestador de serviços a apuração não é complexa, já que existe uma previsão legal de valor fixo: R\$ 5,00 inserido na guia mensal do MEI.

Dessa forma, a Receita Federal decidiu centralizar esse controle, pois considerando que no Brasil temos mais de 5000 municípios, o controle era muito solto, ou quase não existia.

Será muito mais fácil encontrar notas fiscais emitidos contra condomínios com código de atividade, descrição estranhas a legislação.

Se você, se espantou nos últimos anos com eSocial, EFD REINF, SST, e entende que a Receita Federal está avançando na fiscalização, ENTENDA que chegou a vez do Síndico Profissional que insiste em ser formalizado como MEI!

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

COMO PRATICAR UMA COMUNICAÇÃO NÃO VIOLENTA NOS CONDOMÍNIOS?

Entenda a melhor forma de prezar por uma comunicação assertiva no seu condomínio

A comunicação é um elemento chave na convivência em sociedade, principalmente em condomínios, uma vez que envolve pessoas de diferentes origens, culturas e personalidades. Para manter uma convivência saudável, é necessário adotar uma comunicação não violenta, que preza pelo respeito, empatia e compreensão entre os moradores. A comunicação não violenta se baseia em quatro pilares: observação, sentimento, necessidade e pedido. Ao observar uma situação, é importante descrevê-la de forma objetiva e sem julgamentos. Em seguida, é preciso expressar o sentimento gerado pela situação, evitando culpar ou atacar o outro. Em seguida, deve-se identificar qual necessidade foi afetada e, por fim, fazer um pedido claro e objetivo para atender essa necessidade.

Para manter um diálogo saudável é preciso prestar atenção na forma em como irá transmitir a informação aos demais existem maneiras de conduzir uma comunicação não violenta, por isso trouxemos a Gestora Condominial, Psicóloga e MBA em gestão de Pessoas, Christiane Romão, para esclarecer as melhores formas de uma comunicação assertiva em condomínios. “A melhor forma é desenvolver habilidades de comunicação que podem ser utilizadas para fortalecer as conexões com base na empatia. Na prática, a comunicação não violenta ocorre quando o emissor reformula o que fala e ouve, permitindo assim, compreender o mundo ao redor sob a ótica da outra pessoa. Dessa maneira ele consegue compreender as razões por trás de suas atitudes. Nes-



Christiane Romão

sa condição é preciso evidenciar o fator observação, onde passamos a ouvir sem julgamento e assim questionar se a mensagem recebida, seja por ações ou por falas, acrescenta algo positivo. Isso pode mudar toda a condução do contato feito! Podemos ressaltar também, que no momento que você indaga sem fazer avaliações, é importante se permitir ser vulnerável para resolver conflitos e, assim, compreender a diferença entre o que sente e o que pensa ou interpreta” - explica

A maioria das reclamações em condomínios são devido a barulhos, animais de estimação, uso de áreas comuns, entre outros motivos. Nesses casos, a comunicação não violenta pode ser uma ferramenta eficaz para resolver o problema sem gerar desentendimentos ou hostilidades. Ao se deparar com uma situação de conflito, o primeiro passo é procurar conversar com o outro morador de forma respeitosa e empática. É importante ouvir a perspectiva do outro e tentar

entender suas necessidades. A partir daí, pode-se buscar soluções que atendam ambas as partes, porém às vezes é necessário o envolvimento do síndico e ele mais do que ninguém precisa ser paciente ao notificar os condôminos. “Toda vez que o síndico estiver envolto em uma situação de contato com conflito, ele precisa analisar cada caso. É preciso observar o que está acontecendo, sem julgamentos, identificar e compreender as emoções envolvidas naquele conflito, assim como buscar identificar a necessidade que existe sob aquela situação. É preciso que o síndico busque se comunicar com todos os condôminos, assim como sua equipe, sem julgamentos ou definições sobre “certo” ou “errado”. Um bom gestor não mede as atitudes do outro pela sua régua, assim como nunca se compara, e nem deve, comparar as pessoas. Por fim, é preciso eliminar todo e qualquer tom acusatório da sua fala, pois essa atitude provoca reações defensivas e inviabiliza a comunicação” - reforça a gestora condominial

Além disso, é importante que a comunicação não violenta seja incentivada no condomínio como um todo. Isso pode ser feito por meio de palestras, treinamentos, informativos ou até mesmo por meio de reuniões entre os moradores. Dessa forma, é possível criar um ambiente mais harmonioso e acolhedor para todos. Essas opções são válidas para manter um diálogo saudável. “Sem dúvidas esses incentivos são primordiais. Quando falamos em prezar por uma comunicação clara e objetiva, fugimos dos erros mais comuns da comunicação em condomínios como:

- Usar linguagem incompatível com o perfil dos condôminos;
- Não se atentar à formulação da mensagem a ser transmitida;
- Não definir horário para contatos.



A boa comunicação em condomínios é o que garante que tudo funcione como esperado, de maneira harmônica e de modo a satisfazer todos os envolvidos. Defina um canal de comunicação oficial e não deixe de lado o livro de ocorrências, seja ele físico ou virtual. É de extrema importância treinar adequadamente os funcionários para atender os condôminos e assim, utilizar diferentes formatos de mensagens. Reuniões e assembleias periódicas também evitam interpretações errôneas das ações tomadas pela gestão, pois possibilita espaço para escuta e fala e não esqueça de usar sempre a tecnologia a seu favor” - sugere, Christiane.

Durante o período de pandemia muitas pessoas passaram a adquirir problemas de saúde mental e isso dificultou ainda mais a comunicação, já que as pessoas estavam mais impacientes, ansiosas e tensas, piorando o relacionamento, mesmo que limitado, com outras pessoas. Tudo isso só gera ainda mais preocupação em relação à saúde men-

tal do síndico e o que ele precisa lidar na administração do condomínio que atrapalha seu bem estar. “Durante a pandemia, vivemos momentos delicados e inesperados. Foi preciso o incentivo para que os condôminos pudessem aprender a respeitar o isolamento social e a lidar com toda a situação. Os moradores a todo tempo foram incentivados a serem mais tolerantes com os barulhos do condomínio que faziam parte da rotina e a orientação geral era que a situação fosse diretamente resolvida com o vizinho, de forma amigável.” - comenta a também psicóloga. Além disso, Christiane salienta a importância do síndico ter um acompanhamento psicológico, “O síndico precisa ter cautela para não padecer emocionalmente no convívio da realidade condominial. É preciso que se estabeleça limites de autocuidado, pois o síndico não vai conseguir ajudar ninguém se não estiver com suas emoções equilibradas. É preciso evitar levar conflitos do condomínio para suas horas de lazer e vale evidenciar que o apoio de um psicólogo, sem dú-

vida, ajudará a trazer segurança necessária e a tranquilidade para atuar no dia a dia! O síndico é um para-raio, um centralizador de problemas. Ele acaba sendo um pouco mediador de conflitos, psicólogo, e com esse processo, é preciso aprender que mesmo com dificuldade, precisa separar a vida 'pessoal' da 'profissional'. Focar na inteligência emocional também é o melhor caminho” - sugere.

Em resumo, a comunicação não violenta é fundamental para manter uma convivência saudável em condomínios. Ao adotar essa forma de comunicação, é possível resolver conflitos de forma pacífica e respeitosa, além de criar um ambiente mais acolhedor para todos os moradores. ■

Christiane Romão

@gestoracond.christiane_romao

DISCUSSÕES: QUAL A MELHOR MANEIRA DE EVITAR BRIGAS NO CONDOMÍNIO?

Como se comunicar com o condômino, a fim de promover a boa convivência



Conviver em sociedade é uma das coisas mais difíceis que existe, e morar em um condomínio edilício requer esse tipo de convívio. No dia a dia, o condômino encontra o seu vizinho de porta, o que mora no andar de baixo e também aquele que fica no último andar, e nem todas as pessoas gostam de conversar durante a locomoção pela área comum do condomínio. Afinal, dar um “Bom dia”, “Boa tarde” ou um “Boa noite” não é obrigação de ninguém.

Alain Dezordi, síndico profissional, conta que “as brigas entre condôminos podem ocorrer por uma variedade de razões”. Ele complementa mostrando quais são os principais causadores de brigas no condomínio: “Barulho: o ruído excessivo, seja de festas, música alta, obras ou até mesmo barulho de crianças brincando; vagas de estacionamento, animais de estimação, uso das áreas comuns. Conflitos pessoais entre condôminos devido a diferenças de opiniões ou de estilo de vida, também podem levar a conflitos. Pessoas são pessoas!”

É dever de um síndico se comunicar corretamente com todos os condôminos, responder os seus questionamentos, entender as suas opiniões e atender às necessidades gerais. Para isso, o síndico deve conseguir conversar com todo tipo de pessoa, e compreender que nem todos estarão solícitos para tais conversas. É bom res-

saltar que, estresse entre síndico e condôminos pode existir, porém se em uma conversa o morador se irritar e subir o tom de voz, a calma e a educação sempre devem prevalecer. Christiane Romão, também síndica profissional, fala sobre o assunto.

“Está cada vez mais comum ler, assistir e ouvir notícias sobre agressões contra síndicos de condomínios. Os casos tomaram proporções alarmantes nos últimos meses, colocando até mesmo a vida dos gestores em perigo. Toda vez que um condômino estiver exaltado, o melhor é que a fala do gestor sempre se mantenha firme mas buscando um outro momento para se discutir aquela situação. Entrar no embate, se colocar em risco para tentar resolver as coisas a qualquer custo só vai deixar o gestor vulnerável”.

Sabemos que a convivência entre os moradores nem sempre são das melhores, cabe ao síndico que assume a responsabilidade de gerenciar um condomínio, seja ele um morador ou um profissional, estar a par de todas as regras que regem aquele ambiente e verificar se tudo está esclarecido na documentação, seguindo as normas da assembleia, da convenção e do regimento interno.

“Brigas e atritos entre moradores não é algo incomum, mas é preciso estar atento, se o problema não for mediado, pode prejudicar o condomínio e a boa convivência dos demais. Diante da rotina con-

dominial. Quanto mais conhecimento o síndico tiver das regras e quanto mais detalhadas elas estiverem nos documentos, como a convenção e o regimento interno, melhor será para evitar problemas”, afirma Christiane.

E quando houver brigas entre moradores, o síndico deve intervir? essa dúvida assombra vários gestores. Para Christiane Romão, “o síndico deve intervir em situações que afetem a coletividade, que se relacionam a fatos envolvendo as áreas comuns do condomínio e que geram prejuízo ao conjunto dos moradores”. Alain conta também sobre como evitar certas discussões entre os condôminos.

“Estabeleça uma comunicação clara e transparente com os moradores, informando regularmente sobre as questões relevantes como, reformas, manutenções, eventos, regras e regulamentos. Mantenha os canais de comunicação abertos. É importante lembrar que evitar completamente as discussões pode ser difícil, pois pessoas diferentes possuem perspectivas e interesses diversos. Com uma abordagem proativa, focada na comunicação é possível reduzir significativamente os desentendimentos”

Muitos problemas de convivência condominial podem acarretar em processos judiciais contra o condomínio, então é bom que o síndico escute os problemas apresentados e tente encontrar uma solução agradável, tanto para os condômi-

nos envolvidos quanto para o próprio condomínio. Porém, não são todos os problemas envolvendo os moradores que são cabíveis de intervenção sindical.

É de suma importância que o síndico esclareça o que pode e o que não pode ser feito nas áreas comuns do condomínio, para que nenhum condômino fique desavisado das regras de convivência. Christiane lista, 5 maneiras eficazes de se comunicar com os coproprietários:

1- Aplicativos condominiais para reserva de espaços, onde o termo de aceite já deixa claro as regras de uso;

2- Cartilhas em formato de manual de boas-vindas para moradores novos;

3- Telas digitais em elevadores;

4- Informativos mensais, trazendo os artigos conciliados ao cotidiano;

5- Quadro de avisos no Hall e na garagem possuindo uma comunicação clara e objetiva. ■

Christiane Romão

📷 @gestoracond.christiane_romao

Alain Dezordi

☎ (17) 99201-2727

ACESSIBILIDADE NOS CONDOMÍNIOS

Acessibilidade é lei e todos a merecem

Na vida das pessoas que possuem alguma limitação de mobilidade existem muitos desafios, que vão de dificuldades para se locomover pelas ruas ou no momento do acesso a estabelecimentos, nas atividades diárias mais triviais ou até mesmo no acesso às próprias residências. A lei federal de nº13.146/15 da LBI (Lei brasileira de Inclusão da Pessoa com Deficiência) e o Estatuto da pessoa idosa abrangem o tema da acessibilidade, que deve ser seguido também nos condomínios, determinando a maneira como eles devem se adaptar para a melhor autonomia e vida de todos os moradores e visitantes.



Rose Ferreira

Há muitas dúvidas sobre o assunto nos condomínios residenciais, por exemplo, se o condomínio é obrigado a reservar uma quantidade mínima de vagas na garagem para pessoas com deficiência e para o idoso, ou se o condomínio deve fazer adaptações, adquirindo materiais para a construção de rampas de acesso, colocação de piso tátil, banheiros e elevadores adaptados, dessa forma melhorando sua área comum.

Mesmo que seja lei, não são todos os condomínios que estão devidamente adaptados. Doutora Rose Ferreira, advogada e especialista no assunto disse que, “mesmo sendo lei, é muito difícil de encontrar um condomínio que seja totalmente adaptado. ainda que tenhamos hoje ambientes com o desenho universal, que atendam a pessoas com baixa estatura, pessoas obesas, pessoas com deficiência, pessoas com mobilidade reduzida, essa acessibilidade 360 é muito difícil de se encontrar.”

É importante destacar que, as pessoas que possuem algum tipo de dificuldade de mobilidade não necessariamente nasceram com a

deficiência, mas sim podem ter adquirido ao longo da vida. São muito comuns os casos de condôminos saudáveis, que através de um acidente ou alguma doença ficaram impossibilitados temporariamente ou permanentemente, e é dever do síndico garantir a acessibilidade dessas pessoas, de visitantes ou de possíveis novos moradores que sejam incapacitados.

Condomínios que não possuem as adaptações necessárias, precisam fazer as alterações previstas na lei 9.451 e estarem de acordo com a ABNT 90. O síndico responsável deve acionar uma assembleia geral e apresentar para os condôminos as mudanças que deverão ser feitas e a empresa que fará o serviço. Após as devidas alterações, o condomínio estará preparado para receber moradores e visitantes portadores de alguma deficiência.

O condomínio que não for acessível, não tiver modificações na sua área comum mesmo tendo um morador que precisa de adaptações para locomoção, o condômino ou qualquer outra pessoa pode entrar com uma ação judicial.

“Tanto pessoas com deficiência,



Condomínios que não possuem as adaptações necessárias, precisam fazer as alterações previstas na lei

quanto a pessoas idosa, a pessoa com mobilidade reduzida e qualquer outro cidadão que sentir que aquele ambiente não está sendo acessível, e que precisa fazer alterações, ela pode requerer esse direito judicialmente e que sejam realizadas essas modificações, a fim de oferecer maior comodidade e segurança.”, afirma Rose.

Segundo o último levantamento do IBGE, existem mais de 17 milhões de pessoas com deficiência, o que é equivalente a cerca de 8% da população brasileira. A pesquisa mostra que 7,8 milhões possuem algum tipo de deficiência nos membros inferiores, enquanto 2,7% nos membros superiores e 3,4% possuem deficiência visual.

De acordo com a Associação Médica Brasileira (AMB), 50% da população com mais de 65 anos sofre com quedas da própria altura, e 70% desses incidentes acontecem dentro de casa. Hoje, a população idosa ultrapassa os 30 milhões de pessoas, o equivalente a 14% da população brasileira é idoso. A Doutora destaca um ponto importante:

“É importante a gente frisar, que

essa acessibilidade é importante dentro e fora dos condomínios. Quando uma pessoa, ainda que não condômina, sofre uma queda na calçada do condomínio que não está devidamente adequada, que não oferece acessibilidade ou que está em péssimo estado de conservação, o condomínio juntamente com a prefeitura são responsáveis por aquele acidente. Então aquele indivíduo aciona judicialmente o condomínio na justiça, o condomínio e a prefeitura são os responsáveis por indenizar o transeunte por aquela queda.”, completa a Doutora Rose.

De acordo com os dados apresentados, é perceptível a importância da acessibilidade nos condomínios. Então Síndico, faça as alterações no seu condomínio caso necessário, pois dessa forma você estará cumprindo o seu dever como gestor, estando legal perante a lei, e cumprindo o seu dever como cidadão. ■

Rose Ferreira

[rose-aparecida-ferreira-r-12840355](#)

ELEVADORES INTELIGENTES

Os benefícios da tecnologia vão além da economicidade e sustentabilidade e experiência do usuário

Os elevadores inteligentes têm se tornado cada vez mais comuns em condomínios residenciais e comerciais, trazendo consigo uma série de vantagens e benefícios. O sistema de funcionalidade dos elevadores inteligentes possuem recursos que se diferenciam dos elevadores convencionais, tornando-os mais eficientes (e sustentáveis) e, ainda, mais seguros para os usuários.

“O elevador inteligente nada mais é do que um sistema de equipamento eficiente, podendo ser comandado por celular, biometria, acesso remoto. Permite, ainda, desligar e ligar o elevador a quilômetros de distância através de acesso remoto” – explica Rodrigo Farias, engenheiro, gerente da Orona Elevadores. Uma das principais vantagens de se ter um elevador inteligente em condomínios é a melhoria na experiência dos moradores e visitantes. “São inúmeras vantagens, mas talvez a principal, é que permite a análise de dados do funcionamento, apresentando os momentos de maior uso, eventuais intercorrências, lentidão do sistema; de uma forma geral, temos mais tecnologia, o que resulta em maior praticidade de manutenção” – lembra Rodrigo.

Elevadores: Alguns itens importantes

Os elevadores inteligentes, em geral, apresentam painéis de controle intuitivos, com telas sensíveis ao toque e interface amigável, o que facilita a seleção de andares e otimização do tempo de deslocamento. Por

conta dessa tecnologia embarcada, apresentam melhor experiência para o usuário. “Portanto, maior rapidez no atendimento às demandas pelo serviço, o que resulta em economicidade e sustentabilidade. O que é bom para o meio ambiente” – lembra Farias.

Elevadores: Se houver estrutura, a instalação é rápida

Alguns condôminos costumam ter dúvidas de como é feita a instalação e quais as maneiras de fazer uma adaptação, mas o engenheiro esclarece como funciona: “Quando o serviço é contratado, nós entramos em contato com a construtora, ou síndico, no caso da mudança de elevador de um condomínio, e são passadas todas as características do elevador para o cliente. A instalação é rápida. Nos primeiros anos de uso, o elevador passa por uma manutenção mais rigorosa. O engenheiro faz todas as análises de medida e, dependendo do prédio, é preciso um projeto para implantar alterações na estrutura” – destaca Farias.

Elevadores inteligentes: Sustentabilidade e economicidade

O síndico, no momento do pedido, elenca os itens que mais lhe convém, naquele momento, seja a alteração de iluminação Led, sensor de presença e ventilador para a cabine, o que pode gerar uma redução de energia entre 5% a 15% para o condomínio” – lembra o gerente da Orona. Os elevadores inteligentes são projetados para consumir menos

energia, por meio do uso de motores de alta eficiência, sistemas de regeneração de energia e algoritmos avançados de gerenciamento de tráfego. Isso resulta em economia de energia elétrica e, consequentemente, redução dos custos de operação para o condomínio.

Elevadores inteligentes: Valorização do condomínio

Além do benefício da redução de energia, o investimento é algo que possibilita uma melhoria e uma valorização. “Tudo se transforma rápido. Os elevadores inteligentes já existem há 10 anos, porém nos dias de hoje se tornou mais conhecido pela redução de custo do material e se tornou mais acessível. É investimento barato comparado a valorização do patrimônio, 10% a mais do valor do apartamento por conta da valorização dos elevadores inteligentes, tornando o imóvel mais valorizado e um retorno imediato para o condomínio” – esclarece Farias.

Elevadores: O avanço da tecnologia e a mudança de cultura

Com as tecnologias e seus avanços, os elevadores vão sendo feitos com mais inovações e recursos mais econômicos. “A Orona Elevadores, por exemplo, trabalha com Ecodesenho, uma gestão



Rodrigo Mendes de Farias

‘limpa’ em todas as fases do produto, desde o seu desenho até ao final do ciclo de vida do mesmo: Com redução das emissões ao mínimo, boas práticas de produção e diminuição nos consumos. Ou seja, todo o ciclo de vida do produto e depois dele” – garante Farias.

Em resumo, os elevadores inteligentes oferecem uma série de vantagens em condomínios, incluindo uma experiência mais agradável para os usuários, maior eficiência energética e menor frequência de manutenção. Com sua tecnologia avançada e recursos inovadores, eles se destacam como uma escolha inteligente para edifícios residenciais e comerciais, proporcionando conforto, segurança e economia para os usuários e proprietários. ■

Rodrigo Farias

(12) 99627-5866

Se você tem problemas com elevadores e acha que não tem solução, apresentamos a Orona Elevadores, uma empresa fabricante, multinacional e multimarcas. Temos compromisso com a Qualidade, Confiabilidade e Agilidade.



A atividade da ORONA concentra-se no desenho, fabricação, instalação, manutenção e modernização de soluções de mobilidade, tais como elevadores, escadas rolantes, rampas e esteiras rolantes.



- Líder em capacidade Produtiva na Europa
- 1 em cada 10 elevadores novos na Europa é Orona
- Equipamentos presentes em mais de 100 países
- Mais de 250000 equipamentos Orona instalados no mundo
- Mais de 50 anos de experiência
- Duas fábricas de produção na Europa



Estamos prontos para lhe atender e oferecer o que realmente você necessita.

E aí, gostou de conhecer a Orona? Agende uma avaliação sem compromisso.

Venha conhecer os nossos serviços e um mundo de possibilidades!

Conheça mais em:



Acesse nosso site:



Entre em contato:



ORONA ELEVADORES
FILIAL RIO DE JANEIRO
Estrada Engenho D'Água – N° 1330 Box 28, Anil
CEP: 22.765-540 – Rio de Janeiro – RJ – FONE: (21) 3190-5791

ELIMINAMOS OS CUPINS, VOCÊ DESFRUTA DA TRANQUILIDADE

Descubra o poder do nosso Serviço de Eliminação de Cupim e garanta a proteção ideal para o seu condomínio com resultados impecáveis.



A ASTRAL é a solução para combater o cupim no seu condomínio. Seleccionamos criteriosamente a solução mais adequada para cada situação proporcionando ao síndico todo o suporte técnico e orientação necessários para que ele tome a melhor decisão para o seu condomínio.



Pesquisa de satisfação
com mais 99,5% de
clientes satisfeitos



Mais de 20 anos de
experiência no Controle
de Pragas Urbanas



Certificação
ISO 9001



☎ (21) 97934.2444
☎ (21) 2619.1010
@Astralniteroi



CONTRATE UMA EMPRESA CONFIÁVEL. CONTRATE A ASTRAL.

ELIMINAMOS OS PROBLEMAS, VOCÊ DESFRUTA DA TRANQUILIDADE

A água é um recurso valioso e essencial para a vida.
SEU CONDOMÍNIO TEM FEITO A LIMPEZA PERIÓDICA DAS
CISTERNAS E CAIXAS D'ÁGUA?



SAÚDE

HIGIENE

PROTEÇÃO



Síndico, priorize a saúde dos moradores do seu condomínio! Garanta água de qualidade com nossa limpeza especializada de reservatórios. Confie na ASTRAL para proteger quem confia em você.

 **ASTRAL**
Saúde Ambiental
Líder no controle de pragas
REGISTRO INEA:CTA NºIN005547

☎ (21) 97934.2444
☎ (21) 2619.1010
@Astralniteroi



CONTRATE UMA EMPRESA CONFIÁVEL. CONTRATE A ASTRAL.

O TRABALHO DO SÍNDICO:

QUAIS OS SABERES E EXPERIÊNCIAS NECESSÁRIAS?

Experiências, conhecimentos e rede de relacionamentos compõem o condomínio

A situação é a seguinte: Você se candidatou a ser síndico no seu prédio. E advinha? Foi o mais votado. Mas, e agora? A síndica profissional, Regina López, à frente da López Mundo Condominial conversou com os repórteres da Revista dos Condomínios e trouxe uma lista de dicas para quem quiser “dar conta do recado e fazer todo o trabalho com segurança do que está fazendo e, além de tudo, com muita alegria e prazer” – ensina. Quem estava lá, também, participando da conversa era Gleyson Assis, da Anjos&Assis. Ele destaca a importância da atenção com os detalhes e os relacionamentos.

Você se tornou síndico: E agora?

Operando no litoral Sul de São Paulo, no Guarujá, Regina López afirma que o síndico tem que acordar e dormir, “e, porque não, sonhar com os condomínios” – exagera, para em seguida comentar:

“para mim, tudo que se trata em condomínio é prazeroso”. Para os colegas que estão começando agora, ela abre um verdadeiro manual de “dicas, muito importantes, que vão facilitar bastante à vida de todos” – garante. Já Assis, começa dando a primeira dica: a atenção no trabalho, na experiência do dia a dia, traz dúvidas que só podem ser sanadas, com o estudo e a troca de experiência entre síndicos e outras pessoas experientes do setor.

Condomínio: Trabalho de síndico é com pessoas

Para os colegas que estão começando “é necessário, em resumo, participar de eventos e procurar capacitação, pois, com esse conhecimento, o trabalho fica mais leve, você pode falar com certeza dos assuntos; mas o principal de tudo, é você gostar de pessoas” – acrescenta López e, em seguida, alerta: “não adianta você ter capa-

citação, formação, mas não gostar de lidar, de estar com pessoas”. Assis, completa, falando sobre a relevância do conhecimento sobre inteligência emocional: “a literatura sobre o assunto é farta, mas existem cursos que podem ajudar bastante ao novo profissional que deseja ingressar no setor e manter relações duradouras e saudáveis com todos”.

Uma vez sendo capaz de manter o equilíbrio emocional, de conquistar para si maior resiliência, é possível desenvolver boas relações com todos e, por meio das experiências, no trato diário, conquistar aprendizados frente aos novos desafios e experiências – nos conta, Assis. Com o tempo, durante esse relacionamento com os condôminos, você conquista a confiança e o respeito, fundamentais para o trabalho diário – completa o síndico

Síndico: Trabalho presencial

O síndico precisa estar presente e

atento aos relacionamentos, à vida condominial, então, “você vai aos condomínios e se coloca à disposição para ouvir os condôminos e tudo já começa a se resolver ali, no relacionamento” – explica. O resultado disso?, pergunta e já responde: “é você receber no final de semana, no seu aplicativo, mensagem de algum condômino dizendo que está viajando e vai trazer uma lembrancinha. Esse gesto de carinho é a recompensa de toda a nossa atenção e esforço profissional. Não tem nada que pague” – considera. Assis lembra que começou no setor com “a intenção de ajudar, como síndico amador, mesmo. Acredito que é necessária essa verdade, esse propósito, além de gostar de pessoas, para que o trabalho prospere de forma consistente e orgânica” – analisa.

Outra observação feita por Assis foi quanto a fragilidade do ser humano, “que necessita, muitas vezes, de atenção e, sendo assim, o síndico precisa ter sensibilidade para entender os problemas que, muitas vezes, estão por trás das queixas relatadas. Segundo Assis, é exatamente isso que o move no dia a dia do trabalho, “desde que comecei e me acompanha até hoje: ser um servidor. Gostar e ter a sensibilidade necessária para atender as pessoas” – relata.

Por outro lado, muitas vezes “notamos que um ou outro condômino não entende a função do síndico, do conselho fiscal, as funções em geral, e o trabalho e a responsabilidade que cabe a cada um na comunidade condominial”. Desse modo, cabe ao síndico lidar com essas situações e esclarecer de forma a manter um bom relacionamento. De acordo com ele, esse é o maior desafio que hoje se apresenta para o síndico, seja ele profissional ou amador.

Síndico iniciante: Dicas

Para ter tranquilidade para atender bem as demandas diárias dos condôminos é necessário que o síndico tenha um suporte. Como ensina Regina López, devem ser de profissionais dos setores: “Jurídico, mas especializado na área condominial; um engenheiro; um



Lançamento do livro de Ailton Tertuliano “Síndico Gestor”



Lançamento do livro de Carlos Alberto “E Agora, Condomínio?”

MUNDO CONDOMINIAL: DICAS DE LIVROS PARA ESTUDO E CONHECIMENTO

Regina, para vantagem dela, gosta muito de ler. Ela adquiriu “nos últimos eventos que fui, 6 livros para continuar aprendendo. Sou devoradora de livros! Cada um deles, eu acredito que vou aprender alguma coisa. Tem o “Manual do Síndico Profissional”, com o advogado Vander Ferreira. Ele é professor, dá capacitação para síndicos. Procura ele no @vanderferreira. O segundo é do Carlos Alberto: “E agora, condomínio”. Terceiro livro é do Ailton Tertuliano. É o “Síndico Gestor”. Quarto, “Revolucionando o Condomínio”, de Rosely Benevides. O quinto livro ganhei de presente. Esse todo síndico deve ter: “Inspeção predial – Acessibilidade”. O sexto tem como título: “Inspeção Predial, A saúde dos edifícios” (fissura, infiltrações: Para chamar os profissionais certos você precisa entender, ter uma noção mesmo que básica).

Esses são alguns dos Livros que recomendo. Me siga nas redes para receber mais dicas! Gosto muito de ir aos lançamentos dos livros para adquiri-los, obter os autógrafos e poder ter o privilégio de fotografar com os autores.



Regina López

advogado e uma empresa de auditoria. Ah, não recomendo utilizar da equipe dos empregados da administradora” – lembra, para explicar: “porque, por exemplo, os advogados da administradora não vão ter tempo de defender um condomínio, no caso, na pessoa do síndico, porque eles têm muito trabalho defendendo a própria administradora, onde trabalham”.

Engenheiro: A importância para o síndico

Para Regina, a importância de um síndico de confiança “é grande, porque ele vai decidir, para você, síndico, qual o melhor projeto para solucionar o problema identificado por ele. Se uma obra tem de ser realizada dentro de uma unidade, aí, você terá a figura desse engenheiro que vai aprovar o projeto do fornecedor e acompanhar e aprovar, quando a obra for entregue”.

Síndico: E o suporte de uma empresa de auditoria

É bom que o síndico tenha uma empresa de auditoria dando assessoria para ele. Não apenas no momento de pegar um novo condomínio, mas durante todo o atendimento, de apresentação de contas aos condôminos. “A administradora pode entregar uma conta errada, com algum erro até mesmo grave. Com a empresa de auditoria, no circuito, você se tranquiliza na hora de prestação de contas. É bom lembrar que o síndico responde até cinco anos após deixar a administração de um condomínio” – lembra.

Síndico iniciante: Busca por referências

Para quem está iniciando, é importante buscar referências. Segundo López, devem os iniciantes prestar bem atenção em lives; ir a eventos do setor; ter atenção ao que os pa-

lestrantes estão dizendo e anotar. Em seguida, devem buscar cursos de curta duração naqueles assuntos para os quais tem maior número de dúvidas. “Para ser síndico, tem que investir, para você ficar confiante, para que o serviço seja prazeroso, leve. Nesses cursos, o síndico vai entrar em contato com as normas. É importante, por exemplo, saber como proceder no momento de decidir por realizar uma obra. Ela é necessária ou útil? As obras voluptuárias: Instalação de academia, envidraçamento de varandas, mudanças estéticas no elevador, obras para maior conforto no salão de festas, todas elas, vão precisar da concordância de 2/3 dos condôminos” – destaca.

Síndico: Dica sobre aprovação de projetos

Essas autorizações, e o respectivo quórum necessário, estão determinadas por normas, que são necessárias que o síndico conheça. No caso das obras voluptuárias, como citei antes, o síndico vai precisar de 2/3 dos condôminos, o que não é nada fácil. Aproveitando o exemplo, López informa que a construção de uma resposta positiva para os projetos do síndico é trabalhar no sentido de catequisar cada um dos condôminos. “Esse trabalho inicia em torno de três meses antes da assembleia, durante a qual os presentes vão decidir sobre o projeto pleiteado. Para realizar obras, não falo em gastos. Destaco a relevância de se realizar investimentos no patrimônio pessoal” – ensina, a partir de experiência própria.

Catequese ou bom relacionamento?

O bom relacionamento de López com os condôminos tem uma explicação simples e, ao mesmo tempo, extensa no tempo. Durante

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

a conversa com Regina López a impressão que se tinha era a de se estar conversando com uma produtora de eventos e não com uma síndica profissional. “No início, ou final do mês, eu produzo o ‘Café com a síndica’, para estimular a interação entre as pessoas, comigo. Para fazer com que as pessoas se conheçam. Muitas vezes, as pessoas moram em portas coladas, mas nunca se viram ou trocaram uma conversa. O café começa às 9h, mas se estende, muitas vezes, até o meio dia” – garante, com ar de vitoriosa.



Lançamento do livro do Dr. Vander Ferreira
“Manual do Síndico Profissional”

Evento no condomínio: Quem paga esse café?

Pelo visto o evento não é algo simples, que não existe uma produção, mesmo que mínima. López conta que para produzir o café ela “pega patrocínio”. Conta que oferece o espaço do condomínio, naquele dia, para os comerciantes fazerem propaganda durante o evento. “Vejo desconto para o condômino que já é idoso. Para os moradores, em geral, informo que consegui desconto no comércio. Que podem procurar as lojas e informar que moram no condomínio tal. É só falar que falou comigo, que já está combinado”.

Evento: Dia dos namorados e noite de vinhos e queijos

Mas López não fica só no café. No dia dos namorados ela está pronta para sortear os condôminos com cestas, para duas pessoas, com chocolate “de marca boa”. Ela providencia produtos com qualidade,

“nada de produto de procedência duvidosa”. Já para a noite de vinhos e queijos ou a noite de caldo quente a promoção e a produção segue na mesma direção e objetivo: “É promover o relacionamento com os condôminos. É durante o evento que vendo minha imagem, a imagem da minha administração para todos”.

Evento: E no mês de junho?

Nessa época ela entra em contato com empresas que levam atividades para crianças, jovens e adolescentes. Empresas que fazem entretenimento. Os pais gostam e pagam. Faço festas juninas, também, com desconto para condôminos. Quando tem unidade com muitos idosos, faço evento com caminhada, ginástica, passeios. “Você sabia, que se você for numa prefeitura e informar que tem ‘X’ condôminos, você consegue transporte de graça, e com lanchinho, para eles visitarem algum ponto turístico?” – conta, em tom de exclamação, e pergunta: “Você acha que um síndico que faça esse trabalho de Relações Públicas não vai se reeleger?”

Síndico: Parcerias com outros síndicos?

Agora uma dica que Regina López destaca como ‘importantíssima’: Parceria com outros síndicos. “Não vejo outros síndicos como rivais. Às vezes, você está em um lugar distante e peço para ele me ajudar, ser meu parceiro. Com essa perspectiva, você pode conseguir trabalhar em diversas cidades, trocar experiências e, com a parceria, posso tirar férias, algo impensável sem a parceria. No momento das férias, os parceiros podem dar conta no meu lugar. É assim: 40% para mim e 40% para o parceiro. O resto é: imposto e pequenos investimentos, gastos”.

Síndico: Como lidar com meu funcionário?

Pode parecer algo trivial, mas a síndica profissional informa que nem sempre vemos a postura mais correta no trato profissional com os funcionários. Ela acredita que o síndico tem sempre que “elogiar na frente de todo mundo e chamar a

atenção no reservado, porque essa postura vai trazer o funcionário para minha confiança e respeito. Acredito, também, em promover a capacitação desse funcionário, para o serviço que está fazendo ou vai passar a desenvolver. Quando identifico alguma desconformidade, erro, sempre sugiro melhores formas de realizar um determinado trabalho, para o funcionário do edifício que está sob minha administração”.

Síndico: Qual a importância do EPI?

Os EPIs são diversos. Podem ser: Máscara, capa de chuva, botas, óculos de proteção, protetor solar etc. A compra desses EPIs são indispensáveis. Assim que compro, faço uma lista numa folha e entrego junto com o material ao funcionário. Ele confere e me devolve a folha assinada. Se sofrer acidente e não tiver com esse material e o condomínio não forneceu ao funcionário, pode dar multa. Por outro lado, se forneceu e ele não usou, ele pode ser demitido.

Síndico: Como lidar com empresa terceirizada?

Como você vai saber que a empresa terceirizada está pagando os funcionários dele e os respectivos tributos de maneira correta? Você sabe? López ensina: “É fácil: Você pede para o representante da empresa apresentar a folha de pagamento. Se não te apresentar, você não paga. Essa rotina é importante, porque esse empregado pode entrar na justiça e o condomínio pode ser subsidiariamente responsável pelas dívidas trabalhistas, por exemplo” – indica. Em relação aos funcionários terceirizados “é bom que se diga: Não podemos nos dirigir a esse funcionário, diretamente. Temos que nos dirigir ao supervisor que vai, então, tratar com esse funcionário”.

Administração Condominial: Como valorizar seu funcionário?

Com o objetivo de valorizar os trabalhadores dos condomínios que administra, a síndica profissional produz a eleição do “Funcionário do Mês”. Quem participa? Todos os funcionários: Orgânicos, contra-

tados diretamente pelo condomínio, e os terceirizados. Quem faz a votação são os condôminos.

Síndico: Como vai a sua administração?

Para ficar sabendo como o trabalho dela está sendo recebido pelos condôminos, a síndica profissional, Regina López, aplica uma pesquisa de satisfação, “tudo feito pelo celular, de forma rápida e simples”. Para aumentar a participação e obter um retorno maior, de forma que expresse o sentimento o mais próximo da realidade, “quem responder, concorre a uma caixa de bom-bom de qualidade. Não vou falar a marca, aqui, para não fazer propaganda de graça, ne?!” – brinca.

Temos um novo condômino: E, agora, síndico?

O momento da mudança de condômino, que está comprando uma unidade no condomínio, é uma hora boa para entrar em contato. “Peço a ele ter uma hora comigo e ofereço um kit de boas vindas: Bolo, chocolate e tal. Apresento uma cópia da convenção e regimento interno e entrego para ele. Em seguida, peço para fazer o cadastro com datas de aniversário dos moradores. Quando não ligo nos aniversários, mando o cartão. Ponho lembrete no meu celular. Ponho gente da equipe para atender. Eu gosto de ser bem tratada, lembrada. Acho que todo mundo gosta, não!? – pergunta.

“Dica essencial: capacitação sempre. Estudar, estudar e estudar, “porque sempre mudam as leis”. Dicas de cursos: Abrascond, Garbo e Sindicoline: Diversos cursos, inclusive alguns de 12 meses de duração, com professores de diversas áreas. ■

Regina López

@lopez.mundocondominal

PEQUENAS OBRAS, GRANDES PROBLEMAS!

Quer fazer uma mudança em seu apartamento? Saiba o que será necessário para começá-la



Gustavo Bihel

Existe o lado bom e ruim de morar em um condomínio residencial (edifício). Muitas pessoas gostam da sensação de segurança, mais silêncio, maior privacidade e praticidade, porém uma demanda que muita gente tem é em relação ao tamanho, a metragem da unidade do domicílio – que pode ser uma casa ou apartamento, não importa. Quem nunca escutou um amigo ou morador reclamando que a sua residência é pequena e, também, aquele que nunca pensou em fazer uma obra para tentar aumentar de alguma forma a unidade? Por esse motivo, a Revista dos Condomínios designou um repórter para falar sobre obras dentro das unidades desses condomínios.

Muitos condôminos têm dúvidas sobre o que ele pode fazer; se pode quebrar paredes para produzir um conceito aberto, fechar a varanda com cortina de vidro; se pode construir algo na área externa de sua residência. Para nos ajudar com

esses questionamentos, Gustavo Bihel, especialista em Engenharia condominial, conversou conosco e tirou algumas dúvidas.

Repórter da RDC - Uma das perguntas mais feitas é: O condômi-

no tem o direito de fazer todo tipo de obra em sua residência?

Gustavo Bihel - Depende. Ele não pode fazer tudo o que bem entender. Ele pode fazer tudo

que não prejudique o coletivo. Pode trocar um piso, pintar uma parede, ele até pode mexer em uma parede, porém ele terá que ter um acompanhamento e um aval de um engenheiro civil e um engenheiro calculista, para não correr o risco de mexer na estrutura do prédio.

Repórter da RDC - Agora que já vimos que não é todo tipo de obra que o condômino pode fazer, existe alguma lei/norma que fique a favor das obras feitas pelo condômino?

Gustavo Bihel - Na ABNT possui a norma 16.280, que é a norma que fala sobre as reformas, a gestão de reformas dentro dos condomínios. Ela estabelece direitos e deveres tanto do condômino quanto do gestor condominial, o síndico. A norma estabelece que deve haver um histórico de todas as alterações dentro de uma edificação. Toda vez que um morador tiver a intenção de fazer





Comunicação e Capacitação

CECÍLIA EGITO

Conhecimento é poder

A frase do pensador e filósofo inglês Francis Bacon (1561-1626), que intitula esta coluna, permanece atual mesmo após tantos séculos. Afirmar que “conhecimento é poder” significa dizer que é na educação, na capacitação, na acumulação de saberes que se encontra a possibilidade humana de mudar a si próprio, de influenciar os outros ao seu redor, de crescer e melhorar a sociedade onde vive.

Saber fazer algo e seguir instruções de alguém são fatos completamente diferentes. O primeiro confere ao indivíduo um status superior, afinal é ele quem sabe fazer, quem possui o ofício e pode utilizá-lo a seu favor. O segundo, por sua vez, apenas segue orientações, estando submetido àquele que detém o conhecimento. Há uma distância entre os dois, imposta exatamente pelo conhecimento de um, que falta ao outro.

Por isso é tão importante aprender e adquirir conhecimento, pois é isso que nos permite sair da posição de sujeitos passivos para sermos pessoas ativas, com liberdade de escolha e capacidade de mudança. A educação é, então, extremamente valorizada em todos os circuitos sociais, e não poderia ser diferente. Sem ela não há progresso na sociedade nem desenvolvimento profissional ou pessoal.

O saber rompe as amarras, evita muitas dores e abre uma diversidade de caminhos a serem escolhidos. Não há direito de escolha sem educação e capacitação. Além disso, é esse o único caminho para contribuir na formação de um mundo melhor. A cidadania somente pode ser exercida por meio do conhecimento e da informação.

É preciso conhecimento para poder questionar, propor, instruir, construir, defender, atacar e, principalmente, escolher! Capacite-se, informe-se, eduque-se, instrua-se, nunca pare de estudar, leia diariamente e verá a diferença que isso faz nas suas escolhas, que serão muito mais conscientes e certas. Isso trará benefícios não apenas para sua própria vida pessoal e profissional, mas terá reflexos positivos até nos espaços que você ocupa e nas pessoas que estão no seu entorno.

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

uma alteração dentro do seu apartamento, independente do que seja essa alteração, ele precisa entregar uma série de documentos ao síndico que irá avaliar essas alterações e vai comentá-las, permitindo, ou não, que elas sejam feitas.

Repórter da RDC - Sabemos que em apartamentos a área externa é somente uma varanda, que muitas das vezes são pequenas, mas e os moradores da cobertura, eles podem unir a parte externa com a interna fazendo com que fique uma única coisa?

Gustavo Bihel - No caso da cobertura existe algumas limitações para que essas obras sejam feitas porque toda edificação tem um limite de área ocupada e isso também conta para a cobertura, a cobertura não pode acrescentar áreas além do que é permitido como ocupação. Então na maioria das vezes a documentação sobre a obra deve ser levada para a prefeitura antes de ser levada ao síndico. A prefeitura fará uma avaliação e dará um percentual de área livre para construção, que na maioria das vezes este percentual já foi abatido na hora da construção do prédio

Repórter da RDC - E o morador da cobertura que queira fazer um quarto adicional na sua área, pode?

Gustavo Bihel - A prefeitura que vai dar a concessão pra ele, dizendo se pode ou não construir mais um quarto. Apesar de ser uma cobertura que às vezes tem uma varanda que é duas vezes maior do que o próprio apartamento, nem sempre naquela região você pode ocupar toda a sua projeção de planta. Então o morador precisa levar esse projeto à prefeitura, validar esse projeto com a prefeitura e mostrar para o síndico.

Repórter da RDC - Percebe-se que em qualquer modelo de obra, o morador tem que conversar com o síndico ou pedir permissão para a prefeitura. Caso o condômino não faça isso, ele poderá ser punido?

Gustavo Bihel - O síndico deve seguir todo o rito que consta na Convenção e no Regimento interno. Há duas possibilidades para que o condômino seja punido. A primeira é caso ele comece uma obra sem avisar, ou caso ele notifique ao condomínio que pintará a parede, por exemplo, e ao decorrer da obra ele mudar todo o escopo da obra e começou a subir piso, ter ‘quebra quebra’, alterou parede, etc. Então, no primeiro momento, o condomínio terá que mandar um aviso ao morador, caso o aviso não tenha o efeito desejado, ele poderá seguir com a punição.

Repórter da RDC - Qual seria a melhor maneira de fazer essa comunicação com o síndico?

Gustavo Bihel - Ele primeiramente vai enviar um e-mail ou uma carta ao síndico informando que ele tem a intenção de fazer uma obra dentro do seu apartamento e ele vai ter que descrever ali mais ou menos o que ele quer fazer. O condomínio então vai solicitar a apresentação de uma série de documentos, projetos, ART, memorial descritivo, cronograma de obra. O síndico, juntamente com um engenheiro, terá que avaliar esse projeto.

Analisando o que foi dito, é perceptível que a comunicação entre o condômino e o síndico é imprescindível e que a falta dela gera infortúnios para ambas as partes. Gestor, fique atento caso algum morador cometa alguma infração e se informe para saber lidar. Condômino, antes de fazer qualquer mudança em seu apartamento, comunique ao seu síndico para que você não seja punido. ■

Gustavo Bihel

☎ (21) 99323-2702

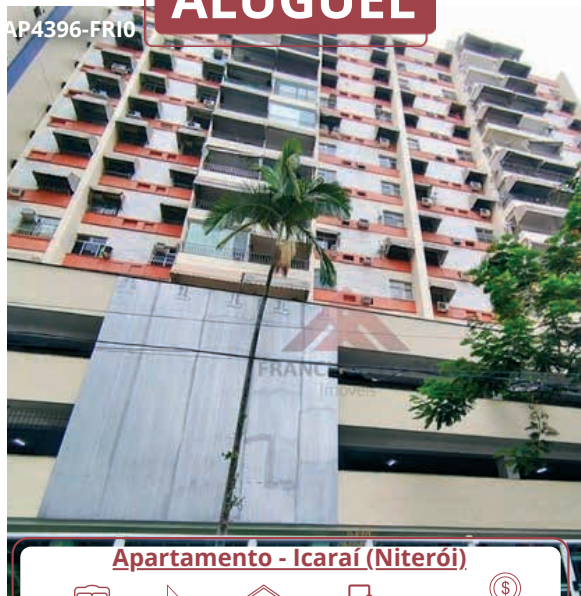
✉ contato@bihel.com.br

📷 @bihel.engenharia

IMÓVEIS



ALUGUEL



AP4396-FR10

Apartamento - Icaraí (Niterói)

2 QUARTOS 62M² 1 VAGA 1 BANHEIRO R\$2.800,00 + Taxa

ALUGUEL



CO0207-FR10

Cobertura - Camboinhas (Niterói)

5 QUARTOS 250M² 2 VAGAS 4 BANHEIROS R\$5.000,00 + Taxa

ALUGUEL



AP4543-FR10

Apartamento - Icaraí (Niterói)

3 QUARTOS COZINHA 150 M² 3 BANHEIROS R\$ 3.500,00 + Taxas

VENDA



AP3729-FR10

Apartamento - Centro (Niterói)

2 QUARTOS 56 M² 1 VAGA 1 BANHEIRO R\$350.000,00

VENDA



AP4363-FR10

Apartamento - Fonseca (Niterói)

2 QUARTOS 78 M² 1 VAGA 2 BANHEIROS R\$320.000,00



**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.



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

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



GRUPOFRANCISCOEGITO



Engenharia e Reformas

GABRIEL AGUILAR

Retirada de parede de alvenaria estrutural

A avaliação por um engenheiro civil antes de remover paredes de um apartamento de alvenaria estrutural é de extrema importância para garantir a segurança e integridade do imóvel. A alvenaria estrutural desempenha um papel fundamental na sustentação e estabilidade do edifício, e qualquer intervenção inadequada ou remoção de elementos estruturais pode comprometer a segurança da estrutura como um todo.

Existem vários motivos pelos quais a avaliação de um engenheiro civil é essencial nesse processo. Primeiramente, o engenheiro possui conhecimento técnico e experiência para analisar a estrutura existente, identificar as paredes que são componentes essenciais do sistema estrutural e determinar se a remoção delas é viável ou não. Ele também levará em consideração a carga e as tensões que essas paredes suportam, bem como o impacto que a remoção delas terá sobre a distribuição de peso e cargas no prédio.

Além disso, o profissional irá avaliar se a estrutura é capaz de suportar as cargas adicionais resultantes da remoção das paredes. É importante considerar que, ao remover uma parede, a distribuição de carga no edifício pode ser alterada, podendo afetar outros elementos estruturais, como vigas, pilares e lajes. O engenheiro irá realizar o cálculo e o dimensionamento adequado desses elementos para garantir que a estrutura permaneça segura e estável após a intervenção.

Outro aspecto a ser considerado é a presença de instalações elétricas, hidráulicas e de ar condicionado embutidas nas paredes. O engenheiro irá verificar a localização dessas instalações e projetar soluções alternativas para a sua acomodação, garantindo que não haja comprometimento no funcionamento e na segurança desses sistemas.

A remoção inadequada de paredes de alvenaria estrutural pode resultar em danos estruturais, como trincas, fissuras, deslocamentos ou até mesmo colapsos parciais ou totais do edifício. Além disso, a segurança dos ocupantes do imóvel pode ser comprometida, uma vez que as paredes têm a função de fornecer resistência ao fogo, atuar como barreiras acústicas e oferecer proteção em caso de eventos sísmicos.

Portanto, a consulta e o acompanhamento técnico por um engenheiro civil são fundamentais para garantir que as intervenções sejam realizadas de maneira segura e adequada, respeitando as normas técnicas e legislações vigentes. Investir nessa etapa de avaliação prévia pode prevenir problemas futuros, garantindo a valorização do imóvel e a segurança de seus ocupantes.

Gabriel Aguilar é engenheiro civil, professor e palestrante. É CEO do escritório Consultoria em Engenharia Legal e Diagnóstica CELD, referência em atuação em Engenharia Condominial no estado do Rio de Janeiro. 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. Possui destaque na função de auxiliar da justiça, perito judicial, nos tribunais de justiça estadual e federal.

✉ engenheiroaguilar@gmail.com

📷 @aguilarperitoeng

SAIBA COMO ECONOMIZAR OS RECURSOS DO CONDOMÍNIO

Contas e salários em dia, saiba como administrar o dinheiro do seu condomínio



Na economia de um condomínio, cada moeda é contada e manter as contas em dia não é um trabalho fácil. O síndico também tem que saber gerir a área financeira. Há muitas maneiras de economizar nas contas do condomínio e não é comprando menos papel e nem mesmo economizando no copinho de café, mas sim, trabalhando na economia de recursos como, água, luz, gás, produtos de limpeza, tanto dos condôminos quanto do próprio condomínio.

Economia: Controle de todos os gastos

É fundamental que o síndico tenha pleno conhecimento de todos os gastos que o condomínio possui, ainda mais se for uma sindicatura recente, ainda sem conhecer todos os funcionários, rotinas e processos. Ele deve estar ciente de todas as contas, se são gastos de cada um dos itens são exacerbados ou se são necessários para a bom curso dos trabalhos. De acordo com Jorge Cláudio Pereira, síndico profissional e advogado, um novo gestor deve tomar algumas atitudes após assumir um cargo novo.

Síndico: Alguns cuidados para iniciar uma nova gestão

“Para ficar a par da situação financeira, um novo síndico deve analisar as contas dos últimos doze meses. Dessa forma, terá noção plena das despesas fixas com prestadores de serviço; das médias de gastos das concessionárias; da média (valor) da folha salarial, da inadimplência (se houver) e da situação de cada grupo de saldo, inclusive as despesas mensais e as despesas arcadas por cada conta, ao longo do último período.” – ensina Pereira.

Inadimplência: Uma questão muito discutida

Uma questão que é muito debatida entre os moradores, é sobre a inadimplência. Como o síndico deve agir perante aos moradores que não estão pagando o condomínio, e qual a maneira correta de comunicar aos condôminos a situação apresentada. Afinal, quais são as consequências da inadimplência para o condomínio?

- Déficit orçamentário
- Conflitos internos
- Possível cobrança judicial
- Aumento da taxa condominial

Inadimplência: Assunto delicado

A par sobre o tema, Jorge Cláudio comenta que a “inadimplência é sempre um assunto delicado. Ao mesmo tempo que o devedor não pode ser exposto, os demais coproprietários possuem o direito de saber se a arrecadação está correndo de forma plena, adequada. Geralmente, em assembleia, o síndico informa se há unidades devedoras; quantas são; quais estão em processo de cobrança extrajudicial e se há ações de cobrança em curso. Porém, tem que tomar sempre o cuidado de não citar nomes ou unidades e, com isso, estar em acordo com a LGPD.” – lembra.



Jorge Cláudio Pereira

Condomínios: Qual a relação percentual média de gastos por item?

Para um condomínio ficar no vermelho, tem outras causas além dos inadimplentes. Há um conjunto de ações que acarretam dívidas a condomínios. Cada condomínio possui as suas contas, dependendo sempre da sua estrutura. Quanto maior o condomínio, mais gastos ele vai possuir. Porém existe uma estimativa geral, os cálculos ficam divididos dessa forma:

- 10% com despesas administrativas, bancárias e fundo reserva
- 10% a 15% com elevadores, manutenção e seguros
- 20% a 30% com gás, telefone, consumo de água e energia
- 40% a 50% com a folha de pagamento

Contas: Atenção na hora da análise

O síndico tem que ter total atenção na hora de analisar as contas, pois virá dele a maneira de gerir o condomínio. Caso o condomínio fique no vermelho, como um síndico deve agir? Quais cortes ele deve fazer para economizar?

Jorge afirma que, “que o síndico deve ser proativo e não deixar que o saldo do condomínio fique devedor para, depois, tomar providências. Estabelecer um plano de metas permite que o gestor se planeje e trabalhe com os recursos que possui ou com os recursos obtidos por meio de fundos específicos para cada necessidade.”

Contas: Como cortar gastos

“Em relação aos cortes para organizar as finanças do condomínio, nada pode ser feito na base da emoção ou do improviso. Ainda que célere, eventuais cortes devem ser planejados e executados com plena certeza. Não adianta se precipitar, para depois voltar atrás. Isto não pega bem e demonstra falta de organização”

Contas: Dicas para reduzir gastos

Visto tudo que já foi falado, há alguma maneira de economizar recursos no condomínio? Jorge diz que sim e lista algumas dicas muito úteis para os síndicos:

- Renegociar constantemente contratos de prestação de serviços. Evite contratar pessoas físicas, pois geram um alto custo de pagamento previdenciário.

- Ao contrário do que muitos pensam, MEI's fornecem nota fiscal mas, a depender do serviço, o condomínio recolherá 20% para o INSS, aumentando o custo. Peça orientação à sua administradora, para saber se vale a pena.
- Pesquisar preços em três ou mais estabelecimentos, para compra de material de higiene e limpeza, uniformes, serviços de dedetização, serviços de higienização de reservatórios e outros similares.
- Comprar diretamente produtos como câmeras, fechaduras eletrônicas, material para obra e outros, e não apenas deixar que o prestador de serviços os forneça. Eles cobrarão um va-

lor maior como intermediários. Procure contratar só a mão de obra e forneça o material, sempre que possível!

- Manter uma planilha para controle do uso mensal de insumos, para saber quais trazem maior impacto nas despesas, de modo a racionalizar sua utilização, treinando os funcionários para o manuseio correto e sem desperdício.
- Elaborar escala de trabalho de maneira que não haja necessidade de pagamento de horas extras. Só em caso de extrema necessidade. ■

Jorge Cláudio Pereira

✉ jorgeclaudio@omegagestaopredial.com.br



Há mais de
20 anos
no mercado

**MAIS QUE ENGENHARIA
SEGURANÇA PARA VOCÊ
E SUA FAMÍLIA!**

- Manutenção de Fachada
- Verificação da Estabilidade de Revestimentos
- Recuperação Estrutural
- Reforma de Interiores
 - Impermeabilização
- Reforma de Telhados
- Serviços Hidráulicos
- Laudos de Autovistoria

www.oicramengenharia.com.br

(21) 98415-5062

comercial@oicramengenharia.com.br

Av. Presidente Wilson, 165/317, Centro
Rio de Janeiro/RJ







Coluna Administração

FRANCISCO LOWNDES

Ser um síndico digital ou analógico: qual o melhor?

Como alguém que acompanha o dia a dia de síndicos em diferentes condomínios, acredito que a escolha entre ser um síndico digital ou analógico deve ser feita com base nas necessidades e características dos moradores e do condomínio. Ambos os modelos têm suas vantagens e desvantagens, e a escolha do modelo ideal pode depender de fatores mencionados acima e também do tamanho do condomínio e as demandas existentes.

Por um lado, ser um síndico analógico pode trazer um senso de comunidade e colaboração entre os moradores. Reuniões presenciais podem ser muito produtivas para resolver problemas e tomar decisões coletivas. Além disso, o contato pessoal com os moradores pode ser uma forma de criar um ambiente mais amigável e acolhedor no condomínio.

Ser analógico na gestão condominial também tem suas desvantagens. A comunicação com os moradores certamente fica prejudicada. A falta de transparência é muitas vezes outro fator de reclamação, já que o mínimo que se pede é que as contas estejam disponíveis de forma online com imagens dos comprovantes anexadas. A tecnologia há muitos anos já tornou isso normal, se seu condomínio ainda não adotou, precisa ligar o sinal de alerta. Já o síndico digital, tem como principal vantagem a facilidade de se comunicar com os moradores rapidamente. Através de aplicativos de mensagens instantâneas e redes sociais, é possível manter um canal de comunicação constante e ágil com os moradores, o que pode agilizar a resolução de problemas. Além disso, a facilidade em manter um registro das demandas e soluções pode tornar a gestão do condomínio mais eficiente. Não é mais necessário gerar nenhum tipo de documentação em papel.

No entanto, o modelo digital também tem seus desafios, como a necessidade de garantir uma comunicação clara e eficiente e a possibilidade de gerar ruídos na comunicação e mal-entendidos. Além disso, a falta de contato pessoal pode afetar negativamente o senso de comunidade entre os moradores.

Em minha opinião, a escolha entre ser um síndico digital ou analógico deve ser feita com base em uma análise cuidadosa das necessidades e características do condomínio e dos moradores. E sim, é possível ter uma gestão mista, combinando elementos dos dois modelos para obter os melhores resultados, buscando sempre um canal de comunicação constante e eficiente ao mesmo tempo que se incentiva a colaboração e o senso de comunidade entre os moradores.

A dica é se atualizar constantemente, isso é um dos principais fatores para o sucesso do síndico, seja ele morador ou profissional. Não é uma tarefa simples, é um trabalho árduo, por isso, cursos e busca constante de informação sobre temas do mercado condominial, são fundamentais para o síndico que quer ter sucesso na sua gestão, seja ela analógica ou digital.

Francisco Lowndes é Engenheiro Civil e CEO da Lowndes Condomínios e Locações, 5ª geração da família a frente da empresa que completa 87 anos em 2023, reconhecida pela qualidade de seus serviços.

GASTRONOMIA LOCAL: BARRACA DA CHIQUITA

O sertão nordestino em Niterói



Gastronomia Local desta edição vai falar de um dos restaurantes mais badalados de Niterói e que conquistou o gosto dos cariocas com o sabor do sertão, a Barraca da Chiquita. Há mais de 40 anos servindo comida boa, o restaurante inaugurou sua primeira loja no Centro Municipal Luiz Gonzaga de Tradições Nordestinas, de antigo nome Feira de São Cristóvão, porém antes de inaugurar o primeiro restaurante a cearense Francisca Alda Hortência, saiu do seu estado aos 16 anos para tentar a vida no Rio de Janeiro em 1979. Francisca ficou anos vendendo suas iguarias em uma barraquinha e somente em 2003 montou o seu restaurante dentro da feira. Até hoje o restaurante é uma dos mais frequentados da feira e contém 700 lugares e 150 funcionários. Em finais de semana o restaurante vai até de madrugada.

O restaurante ganhou uma enorme clientela e além de servir boas comidas passou a trazer atrações musicais para o local, xilogravura e literatura de cordel. Com todo esse sucesso, a cearense montou um food

truck no ano de 2015 pelas ruas do Rio de Janeiro, uma feira nordestina móvel pelos bairros da cidade. No ano de 2017, o restaurante inaugurou em Copacabana e em agosto de 2018 foi a vez de Niterói ganhar um espaço voltado à culinária nordestina.

O cardápio do restaurante é diverso e contém uma variedade de comidas nordestinas como: Baião de dois; bolinho do sertão; costela de tambaqui; moqueca de peixe e até o famoso sarapatel. Os preços são bastante atrativos e vêm bem servidos, além de pratos vegetarianos para quem não come nada de origem animal. Na parte de bebidas, o estabelecimento possui uma carta de vinhos, muitos drinks e uma cartela com mais 30 cachaças. O espaço é muito aconchegante, um ótimo ambiente familiar, atendentes atenciosos e uma imersão à cultura nordestina.

O restaurante de Niterói fica localizado na Rua Mariz e Barros, 236 - Icaraí. O horário de funcionamento é de terça e quarta das 17h às 00h e de quinta a domingo das 11h30 à 00h. ■



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

QUAL É O OBJETIVO DA AUDITORIA EM CONDOMÍNIO?



AUDITORIA INVESTIGATIVA

Ideal para quem está com a pulga atrás da orelha e desconfia da existência de ilegalidades no gerenciamento das contas condominiais. A intenção é obter provas de fraudes, superfaturamentos ou desvios de verbas, visando destituir ou penalizar os culpados.

AUDITORIA PREVENTIVA

Perfeito para os síndicos que querem um auxílio na contabilidade. Ela tem o papel de identificar possíveis erros contábeis na administração, buscando evitar problemas futuros. É a opção certa para os condomínios que querem revisar as contas, diminuir gastos e aperfeiçoar os processos administrativos.

SÍNDICO PODE CONTRATAR AUDITORIA?

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

ADEMAIS, A AUDITORIA TAMBÉM AUXILIA NA VALORIZAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO CONDÔMINO, POIS DEMONSTRA QUE A ADMINISTRAÇÃO CONDOMINIAL OFERECE O SUPORTE TÉCNICO IDEAL AO IMÓVEL. E ISSO, COM CERTEZA, RESULTA EM UMA MELHOR AVALIAÇÃO DA UNIDADE NO FUTURO.

REALIZAMOS AUDITORIA PREVENTIVA MENSAL (REALIZADA NA PRESTAÇÃO DE CONTAS MENSALMENTE) E AUDITORIA INVESTIGATIVA (REVISÃO DA PRESTAÇÃO DE CONTAS DE PERÍODOS ANTERIORES)



REALIZE UM ORÇAMENTO CONOSCO E MELHORE A ADMINISTRAÇÃO DO SEU CONDOMÍNIO !



Realizamos os serviços:
Legalização de empresas
Contabilidade Empresarial
Simples Nacional
Lucro Presumido
Imposto de Renda PF e PJ
Departamento Pessoal de
Empresas e Domésticas



Rua Gavião Peixoto, 183 - salas 1103 e
1104 - Icaraí, Niterói/RJ - CEP 24230-091



(21) 2620-2021 / (21) 2722-3213
WhatsApp: (21) 99034-0880



Segurança e Tecnologia

RODRIGO ROJO

Segurança dos Condomínios

Quando se trata de segurança e tecnologia nos condomínios, esses dois aspectos são absolutamente cruciais nos dias de hoje. Afinal, É inegável que o avanço tecnológico tem proporcionado benefícios significativos para a segurança nas áreas residenciais.

É incrível ver como os condomínios modernos estão abraçando soluções tecnológicas para garantir a proteção dos moradores e de suas propriedades. Desde sistemas de monitoramento por câmeras até cercas elétricas e sensores de presença, uma série de ferramentas está sendo implementada para inibir a ação de criminosos e aumentar a sensação de segurança.

Outro ponto é a evolução do controle de acesso. Antigamente, tínhamos que depender de chaves e porteiros para permitir a entrada de pessoas nos condomínios. Mas agora, com o avanço da tecnologia, temos sistemas de identificação por biometria, cartões de acesso e até mesmo reconhecimento facial. Isso oferece mais praticidade e segurança, além de permitir um registro detalhado de quem entra e sai do condomínio.

A automação residencial também está ganhando espaço nos condomínios, integrando sistemas de segurança à tecnologia inteligente. Podemos controlar alarmes, câmeras e sensores por meio de aplicativos em nossos smartphones, mesmo quando estamos fora de casa. Essa interconectividade nos dá uma sensação de tranquilidade e nos permite ter um maior controle sobre a segurança de nossas casas.

É fundamental também que os moradores façam sua parte, estejam conscientes de suas responsabilidades. Seguir as normas estabelecidas e manter uma comunicação ativa com a administração do condomínio são atitudes essenciais. Afinal, a cooperação entre todos os envolvidos é fundamental para manter um ambiente seguro.

Por outro lado, não podemos nos esquecer dos desafios relacionados à segurança cibernética. Com a crescente conectividade nos condomínios, precisamos garantir que nossos sistemas estejam protegidos contra invasões e ataques virtuais. Investir em medidas de proteção digital, como firewalls e criptografia de dados, é crucial para evitar qualquer vulnerabilidade.

Resumindo, acredito que a segurança e a tecnologia nos condomínios caminham lado a lado, trazendo avanços significativos na proteção dos moradores e de suas propriedades. A tecnologia tem desempenhado um papel fundamental na modernização dos sistemas de segurança, aumentando sua eficiência e praticidade. No entanto, não podemos esquecer que a segurança não depende apenas da tecnologia, mas também do engajamento dos moradores e da adoção de boas práticas. Buscar soluções integradas, que combinem tecnologia e cooperação, é essencial para garantir um ambiente seguro e tranquilo nos condomínios.

Rodrigo Rojo é analista de redes e marketing digital, sócio fundador da empresa Valle Automações, empresa que atua na área de portaria virtual.

MEMÓRIAS DA CIDADE

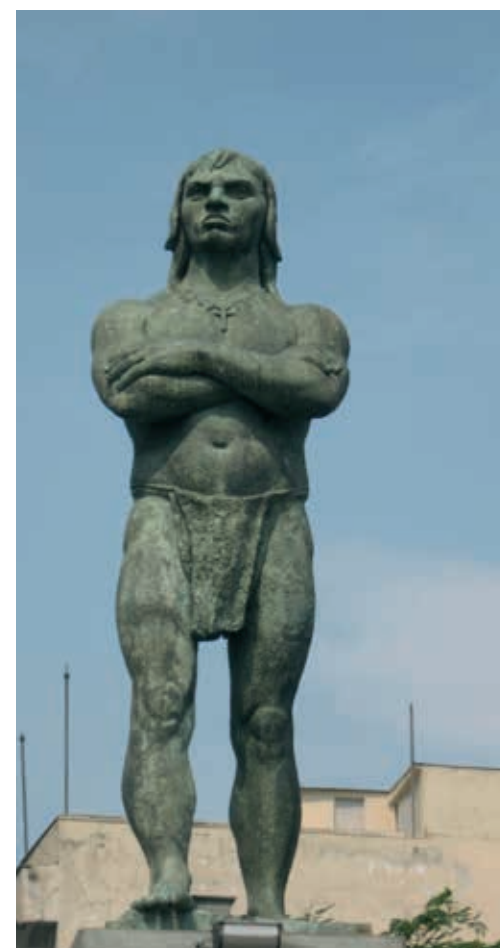
PRAÇA ARARIBÓIA

Uma história de luta e liderança indígena

Uniteroiense que nunca passou pela Praça Arariboia não pode ser considerado um niteroiense de verdade. Um bom morador de Niterói marca a estátua até como ponto de encontro. Os moradores das cidades vizinhas se deparam com o monumento assim que chegam à cidade – seja pelas barcas ou através do terminal rodoviário. É um verdadeiro cartão postal. Apesar da estátua ser muito famosa, poucos conhecem a verdadeira história de Arariboia.

Arariboia, de etnia Temiminó, nasceu aproximadamente no ano de 1520 e morreu em 1589. Foi um líder indígena que lutou junto aos portugueses contra os ocupantes franceses do Rio de Janeiro, aliados dos tamoios. Quando os franceses chegaram ao Brasil, eles estabeleceram uma colônia na Baía de Guanabara, ameaçando a soberania portuguesa na região, foi então que Arariboia decidiu se unir aos portugueses, liderados por Estácio de Sá, para expulsar os franceses do Brasil. Com a ajuda dos indígenas aliados, os portugueses conseguiram vencer a batalha contra os franceses em 1567.

Arariboia foi um importante aliado dos portugueses durante muitos anos, e foi recompensado com terras e uma posição de destaque na sociedade colonial. Ele se converteu ao cristianismo e foi batizado com o nome de Martim Afonso, mas isso não mudou sua maneira de agir e lutar por seus ideais. Apesar de sua aliança com os portugueses, Arariboia sempre manteve sua identidade indígena e lutou pelos direitos de seu povo. Ele foi um exemplo de resistência e liderança, e



é lembrado como um herói na história do Brasil. Foi o fundador da cidade de Niterói e por isso é tão importante para a cidade, sendo o único indígena a fundar uma cidade no país.

Atualmente, existem várias homenagens a Arariboia, além da estátua em sua homenagem na Praça Arariboia, em Niterói, o nome dele está em diversas ruas e avenidas em várias cidades brasileiras. Sua história é um lembrete da importância da união e da resistência na luta pelos direitos e pela justiça. A estátua em sua homenagem se encontra na Avenida Visconde do Rio Branco S/N- Niterói. O monumento fica em frente ao terminal das barcas e sua pose imponente e de braços cruzados de frente para a Baía de Guanabara e de costas para a cidade de Niterói faz alusão à proteção do líder indígena à cidade. ■

MERCADÃO DO BARRETO



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



FIQUE DE OLHO EM NOSSAS REDES SOCIAIS PARA ACOMPANHAR AS NOVIDADES

f /CADENBARRETO

ig /CADENBARR ETO

☎ (21) 97555-3453

Coluna



ABADI promove campanha do agasalho



Com o objetivo de ajudar aqueles que mais precisam, a ABADI lançou uma campanha de arrecadação de agasalhos, mantas e cobertores, que serão doados ao Exército da Salvação, entidade que atua no Brasil desde 1922, com unidades de atendimento a crianças em situação de risco, projetos educacionais, programas de capacitação profissional, lares para idosos, entre outros.

Até o início do mês de agosto, as administradoras associadas e o público em geral podem doar peças de roupas de frio, mantas e cobertores em bom estado de conservação, na sede da ABADI, localizada na Rua do Carmo, nº 6 – 7º andar, no Centro do Rio.

- O Rio de Janeiro está tendo dias com recorde de frio e a ABADI está promovendo essa ação para tentar amenizar um pouco o sofrimento de algumas famílias durante esse período. Ter empresas fazendo parte desse movimento, a tendência é fortalecer ainda mais a campanha, uma vez que incentiva os nossos colaboradores e associados, além do nosso público externo”, destacou Marisa Braga, diretora social da ABADI.

abadi.com.br

@abadioficial

@abadiassoci

A PREFEITURA DE NITERÓI OFERECEU O II FÓRUM DE CONTADORES COM O INCENTIVO DE DOAÇÕES PARA INSTITUIÇÕES SOCIAIS

O objetivo é arrecadar mais do que o ano passado

A Prefeitura de Niterói realizou o II Fórum de Contadores, no dia 27 de abril, com o objetivo de incentivar as doações para instituições sociais da região. A iniciativa tem como objetivo incentivar os profissionais da área contábil e empresários a destinarem o percentual do Imposto de Renda para o Fundo para a Infância e Adolescência (FIA) e instituições de desportos. As inscrições foram feitas pelo site da Escola de Governo e Gestão (EGG) e ocorreu no auditório da Prefeitura.

O fórum foi promovido pela Secretaria Municipal de Assistência Social e Economia Solidária (SMASES), Secretaria Municipal de Direitos Humanos e Cidadania, Escola de Governo e Gestão (EGG), além de contar com o apoio do Conselho Regional de Contabilidade (CRC), da subseção de Niterói da Ordem dos Advogados do Brasil (OAB) e da CDL de Niterói. O fórum dispôs de palestras e debates sobre as diferentes formas de doação, como a destinação de parte do imposto de renda para as entidades, doações em dinheiro, bens e serviços.

Em conversa com o coordenador Geral do CRCRJ Voluntário, Francisco José de Araújo, o professor explicou um pouco sobre como foi o curso. “O curso foi coroado de êxito com muitas informações sobre imposto de renda, lucro real, contabilidade e uma forte mensagem de sensibilização para destinar imposto de renda ao FDCA, FDI e Desporto. O evento recebeu cerca de 35 a 40 pessoas em média” – declarou.

Em pergunta se o evento gerou resultados, o coordenador reitera: “Sim, o público presente no evento teve oportunidade de enriquecer conhecimento e fortalecer a cultura de destinar imposto de renda”, ainda afirmou que existe a possibilidade de um segundo fórum ano que vem, “Com certeza, pois é uma forma eficaz de disseminar conhecimento sobre contabilidade e divulgar a importância de destinação do imposto de renda ao FDCA, FDI e Desporto” – afirma.

No ano de 2022, nem 1% do valor foi doado e agora existe a possibilidade de reverter essa situação. De acordo com o site do governo federal, o ano de 2023 parece ter sido bem me-



Francisco José de Araújo

lhor nas doações comparado ao ano anterior. Só nos primeiros 15 dias do período de entrega, a Receita Federal registrou uma quantidade significativa de 4.655 doações diretas na declaração. Até o momento, serão repassados R\$2.212.985,00 para o fundo de crianças e adolescentes e R\$1.180.480,26 aos Fundos dos Direitos da Pessoa Idosa contribuintes do mês de março.

Para quem não participou do fórum, ainda dá tempo de fazer parte desta ação e contribuir. A doação é feita no próprio programa, durante o preenchimento da declaração. Para isso, basta acessar a ficha Doações Diretamente na Declaração e escolher a instituição desejada. Ao fazer a ação, fica garantido que parte do imposto de renda que será pago pelo contribuinte ao Fisco será destinado ao programa social beneficiado. Ao final da declaração, são gerados dois Darf's (Documento de Arrecadação da Receita Federal). Um deles refere-se à quitação da primeira quota ou quota única do IR devido e o outro é o comprovante de doação à instituição beneficiada. No caso do contribuinte optar por doar para ambos os fundos (criança e adolescente; e do idoso), serão gerados um Darf para cada fundo e o referente ao imposto devido. Para que a doação seja devidamente declarada e abatida do valor, é necessário que o contribuinte realize o pagamento dos documentos até 31 de maio. Caso contrário, ficará obrigado a restituir a quantia doada.

Por fim, é importante destacar que ações como essa são fundamentais para fortalecer a rede de solidariedade e ajuda mútua, especialmente em momentos de crise como o que estamos vivendo. Que exemplos como esse sejam seguidos em prol de uma sociedade mais igualitária e justa, em que todos possam ter acesso aos seus direitos fundamentais. ■

Francisco José de Araújo
Coordenador Geral do CRCRJ Voluntário



@mestreemcontabilidsde



21 99824-6999



CALENDÁRIO JULHO | 2023

AULAS TELEPRESENCIAIS

Gestão de Contratos em Condomínios



11, 13, 17 e 19/07, 19h às 21h



R\$ 120,00

PROFESSORAS

Amanda Accioli e Alessandra Bravo

Direito Digital no Mercado Imobiliário



18, 20, 25 e 27/07, 19h às 21h



R\$ 120,00

PROFESSOR

William Rocha

Novas Tecnologias aplicadas à Gestão de Condomínios



22 e 29/07, 9h às 12h



R\$ 120,00

PROFESSOR

Carlos Dantas



APRIMORA

(21) 98476-5645 | www.cursoaprimora.com.br



Jurídico

CARLOS MATHEUS

A gota d'água

Atualmente, um dos maiores vilões do caixa dos condomínios é a conta d'água, a qual está entre os maiores gastos financeiros de um condomínio. Na maioria das vezes, as contas ainda são elevadas pelas cobranças indevidas, vazamentos e desperdício. E, nos condomínios com apenas um hidrômetro para todas as unidades, a tarifa de água é ainda maior, pois depende da economia de todos os condôminos, conhecimento do síndico e da boa-fé das concessionárias. Entretanto, há algumas alternativas para diminuir tais gastos.

Inicialmente, será necessário que o síndico identifique o problema, o que no caso de vazamentos, não é uma tarefa fácil, já que ocorrem de forma silenciosa. Por isso, será necessário que ele fique atento e instrua os condôminos a verificar suas unidades, com cartilhas contendo informações dos passos a serem seguidos, além dele próprio estar atento à ocorrência do problema nas áreas comuns.

Ainda que a adoção de medidas como essa ajude a reduzir as contas, é preciso ressaltar que na maioria dos casos o valor não tem origem nas unidades autônomas ou nas áreas comuns do condomínio especificamente. O problema pode vir pela forma de cobrança realizada pelas concessionárias, principalmente nos condomínios que possuem um único hidrômetro e utilizam o método de rateio entre todas as unidades, as concessionárias vem cobrando o condomínio pela tarifa mínima multiplicada pelo número de unidades autônomas.

Suponhamos que a empresa cobre 20m³ de tarifa mínima por cada unidade e que haja um condomínio com 35 unidades. Mesmo que ele gaste 100m³, a cobrança será equivalente aos 700m³ — valor sete vezes maior do que o gasto de fato. Na realidade, a maioria dos condomínios não chegam a gastar nem metade dessa quantidade em seu consumo efetivo e, ainda assim vem sendo cobrado pelo que não foi consumido.

Em nosso escritório de advocacia, tivemos algumas reduções de até 80% no valor da tarifa de água. No caso do exemplo acima, a conta atingiu o valor de R\$ 10.617,94, com base na tarifa mínima multiplicada pelo número de unidades, e baixou para R\$ 2.100,00 na cobrança real, marcada pelo hidrômetro, após ação judicial. Por isso, é necessário que o síndico procure um escritório especializado que possa analisar as contas do condomínio e verificar a aplicabilidade da ação no caso.

Carlos Matheus é advogado e gestor na Francisco Egito Advogados Associados, síndico profissional, vice-presidente da Comissão de Direito Condominial na OAB Niterói - RJ, especialista em Direito Imobiliário, Condominial e Contratual.

(21) 99301-6839

(21) 2714-4464 (Ramal 208)

EXPOSIÇÃO 'AVANT-GARDE SARAVÁ' EXIBE SUAS ESCULTURAS NA ORLA DE SÃO FRANCISCO

Primeira edição do projeto da fotógrafa Renata Xavier



A Orla de São Francisco, em Niterói, é um dos principais pontos turísticos da cidade e agora está recebendo uma exposição gratuita ao ar livre que vai até o dia 14 de maio. A exposição, que começou no dia 25 de abril, conta com diversas esculturas de artistas renomados, espalhadas pela orla, proporcionando uma experiência única para os visitantes. "Avant-Garde Saravá 1922 - 2022 - o erudito, o popular e a beleza do encontro" é uma obra da fotógrafa Renata Xavier, que retrata o encontro dos anos, em um intervalo de 100 anos. A exposição acontece ao ar livre, na Praça do Rádio Amador.

As esculturas, feitas em materiais como bronze e mármore, são de diferentes tamanhos e estilos, e foram cuidadosamente escolhidas para compor a exposição que é montada em contêineres e busca proporcionar encontros entre pessoas de diferentes gerações em lugares históricos que permanecem vivos. Algumas são obras de artistas consagrados, enquanto outras são de artistas locais em ascensão. Na exposição é possível observar fotos como da atriz Erika Januza, Rainha de bateria da Unidos do Viradouro, no Theatro Municipal de Niterói, que realizou uma foto performance representando as divas negras pioneiras dos palcos brasileiros dos anos 1920, como Rosa Negra, Dalva Espíndola, Djanira Flora, Miss Mons e Soledade Moreira. Nesta primeira edição do projeto, serão

expostos 10 ensaios realizados pela fotógrafa Renata Xavier, que valorizam a memória coletiva e apresentam quem fez e quem faz a história. No evento também será retrata a relação entre os imortais cronistas Ruy Castro e João do Rio, que eternizam a alma carioca através das estantes do Real Gabinete Português. O público ainda terá acesso a história do legado da primeira cientista brasileira, Bertha Lutz, que garantiu os direitos universais das mulheres na Carta da ONU. Além da exposição, o projeto 'Avant-Garde Saravá' vai promover apresentações de música com integrantes da Orquestra da Grotta e uma conferência com o escritor Ruy Castro.

A iniciativa da exposição é uma parceria entre a Prefeitura de Niterói e a Secretaria Municipal de Cultura e Economia Criativa. O objetivo é democratizar o acesso à cultura e oferecer mais opções de lazer para a população. A exposição é uma oportunidade para os visitantes apreciarem a arte ao ar livre, em um espaço público e de acesso gratuito. É uma forma de valorizar a cultura e a beleza natural da cidade, além de estimular o turismo e o comércio local. **O local da exposição é na Praça do Rádio Amador s/n, Orla da Praia de São Francisco, Niterói. Está com o funcionamento até o dia 14 de maio, de domingo a domingo, das 7h às 10h, e das 16 às 20h, com a entrada gratuita.** ■



CLASSIFICADOS CONDOTOWN ANUNCIE AQUI: 21 96543-0175

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

REVISTA DOS CONDOMÍNIOS

Conheça a principal revista eletrônica do mercado condominial:

www.revistadoscondominios.com.br

CONSULTORIA EM ENGENHARIA
LEGAL E DIAGNÓSTICA

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

AUMENTO DE CARGA E MODERNIZAÇÃO DE PCs

SUBESTAÇÕES DE ENERGIA

SISTEMAS DE CLIMATIZAÇÃO

INTERFONES E PORTÕES ELETRÔNICOS

ENERGIA SOLAR FOTOVOLTAICA

Estr. Francisco da Cruz Nunes, 1.181, lj 103
Itaipu - Niterói (Shopping dos Correios)

99891-3220 **2608-2532**

www.reprintniteroi.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