



# Expresso condomínio



Divulgação

'Maldivas': a vida em condomínio como ela é... no instagram.

> Página 32

- 02 **Editorial:** Kobra e a arte dos grafites.
- Opinião:** Seremos Homo Deuses?
- Expressões:** Frases para guardar.
- Expediente:** Quem somos.
- Plataforma:** Mansão de Hebe Camargo à venda & outras informações que valem nota.
- 08 **Novos tempos:** A 'geração do futuro'.
- 12 **Entrevista:** Sergio Gouveia.
- 15 **Expressocondo:** Taxa do condomínio vem com a chave.



Arquivo

## Entrevista:

SERGIO GOUVEIA:

"Ser síndico morador não é um bicho de 7 cabeças, tampouco um hobby"

- 17 **Tecnologia:** No princípio era uma bike.
- 22 **Por dentro dos tribunais:** Pode isso, Arnaldo?
- 25 **Personagens:** Alpinistas urbanos.
- 28 **Mural:** A arte de rua nas fachadas de prédios.
- 32 **Série na TV:** Maldivas é a vida no instagram.
- 33 **Culinária:** A tradição da cozinha da vovó.
- 35 **Dia a dia:** Batalha entre condomínios e inquilinos.
- 36 **Condomínios pelo mundo:** Piscina no céu.
- 39 **Humor:** Pergunte ao Guru.



## COLUNISTAS:

- 07 Geison de Oliveira Rodrigues.
- 14 Karla Pluchiennik.
- 21 Alan Bousso.
- 27 Fernando Zito.



Shutterstock

O idoso de ontem é o longo vivo de amanhã. Por isso quer morar em um imóvel adaptado que, em hipótese alguma, tenha a aparência de um hospital.

# Mercado imobiliário mira na geração do futuro: os idosos

Em 2031, o número de pessoas com mais de 60 anos deve superar o de jovens no Brasil. Construtoras veem na população de longevos um novo perfil de cliente

**A** expectativa de vida cresce em todo o mundo e com ela surge um mercado para atender os "novos velhos", uma geração ativa, saudável, independente, repleta de planos e com vontade de viver bem. No Brasil, as construtoras estão erguendo condomínios de alto padrão com uma variada gama de

serviços, como academias de ginástica especializadas e enfermarias 24 horas. Os apartamentos foram projetados com pisos antiderrapantes, banheiros amplos, pisos táteis, botões de emergência e interfones com sistema de vídeo. Há até uma expressão em inglês para definir esse estilo de vida: "aging in place", algo como envelhecer em casa. > **Página 8**

Conheça a profissão do alpinista urbano. Ele lava janelas de condomínios, recupera e despicha fachadas e, às vezes, veste capa vermelha. > **Página 25**

De uma vez por todas: síndico não é contratado, é eleito.

Leia na coluna de Geison de Oliveira Rodrigues. > **Página 7**



Shutterstock

Grafites gigantes nas paredes dos condomínios transformam as cidades em galerias de arte ao ar livre. > **Página 28**



## EDITORIAL



Shutterstock

# Kobra no mundo dos grafites

**O**lá! A edição número 2 do **Expresso Condomínio** traz reportagem, de cores exuberantes, sobre as telas gigantes pintadas em fachadas de prédio, dando vida ao que era cinza e triste: as empenas cegas. Se você imagina uma galeria de arte em espaço aberto, o grafite é sua melhor expressão. Transitando entre o Brasil e o mundo está o muralista paulista **Eduardo Kobra**, destaque disparado na cena da street art – arte de rua, em inglês. Filho de um tapeceiro e de uma dona de casa, Kobra nasceu no Jardim Martinica, bairro pobre da periferia de São Paulo, em 1975. Durante a adolescência, tornou-se um pichador, colecionando reprimendas da polícia e três prisões. Autodidata, logo migrou para o grafite, chamando a atenção pela maneira como reproduzia imagens e personagens históricos em

cores fortes e contrastantes. Com esse estilo, Kobra tornou-se um dos mais reconhecidos muralistas da atualidade, com obras nos cinco continentes. Uma de suas pinturas mais famosas é “O Beijo” (foto), executada em 2012 no High Line, em Nova York. A região é cercada de prédios residenciais construídos no entorno de um ramal ferroviário desativado e transformado em parque suspenso. Para esse painel o artista recuperou a mais icônica das imagens da vitória dos Estados Unidos sobre o Japão, em 1945, no fim da Segunda Guerra. Na foto, recriada por Kobra, estão o marinheiro George Mendonsa e a enfermeira Greta Friedmann em comemoração particular. A arte de Kobra e a de outros artistas se encontra à disposição do leitor nas próximas páginas. Prepare-se para uma explosão de sentidos.

## EXPRESSÕES

**“Administre antecipadamente as pequenas demandas dos moradores antes que elas cresçam e se tornem crises”**

**“Condômino show de bola não faz barulho fora de hora”**

**“A gestão do síndico baseada em indicadores financeiros aponta tendências e define melhor a decisão administrativa”**

## OPINIÃO

### O novo mapa da vida

Um relatório do Centro de Longevidade da Universidade Stanford, em Palo Alto, Califórnia, Estados Unidos, mostra que metade das crianças que hoje têm cinco anos, tanto nos EUA quanto em outros países, pode chegar aos 100 anos e ver o século 22 passar. Quem sabe o 23. E essa tende a se tornar uma regra para recém-nascidos a partir de 2050. Agora mesmo, arquitetos e projetistas estão debruçados sobre a prancheta imaginando como serão os condomínios com uma população que vive mais e pretende trabalhar por seis décadas. O empreendimento Bioos, em Curitiba, e o Vintage, em Porto Alegre, foram planejados para um novo perfil de morador, que terá à disposição clínicas de saúde e dispositivos de segurança especial. Mas deve-se considerar aqueles que não necessitarão de nada disso, mesmo em idade avançada. Aliás, a expressão “idade avançada” é imprópria. Estudos científicos dizem que a vida do ser humano tende a se prolongar mais do que poderiam imaginar nossos pais e avós. Matusalém, que viveu 969 anos, segundo a Bíblia, pode estar fora de nosso radar, mas os personagens da atualidade podem aspirar a viver um século e meio sem dores na coluna ou sinais de senilidade.

Se você ainda não leu Yuval Harari, corra até a livraria mais próxima. Em obra que sucedeu a “Sapiens – Uma Breve História da Humanidade” (Porto Alegre: L&PM, 2015), o escritor israelense diz que a medicina está muito próxima de descobrir a fonte da juventude e de tornar a morte apenas uma “questão técnica”. Harari propõe até nova identidade para nossa espécie. Em breve, deixaremos de ser homo sapiens para chegar ao patamar de homo deuses. Será?

## Lançamento

### OS SEGREDOS DO SÍNDICO DE SUCESSO

Alcance o topo começando do zero

Fábio Barletta Gomes e Daniele Oliveira Barletta Gomes

Se você é síndico ou quer se tornar um, este livro é para você! Os autores contam os segredos de quem iniciou os primeiros passos como síndico e quer alcançar o merecido sucesso por meio de uma atuação segura e eficiente. É a obra de cabeceira para quem quer alcançar o topo da profissão que mais cresce no Brasil.



# Conheça os livros da área condominial

### COISAS BÁSICAS DO CONDOMÍNIO

Karla Pluchiennik Moreira

Um instrumento de apoio a quem mora, trabalha, administra ou garante o condomínio no Brasil. O livreto conta com 25 tópicos de fácil leitura com informações elementares sobre os condomínios edifícios.



### CONDOMÍNIO EM FOCO

Questões do dia a dia

Luiz Fernando de Queiroz

Reúne 105 textos que explicam direitos, deveres e relações entre síndicos, condôminos, administradores e prestadores de serviço.



### VIDA EM CONDOMÍNIO

120 questões do dia a dia

Luiz Fernando de Queiroz

Não apenas uma leitura indispensável para síndicos e moradores, como uma ferramenta capaz de tornar a vida em condomínio ainda mais harmoniosa.



### LEIS ESSENCIAIS DO CONDOMÍNIO

Luiz Fernando de Queiroz e Olga Maria Krieger

Um livreto indispensável. O essencial das regras sobre condomínio com a transcrição de artigos de 23 leis ordinárias.



### LEGISLAÇÃO DO CONDOMÍNIO

Luiz Fernando de Queiroz e Olga Maria Krieger

As normas aplicáveis aos condomínios com índice temático, palavras-chave e indicações precisas das informações encontradas em cada lei.



### QUESTÕES RECORRENTES DA VIDA EM CONDOMÍNIO

Rodrigo Karpát

Respostas para as dúvidas que não são encontradas facilmente na doutrina e que têm poucos casos julgados nos tribunais.



### FACILITADOR DO CONDOMÍNIO

Versão simplificada da Legislação Condominial

L. F. Queiroz

36 leis divididas em 270 tópicos mostrando as regras vigentes em frases diretas e de fácil compreensão.



### QUÓRUM NO CONDOMÍNIO

O poder do voto nas assembleias

Luiz Fernando de Queiroz e Karla Pluchiennik Moreira

Aliada de gestores e moradores, essa obra reúne informações úteis com diversos conceitos e explicações didáticas sobre quórum.



### XÔ, INADIMPLÊNCIA

Orientações práticas de como diminuir a inadimplência no seu condomínio

Robéria Moraes e Caroline Pio

"Xô, Inadimplência!" é o que síndicos precisam para acabar de vez com as dívidas condominiais.





## Se é elétrico...

Carros elétricos como o **Renault Twizy** (foto) atraem a atenção de motoristas nas ruas e concessionárias. Porém, se você for morador de condomínio, convém ficar atento. Para recarregar o automóvel é preciso a instalação de tomadas industriais nas garagens do prédio, e elas precisam ser aprovadas em assembleia. Ou isso ou chama um Uber.

## ...precisa de tomada

A prefeitura de São Paulo aprovou lei que obriga condomínios a instalarem carregadores para carros elétricos e híbridos. Mas a determinação só vale para novos edifícios residenciais e comerciais. A lei não retroage.



Divulgação

## Condomínio paralelo

Obsessão de Mark Zuckerberg, o Metaverso, anunciado em abril deste ano, apenas deu os primeiros passos e já desperta discussões. Para participar de uma assembleia, por exemplo, o condômino precisará de um avatar que, votando no mundo virtual, validará também o que acontecer no mundo real. Uma eleição para síndico, por exemplo.

## Se há fumaça...

Privacidade sim, mas até que ponto? O hábito de fumar dentro do apartamento é amparado pela lei e não pode ser objeto de reclamação. Salvo se o morador passar dos limites, expelindo uma montanha de fumaça para as janelas e sacadas. Um charuto provoca esse efeito. Um cachimbo também. Por isso, vale uma boa conversa.

## ...há fogo

Agora, se as bitucas forem atiradas pela janela e puserem em risco os condôminos, porque cigarro aceso pode provocar incêndio, caberá ao fumante inveterado multa e outras sanções.



Divulgação

## A mansão que é uma 'gracinha'

Localizado em um luxuoso condomínio na cidade de Caraguatatuba, litoral norte de São Paulo, a mansão onde a apresentadora **Hebe Camargo** passava as férias está à venda. O preço é estratosférico: R\$ 18 milhões. Mas vale quanto pesa. São 360 metros quadrados de área construída, cinco suítes, vista para o mar e acesso exclusivo à praia. A casa ainda conta com espaço gourmet, piscina e spa. Ao saber que o imóvel pertenceu à apresentadora, o atual proprietário decidiu mantê-la intacta. Imagens divulgadas pela corretora mostram a decoração como Hebe a deixou, além de fotos e obras em que ela é representada junto de artistas. Roberto Carlos entre eles.

## Facilitador do Condomínio

Versão Simplificada da Legislação Condominial

L. F. Queiroz

Uma nova maneira de explicar a legislação. A obra divide o cenário condominial em 270 assuntos e em cada um deles mostra as regras vigentes na forma de frases diretas de fácil compreensão, com carga reduzida de detalhes, e ao final de cada enunciado faz referência a uma das 36 leis reunidas na publicação.



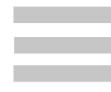
Compre  
através do  
QR Code

41 3323 4020

0800 645 4020

[www.livrariabonijuris.com.br](http://www.livrariabonijuris.com.br)

**Bonijuris**



## Para aventureiros

O Japão foi um dos primeiros países a criar condomínios com microapartamentos. Um dos exemplos clássicos é o **Nakagin Capsule Tower**, em Tóquio, um prédio de 13 andares com 144 unidades residenciais de 30m<sup>2</sup>. Construído em 1972, o condomínio foi criado para atender trabalhadores que cumpriam jornadas de 14 horas e iam para casa somente para dormir. Recentemente, o edifício tem abrigado turistas em busca de aventura. Os apartamentos são alugados pelo aplicativo Airbnb. Preço: 30 dólares por noite.



Divulgação

## Se meu armário falasse

Há dez anos a Amazon instalou os primeiros armários inteligentes (lockers) nos Estados Unidos e na Inglaterra, mas por aqui eles não pegaram. Síndicos ainda têm dúvidas sobre o benefício e a segurança que os dispositivos proporcionam.

## Vapt-vupt

Na prática, tudo o que um armário inteligente faz é dispensar a figura do porteiro. O entregador deposita a encomenda no box e, ato contínuo, o condômino recebe uma mensagem com a senha de acesso para fazer a retirada. Não requer prática nem habilidade.

## Ainda é pouco

Há duas vantagens no processo de verticalização das cidades, entre outras: permite que mais pessoas morem nas áreas centrais e reduz o pavoroso trânsito enfrentado pelos motoristas. Apesar disso, São Paulo, a principal metrópole da América Latina está longe de ser adensada como outras cidades do globo. Enquanto Paris e Barcelona contabilizam 220 habitantes por hectare, a capital paulista não tem nem a metade disso.

**135 litros**  
é o que se consome  
de água em um  
banho de 15 minutos.

## A vaga é do condomínio e ninguém tasca

Se havia uma polêmica em torno do assunto, não há mais. A Segunda Turma do STJ decidiu que o leilão público destinado a vender vagas de garagens será restrito aos condôminos. Tal medida só não será observada se a autorização de venda para terceiros não condôminos estiver expressa na convenção condominial.

## A lei é clara

O entendimento do STJ pôs fim a recurso de condomínio contra acórdão do TRF-4. O tribunal regional considerou que era possível a alienação de um box de estacionamento a pessoas estranhas. Errou. O artigo 1.331, parágrafo 1º, do Código Civil, prevê a limitação da venda de garagens a particulares a fim de preservar a segurança e a privacidade dos moradores de condomínios.

## Pelado, pelado,...

Em enquete recente, o portal Sindiconet perguntou aos leitores o que achavam de condômino que anda pelado pelo apartamento sem qualquer preocupação. 66% responderam que ele deveria adotar precauções como fechar cortinas ou janelas; 17% disseram não se importar e 9% afirmaram se sentir constrangidos, mas não a ponto de denunciá-lo ao síndico. Entre os que julgaram a nudez do vizinho inadmissível estavam 6%. Para estes, a reclamação é cabível e necessária.

## ...nu com a mão no bolso

O portal lembra que o morador tem direito à privacidade, mas é importante lembrar que as paredes do apartamento delimitam o seu espaço. Mais: o Código Civil, em seu artigo 1.336, inciso IV, prevê que moradores de unidades habitacionais devem preservar os bons costumes.

## Comparar é preciso

Mais alto *pero no mucho*. Na comparação com outros prédios do mundo, o Platina é o baixinho da turma. O Burj Khalifa, por exemplo, em Dubai, tem 828 metros de altura e 168 andares habitáveis. O Yatchhouse, em Balneário Camboriú (SC), que segue em construção, tem 275 metros e 81 andares.

**Braytih**  
Assessoria  
Documental  
Imobiliária

Compra e venda de imóvel  
Avaliação extrajudicial  
Administração de imóvel

braytih.com.br

Análise sem compromisso

41 99966 0834  
41 3324 8888





## O novo espigão paulista

Inaugurado em setembro deste ano, o **Platina 220** é agora o maior edifício da cidade de São Paulo com 172 metros de altura e 50 andares. Antes esse posto era ocupado pelo Mirante do Vale, com dois metros a menos. O novo arranha-céu da capital promete ser um condomínio residencial, comercial e, ao mesmo tempo um hotel. Quem quiser morar no edifício deve se adequar ao estilo “apartamento” dos novos tempos. As unidades residenciais têm entre 35m<sup>2</sup> e 57m<sup>2</sup>. Ideal para quem quer trabalhar a um ou dois andares de casa.

## Xô inadimplência

O número de devedores de taxas condominiais em São Paulo, neste ano, diminuiu na capital paulista — a maior cidade vertical do país. Os dados são do Data Lello—Instituto de Pesquisas e Inovação da Lello Condomínios. Na comparação, segundo o instituto, o percentual médio entre o primeiro semestre de 2020 com o mesmo período de 2022, aponta uma redução de atrasos de 0,97%.

## Garantia de ar puro

Curitiba, capital do Paraná, inaugura neste mês o primeiro edifício do Sul do país construído para controlar e mitigar doenças. O JG1698, uma referência ao nome da avenida onde o condomínio está localizado, a João Gualberto, e seu número, 1698, recebeu recentemente o selo internacional Fitwel Vital Response Module (VRM), que atesta que a edificação, tal como foi projetada, atua diretamente na promoção e bem estar dos moradores. O JG1698 permite, por exemplo a renovação de ar no ambiente interno, com base em níveis de ocupação e emissão de gás carbônico.

## Ampliando horizontes

A Eletromídia, empresa que instala monitores de TV em elevadores e condomínios com notícias do dia, está à procura de novos parceiros. O alvo são produtores de conteúdo condominial. A Eletromidia acredita que só a hard news das grandes agências de jornalismo é pouco para chamar a atenção de quem sobe e desce elevadores e vive em condomínios.

## Vinho e surfe

Com o avanço dos condomínios de luxo nas capitais (e bota luxo nisso), as incorporadoras estão investindo pesado em criatividade para atrair um público bastante específico. São exemplos o Borgo Del Vino, no Rio de Janeiro, concebido com foco no enoturismo, e o Praia da Grama, localizado no município de Itupeva, em São Paulo, que instalou uma praia com areia natural e uma piscina que produz ondas de até dois metros de altura. “O cliente de luxo é ‘exigência’, ele não olha para o valor”, garante Yone Beraldo, gerente de marketing da incorporadora Carvalho Hosken. Bem, nesse caso ele não vai espernear quando a taxa de condomínio de R\$ 6 mil bater à porta.

## Totó agradece

Há quem critique o excesso de antropomorfismo dos animais de estimação e tem lá o seu quinhão de razão. Condomínios estão criando espaços cada vez mais modernos para os bichinhos. O ambiente é aconchegante, espaçoso e inclui pistas de corrida e salto. Um edifício de alto padrão contratou paisagista para estudar a vegetação e evitar plantas atóxicas. Com toda essa preocupação com o totó tem criança pedindo para nascer cachorro na próxima vida.

## Galpões condominiais

Grandes empresas, grandes negócios. Que o diga o mercado de condomínios logísticos. Somente a gigante Amazon, que trabalha no Brasil exclusivamente com comércio pela internet, locou três galpões condominiais que somam, juntos, 218 mil metros quadrados. Em Fortaleza, no Ceará, e em Recife e Cabo de Santo Agostinho, em Pernambuco. Há indicadores de que até o fim do ano, ou seja, logo ali, o mercado coloque, à disposição de outras empresas do ramo, um total de 2,1 milhões de metros quadrados de galpões.

## Xô, Inadimplência!

Orientações práticas de como diminuir a inadimplência no seu condomínio

Robéria Morais e Caroline Pio

Escrito de forma didática e falando diretamente com o leitor, “Xô, Inadimplência!” é o que síndicos precisam para acabar de vez com as dívidas condominiais.



Compre  
através do  
QR Code

41 3323 4020

0800 645 4020

[www.livrariabonijuris.com.br](http://www.livrariabonijuris.com.br)

**Bonijuris**



# SÍNDICO PROFISSIONAL

Geison de Oliveira Rodrigues\_ geison@bonijuris.com.br

## Síndico não é contratado, é eleito

Muitas vezes, na rotina dos condomínios, são utilizadas expressões que, se interpretadas ao “pé da letra”, causam confusão jurídica e podem gerar prejuízos futuros. A expressão “contratação de síndico profissional” faz parte do rol das frases condominiais sem técnica.

Está aí a Lei 4.591/64 a prescrever que o síndico será eleito, na forma prevista pela convenção do condomínio, para exercer seu mandato pelo período máximo de dois anos, permitida a reeleição. Destaque-se que a lei federal fala em condução e recondução. Isso não é contratação.

O Código Civil, em seu artigo 1.347, também dispõe que a assembleia escolherá um síndico, que pode não ser um morador, para administrar o condomínio durante dois anos, sendo esse período passível de renovação por igual período.

## A expressão “contratação de síndico profissional” faz parte do rol das frases condominiais sem técnica

Mais uma vez a regra é clara. O acesso de uma pessoa ao cargo de síndico, seja ele orgânico ou profissional, é legitimado mediante um processo de eleição.

Portanto, o síndico representa o condomínio porque foi eleito, não contratado. Enquanto estiver no exercício do mandato, o síndico é autoridade máxima no condomínio. Ninguém o subordina e não tem poderes para lhe dar ordens. Qualquer semelhança com o sistema

presidencialista brasileiro não é mera coincidência.

Até para o síndico ser retirado do cargo por destituição será necessária uma assembleia com votos válidos que totalizem o quórum legal mínimo de 2/3 das unidades autônomas. Eis outra semelhança que não é mera coincidência. Muitas das convenções dos condomínios são pautadas ou inspiradas em nossa carta magna.

Portanto, não há que se falar que o condomínio é um tomador de serviços do síndico profissional ou que o síndico profissional, legitimamente eleito, terá um vínculo de emprego com o condomínio. O síndico é a alma e a voz do próprio condomínio. Ele não pode ser ao mesmo tempo tomador de serviços e prestador de serviços para ele mesmo, tampouco patrão e empregado subordinado a si próprio. Seria uma ilogicidade jurídica total.

Portanto, “síndico profissional” é um apelido dado a quem se candidata ao cargo de síndico em vários condomínios, e que, por fazer boas propostas e demonstrar experiência, consegue ser eleito. Se você ler por aí que um síndico foi “contratado”, desconfie. Ele sempre será escolhido por sufrágio e o quórum será qualificado.

## ASSESSORIA COMPLETA PARA REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS

**Desde 2012, trabalhando no assessoramento dos que possuem imóveis com pendências de regularização.**

### Assessoramento para:

- Regularização de imóveis perante cartórios, órgãos estaduais e municipais, com medidas administrativas ou judiciais.
- Arremate de imóveis em leilão. Desde a escolha do imóvel pelo arrematante até a sua posse.
- Assessoria ao adquirir bens em hasta pública, com custo menor do que a venda direta.

☎ 41 99945 5859

contato@salutarassessoria.com.br

📷 instagram/salutarassessoria



# Condomínios para a idade do futuro



Os idosos são a população que mais cresce no mundo. No Brasil, em menos de uma década, eles responderão por 30% do consumo de bens e serviços. A expectativa de vida pode passar de 100 anos. Ou seja, é bem provável que quem nasceu no início deste século viva para assistir e desfrutar do século 22. Complexos residenciais em construção estão se preparando para atender um novo tipo de morador: com mais de 60 anos, ativo, saudável, independente, repleto de planos e com vontade de viver bem. O mercado imobiliário mira, principalmente, em moradias de alto padrão com infraestrutura suficiente para atender as demandas do novo cliente, com acesso a uma variada gama de serviços, incluindo atividade física especializada e enfermagem 24 horas. Há até um conceito em inglês, para definir o idoso que pretende viver e morar bem no que lhe resta de sua longa vida: "aging in place". Algo assim como "envelhecer em casa".



Terceira idade é coisa do passado. O idoso de ontem é o “novo velho”, “longevo” ou “maduro” de amanhã. Por isso quer morar em um imóvel adaptado – a preferência pelo condomínio ganha disparado – que, em hipótese alguma, tenha a aparência de um hospital. Vade retro.

No Brasil, a ideia de ir morar com os filhos na velhice começa a ser abandonada, já que uma pessoa de 60 anos, muito provavelmente, tem a disposição e a vitalidade de um quarentão.

Os detalhes são importantes. Portas largas, banheiros amplos, pisos táteis e antiderrapantes, além de botões de emergência e interfone com sistema de vídeo estão no check-list de qualquer projeto imobiliário que pretenda atender esse público.

De acordo com André Marin, diretor de incorporação da Laguna, o projeto do Bioos levou em conta a opinião de experts. Entre eles, Flávia Ranieri, especialista em projetos de interiores para longevos, Guido Petinelli, consultor de conforto, energia e bem-estar, Renato Castello Banco, projetista da área de saúde e Norton Mello, empreendedor na área de médicos centers e residências para sêniores.

As obras do Bioos, em Curitiba (PR), tiveram início em junho deste ano, com previsão de entrega em 2025. O empreendimento, da construtora Laguna, terá duas torres, uma de moradia, e outra voltada para serviços, com shopping, academia e clínicas de saúde, também abertos ao público. Com 108 apartamentos de 42m<sup>2</sup> a 83m<sup>2</sup>, a torre residencial abriga uma garagem com 113 vagas. Entre elas uma para ambulância.

## MEU SONHO E EU.

Financie sua casa própria sem complicações



 **FinancieBem**

(41) 99920-2249

contato@financiebem.com.br

www.financiebem.com.br



**Inaugurado em Porto Alegre (RS), o Vintage Senior Residence é um dos poucos condomínios residenciais já entregues que obedece ao formato exigido por moradores longevos. Com atendimento personalizado home care, o Vintage oferece ainda um espaço ambulatorial e, para prevenir antes de remediar, um amplo calendário de atividades físicas, coletivas ou individuais, em sua academia de ginástica.**

**A escolha da capital gaúcha não ocorreu por acaso. Segundo Cyrela Goldsztein, responsável pelo empreendimento, foi parte de uma estratégia. “O estado possui um alto número de idosos e pensamos em fazer algo que pudesse atender de maneira satisfatória esse público”, diz.**



**Em São Paulo, o Matture Home Life ainda é uma obra aberta. No site da construtora Matushita, responsável pelo empreendimento, e no Youtube anuncia-se um condomínio no estilo “aging in place” com restaurante, co-working, área de lazer com piscina, belíssimo aquário, academia de pilates, centro de saúde, salão de beleza e até um espaço para costura. A construtora avisa: tudo isso com baixo custo condominial. Tratando-se de um edifício de alto padrão, com apartamentos de até 104 metros quadrados, o que a Matushita entende por baixo custo pode ser de um assombro inominável para os simples mortais. Mas vá lá.**



## O BRASIL AMADURECIDO

### 29,9 milhões

é o número de brasileiros com idade igual ou superior a 60 anos. Ou 15% dos 215 milhões de habitantes.

### 72,4 milhões

é o número de pessoas idosas que o Brasil terá até o ano de 2100. O que equivale à população da França e da Hungria juntas.

### 2031

é o ano em que o número de idosos no país deve superar o de crianças e adolescentes.

### Lei de Acessibilidade

Em vigor desde 2004, estabelece normas de acessibilidade em prédios residenciais. “Os condomínios novos devem ser construídos com os ambientes adaptados para a acessibilidade das pessoas. Quanto aos antigos, devem atender eventuais demandas e solicitações, levando em conta aspectos técnicos e arquitetônicos”, diz Marcelo Borges, diretor de Condomínio e Locação da ABADI – Associação Brasileira das Administradoras de Imóveis.



## A NOVA ONDA DOS CONDOMÍNIOS

### 50%

do empreendimento Bioos, em Curitiba, já está vendido. O lançamento da planta ocorreu em agosto de 2021.

### 2025

é o ano em que toda a estrutura do Bioos estará à disposição de seus moradores, segundo previsão da construtora Laguna.

### R\$ 1,1 mil

é o valor do condomínio no Vintage, localizado na capital gaúcha, o que inclui vários serviços. O restante deve ser adquirido através da modalidade “pay-per-use”. Em português, pague para usar.

### 104 m<sup>2</sup>

é o tamanho da unidade residencial, com duas suítes, do Matture Home Life, que está sendo construído na região da Chácara Inglesa, na capital paulista. O condomínio terá 15 andares com estacionamento, restaurante, aquário, piscina e área verde com horta de temperos. O conceito do empreendimento é o “aging in place”, o que significa envelheça em casa.

## Legislação do Condomínio

Coletânea prática

Luiz Fernando de Queiroz e Olga Maria Krieger

Em sua 5ª edição, a obra conta com as atualizações das novas leis condominiais, assim como os novos artigos do CPC. É uma excelente ferramenta para síndicos, condôminos e profissionais da área.



Compre  
através do  
QR Code

41 3323 4020

0800 645 4020

[www.livrariabonijuris.com.br](http://www.livrariabonijuris.com.br)

**Bonijuris**

# MAIS DE 152 MIL M<sup>2</sup> DE MUROS E FACHADAS REVITALIZADOS.

Com o projeto despiche, a ACGB transforma os espaços urbanos e a cidade ganha vida.



Inúmeras ações educativas, muitas empresas envolvidas e um único objetivo:

**Deixar a cidade ainda mais bonita!**

Acesse o QR Code e assista ao vídeo.



**ACGB**  
VIDA URBANA

“Fiz um teste de viralização. Em 60 dias, tinha 100 mil seguidores”

“A ideia no Instagram é traduzir a sindicatura. Do complexo ao simples”

“Ser síndico morador não é um bicho de sete cabeças, tampouco um hobby”



“O condomínio estava uma bagunça. Pensei: do caos nasce a ordem”

“A dica principal é não esperar nada. Visualizações, likes ou comentários”

“Vejo gente usando jargões complicados para mostrar como são sabidas”

# De repente **síndico**

Sergio Gouveia morou em dois condomínios e em ambos promoveu uma revolução administrativa. Agora, ele está nas redes sociais dividindo a experiência acumulada com outros candidatos à sindicatura

**B**aiano por adoção – ele nasceu no Rio –, casado, duas filhas, professor certificado pela Universidade de Cambridge (Inglaterra), **Sergio Gouveia**, 56 anos, ganhou milhares de seguidores nas redes sociais divulgando sua experiência como síndico orgânico. A profissão, que antes era destinada a moradores de longa data ou a aposentados, ampliou horizontes porque a expansão dos condomínios no Brasil assim exige. Gouveia é administrador com MBA em finanças públicas, e já em seu primeiro trabalho como síndico provocou uma revolução.

Uma de suas primeiras medidas foi atacar as despesas e congelar as taxas de condomínio. Com a economia, ele criou um fundo para promover reformas e benfeitorias. Deu tão certo que ele decidiu que era hora de ensinar. Para isso, ampliou seus canais digitais e passou a aceitar convites para proferir palestras em todo o país. Ele também escreveu vários livros. Um deles, em três horas e meia, depois de uma conversa no trajeto entre Dubai e Salvador, na Bahia. Acredite, Gouveia começou sua vida digital no Tik Tok. Mas também ampliou horizontes.

**Empreendedor, administrador, especialista em finanças, digital influencer e síndico orgânico. Como você conciliou todas essas funções?**

Foi um caminho natural. As coisas foram se misturando aos poucos, porque cresceram separadas. Sou administrador com MBA em finanças. Tinha um emprego, carteira assinada, era diretor de empresa. Mas fui me apaixonando pelo empreendedorismo. Foi, então, que desisti do meu emprego formal para buscar outros caminhos, desenvolver habilidades. Fui professor por muitos anos, por isso não tenho dificuldade para me comunicar, falar em público. Mas isso não bastou. Comecei a experimentar uma migração do formato presencial para o meio digital. Daí incorporei o influencer.

**A tecnologia é um desafio?**

Sou fascinado por tecnologia. Quando me deparei com o potencial da internet e sua capacidade de potencializar a mensagem, mergulhei de cabeça.

**E sua primeira opção foi o Tik Tok?**

Era uma rede social onde ninguém me conhecia. Minha ideia era entender o mecanismo, testar minhas teorias de viralização na internet. Resultado: em 60 dias, tinha mais de 100 mil seguidores. Hoje, tenho 180 mil.

**E quanto à estratégia?**

Eu trazia sete anos de experiência de sucesso em dois condomínios que administrei. Peguei todas essas ferramentas e juntei no perfil do Instagram, ao qual chamei “De repente, síndico”. O nome traduz minha condição de síndico morador.

**Qual é a proposta do seu perfil?**

Simplificar o caminho de quem quer ingressar ou está iniciando na sindicatura. Muitas vezes, a função do síndico é ocupada por antigos moradores, que foram eleitos, mas não sabem exatamente o que fazer. Meu trabalho é traduzir do complexo para o simples. Não se trata de um bicho de sete cabeças, mas também não pode ser um hobby. Quem se aventurar pode cumprir muito bem a tarefa, basta buscar capacitação.

**Onde o síndico morador erra?**

Infelizmente, ele vai na contramão de qualquer outro profissional que estuda e se capacita. Primeiro, apanha, sofre, toma bronca de todo mundo e, só depois, busca ajuda. Meu trabalho nas redes sociais é levar essa capacitação em gotas. Meus vídeos não têm mais de dois minutos. Foram feitos para que o síndico ponha a lição em prática. Abri também um canal no YouTube e ofereço cursos online.

**“O grande diferencial é que não falo para síndicos e sim para pessoas”****Ninguém diz “quero ser juiz de futebol quando crescer”. Com síndico é a mesma coisa?**

É muito parecido. Você vai a uma assembleia e não cogita ser eleito. Não é um projeto pessoal. Mas, então, você pensa no seu patrimônio, pensa na qualidade de vida, e acha que, se assumir, pode implementar suas ideias. Minha opção foi nietzschiana [referência ao filósofo Friedrich Nietzsche] porque a assembleia tratou de todos os problemas imagináveis: pendências, manutenção, defeitos construtivos, débitos do INSS, ações trabalhistas, caixa negativo. Foi quando eu pensei: “do caos nasce a ordem”.

**Não se arrependeu no dia seguinte?**

Não. Eu considerei o que estava em jogo. Tinha duas opções: ou empurrava com a barriga até que terminasse o meu mandato, ou promovia uma revolução e mudava tudo para melhor de modo que, depois, ninguém reconhecesse o condomínio. Resumo: em dois anos, zerei as dívi-

das, estabilizei a situação financeira – porque sem dinheiro você não faz nada – e passei a olhar para as reformas e melhorias sem que fosse necessário gerar taxa extra aos condôminos.

**Qual é o segredo?**

Repensar o modelo de funcionamento do condomínio. Reduzindo despesas e gerando economias que, em vez de retornar como desconto para os moradores, foram transformadas em caixa para reparos e benfeitorias.

**Então você mudou com a família para outro endereço?**

Exatamente. Saí de um condomínio horizontal para um vertical e, acredite, encontrei a mesma bagunça. De novo, fui à assembleia e saí síndico. Primeira medida: reduzir despesas e congelar as taxas condominiais por seis anos. Passado um tempo, chamei um corretor e pedi que avaliasse os apartamentos. Segundo ele, a valorização patrimonial era de R\$ 100 mil. Foi uma grata surpresa.

**Como o síndico deve usar as redes sociais para falar com o morador?**

A dica principal é não esperar nada. Visualizações, likes ou comentários. Vejo muita gente tentando valorizar o passe, usando jargões complicados para mostrar como são sabidas. Mas não é isso. O grande diferencial é não falar para síndicos, é falar para pessoas que têm receios, medos, dúvidas, inseguranças. Quando você se conecta, é muito fácil desenvolver dentro delas o bom síndico.

**Os Segredos do Síndico de Sucesso**

Alcance o topo começando do zero

Fábio Barletta Gomes e Daniele Oliveira Barletta Gomes

Se você é síndico ou quer se tornar um, este livro é para você! Os autores contam os segredos de quem iniciou os primeiros passos como síndico e quer alcançar o merecido sucesso por meio de uma atuação segura e eficiente. É a obra de cabeceira para quem quer alcançar o topo da profissão que mais cresce no Brasil.



Compre através do QR Code

41 3323 4020  
0800 645 4020

www.livrariabonijuris.com.br

**Bonijuris**



# COISAS BÁSICAS

Karla Pluchiennik\_ adprospera@gmail.com

## Condômino, a responsabilidade é sua

**Muito se fala** na responsabilidade e na capacitação do síndico, mas uma pessoa, por mais habilidosa que seja, não fará milagres em condomínios nos quais grande parte dos condôminos e moradores não estão preparados para cumprir seu papel.

**Lembrando que o síndico** não é empregado, mas também não é patrão do condomínio: ele é um representante da coletividade, o que significa que deve haver um equilíbrio em sua conduta, para que não aja como um tirano, mas também não se porte com subserviência excessiva.

**Algumas perguntas** podem contribuir para reflexão sobre a responsabilidade que cabe a cada morador enquanto agentes que

podem – e devem – fazer também sua parte para tornar seus condomínios mais bem conduzidos.

**O que você sabe** a respeito do condomínio? Na convenção e no regimento interno constam informações e regramentos cujo conhecimento é obrigatório a todos ocupantes. Além desses regramentos, é recomendado que os condôminos saibam noções básicas sobre condomínio para que possam estar mais conscientes do modo de operação do lugar que escolheram para morar ou trabalhar.

**Como está** a representação do seu condomínio? O síndico normalmente é eleito pela maioria dos presentes em assembleia. Se o

síndico não está cumprindo seu papel, saiba que ele foi eleito pela maioria dos condôminos que compareceram na reunião em que todos têm o direito de [e deveriam] participar.

**O condomínio** funcionará de acordo com as vontades individuais? Não. Na vivência em condomínio, assim como na sociedade em geral, há diversos princípios que são direcionados para o melhor funcionamento da coletividade. As regras valem para todas as unidades, mas nem sempre serão satisfatórias para as demandas individuais. Viver em condomínio também é exercitar a cidadania.

**Poderiam ser listadas** diversas perguntas, mas a provocação aqui é chamar os condôminos e moradores de condomínio para se apoderarem de seu papel enquanto agentes responsáveis pela realidade da qual muitas vezes só encontram tempo para reclamar ou lamentar. Longe de querer desresponsabilizar síndicos que não cumprem sua missão, o objetivo aqui é deixar a mensagem de que podemos agir para melhorar a pequena amostra da sociedade que se chama condomínio. Quem sabe, então, os efeitos disso se reverberem para evolução das cidades, dos estados e, quiçá, do país.



Bom Balanço

### BALANÇO SUSPENSO CHAPA RETANGULAR

 Baixo nível de manutenção

 1 ano de garantia

 Suporta até 100 quilos

 Podem ser fixados em:

Estruturas  
metálicas

Madeira

Concreto



### GANCHO MOSQUETÃO PARA BALANÇO SUSPENSO PERFIL U

[ganchobombalanço.com.br](http://ganchobombalanço.com.br)

 (41) 3156-4050

 (41) 99685-3037

[vendas@ganchobombalanço.com.br](mailto:vendas@ganchobombalanço.com.br)

 ganchosilencioso

 bombalanço

seguro  
silencioso  
funcional  
durável



# A chave e a taxa

É especialista em direito imobiliário quem diz: a obrigação de pagar o condomínio começa quando o proprietário toma posse do imóvel, segundo o entendimento adotado pelo STJ

**A** obrigação de pagamento das taxas condominiais nasce com a entrega das chaves do imóvel ao comprador, pois esse é o momento em que ele toma posse do bem e passa a ter acesso à estrutura do condomínio.

Entretanto, se o comprador se recusar a pegar as chaves sem justificativa adequada, ele se torna responsável pelo pagamento das taxas mesmo antes de tomar posse do imóvel. Esse foi o entendimento adotado pelo Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do Recurso Especial 1.847.734/SP.

O dever de pagar as taxas de condomínio é do proprietário do imóvel ou daquele que exerce algum dos aspectos da propriedade, a posse, por exemplo, sendo necessária a análise do caso concreto para verificar quem é o responsável pelo pagamento.

O artigo 1.336 do Código Civil estabelece os deveres dos condôminos e, em seu § 1º, dispõe que o condômino que não pagar sua contribuição estará sujeito aos juros moratórios convencionados, ou seja, arbitrados na convenção do próprio condomínio. No caso de não estarem presentes na convenção, aplicam-se juros moratórios de 1% ao mês.

Além disso, também estará sujeito a multa de até 2% sobre o valor do débito.

Vale lembrar que o Código Civil entrou em vigor no ano de 2003, ao passo que muitas convenções são anteriores. No caso em que a convenção do condomínio estabelecer encargos maiores do que os previstos no Código Civil, tal dispositivo perde totalmente sua validade.

**CONSULTORIA:**  
PEDRO BERTOLIN, ADVOGADO ESPECIALISTA  
EM DIREITO CONDOMINIAL.



Shutterstock

O dever de pagar a taxa de condomínio é do proprietário do imóvel ou aquele que exerce algum dos aspectos da propriedade.

## PARA LER

### Legislação do Condomínio – Coletânea Prática

5ª edição – revista, ampliada e atualizada

> **Sucesso editorial**, a obra é conhecida pelos especialistas da área como um *vade mecum* da legislação condominial e se tornou uma ferramenta de trabalho para síndicos, administradores e moradores. Reúne as diferentes normas legais aplicáveis ao condomínio tradicional, ao condomínio edilício e aos condomínios especiais. O índice temático é um completo guia de pesquisa que indicam com precisão, a informação procurada nos diversos códigos e leis que tratam da vida condominial. O livro é ainda uma obra aberta que conta com a contribuição do leitor para aprimorá-lo e torná-lo, cada vez mais, indispensável.



Luiz Fernando de Queiroz  
Olga Maria Krieger  
(organizadores)

Editora Bonijuris - 2020  
160 páginas - R\$ 50,00

[www.livrariabonijuris.com.br](http://www.livrariabonijuris.com.br)

## Toda semana no Condocast.

Alexandra Pryjmak, Daniela Fialla, Karla Pluchiennik e Olga Krieger

falam sobre condomínios.

Ouçã.



Assista.



# Seguros residenciais: cada vez mais acessíveis, fáceis e com um plus

Não é apenas proteção securitária. Empresas agora também miram no atendimento personalizado do cliente. Defeito na fechadura, chuveiro quebrado, vazamento na pia? Chame a Flix

A ideia de que o seguro residencial pode ser descomplicado e acessível está batendo à porta de condomínios e imobiliárias. Afinal, ninguém quer se deparar com um chuveiro queimado ou um vazamento na pia e não ter a quem recorrer. Nos EUA, eletricitas e encanadores se transformaram em artigo de luxo. Nas grandes metrópoles brasileiras, caminha-se para o mesmo problema. Profissionais há, mas nem sempre o serviço prestado tem um preço que cabe no seu bolso. A solução passa por um contrato com as seguradoras residenciais que oferecem esse tipo de serviço.

## QUALIDADE E CUSTO BAIXO

A Flix encontrou uma forma de combinar o que é bom e barato em um plano que salta aos olhos. A partir de uma assinatura de R\$ 9,90, é possível dispor de encanadores, eletricitas e chaveiros 24h solicitando os serviços até duas vezes por mês.

O plano é 100% digital e garante ainda, sem carência ou multas, a cobertura para raio, incêndio, explosão e danos elétricos.

“A vida está cada vez mais complexa. A ponto de ninguém querer se preocupar mais com vazamentos na pia ou com o chuveiro queimado. A nossa empresa vai ao encontro dessa demanda”, afirma Manoel Carlos Barranco, um dos sócios da Flix.

Fundada em 2020, a insurtech – nome em inglês que combina segurança com tecnologia – possui, segundo Barranco, um portfólio com mais de 150 opções entre cobertura financeira e assistência.



Eletricistas e encanadores começam a se transformar em artigo de luxo no Brasil. A solução passa por um contrato com seguradoras.

# R\$ 9,90

é o preço de um plano básico mensal para garantir o seguro de sua casa contra incêndios, danos elétricos e mais um rol de serviços emergenciais.

# 150

é o número de opções ofertadas no portfólio da Flix, incluindo cobertura financeira e assistência.

## VIDA LONGA AOS PETS

O pacote inclui o conserto de eletrodomésticos danificados por descargas elétricas ou corte repentino de energia, suporte e reparos de computadores e notebooks, além de um serviço completo que garante vida longa ao seu bicho de estimação. “É isso mesmo”, diz Barranco. “Criamos

um plano assistencial com consultas veterinárias e um amplo calendário de vacinas e serviços para garantir o bem estar do seu pet em todas as fases de vida”.

Em março deste ano, a seguradora fechou parceria com a Housi, plataforma de moradia flexível que atende 200 prédios na capital paulista e em 50 cidades do país. O objetivo é garantir proteção securitária para os imóveis geridos pela empresa com o selo de garantia da Flix.

“A parceria reforça o propósito de democratizar o seguro residencial em nosso país, tornando-o acessível a todos”, assinala Barranco.

A Flix é autorizada pela SUSEP – autarquia federal responsável pela autorização, controle e fiscalização do mercado de seguros – e conta com ampla aceitação imobiliária e condominial.

# A startup que começou pedalandando

Com mercados autônomos espalhados em condomínios de todo o país, Sandro Wuicik e Eduardo Córdova fizeram de uma bicicleta um 'carro de luxo'

**P**arece loucura, mas foi assim que os criadores da startup curitibana Market4u, Sandro Wuicik e Eduardo Córdova, começaram um negócio com franquias de mercados inteligentes que já ultrapassa fronteiras.

No princípio era um açougue. Não, no princípio era um posto de gasolina. Ainda não, no princípio era uma "vending machine" – uma máquina de venda automática de acessórios e ferramentas para bicicletas. Considere as opções acima, junte todas elas e eis uma explicação, em poucas linhas, do que resultaria, ao longo de um amadurecimento empresarial, na ideia de um minimercado autônomo com venda de alimentos e bebidas nos condomínios do país.

Imagine um mercadinho de bairro que oferece uma variedade de produtos, como por exemplo carvão e refrigerante de dois litros, macarrão, molho de tomate, detergente e balas de goma. Agora imagine que não há funcionários no caixa ou em lugar algum. O cliente entra, escolhe o produto, fotografa o código de barras e paga através do aplicativo.

Desenvolvendo tecnologia própria Wuicik e Córdova pensaram em uma ferramenta de autoatendimento que colocasse à disposição do cliente um leque de produtos sem que eles estivessem obrigatoriamente encaixotados em uma máquina. Bastava um espaço físico controlado – como o dos condomínios. Pois esse é o espírito e a essência do Market4u.

A primeira loja foi aberta em fevereiro de 2020, antes do Brasil registrar o primeiro caso da covid-19, ganhando força com o confinamento e a exigência dos consumidores de terem produtos de primeira, segunda e terceira necessidades à disposição sem sair de casa.

Hoje a Market4u tem um time de 250 funcionários encarregados do suporte tecnológico da empresa e franqueados em 125 cidades brasileiras, a maioria deles com negócios em condomínios. A novidade é que cada um dos licenciados pode administrar oito mercados autônomos sem precisar adquirir uma nova franquia, cujo custo médio é de R\$ 50 mil.

Em dois anos, a Market4u imprimiu sua marca e o seu modo de vender produtos em 2.100 pontos comerciais, desenvolvendo um



Eduardo Córdova e Sandro Wuicik (à dir.): no princípio era uma máquina de autoatendimento para ciclistas.

**“Acreditamos que, no futuro, todo condomínio vai ter um mercado autônomo. Esse modelo não substitui o varejo; é um novo canal de vendas”**

**Eduardo Córdova**  
CEO da Market4u

algoritmo que permite, por exemplo, o atendimento personalizado dos moradores por meio da análise de suas compras.

“Se em uma unidade residencial as pessoas dedicam mais tempo ao café da manhã, colocamos no sistema mais duas ou três marcas de queijo. Assim vamos melhorando o mix de produtos com base na inteligência que nosso sistema entrega”, diz Sandro Wuicik.

Os resultados animadores, segundo ele, fizeram com que a empresa planeje saltos maiores. No ano passado, a Market4u adquiriu um dos concorrentes com o propósito de transpor fronteiras. O primeiro destino deve ser o EUA e depois países da América Latina, como México e Chile. O projeto segue o mesmo modelo que vem dando certo no Brasil: fincar bandeiras em ambientes controlados que permitam a reposição rápida de produtos e a garantia de satisfação do cliente. Os condomínios e a Market4u foram feitos um para o outro.



**125**  
é o número de cidades atendidas em todo o país pela startup



Mercado autônomo instalado em condomínio: ambiente controlado, sem funcionários e com produtos escolhidos conforme perfil do morador.

Divulgação

“Sempre há aventureiros no negócio que acabam não conseguindo gerir o negócio com inteligência”

**Sandro Wuicik**

Criador e diretor administrativo da Market4U

## Com a palavra, o algoritmo

Sandro Wuicik diz que aplicativo detecta até a preferência do morador por pratos e vinhos.

### O que é a Market4U?

Basicamente é um aplicativo voltado para mercados autônomos dentro de condomínios. O que nós fazemos é oferecer um espaço com produtos variados, de refrigerante a pilhas, usando um sistema inteligente que não requer funcionários. O morador escolhe o que quer, registra e paga.

### Qual é a vantagem?

Se não é preciso pagar funcionários, é possível baixar o preço dos produtos, fazer ofertas. Além disso, o Market4U dispõe de inteligência artificial que permite identificar o perfil de compra de cada morador e enviar promoções personalizadas.

### Como é feita a reposição?

O aplicativo controla toda a operação. E faz mais: possibilita que o morador faça pedidos especiais para a loja. Por exemplo, um congelado para uma festa ou um vinho de marca e ano específicos.

Então temos um mercado de autoatendimento e um aplicativo de oferta de produtos. Como os síndicos controlam tudo isso?

A Market4U ouviu administradores e gestores

e ouviu deles a preocupação com os números que recebiam de outras empresas instaladas nos condomínios. Nossa resposta foi a transparência. Há um portal do síndico, que é acessado com login e senha, que permite a ele tomar conhecimento, em tempo real, de tudo o que foi vendido e repostado no mercado. Isso dá ao síndico mais segurança e também maior controle.

### E se o cliente quiser burlar a máquina?

Em primeiro lugar, 99% dos moradores de condomínios são honestos. Escolhem o produto e pagam por aquilo que escolheram. Quanto ao 1% restante, há câmeras de segurança que detectam comportamentos suspeitos e controlam também o acesso de crianças e adolescentes a bebidas alcoólicas.

### O morador pode encomendar produtos que não são ofertados no mercado?

Pode. Trata-se de uma compra programada que permite uma pronta entrega, através do aplicativo, com preços que são equivalentes ou mais baixos que os encontrados em supermercados. Esse estilo de venda começou como uma estratégia em Curitiba e vem se expandindo para São Paulo.

### Competitividade é o segredo para garantir que o mercado autônomo prospere?

Sem dúvida. O morador não pode recorrer ao mercado somente em casos de extrema necessidade. Por isso, os preços, produtos e ofertas são sempre uma preocupação dos franqueados.



**2.100**

é o número de mercados de autoatendimento instalados em condomínios



“O morador não pode recorrer ao mercado somente em casos de extrema necessidade. Por isso os preços, produtos e ofertas são sempre uma preocupação dos franqueados”

“A inteligência artificial permite identificar o perfil de compra de cada morador e enviar promoções personalizadas”

“99% dos clientes são honestos. Escolhem o produto e pagam por aquilo que escolheram. Quanto ao 1% restante, há câmeras de segurança que detectam comportamentos suspeitos”



### CONFIANÇA EM PRIMEIRO LUGAR

> As lojas da Market4u seguem um modelo chamado de “mercado de honestidade”. As lojas não têm atendentes. Os clientes fotografam o código de barras do produto que pretendem adquirir e pagam via aplicativo. De acordo com Wuicik, a inadimplência hoje é baixíssima, mas isso não significa que não gere prejuízo. “Se 1% deixa de pagar, o custo acaba incidindo sobre o produto. Vai gerar o mesmo problema do morador que não paga o condomínio e os outros são obrigados a ratear o prejuízo”.

### CAMPEÕES DE VENDA DA FRANQUIA

SORVETES  
CERVEJAS  
REFRIGERANTES  
CHOCOLATES  
VINHOS

- > Atualmente são cerca de 150 franqueados ativos. Cada um deles, administra, em média, oito mercados autônomos.
- > A venda de vinhos nacionais e importados nos condomínios deu tão certo que a Market4u criou um novo serviço no aplicativo: o Wine-forYou. Basta clicar e uma carta de vinhos, de preços e gostos variados, estará à disposição do morador. Tim-tim!
- > Para saber mais: [www.market4u.com.br](http://www.market4u.com.br)



# Excellence

## Certificado Digital

Obtenha seu certificado digital de maneira rápida e livre de burocracia!



facilidade e agilidade na emissão



atendimento presencial em Curitiba e online para todo Brasil



suporte técnico

### PRODUTOS:

Certificado digital para pessoa física e pessoa jurídica.



(41) 99658-7028

# COBRANÇA DE TAXAS DE CONDOMÍNIO COM GARANTIA DE RECEITA

---



## BOM PARA O CONDOMÍNIO. BOM PARA TODOS.

Com a receita garantida síndicos e síndicas têm seu trabalho facilitado, o condomínio conhece a realidade da saúde financeira e os moradores sentem no dia a dia os benefícios que um condomínio com plenos recursos proporciona.

A experiência do “viver em condomínio” se torna, além de mais agradável, mais tranquila e segura.



---

CONHEÇA AS GARANTIDORAS AFILIADAS AOS CONDOMÍNIOS  
GARANTIDOS DO BRASIL NO PORTAL VIVA O CONDOMÍNIO:  
[www.vivaocondominio.com.br/condominios-garantidos](http://www.vivaocondominio.com.br/condominios-garantidos)

ARTIGO  
TAL

Alan Bousso, alanbousso@uol.com.br

## Tokenização

**Uma nova maneira** de investir em imóveis está surgindo no Brasil. Em Minas Gerais, uma construtora lançou um imóvel 100% tokenizado. Na prática, isso significa transformar um ativo real em digital por meio do registro de incorporação. Desta maneira, é possível comprar somente uma parte do imóvel. A transação é realizada na plataforma blockchain.

**O imóvel é dividido** em 10 frações iguais e um investidor pode comprar uma fração de

10%. No caso recentemente lançado, o valor mínimo seria de R\$ 55 mil. É possível comprar mais de uma fração do mesmo imóvel. O retorno do investimento pode ser tanto por meio de aluguel quanto por venda.

## Alteração legislativa

**Os gestores de condomínios** precisam estar atentos e informar os condôminos sobre a mudança recente resultante da Lei 14.405/22, que altera o

artigo 1.351 do Código Civil. A partir de agora, bastam dois terços dos votos em assembleia para alterar a destinação do edifício ou da unidade imobiliária. Antes, era necessário 100%

## Sem previsão legal

**A suspensão de cobrança** por serviços eletrônicos de registros de imóveis pelas centrais estaduais foi determinada pelo Conselho Nacional de Justiça (CNJ) no fim do último semestre. Para o corregedor nacional de Justiça, ministro Humberto Martins, não há previsão legal para esse tipo de taxa, que deveria ser prevista em lei estadual ou distrital.

**As plataformas digitais** são utilizadas para registros de compra e venda de imóveis, financiamentos imobiliários, por pessoas físicas e jurídicas. Bancos e incorporadoras também utilizam esse canal para acompanhar transações. O setor de cartórios considera a decisão do CNJ preocupante e argumenta que o serviço pode ser inviabilizado por falta de fonte de custeio.

**A partir de agora, bastam dois terços dos votos em assembleia para alterar a destinação do edifício ou da unidade imobiliária. Antes, era necessário 100%**

Bonijuris



## QUÓRUM NO CONDOMÍNIO

O PODER DO VOTO NAS ASSEMBLEIAS

de LUIZ FERNANDO DE QUEIROZ  
e KARLA PLUCHIENNIK MOREIRA

Esta obra reúne de maneira didática a mais completa lista exemplificativa de quóruns relacionados à vida em condomínio. Desde aqueles necessários à aprovação de obras, alteração da convenção e regimento interno até os relativos ao condomínio tradicional e ao condomínio na multipropriedade.



CLIQUE AQUI

e adquira com desconto  
através do cupom

EXPRESSO10





# Que multa é essa, Arnaldo?

## MULTA INDEVIDA

**É indevida a multa cujo valor aplicado sequer é previsto no regimento do condomínio**

Apelação Cível – Embargos à execução – Execução de título extrajudicial – Débitos condominiais – Sentença de parcial procedência – Recurso do embargante – Insurgência contra o débito relativo à incidência de multa por infração ao regimento interno do condomínio – Ônus do embargado de comprovar que a aplicação da multa se deu de forma regular – Inocorrência – Ausência de prévia advertência – Valor da penalidade que sequer é previsto no regimento do condomínio – Multa indevida – Sentença reformada em parte – Decaimento mínimo do embargante – Inversão do ônus sucumbencial, com a fixação de honorários recursais. Recurso conhecido e provido.

(*TJPR – Ap. Cível n. 0030078-41.2019.8.16.0017 – 10a. Câ. Cív. – Ac. unânime – Rel.: Juiz Subs. em 2º Grau Humberto Gonçalves Brito – Fonte: DJ, 02.03.2022.*)

## LOCAÇÃO POR CURTA TEMPORADA

**Cassada a decisão proferida em sede de antecipação de tutela que permitia a locação de imóvel em condomínio**

Agravo de Instrumento. Ação declaratória de nulidade de assembleias e obrigação de não fazer. Decisão que ordenou ao condomínio, em antecipação de tutela, abster-se de criar obstáculos à locação do apartamento dos autores por curta temporada, ainda que através de aplicativos do tipo “airbnb”. Recurso demandando a cassação da liminar. Possibilidade. Fumus boni juris que milita em favor do condomínio agravante, tendo em vista o decidido pela assembleia de condôminos em data anterior. Prevalência da deliberação assemblear, até que seja julgado o mérito da ação. Recurso provido.

(*TJPR – Agr. de Instrumento n. 0030597-33.2020.8.16.0000 – 9a. Câ. Cív. – Ac. unânime – Rel.: Des. Vilma Régia Ramos de Rezende – Fonte: DJ, 12.07.2021*)

**Impor infração a condômino com base em cláusula inexistente não pode. É caso para o juiz apitar**



## REEMBOLSO

**Condômino que realiza obra de conserto de prumadas em razão de vazamento tem seu pedido de reembolso negado**

Apelação Cível. Civil. Ação de indenização com pedido liminar. Sentença de improcedência. Recurso do autor. Pretensão de reembolso das obras realizadas para conserto de prumadas em razão de vazamento em sua unidade residencial – Descabimento – Peculiaridades do caso – Ausência de comprovação da necessidade e urgência – Ademais, providência que dependeria de deliberação pela assembleia, seja previamente, em caso de não urgência, seja posteriormente, se houvesse urgência e omissão do síndico – Impossibilidade de reembolso do condômino que realiza isoladamente por sua conta própria as obras que entende cabíveis e posteriormente pretenda ressarcimento pelo condomínio, sem deliberação em assembleia. Sentença mantida. Fixação de honorários recursais. Recurso desprovido.

(*TJPR – Ap. Cível n. 0032596-67.2010.8.16.0001 - 9a. Câ. Cív. – Ac. unânime – Rel.: Des. Roberto Portugal Bacellar – Fonte: DJ, 20.07.2021.*)

## DOCUMENTOS

**Na execução de título extrajudicial para a cobrança de taxas condominiais é desnecessária a apresentação de balancetes e da ata da assembleia que aprovou as contas**

Execução de título extrajudicial – Taxas condominiais – Apresentação de balancetes e ata da assembleia que aprovou as contas - Desnecessidade – Suficiência da planilha de evolução do débito e dos boletos de cobrança apresentados pelo condomínio – Comprovação da certeza, exigência e liquidez do título – Precedentes. Declaração de prescrição da taxa condominial de março de 2013. Ônus sucumbencial readequado. Sentença parcialmente reformada. Recurso conhecido e parcialmente provido.

(**TJPR** – Ap. Cível n. 0034420-07.2019.8.16.0014 – 10a. Câ. Civ. – Ac. unânime – Rel.: Des. Juiz Subs. em 2º Grau **Humberto Gonçalves Brito** – Fonte: DJ, 12.07.2021).

## ROTATIVIDADE DAS VAGAS

**Não caracteriza esbulho o uso rotativo de vagas de garagem em condomínio comercial**

Agravo de Instrumento. Condomínio. Vaga de garagem de propriedade do agravante. Deliberação em assembleia-geral de terceirização da administração do condomínio e uso rotativo das vagas, conforme previsão na convenção do condomínio. Esbulho não caracterizado. Permissão de uso, sem custo, de vaga de garagem pelo agravante na condição de proprietário. Rotatividade das vagas. Prédio comercial. Possibilidade. Decisão agravada mantida. Recurso conhecido e desprovido.

(**TJPR** – Agr. de Instrumento n. 0014180-68.2021.8.16.0000 – 18a. Câ. Civ. – Ac. unânime – Rel.: Des. Juíza Subs. em 2º Grau **Ana Paula Kaled Accioly Rodrigues da Costa** – Fonte: DJ, 05.08.2021).

## CARTA REGISTRADA

**Inválida a assembleia convocada sem a observância da forma de convocação da assembleia do condomínio presente na convenção condominial**

Apelação Cível. Ação anulatória de ato jurídico. Assembleia para eleição de síndico de condomínio. Sentença de procedência adequadamente fundamentada. Invalidez do ato jurídico demonstrada. Inobservância da forma de convocação da assembleia do condomínio. Convenção condominial estipulando envio de carta registrada. Art. 1.334, III, do Código Civil. Participação de menos da metade dos condôminos. Prejuízo demonstrado. Ausência de prestação de contas. Fato incontroverso. Art. 1.350 do Código Civil e artigo 13 da lei 14.010/2020. Sentença mantida. Honorários recursais. Recurso não provido.

(**TJPR** – Ap. Cível n. 0060045-09.2020.8.16.0014 – 8a. Câ. Civ. – Ac. unânime – Rel.: **Clayton de Albuquerque Maranhão** – Fonte: DJ, 13.08.2021).

## QUADRA DE PADEL

**Condomínio que realiza obra voluptuária sem alvará deve suspender a construção**

Agravo de Instrumento – Tutela cautelar requerida em caráter antecedente – Realização de obra de construção de benfeitoria voluptuária (quadra de padel) em condomínio horizontal – Alegações de que a obra foi iniciada sem a concessão de alvará e de que os lotes 37 a 44 não detêm propriedade sobre a área comum em que está sendo realizada a referida obra – Deferimento da tutela de urgência – Determinação de interrupção imediata da obra – Presença dos requisitos legais – Inteligência do artigo 300, do Código de Processo Civil – Recurso desprovido.

(**TJPR** – Agr. de Instrumento n. 0013232-29.2021.8.16.0000 – 1a. Câ. Civ. – Ac. unânime – Rel.: Des. **Guilherme Luiz Gomes** – Fonte: DJ, 16.06.2021)

# QUESTÕES RECORRENTES DA VIDA EM CONDOMÍNIO

de **RODRIGO KARPAT**

Um livro com respostas para as dúvidas que não são encontradas facilmente na doutrina, que têm poucos casos julgados nos tribunais, ou que estão escondidas entre o direito e a gestão. Cada assunto é analisado de forma jurídico administrativa com foco nas questões práticas, no repertório jurisprudencial e no direcionamento da doutrina moderna.



**CLIQUE AQUI**  
e adquira com desconto  
através do cupom

**EXPRESSO 10**

**Bonijuris**

# Revista Direito & Condomínio

As regras do direito condominial não precisam ser incompreensíveis para o grande público, para quem não está acostumado com a escrita jurídica. Não precisam e não devem, pois quem mora em condomínio sabe que junto à segurança e à tranquilidade vem também a necessidade de respeitar as normas que regem a vida condominial. Por isso, o nosso objetivo é ser uma ponte para que o leitor estude mais sobre essa área do direito de uma maneira acessível.

**Conheça um pouco dos temas que abordamos na 31ª edição da Revista Direito & Condomínio.**

## **Síndico sempre alerta!**

“Todo síndico precisa estar bem preparado para desempenhar sua função de gestor no condomínio” é o que diz o advogado Felipe Ferrarezi, autor do artigo de capa. E pela expressão “todo síndico” podemos incluir uma gama diversa de gestores, desde aqueles que se profissionalizaram, até os que estão na função pela primeira vez. O que o autor nos alerta é que existe muito mais entre o céu e a terra de um condomínio do que possa imaginar nossa vã filosofia. Por isso, privilegiamos dois assuntos pouco lembrados: o cuidado com a rede de gás, cujo perigo de vazamentos exige que o condomínio tenha laudo de estanqueidade; e o transporte mais utilizado nos edifícios verticais, o elevador, que tem alto custo de manutenção, sendo importante investir num seguro específico.

## **Síndico não precisa estar só: conte com o auxílio dos conselhos**

Luiz Fernando de Queiroz, jurista renomado no direito imobiliário, explica em pormenores a liberdade que os condôminos têm de criar conselhos para além daquele consultivo ou fiscal. “Sem maiores dúvidas, podemos dizer que, na legislação atual, os condôminos estão livres para criar tantos conselhos quantos julguem necessários para a boa administração de sua comunidade, dando-lhes atribuições condizentes com sua função”.

## **Um pouco do dia a dia condominial**

Nesta 31ª edição da Revista Direito & Condomínio também reunimos temas comuns no dia a dia condominial, mas que receberam o olhar inteligente e a apreciação prática dos nossos colunistas: análise sobre a presença de animais de estimação em edifícios comerciais; gestão dos documentos pelo síndico, como a guarda e destinação deles; a importante constatação de que um condomínio não é equiparado a um banco, entre outros assuntos.

Olga Maria Krieger  
Editora da Revista Direito & Condomínio

Você pode acessar a Revista no site  
[www.editorabonijuris.com.br](http://www.editorabonijuris.com.br)





# É um pássaro, é um avião? Não, é o alpinista urbano

O que é uma aventura pode ser um trabalho e vice-versa. Caso dos alpinistas urbanos ou, na expressão mais enojada, o alpinista industrial. Em algum momento, o sonho de alcançar o pico do Everest, hoje um desafio que enfrenta “engarrafamentos” de pessoas no período em que as condições de escalada são menos extremas, pode ter se transferido para as metrópoles, cada vez mais verticalizadas.

Os alpinistas urbanos uniram a útil habilidade de enfrentar alturas vertiginosas ao agradável

– uma atividade remunerada. Trata-se de profissional que escala prédios para limpar janelas de condomínios, recuperar estruturas, retirar pichação de paredes e lavar monumentos públicos. Dizer que eles são profissionais de acesso por cordas, como quis o Ministério do Trabalho ao reconhecer a atividade em 2014, é pouco. De longe, eles podem ser um super-herói de capa vermelha. De longe, podem ser zeladores cuidando para que a cidade seja um lugar melhor para se viver.



Shutterstock

## ACHO QUE ESTOU VOANDO

Profissional há duas décadas, o curitibano Cirilo Cota (42) já não sabe mais quantos edifícios escalou. “Inúmeros”, afirma. Empregado na Ideal, empresa de manutenção predial, na capital paranaense, ele acorda às 6 da manhã e percorre o trajeto até o trabalho pedalando. “Alpinista que se preza também é um esportista”, diz. Cota aprendeu o ofício “na raça”, contando com o auxílio de profissionais mais experientes. Com a regulamentação da atividade, no entanto, foi necessário parti-

cipar dos treinamentos obrigatórios e realizar a prova de habilitação, que é periódica. Quem trabalha acima de dois metros de altura deve cumprir a Norma Regulamentadora 35, que estabelece os requisitos mínimos e as medidas de proteção para a função. O alpinista já esteve pendurado nas cordas a 129 metros de altura, ocasião em que fez a manutenção do Universe Life Square, o prédio mais alto de Curitiba, de 43 andares. “Fechei os olhos e imaginei que estava voando”, conta ele.



Arquivo

“Alpinista que se preza também é um esportista”

Cirilo Cota, 42

Profissional de acesso por corda há 20 anos

## 45 metros

é a altura do Obelisco da Praça 19 de Dezembro, em Curitiba (PR), que o alpinista urbano Matheus Fonseca escalou em um trabalho de limpeza voluntário da Associação dos Condomínios Garantidos do Brasil (ACGB/Vida Urbana). O monumento equivale a um prédio de 15 andares

Os alpinistas urbanos uniram a útil habilidade de enfrentar alturas vertiginosas ao agradável – uma atividade remunerada



## MAIS DE 216 EDIFÍCIOS, MONUMENTOS, FACHADAS E ESPAÇOS PÚBLICOS REVITALIZADOS.

Graças a ACGB, de cara nova e livres da degradação desde 2013.





## CARA, CORAGEM E UM CAPACETE

Alpinistas urbanos da Associação dos Condomínios Garantidos do Brasil (ACGB/Vida Urbana), uma organização sem fins lucrativos com sedes em Curitiba e Florianópolis, no Sul do país, **Matheus Momm Fonseca** (na foto, à esq.) e **André Turatti Afonso** são exímios “despachadores” de fachadas de condomínios. A missão é incansável porque os pichadores também não parecem ter descanso – apesar das multas cada vez mais salgadas. Fonseca é o mais experiente da dupla. Antes de encarar o alpinismo urbano como profissão, há sete anos, um de seus hobbies era escalar paredões de pedra na Serra do Mar. “Comecei com a cara, a coragem e um capacete”, afirma. No seu currículo consta a limpeza do obelisco da

Praça 19 de Dezembro, conhecida como praça do Homem Nu, na região central de Curitiba. Para realizá-la, o alpinista precisou convencer o prefeito da capital, Rafael Greca. O político duvidava que alguém, em sua consciência, tivesse a coragem de se pendurar a 45 metros de altura para lavar as quatro faces do monumento sem cobrar nada pelo serviço. Mal sabia ele. Detalhe: Fonseca já lavou o obelisco duas vezes. Afonso é um noviço. Completou, há três meses, o treinamento que inclui um teste prático em que são exigidas habilidades nas manobras e em nós de cordas – essencial no alpinismo. Nas horas vagas, ele une-se a Fonseca na prática de esportes. Adivinhe em qual modalidade?



Divulgação

**Nas horas vagas, os alpinistas da ACGB se unem na prática de esportes. Adivinhe em qual modalidade?**

## DOS GIBIS PARA A JANELA

Em 2016, super-heróis escalaram o prédio do Hospital Infantil Sabará, no bairro de Higienópolis, em São Paulo, onde se concentram condomínios residenciais de alta classe, para animar os pacientes na semana da criança. Obviamente, não eram super-heróis de verdade, eram alpinistas limpadores de janelas, vestidos a caráter com todo o paramento necessário – máscaras e capas esvoaçantes –, encarregados de provocar o espanto e a admiração da garotada enferma. Passaram por lá **Super-Homem**, Lanterna

Verde, Capitão América e, claro, a dupla dinâmica Batman e Robin. A limpeza da fachada durou três dias. Por meio da página do Facebook do hospital a equipe médica fez uma transmissão ao vivo para registrar o momento que os heróis chegavam às janelas pelo lado de fora. Diga-se que a aparição de alpinistas travestidos de personagens de HQs para brincar com as crianças enquanto fazem o seu trabalho não é exclusividade do Brasil. No mundo inteiro há ações semelhantes. Todas muito bem-vindas.



The Greenest Post

## MAIS DE 580 MUDAS PLANTADAS TODO MÊS.

Os canteiros da cidade ainda mais coloridos e cheios de vida.



C O N D O M Í N I O  
DIGITAL

Fernando Zito \_ fernando@zmr.adv.br

**Torcer pelo Brasil não altera a fachada**

**Já se tratou** do assunto em espaço de opinião no **Expresso Condomínio**, mas creio que seja importante retomá-lo dada a proximidade da Copa do Mundo de Futebol, no Catar, em novembro.

**Durante a competição**, os brasileiros apaixonados por futebol (e não somos todos?) gostam de decorar as ruas, os carros, as escolas com as cores verde e amarelo. Crianças, em especial porque ainda não estão embotadas das decepções e amarguras que cercam o esporte. A seleção é pentacampeã, mas a conquista, que ocorreu em 2002, parece agora tão longínqua no tempo quanto no espaço de 11.968 quilômetros que separam o Brasil, na América do Sul, e o Catar, no Oriente Médio.

**Esperanças que** se renovam, bandeiras que são estendidas nas sacadas dos condomínios. Há lei rigorosa que proíbe a mudança de fachada de prédios, inclusive em períodos breves como o da copa de futebol. Mas há que se modular essa compreensão.

**Se necessário**, o síndico pode até fazer uma enquete entre os moradores. É comum os moradores se reunirem para assistir às partidas, vestidos com a camisa da seleção e cercados de bandeiras. Dizer “não” ou aplicar a norma seca parece excessivo para um evento que acontece de quatro em quatro anos, não é mesmo?

**Importa lembrar** que a bandeira do Brasil está associada intimamente com a expressão “pátria em chuteiras” cunhada pelo jorna-

lista e dramaturgo Nelson Rodrigues. Foi o futebol que nos tornou patriotas e isso não significa demérito. Se, por alguma razão, ostentar ou não o símbolo nacional se revestiu em discórdia, o momento é apropriado para dar um basta.

**Por fim**, cabe dissipar a dúvida: estender bandeira na janela altera a fachada? Com certeza. Imagine se cada um dos moradores decidir fazer isso a qualquer tempo e de forma permanente? E não estou me referindo à bandeira verde e amarela, mas a qualquer bandeira. De time de futebol, de partido político, de país estrangeiro, de herói do cinema. O resultado seria uma colcha de retalhos com efeitos danosos. O da desvalorização do imóvel é o principal deles. E o que dói no bolso. Nesse caso, o síndico precisa agir rápido.

**Vale lembrar**: fachada é toda área externa que compõe o visual do condomínio, como as paredes externas, sacadas, janelas e esquadrias, portas e portões de entrada e saída do edifício entre outros elementos que compõem a harmonia estética. Se o condômino ultrapassar limites, o artigo 1.336 do Código Civil é uma ferramenta útil para o síndico. Nessa hora não adianta reclamar ausência de norma na convenção. A lei fala mais alto.

**CONDOMÍNIO EM FOCO**

QUESTÕES DO DIA A DIA

de **LUIZ FERNANDO DE QUEIROZ**

Esclarecedor e de leitura acessível, o livro explica direitos, reforça deveres e conduz ao entendimento pacificador, sempre à luz do direito, nas relações entre síndicos, condôminos, administradores e prestadores de serviço. As questões que surgem no dia a dia do condomínio são abordadas de forma objetiva e transparente.

**Bonijuris**

**CLIQUE AQUI**  
e adquira com desconto  
através do cupom

**EXPRESSO 10**

**“Só trabalho sem diversão  
faz do Jack um bobão”**

(Grafite em Curitiba que homenageia o personagem de Jack Nicholson no filme “O Iluminado”)

# A arte de rua chega aos condomínios

Alvo de pichações em anos recentes, o lado sombrio e feio dos edifícios, liso e rebocado, dá lugar a telas gigantes pintadas por artistas grafiteiros. Alguns de fama mundial, como o brasileiro Eduardo Kobra

**S**e você não sabe o que é a empena cega de um edifício, eis uma bela oportunidade. É o mesmo que fachada lisa e sem aberturas. Hoje, não é muito comum, mas já foi. Em tempos não muito remotos, acreditava-se que ventos do sul deixavam as pessoas doentes. Por essa razão, construíam-se prédios apenas com janelas viradas para o norte ou para as faces onde o sol nasce e se põe, respectivamente Leste e Oeste, Oriente e Ocidente. A legislação brasileira obedeceu a esse entendimento até que ele se tornou anacrônico. Mas ainda há edificações que, para garantir a privacidade dos moradores de prédios muito próximos uns dos outros, preveem lados sem vista no projeto arquitetônico. O que fazer com a empena cega? Eis a questão! Antes, ela podia ser coberta com propagandas, porém elas se tornaram tão agressivas que os ges-

tores municipais decidiram proibi-las. Exemplo é a Lei Cidade Limpa, aprovada em 2006, pelo então prefeito de São Paulo Gilberto Kassab, que continua a vigorar sem dar sinais de que perderá a força. O primeiro efeito do retorno desses paredões ao reboque cinzento e à feiura foi o picho, do solo ao cume. O segundo foi a arte. Em anos recentes, multiplicaram-se telas gigantes em todas as metrópoles do país. A tendência, aliás, é mundial e tem revelado talentos como o do brasileiro Eduardo Kobra, que de pichador, membro de gangue de bairro pobre de São Paulo, preso em três ocasiões, transformou-se em muralista renomado. Em setembro deste ano, Kobra inaugurou painel na sede da ONU, em Nova York. Ele assina outras obras em Abu Dhabi, Emirados Árabes e, claro, também no Brasil. Conheça outras artes de rua e seus artistas.

## R\$ 200 mil

É o preço que pode chegar uma tela gigante pintada por grafiteiro em fachada de condomínio. Empresas encomendam obras e movimentam negócio para artistas e síndicos.

## O que é empena cega?

Paredes laterais de um edifício sem aberturas. Essas paredes estão preparadas para receber outro edifício encostado ou para preservar a privacidade de moradores em relação a prédio vizinho.

[Fonte: Dicionário de Engenharia Civil].

**Obra pintada em fachada, durante a pandemia,  
faz retrato de motorista de aplicativo  
ao lado da mulher e dos netos. De emocionar**



**Antes de ganhar fama, o brasileiro Eduardo Kobra era membro de uma gangue de pichadores em bairro pobre de São Paulo. Foi preso três vezes**



Agência Brasil

### **Aquário Urbano.** São Paulo vai virar mar?

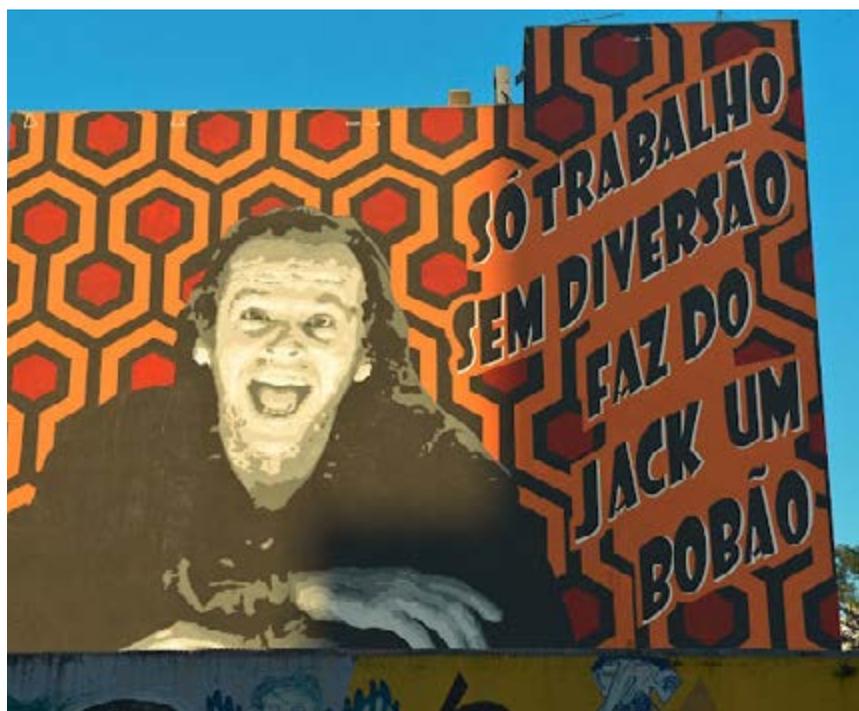
Trata-se de obra em construção. Pudera. O “Aquário Urbano” pintado em 15 fachadas de prédios, no centro da capital paulista, ganha novos detalhes a cada dia. O uso dos guindastes exibidos na foto acima dá bem a mostra do que pretende o artista Felipe Yung, o Flip, em parceria com o produtor cultural Kleber Pagú: uma explosão de cores com abun-

dância da fauna e da flora marinhas. O grafite, de proporções imensas, cuja pintura começou ao lado do Edifício Copan, um dos condomínios icônicos da capital, avança pouco a pouco e parece não ter fim. “Quando eu conheci o Pagú, a gente se deparou com essa encruzilhada, um lugar único, que tinha muitas possibilidades e muitas empenas cegas vira-

das para o mesmo ponto. E desse ponto, quando você olha em 360º, você se sente dentro de um aquário. A partir disso surgiu o ‘Aquário Urbano’”, conta Flip. No papel, o projeto pretende bater a marca de maior mural do mundo com 10 mil metros quadrados. Na prática, há mistérios que separam o céu e o inferno de Flip e Pagú de nossa vã filosofia.

### **Jack Bobão.** Um grafite de inspiração cinematográfica

Para quem não assistiu “O Iluminado” (1997), do diretor Stanley Kubrick, a hora é agora. Fachada localizada em prédio de apartamentos na Rua XV de Novembro, em Curitiba (PR), traz o personagem principal do filme, interpretado por Jack Nicholson. Também nos arredores, uma tela monumental pintada na empena cega do Edifício Muralha, na Marechal Deodoro, ostenta o cantor Ray Charles exibindo grande sorriso. As obras são dos grafiteiros do projeto Motion Layers: Leandro Lesak, Celestino Dimas e Eduardo Melo.



Circulando por Curitiba WCT

**‘Aquário Urbano’ é uma obra em construção. A previsão dos criadores é cobrir 15 fachadas de prédios com a fauna e a flora marinhas**

## Tela monumental exibindo o músico Ray Charles, com largo sorriso, foi pintada em empena cega do Edifício Muralha, em Curitiba

### De peito aberto.

#### Homenagem a um homem de família

Capital de Santa Catarina, Florianópolis abriga uma tela gigante em homenagem a Mário Mariano de Assis, motorista de aplicativo que esteve na linha frente durante a pandemia. O trabalho foi encomendado à grafiteira Gugie Cavalcanti, em 2020, quando os efeitos da covid-19 ainda eram devastadores e a vacina apenas apontava no horizonte. Para conceber a obra, a artista contou com a aprovação de condomínio residencial que cedeu a fachada para a execução do projeto. O resultado é o grafite “De Peito Aberto”, que retrata Assis, sua mulher, Elza, e os netos pintados em uma pequena janela. De emocionar.



Obra de Gugie Cavalcanti



Agência Brasil

### Mural das Etnias.

#### Arte no Boulevard Olímpico: 2,5 mil litros de tinta, 3 mil de spray

Em 2016, o Mural das Etnias, pintado pelo brasileiro Eduardo Kobra, foi considerado o maior grafite do mundo. Desde então pode ter perdido a realeza, mas não a pompa e a circunstância. A obra pintada na Zona Portuária do Rio, valorizando edifícios em seu

entorno, é parada obrigatória de turistas de todo o mundo. Com 3 mil metros quadrados, o mural fez parte do projeto das Olimpíadas na capital carioca. Kobra diz que levou três meses para conceber a obra, em todos os seus detalhes, e mais dois para transferi-la para

as imensas paredes. Para concluí-la foram necessárias 12 horas diárias de trabalho mais o consumo de 1.800 latas de tinta branca, 700 de tinta colorida e 3 mil latas de spray. Antes de se tornar famoso mundialmente, o paulista Kobra era um pichador.

Pioneiro na arte do grafite, francês cria ilusão tridimensional que se adequa à realidade do bairro ou à destinação comercial do prédio

**Em anos recentes, multiplicaram-se telas gigantes em todas as metrópoles do país. A tendência, aliás, é mundial e tem revelado talentos**

### **Afresco.** A fachada de ilusões do francês Patrick Commercy

Patrick Commercy é um pioneiro na arte do grafite. Desde 1970 ele dá vida às paredes lisas e sem abertura de edificações, chamadas tecnicamente de empenas cegas. O francês parte da ideia de criar pinturas que se adequem à realidade do bairro ou à destinação comercial do prédio. O resultado, impressionante pela ilusão tridimensional que proporciona, pode ser apreciado no site do artista em [www.a-fresco.com](http://www.a-fresco.com). Basta clicar o mouse sobre a imagem principal para assistir a “mágica” de Commercy ganhar forma. O antes e o depois.

**As obras de Commercy são encontradas em cidades francesas e em países como Bélgica e Itália**



OIP



## COISAS BÁSICAS DO CONDOMÍNIO

VOLUME 1

de **LUIZ FERNANDO DE QUEIROZ** e **OLGA MARIA KRIEGER**

“Coisas Básicas do Condomínio” é resultado de contínuas solicitações de síndicos, condôminos, administradores e fornecedores. O volume I reúne 25 tópicos de fácil leitura com informações elementares sobre o condomínio e é um instrumento de apoio a quem, no dia a dia, mora, trabalha, administra, garante, fornece ou mantém o condomínio no Brasil a todo vapor.

## Bonijuris



**CLIQUE AQUI**

e adquira com desconto através do cupom

**EXPRESSO 10**



Divulgação

Bruna Marquezine, Carol Castro, Manu Gavassi, Sheron Menezes e Natalia Klein estrelam série da “Netflix” ambientada em condomínio luxuoso: cheirinho de novela.

# ‘Maldivas’ é vida de instagram em condomínio de plástico

Com elenco e direção global, a série da Netflix padece do mal que faz do cinema brasileiro recente uma grande novela

**T**oda a boa vontade do mundo com a série ‘Maldivas’ não foi capaz de tirar aquele travo de amargura que todo espectador tende a acumular com o cinema nacional. A primeira temporada que estreou no Netflix com toda a pompa que o maior canal de streaming do planeta pode proporcionar não foi suficiente para que a avaliação da série fosse além do óbvio. Bonitinha, sim – ainda mais com Bruna Marquezine no elenco –, mas ordinária.

Deveria ser uma comédia ambientada em um condomínio. Não é. Trata-se, então, de uma tragicomédia, porque há um crime e a arma usada – alerta de spoiler – é o livro de regulamentos do condomínio. Improvável. Quem vive em condomínio, sabe que o regimento interno e a convenção, juntos, cabem em poucas folhas, insuficientes para compor um livro, quanto mais um livro volumoso e assassino.

Os furos no roteiro, entretanto, são apenas a casca de uma trama oca. Quem diria que as produções nacionais chegariam a esse ponto. Certa vez, o colunista Diogo Mainardi, alegando uma aptidão indigente para a arte, escreveu: “Fui lobotomizado pela Hanna-Barbera”. Pois o cinema, nessas plagas, lobotomizou-se pela Rede Globo. Não há produção nacional, raras exce-

ções, em que o espectador não tenha a sensação de ver uma novela. ‘Maldivas’ padece desse mal. O mesmo ritmo dos novelões, o mesmo cenário. Se é favela, é comunidade alegre, colorida e risinha. Se é mansão de magnata, tem mordomo, empregada de uniforme e suco de laranja à mesa. A impressão é que eles vivem em uma bolha de plástico e tudo é de plástico, inclusive os personagens. Não bastasse isso, a equipe foi importada das novelas, do diretor ao elenco principal. Bruna Marquezine, quem diria, deixou a Globo após duas décadas para singrar pelos mares do streaming. Ela vai estrelar também *Besouro Azul*, produção de Hollywood, já levando a bordo os fricotes de uma diva do cinema. Quem assistir a *Maldivas* verá que ainda não há razão para isso.

## Más línguas

Bruna Marquezine virou super star no set de filmagens de *Maldivas*. Do tipo que empina o nariz e não dá nem “bom dia” nem “obrigada”. Quando ela chegava, os funcionários comentavam em baixo tom: “Chegou a estrela de Hollywood”. Marquezine, todos já sabem, vai filmar *Besouro Azul*, super-herói da DC, para a HBO Max. O filme deve estrear em outubro de 2023.

## 43 milhões

É o número de seguidores de Marquezine no Instagram. Ela também é um modelo para o público adolescente, sobretudo o feminino. Ah sim, ela foi namorada de Neymar. Mas isso importa?

## Síndica de reality show

Ex-BBB, Manu Gavassi interpreta o papel de Milene, a síndica do *Maldivas*, metida em desvio de verbas. Cercada de flamingos infláveis, ela faz reuniões com as amigas, esticada à beira da piscina em um condomínio de luxo que parece proporcionar uma vida de Instagram para seus moradores. Durante as filmagens, Manu dividiu o camarim com Marquezine. “Passamos o tempo jogando ‘Uno’”. O espectador da série também.

## R\$ 700 mil

É o preço inicial de um apartamento nos moldes do retratado na série *Maldivas*. Na história, o condomínio fica localizado na Barra da Tijuca, na cidade do Rio de Janeiro. Moradias mais espaçosas em condomínio semelhantes – e eles existem – variam de R\$ 2 milhões a R\$ 7 milhões.



# Cozinha feita para qualquer tempo

Em edição de luxo, livro reúne receitas práticas e fáceis do tempo da vovó que estão em nossa memória e em nosso paladar afetivo

**S**alvo raríssimas exceções, morador de condomínio não sabe que leite se vendia no litro, que coco ralado era extraído, acredite, do coco, que fruta se pegava no pé e que galinha, ai de mim, era morta e desvestida de suas penas no mesmo dia em que ia para a panela.

A vida era risonha e sacudida. Hoje, é complexa e sisuda. Quando a culinária não passava na TV nem era coisa de especialista (chef, né?), mães e avós escreviam receitas em um caderno e o passava de mão em mão. Não havia fricassé nem frescura. Era bife acebolado, ovo mexido, pudim de pão e torta de banana. Cozido em dias quentes. Sopa de feijão em dias frios.

## Legislação do Condomínio

Coletânea prática

Luiz Fernando de Queiroz e Olga Maria Krieger

Em sua 5ª edição, a obra conta com as atualizações das novas leis condominiais, assim como os novos artigos do CPC. É uma excelente ferramenta para síndicos, condôminos e profissionais da área.



Compre  
através do  
QR Code

41 3323 4020

0800 645 4020

[www.livrariabonijuris.com.br](http://www.livrariabonijuris.com.br)

**Bonijuris**



## As sobras de hoje são o ingrediente especial de amanhã

Dona Dulce, que dá nome ao livro luxuoso lançado pela Editora Bonijuris, comandou o fogão durante quatro décadas, tempo em que colecionou receitas de doces e salgados tão fáceis de fazer como de comer. Na medida certa para quem vive a vida ligeira.

Paradoxalmente, a obra só veio à luz porque a vida parou. Foi durante a pandemia que uma das netas de dona Dulce resgatou o caderno de receitas de folhas amareladas com todos aqueles segredinhos da culinária da avó que, afinal, nunca foram secretos.

As 60 receitas estão, agora, reunidas no livro, juntamente às recordações familiares, disponíveis para quem faz da cozinha não uma profissão, mas apenas um breve capítulo do dia. Alguns dos “segredos” de dona Dulce o leitor conhecerá a seguir.

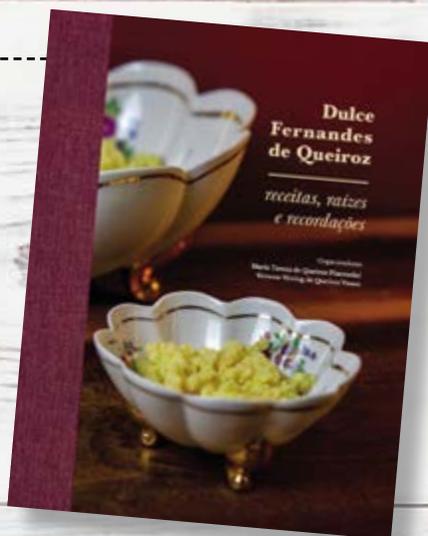
Você já comeu Chico-balanceado, Manezinho Araújo ou Gato de Botas, só não sabia que tinha esse nome



Shutterstock

### TORTA DE BOLACHA (foto acima)

- **Ingredientes:** 8 gemas batidas com 6 colheres de sopa de açúcar; 6 colheres (sopa) de Nescau; 300g de óleo de coco; 3 claras em neve; 1 xícara de nozes moídas; 1 1/2 pacote de bolacha maisena.
- **Modo de fazer:** Fazer a gemada, misturar o Nescau, o óleo de coco, as nozes e, por fim, as claras em neve. Intercalar essa mistura com camadas de biscoito rapidamente molhadas de um lado e de outro em leite integral. Colocar na geladeira.



**Dulce Fernandes de Queiroz** – receitas, raízes e recordações  
Maria Tereza de Queiroz Piacentini  
Simone Hering de Queiroz Yunes  
(organizadoras)

Editora Bonijuris – 2021  
194 páginas – R\$ 120,00

HYPERLINK  
“<http://www.livrariabonijuris.com.br>  
” [www.livrariabonijuris.com.br](http://www.livrariabonijuris.com.br)

## Vida em Condomínio

120 questões do dia a dia

Luiz Fernando de Queiroz

A 3ª edição chega para esclarecer as mais diferentes questões de forma rápida, didática e descomplicada. São 120 tópicos, que, juntos, fazem da obra não só uma leitura indispensável para síndicos e moradores, como uma ferramenta capaz de tornar a vida em condomínio ainda mais harmoniosa.



Compre através do QR Code

41 3323 4020  
0800 645 4020

[www.livrariabonijuris.com.br](http://www.livrariabonijuris.com.br)

**Bonijuris**



# Condomínios



## Inquilinos



**A**s relações entre os condomínios e os inquilinos nem sempre são amistosas. O condomínio não pode, por exemplo, privar o inquilino do uso de áreas comuns. O inquilino, por sua vez, não pode exigir do condomínio direitos que vão além de sua condição de possuidor da unidade residencial e não de proprietário. Por exem-

plo, participar de uma assembleia em que se discute despesas extraordinárias do condomínio. Isso é coisa de dono.

Se há uma diferença entre condômino e locatário? Claro que há. Um é proprietário, o outro não. Mas ambos são moradores e devem cumprir com as regras da convenção e com as decisões tomadas em assembleia. Se um dos lados passar dos limites, é obrigação do síndico assumir o papel de mediador e procurar um acordo que atenda as duas partes. A guerra entre vizinhos é o pior caminho. A via

judicial também. Fight, para valer, só nos games.

Justamente pensando nisso, a advogada Heloíse Jory, especialista em direito imobiliário do escritório Correa de Castro, em Curitiba, relaciona algumas situações recorrentes que podem ser contornadas sem a necessidade de calçar luvas de boxe ou subir em um octógono:

**Os direitos que o condômino possui sobre as áreas comuns do condomínio devem ser estendidas ao inquilino que alugar o imóvel. Agora, se o inquilino quebrar as regras de convivência, é o condômino quem responderá pelos atos do locatário.**

Embora esse tema seja objeto de discussão acalorada em assembleias, essa hipótese se aplica aos serviços de hospedagem como o Airbnb e o Homeway.

**Quem disse que locatário não pode participar de assembleia? Pode sim. E é autorizado por lei a votar sobre as despesas ordinárias do condomínio. Para os demais casos, o inquilino precisará apresentar procuração do proprietário. Ou seja, se é o caso de falar em nome do dono, só com papel passado.**

**A responsabilidade pelo pagamento do condomínio pode variar conforme o contrato de locação, mas a responsabilidade é sempre do proprietário. A dívida continua sendo do bem e o dono do imóvel precisa arcar com o pagamento. Depois ele pode cobrar do inquilino, inclusive por via judicial.**

**As multas são aplicadas em várias situações. Pets, crianças, barulho, festas, vazamento, reformas, vagas de garagem e não necessariamente nessa ordem. Mas você já deve ter ouvido falar que não há crime sem lei anterior que o defina, nem pena sem a devida aplicação legal.**

**No caso de contratos longos, recorre-se ao trivial: cópia de contrato de locação, telefone e email. Este último necessário para que o inquilino tome conhecimento das regras da convenção e do regimento interno. Dura lex sed lex.**

**Cadastro de moradores não é uma obrigação legal, mas é recomendável por questão de segurança. Mais ainda se o condomínio autorizou as locações temporárias via aplicativo de hospedagem. Condomínios com muitas unidades apelam à tecnologia e exigem reconhecimento facial ou biometria. Ou ambos.**





# Um prédio com piscina no céu

Estrutura de acrílico foi instalada no vão entre dois blocos de condomínio de luxo, em Londres. A sensação é a mesma de voar

A piscina foi fabricada no estado do Colorado (EUA) e inaugurada em maio do ano passado

As partes que sustentam a piscina foram feitas com aço de alta resistência que ajuda a absorver as tensões da seção central da estrutura de acrílico, que se expandem com as mudanças de temperatura

**10 andares**

acima do solo é a altura onde foi instalada a piscina, o que equivale a 35 metros

Desde que os Beatles tocaram no roof top (terraço) da gravadora Apple, em 1969, os ingleses não olhavam para cima. Pois olharam. E desta vez para testemunhar a instalação de uma piscina, a 35 metros de altura, entre dois blocos de um conjunto residencial de luxo no sudoeste de Londres, com vista para a nova embaixada dos Estados Unidos. Daí o seu nome: Embassy Garden – jardim da embaixada em tradução livre.

O projeto da piscina no céu (“skypool”) surgiu em uma reunião, em 2013, quando as equipes criativas da Eco World, empresa encarregada da construção do condomínio,

**50 toneladas**  
é o peso da estrutura da piscina

**25 metros**  
é o comprimento da skypool; a largura é de 5 metros

**\$ 940 mil**

é o preço médio de um apartamento no Embassy Garden

**148 mil litros**

é a quantidade de água que a piscina comporta

**20 cm**

é a espessura da lateral da piscina, que tem 1,2 metro de profundidade

discutiam a localização da piscina (veja o vídeo). Alguém deu a ideia maluca de instalá-la no vão de 14 metros entre os edifícios e a maluquice foi levada a sério.

Até que o projeto migrasse do mundo imaginário para o real foram necessários oito anos. Em 2021, a estrutura de acrílico transparente enfim foi içada e instalada no vão do condomínio, atraindo a atenção de muitos espectadores. Porém, ao contrário do que ocorrera na apresentação improvisada dos Beatles, 50 anos atrás, a polícia não foi chamada para acabar com o show. Menos mal.

Os números são impressionantes e seguem no quadro ao lado, mas é possível adiantar que o custo de empreendimento que envolve a “skypool”, os prédios de apartamentos com 10 andares cada um, além de escritórios, lojas, restaurantes e um parque linear ao lado da estação do metrô, bateu na casa do 1 bilhão de dólares.

Afora isso, como afirmou um morador à BBC de Londres, a sensação de nadar na “skypool” é a mesma de estar em um aquário flutuando sobre a cidade. Claro, um peixinho dourado poderia dizer o mesmo. Detalhe: para nadar na piscina é preciso ser morador e, para ser morador, é preciso desembolsar a bagatela de 940 mil dólares, preço médio do apartamento. Afora isso...

Os pormenores da peça acrílica podem causar vertigem ao leitor e, principalmente, ao nadador. Imagine: os prédios do condomínio se movem com o vento e há rodas nos engates da estrutura que fazem a piscina acompanhar esse movimento

Nas áreas do telhado de cada edifício há “skydecks” enfeitados com laranjeiras, um bar e um spa. A seis metros da piscina, no mesmo vão entre os prédios, foi construída uma passarela que permite que as pessoas se desloquem entre um bloco e outro sem nadar. Mas o barato mesmo é pular na água e atravessar de braçada

## Bonijuris

# LEIS ESSENCIAIS DO CONDOMÍNIO

COM NOTAS, GRIFOS E NEGRITOS

de **LUIZ FERNANDO DE QUEIROZ** e **OLGA MARIA KRIEGER**

Indispensável para quem procura respostas rápidas na legislação. Neste livreto você encontra o essencial das regras sobre condomínio com a transcrição de artigos de 23 leis ordinárias brasileiras, onde os autores chamam a atenção para o conteúdo mais relevante de cada norma citada.



**CLIQUE AQUI**  
e adquira com desconto através do cupom

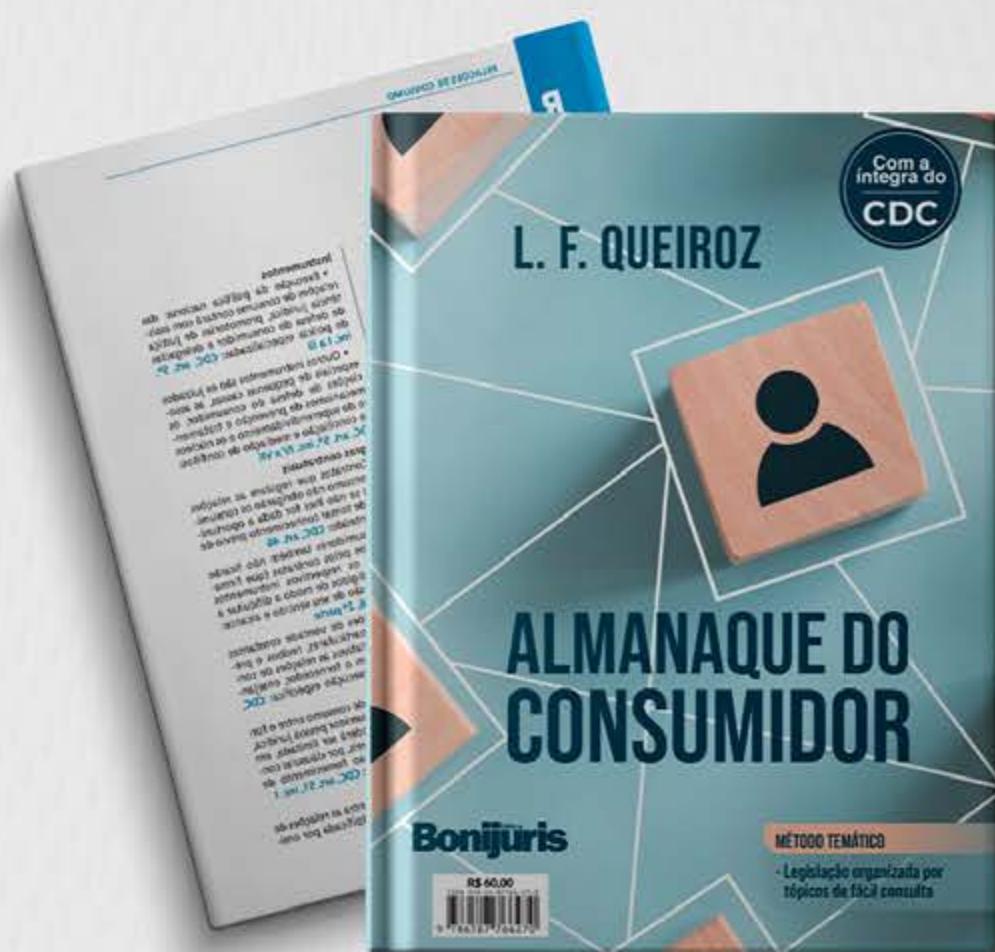
**EXPRESSO 10**

# ALMANAQUE DO CONSUMIDOR

de L. F. QUEIROZ

## MÉTODO TEMÁTICO

Legislação organizada por tópicos de fácil consulta



**CLIQUE AQUI**

e adquira com

**10%**

de desconto  
através do cupom

**EXPRESSO10**

O quinto livro do autor é dedicado a explicar a legislação brasileira de forma direta e simplificada. A obra reúne em um único volume as regras relacionadas ao consumo presentes na Constituição, no Código de Defesa do Consumidor (CDC) e na legislação federal através do método temático idealizado pelo advogado L. F. Queiroz. É uma valiosa ferramenta para quem atua na defesa dos consumidores e também para quem está do outro lado do balcão: os fornecedores de produtos e serviços.

[www.livrariabonijuris.com.br](http://www.livrariabonijuris.com.br)

## INSOFISMÁVEL GURU,

> Meu vizinho de baixo berra, geme e guincha. Faz festas, aumenta o som, toca pandeiro e bateria. Quando arranja namorada, faz “aquilo” dando urros feito um Tarzan. Como se não bastasse desconhece a campanha, não sabe bater à porta e tampouco goza de intimidade com aparelhos telefônicos. Quando quer falar com outro morador, escancara a janela e grita “Ô, peste!” Isso às 2 horas da madrugada. Civilização ou barbárie?

ALMIR HUMILHADO E OFENDIDO

< *Simples era a vida quando um peixe embrulhado em jornal podia encerrar uma discussão entre vizinhos. O artigo 1.337 do Código Civil prevê que, se o condômino apresentar reiterado comportamento antissocial, pode ser punido com sanção pecuniária. Dor, agonia, tortura, aflição, tormento, mas só ao bolso. Contudo, imaginar não faz mal a ninguém. Se você viu “O Poderoso Chefão”, com Marlon Brando, sabe quanto o filme é inspirador e terapêutico. Claro, estamos entrando no terreno da ficção. Luca Brasi, Bruno Tattaglia, Solozzo, Clemenza e aquela cena do restaurante no Bronx. Saudade, meus amigos, saudade.*

## DITOSO GURU,

> Tenho uma dúvida sobre algo que me ocorreu recentemente. Estava em uma roda de amigos na área de lazer do condomínio, onde ainda hoje se exige máscara. Enchi o copo, puxei a máscara, bebi um gole e o porteiro veio reclamar. Cadê a máscara? Então, enchi outra vez, puxei o porteiro, botei a máscara e veio o gole reclamar do copo. Peguei outra máscara, bebi o porteiro, enchi o copo e puxei o gole. Foi, então, que o porteiro me expulsou da área de lazer, não sem antes engolir o copo, beber a porta, chutar o gole e reclamar da máscara. Saí, sim senhor, mas só depois de fechar o copo, beijar a geladeira, enfiar a máscara e arrancar outro gole. O engraçado é que o bar se chama “+18” e eu só tomei 12. O que devo fazer?

CARLOS BONASERA, O ÉBRIO

< *Bonasera, Bonasera, nos conhecemos há anos, mas essa é a primeira vez que você me pede ajuda. Não me lembro quando me convidou para tomar uma cerveja na área de lazer do seu condomínio, embora nossas esposas sejam amigas. Você quer justiça, você quer olho por olho, dente por dente, mas nunca pensou em me chamar de padrinho. O porteiro não podia exigir o uso de máscara nem poderia expulsá-lo. Recomendo que fale com o síndico. Algum dia, e esse dia pode nunca chegar, vou procurá-lo para que me faça um favor.*

## PRESTIMOSO GURU,

> Osíndico do prédio onde moro não responde às minhas mensagens. Eu me sinto ignorada. Aliás, ninguém me cumprimenta nesse condomínio. Sou tão insignificante assim? Por que estão fingindo que não existo? No elevador não me notam. Na portaria ninguém me cumprimenta. Será que sou invisível? Será que vivo em um universo paralelo? Fui pagar o condomínio outro dia e era a única na fila. Mesmo assim, o atendente gritou três vezes: o próximo, o próximo, o próximo! Guru, será que morri e não sei?

MARIA PARADEIRO DESCONHECIDO

< *O próximo!*

## CONSUBSTANCIAL GURU,

> Estou levando uma vida de cão. Quando comprei meu apartamento, nos fundos, não havia nenhuma recreação ou barulho. Se ouvia alguma coisa era o chilro do grilo, o coaxar do sapo, o grasnar do pato, o mugido da vaquinha. Passados três anos, decidiram construir um espaço pet debaixo da minha janela. Totó late, Mary mia, Jurema ronrona, Rex uiva, Bronco rosna, baba e resfolega. Em primeiro lugar: é permitido criar espaços como esse apenas com os votos dos presentes na assembleia? Em segundo lugar: posso entrar com uma ação judicial? Em terceiro lugar: você pode me recomendar um antipulgas?

SEM MATO E SEM CACHORRO

< *Eu amo todos os bichos do mundo. Todo os bichos são meus irmãos. Mas esse papo de amor incondicional é bobagem. O filósofo Michael Corleone já dizia: “Fredo, você é meu irmão mais velho e eu te amo. Mas nunca mais tome partido de ninguém contra a família. Nunca mais”. Se não existia a previsão de construção de um espaço para cachorros e gatos no condomínio, é necessário um quórum qualificado para aprová-lo. O Código de Hamurabi punia aqueles que cometiam crimes graves costurando-os em um saco de gatos e os jogando no rio. Não sejamos tão rigorosos. Converse com o síndico. Se não resolver, recorra à Justiça. Tudo vai passar, a caravana passa, os cães ladram*



# Por que priorizar o pagamento da taxa de condomínio?

Por menor que seja, o condomínio gera despesas mensais para seu funcionamento. Os custos são divididos entre todos os moradores.

Diferente de uma empresa, o condomínio não possui reserva de capital para arcar com a inadimplência. Quando os moradores não quitam seus compromissos em dia, o condomínio fica sem recursos financeiros para pagar água, luz, funcionários, fornecedores, prestadores de serviços etc. Essa dívida acumulada gera prejuízo para todos os moradores.

**Quando todos pagam em dia é possível investir em melhorias que valorizam o patrimônio da coletividade.**

**Clique aqui**

e conheça as garantidoras afiliadas  
aos Condomínios Garantidos.

ou acesse:

▶ [www.vivaocondominio.com.br/condominios-garantidos](http://www.vivaocondominio.com.br/condominios-garantidos)

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

📘 [/condominiosgarantidos](https://www.facebook.com/condominiosgarantidos)