



QUERIDO GURU,
é coisa séria,
mas com bom humor

MORADORES 31



Expresso

condomínio

TENDÊNCIAS

O fenômeno dos condomínios no Brasil

Dados do IBGE mostram que o número de apartamentos nos centros urbanos brasileiros saltou de 6,1 milhões em 2009 para 10,4 milhões uma década depois. Ou seja, as cidades estão se verticalizando

A proliferação de edifícios no país acompanha uma tendência no mundo. Em 35 anos, as cinco regiões—Norte, Nordeste, Sul, Sudeste e Centro-Oeste—assistiram a um boom imobiliário, com crescimento de condomínios da ordem de 321%. Os investimentos no setor atingem R\$ 165 bilhões por ano, a maior parte concentrada nas metrópoles e capitais. Relatório da PNAD Contínua (Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios), mostra que há 68 milhões de pessoas morando em unidades residenciais no Brasil—quase 1/3 da população estimada em 214,8 milhões. Os números impactam no mercado de trabalho. Há 450 mil síndicos atuando no país. Entre estes, há 21,8 mil profissionais. A maioria concentrada em São Paulo (7.758), Rio de Janeiro (2.805) e Santa Catarina (1.962). Segundo a Associação Brasileira de Síndicos e Síndicos Profissionais (ABRASSP), a procura por síndicos gestores também reflete na contratação de serviços nas unidades residenciais e no espaço comum dos condomínios.

ESPECIAL 7, 8, 9 e 10



Em um universo de 72 milhões de moradias, número de condomínios duplicou.



Divulgação

CINEMA

Quem é o vizinho da porta ao lado?

PARA VER 26 e 27



Shutterstock

ALERTA

Humanizar seu pet é uma péssima ideia



BICHOS 11 e 12

02 **Opinião:** A bandeira do Brasil na sacada. Chama o síndico?

Editorial: Expresso Condomínio: mais rápido que um cafezinho.

Expressões: Região Norte do Brasil: 335 mil apartamentos.

Expediente: Quem somos.

04 **Plataforma:** O incrível prédio que derrete carros & outras informações que valem nota.

07 **Matéria de capa:** Tudo o que você queria saber sobre condomínios.

16 **Autismo:** Por favor, respeite o barulho.

14

Entrevista:

10 perguntas para a síndica do maior condomínio de Curitiba.



Arquivo

19 **Alienação Fiduciária:** O banco e a dívida, eis a questão.

21 **Zelador itinerante:** O carioca Filipe atende 28 condomínios por semana.

22 **É a lei:** A presunção de inocência do boleto.

24 **Condomínios pelo mundo:** O Tree House, em Cingapura, tem o maior jardim vertical do mundo.

25 **Segurança:** Fogo na 25 de março: uma tragédia que poderia ser evitada.

28 **Inimigos à vista:** Cuidado com as pragas.

29 **Assembleias:** Elas podem ser virtuais e permanentes.

30 **Sites de hospedagem:** A última palavra é da convenção.

31 **Humor:** Pergunte ao Guru e ele vai iluminar o seu caminho.

Colunistas:

06 Geison de Oliveira Rodrigues.

19 Karla Pluchiennik.

25 Alan Bousso.

30 Fernando Zito.

OPINIÃO

Amor, ordem e progresso

Sejamos francos, o Brasil ficou muito chato. Chato ao cubo. Chato ao ponto da intolerância, da rejeição, do cancelamento, da inimizade, do conflito, em casos que antes seriam inimagináveis, porque fúteis, porque contornáveis, porque facilmente driblados com humor e jogo de cintura.

As redes sociais, claro, têm culpa no cartório. Antes havia uma espécie de acordo tácito entre amigos. Religião, futebol e política não entravam na roda. E se entrassem seria apenas para dar molho ao deboche, não para provocar a batalha de Waterloo. Ou você acredita que convenceria o corintiano a torcer para o Palmeiras ou o católico a se converter ao budismo? Claro, na política as paixões não são tão arraigadas. Mas fiquemos no exemplo.

Em artigo recente, Jorge Lordello, um especialista em segurança condominial, se deparou com o caso do condômino que reclamava da punição que lhe impusera o síndico por pendurar a bandeira do Brasil na sacada do edifício. Em sua defesa, ele citou a lei 5.700/71, que trata do formato e da apresentação dos símbolos nacionais.

Lordello, então, foi consultar a mesma legislação e descobriu que a exposição da bandeira nacional no prédio só seria aceitável se ela estivesse hasteada em um mastro ou içada numa corda ou cabo (art. 11, I, da lei citada).

Imaginemos, contudo, que é jogo da Copa do Mundo e que o condômino queira chacoalhar a bandeira na hora do gol do Brasil. O síndico não faria objeções, porque a resiliência é uma das características do gestor. Entrar no campo minado da política, todavia, são outros quinhentos. Vale lembrar que o lema original da bandeira, de inspiração positivista, é “amor, ordem e progresso”. O “amor” que lhe surrupiaram poderia agora ser chamado de tolerância.



EDITORIAL

Olá, **Expresso Condomínio**

o jornal digital traz uma excelente notícia para você. Afinal, é de notícias que os jornais são feitos, não é mesmo? A partir desta edição, e também das próximas, nós, editores, redatores e colaboradores, temos uma missão: trazer ao leitor o melhor do mundo dos condomínios. “Mundo, mundo, vasto mundo”, como diria Carlos Drummond de Andrade.

O conteúdo é elegante, de fácil compartilhamento e de leitura rápida. Nós calculamos: ler as manchetes e destaques do jornal não deve exceder 4

minutos. Já o tempo de leitura integral, menos de 25. A internet é um meio de fácil acesso a informações, mas ela incorre em um nem-nem. As notícias não são nem organizadas, nem sistematizadas. Para acessá-las é preciso perder muito tempo. Muito mesmo. Quando se fala em condomínios, então, há um mar de águas profundas diante de nossos olhos. Não se trata apenas do número infindável de sites, cada um com suas notícias, e muitas delas abordadas à exaustão. Trata-se de separar o joio do trigo e, convenhamos, nem sempre o que se veicula em páginas da internet é digno de confiança. O jornal digital

Expresso Condomínio não é um aventureiro. Por trás dele, há um grupo de assessoria imobiliária de reconhecida excelência e uma editora com 30 anos de experiência em livros jurídicos, especialmente aqueles que dizem respeito ao direito condominial.

Os artigos de opinião e as reportagens incluídas nesta edição foram preparados não só para agradar os seus sentidos, mas também sua mente. Esperamos trazer, a cada edição digital, o melhor da informação sobre os condomínios e para os condomínios. Esse é o nosso pequeno passo. Talvez seja um grande passo para o setor.

EXPRESSÕES

335 mil

é o número de apartamentos construídos na Região Norte do país no período de 1984 a 2019. Apesar disso, a Região Sudeste continua liderando a quantidade bruta de domicílio verticais erguidos no mesmo período: 4,4 milhões. (Fonte: Triider)

“

Para atuar no setor de condomínio a ética é indispensável

Rosely Schwartz
Autora do livro “Revolucionando o Condomínio”

R\$ 761

é o que o paulistano (morador da capital de São Paulo) paga, em média, com despesas de condomínio. Multiplicado pelos 12 meses do ano o desembolso é de cerca de R\$ 9,1 mil (Fonte: Lello)

SIGA-NOS NA REDES SOCIAIS



@expresscondo



@express.condo



@express_condo



expressocondominio

Bonijuris

KIT BIBLIOTECA DO SÍNDICO



Utilize o cupom
EXPRESSO10

E ganhe 10% de desconto

Clique aqui
e adquira agora

livrariabonijuris.com.br



Oas - Barigui

Para o alto e avante

Não se trata de uma disputa para o livro Guinness de Recordes, mas o fato é que o Universe Life Square, o condomínio mais alto de Curitiba, com 152 metros, está prestes a perder o seu reinado. No mês passado, a empreendedora GT Building anunciou a construção do OÁS, um prédio de 50 andares e 179 metros de altura. Fica pronto em 2027. “Será um oásis na cidade grande, um refúgio particular para quem busca um lugar de bem estar e paz de espírito”, promete José Alfredo Thomé, diretor da empresa.

“O futuro é pensar a cidade bem planejada, como moradia, trabalho e lazer”

JAIIME LERNER (1937-2021)

Eu quero uma casa no campo

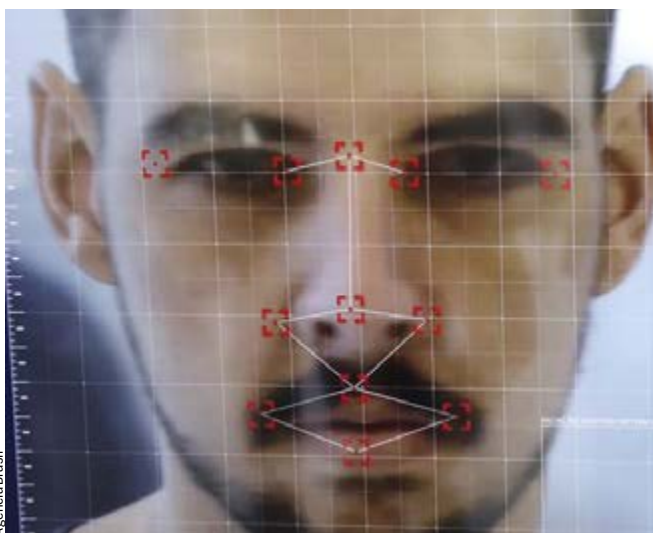
O teletrabalho veio para ficar e com ele cresce a procura por condomínios fechados localizados num raio de 100 km da capital paulista. Nos últimos dois anos, a Bossa Nova Sotheby's, imobiliária especializada no segmento de alto padrão, viu a demanda crescer 600%. O valor dos imóveis também: entre 20% e 40%. “O grande atrativo é a segurança porque são casas de campo em espaços fechados”, diz o diretor da empresa, Marcello Romero.

1.423,64%

É o crescimento do número de apartamentos na Região Norte do país em três décadas. São 335.438 unidades residenciais. O percentual é maior até mesmo do que aquele registrado nas grandes metrópoles no mesmo período.

Barba, cabelo ou bigode. Não importa.

Instalar ou não equipamento de biometria facial nos condomínios não é mais uma questão. Hoje a tecnologia já permite alta precisão. Como a identificação é baseada em diversos pontos únicos da face, o sistema funciona mesmo que o rosto do condômino tenha passado por alterações como barba, bigode, óculos ou mesmo um processo de envelhecimento. É o que garante Vinícius Reiche Matos, da Teclink.



Agência Brasil



Toda semana no Condocast.

Alexandra Pryjmak, Daniela Fialla, Karla Pluchiennik e Olga Krieger

falam sobre condomínios.

Ouçá.



Assista.





O incrível prédio que derrete carros

Construído em uma movimentada rua no centro comercial de Londres, o edifício 20 Fenchurch Street, conhecido pelo apelido 'walkie talkie' por causa do seu formato, ganhou má reputação em 2013 depois de, literalmente, derreter um carro. Como uma enorme lente de aumento, o vidro espelhado do arranha-céu concentrou os raios de sol que batiam em sua

fachada côncava, projetando-os sobre nada mais nada menos que um Jaguar XJ avaliado em R\$540 mil. O calor fez com que a temperatura se elevasse a mais de 95°C, deformando o espelho lateral direito do automóvel e contorcendo a lataria de uma das portas a ponto de ela quase se desprender da carroceria. O fenômeno provocou ainda um pequeno incêndio em

uma barbearia e poderia ter causado lesões em uma pessoa, caso a construtora LandSecurities, responsável pelo projeto, não providenciasse a instalação de um toldo para solucionar o problema. Foi uma medida provisória que até hoje, para quem passa pelo prédio de 35 andares e 160 metros de altura, soa como definitiva.

Bichos no apartamento

OSTJ já se posicionou a respeito: animais de estimação podem ser criados em condomínios, 'desde que não representem risco à segurança e à tranquilidade dos moradores'. Há casos catalogados de moradores que criavam cobras nas gavetas do armário e até de um gato selvagem que atendia pelo nome carinhoso de bichano.

A Lello vem aí

Administradora com mais de três mil condomínios na capital paulista e em outras seis cidades do interior e litoral do estado, a Lello anuncia a sua chegada em Ribeirão Preto. O município é o nono mais populoso do país, segundo o IBGE. Um dado que motiva ainda mais a empresa a apresentar seu projeto inovador de gerir os residenciais.

Inimigo declarado

Punir o morador é a melhor forma de combater a inadimplência? Garantidoras de condomínio afirmam que não. Ao restringir o uso da área de lazer ou negatar o condômino, o síndico estará arranjando um inimigo para sempre. A solução está na boa conversa e na negociação. A pandemia mostrou isso. Não há fórmula melhor.

MEU SONHO É EU.

Financie sua casa própria sem complicações



 **FinancieBem**
(41) 99920-2249
contato@financiebem.com.br
www.financiebem.com.br



Lançamento na era do novo normal

Os escritores Luiz Fernando de Queiroz e Karla Pluchiennik Moreira lançaram, no mês passado na Livraria A Página, a segunda edição do livro “Quórum no Condomínio – o poder do voto nas assembleias” (Editora Bonijuris, R\$ 50). Em 104 páginas, a obra reúne, de maneira didática, uma lista de quóruns relacionados à vida em condomínio. Karla é autora também de “Coisas Básicas do Condomínio”, lançada na mesma ocasião. Com 12 lojas nas regiões Sudeste e Sul do país, a Livraria A Página fez do evento presencial a sua entrada de gala no novo normal pós-pandemia.

Divulgação

Geison de
Oliveira
Rodrigues,

geison@bonijuris.com.br

SÍNDICO

PROFISSIONAL

Prestadores de serviços: a solução

O custo alto para manter empregados próprios levou os síndicos a buscarem prestadores de serviços autônomos. Contudo, o serviço autônomo pode gerar um passivo trabalhista capaz de onerar mais os condomínios do que se tivessem empregados contratados.

O art. 442-B da CLT, inserido pela chamada “reforma trabalhista” (Lei 13.467/17), determina que “a contratação do autônomo, cumpridas por este todas as formalidades legais, com ou sem exclusividade, de forma contínua ou não, afasta a qualidade de empregado prevista no art. 3º”.

O primeiro passo é evitar qualquer circunstância que possa gerar, no futuro, a obrigação de assinar a carteira de trabalho do prestador, de modo a ter de pagar anos e anos de férias com 1/3, recolher meses e meses de FGTS e outros encargos, com juros e correção monetária

Formalizar significa elaborar um contrato de prestação de serviço, contendo os dados comuns de qualquer contrato, principalmente a correta qualificação das partes, lembrando que para validar o documento é necessário priorizar três pontos cruciais: 1) objeto; 2) preço; e 3) prazo.

Objeto é descrever todas as atividades que o prestador de serviços irá desempenhar, especificando os produtos que o condomínio deve comprar para a realização do respectivo serviço.

O preço diz respeito aos honorários contratados, sendo interessante que o prestador defina a forma de pagamento (dinheiro, cheque, transferência eletrônica) e se ocorrerá por dia, semana, quinzena ou mês, sempre mediante apresentação de RPA ou nota fiscal, se o trabalhador tiver constituído uma MEI, o que é bem melhor.

O prazo deve ser estipulado, assim como a forma de renovação ou prorrogação. Mas o contrato pode ser por prazo indeterminado, pois o art. 442-B indica que o serviço autônomo pode ser prestado de forma contínua e com exclusividade. Não havendo subordinação mediante respeito à autonomia do prestador, não haverá a obrigação de assinar a carteira de trabalho e pagar consequências.



Vai que risca

De olho na verticalização urbana na cidade de São Paulo, a MT Valet está fornecendo manobristas para condomínios. E a demanda tem aumentado. Seja porque não há vagas para todos os carros, seja porque as garagens são muito apertadas e o dono do veículo não quer correr riscos desnecessários com a Mercedes do vizinho.

99% honestos

Há dois anos a empresa market4u iniciava seu processo de expansão instalando centenas de mercados autônomos em condomínios do país inteiro. Um mercado autônomo é igual a todos os outros. A diferença é que o pagamento da compra é feito através de um aplicativo. Pois a market4u fez uma pesquisa e comprovou que 99% dos clientes agem corretamente. O 1% restante? Bem, há sempre os espertinhos.

45 segundos

É o tempo que o elevador do Yatchhouse Residence Club, o condomínio mais alto do Brasil, com 81 andares e 275 metros de altura, vai percorrer do chão ao topo. O prédio deve ser inaugurado ainda este ano em Balneário Camboriú, a “Dubai brasileira”.



Registro central da cidade de São Paulo: em 2020, o número de aranha-céus na capital paulista ultrapassou 45 mil. Mais do que Tóquio, Seul e Moscou.

Tudo o que você queria saber sobre condomínios

Em uma década, o Brasil experimentou um boom na construção de edifícios residenciais. São 10,3 milhões de apartamentos no país – um crescimento de 68,7%. O número de condôminos também surpreende. Hoje são 68 milhões, o equivalente a 1/3 da população brasileira. Mais: há 450 mil síndicos em atividade e a ordem nos grandes centros urbanos é verticalizar. Para o alto e avante

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

10%

de desconto
através do cupom

EXPRESSO10

www.livrariabonijuris.com.br



A verticalização é uma característica mundial, mas diz muito também sobre a segurança proporcionada pelos condomínios, afora o algo mais que atende pelos nomes de conforto, praticidade e lazer

Guilherme Minarelli

Cientista social, pesquisador do Centro de Estudos da Metrópole (CEM), localizado em São Paulo

É

fato. A tendência de verticalização nas grandes cidades do Brasil e do mundo é um caminho sem volta. Construir prédios se tornou a solução para o aumento da população e o bem-vindo adensamento urbano. As moradias na forma de prédio são também necessárias para repovoar as regiões centrais, hoje tomadas por estabelecimentos comerciais que vivem o dilema de ser ou não ser lojas físicas. A internet ronda e dá sinais de que vencerá a batalha em tempo exíguo.

É no contexto dos grandes centros urbanos que cresce também a quantidade de condomínios. Números recentes da Pesquisa Nacional de Amostra de Domicílios (PNAD Contínua) mostram que, em uma década, a quantidade de apartamentos construídos no país aumentou de 6,1 milhões para 10,4 milhões – um salto

porcentual de 68,7%. Na pesquisa, os condomínios horizontais não foram contabilizados porque se misturam aos indicadores de casas, que representam a maioria dos domicílios no país (85,6%).

É possível, no entanto, constatar que o aumento de edifícios condominiais quase dobrou em três décadas – de 8,37% para 14,2% dos domicílios no país. Isso em um universo de 72,4 milhões de moradias.

Se mirarmos apenas na população dos condomínios verticais, ela é estimada em 68 milhões de pessoas, segundo levantamento da Associação Brasileira de Síndicos e Síndicos Profissionais (ABRASSP). É quase 1/3 da população brasileira, de cerca de 214 milhões, e o equivalente ao número de habitantes de gigantes da Europa como França e Reino Unido, vistos separadamente.

A verticalização é uma característica mundial, mas diz muito também sobre a segurança proporcionada pelos condomínios, afora o algo mais que atende pelos nomes de conforto,



Historicamente, a cidade é o espaço do encontro de pessoas. Com planejamento é possível que a verticalização seja positiva e os condomínios residenciais possam contribuir decisivamente para isso

Boom dos condomínios verticais

2009 6,1 milhões
2019 10,4 milhões

CRESCIMENTO

68,7%

(*) PNAD Contínua.

MORADORES EM CONDOMÍNIOS

68 MILHÕES

POPULAÇÃO DO REINO UNIDO

67,2 MILHÕES

POPULAÇÃO DA FRANÇA

67,3 MILHÕES

(*) PNAD Contínua e Wikipedia.

SÍNDICOS
450 mil

PROFISSIONAIS 21,8 mil
NÃO-PROFISSIONAIS 428,1 mil

(*) ABRASSP

DOMICÍLIOS
72,4 milhões

PRÓPRIOS 73%
ALUGADOS 18%
CEDIDOS 9%

(*) PNAD Contínua

COMO O IBGE DEFINE UM APARTAMENTO

Domicílio situado em prédio de um ou mais pavimentos, com mais de um domicílio situado em prédio de um ou mais pavimentos, com mais de um domicílio particular permanente e que conta com espaços comuns, como escadas, corredor, portaria e outras dependências.

LEGISLAÇÃO DO CONDOMÍNIO

COLETÂNEA PRÁTICA

de LUIZ FERNANDO DE QUEIROZ e OLGA MARIA KRIEGER

Em sua quinta edição a obra conta com as atualizações do Estatuto da Pessoa com Deficiência, Lei Antifumo, Lei da Acessibilidade, Lei do Consumo Hídrico Individualizado, assim como os novos artigos do Código de Processo Civil e continua sendo uma excelente ferramenta para síndicos, condôminos e profissionais da área.



CLIQUE AQUI
e adquira com

10%

de desconto
através do cupom

EXPRESSO 10

www.livrariabonijuris.com.br



1,38 milhão

é a quantidade de apartamentos construídos na cidade de São Paulo no período de duas décadas. Enquanto a oferta de casas praticamente ficou estagnada (de 1,23 milhão para 1,37 milhão), número de unidades residenciais em condomínios praticamente dobrou.

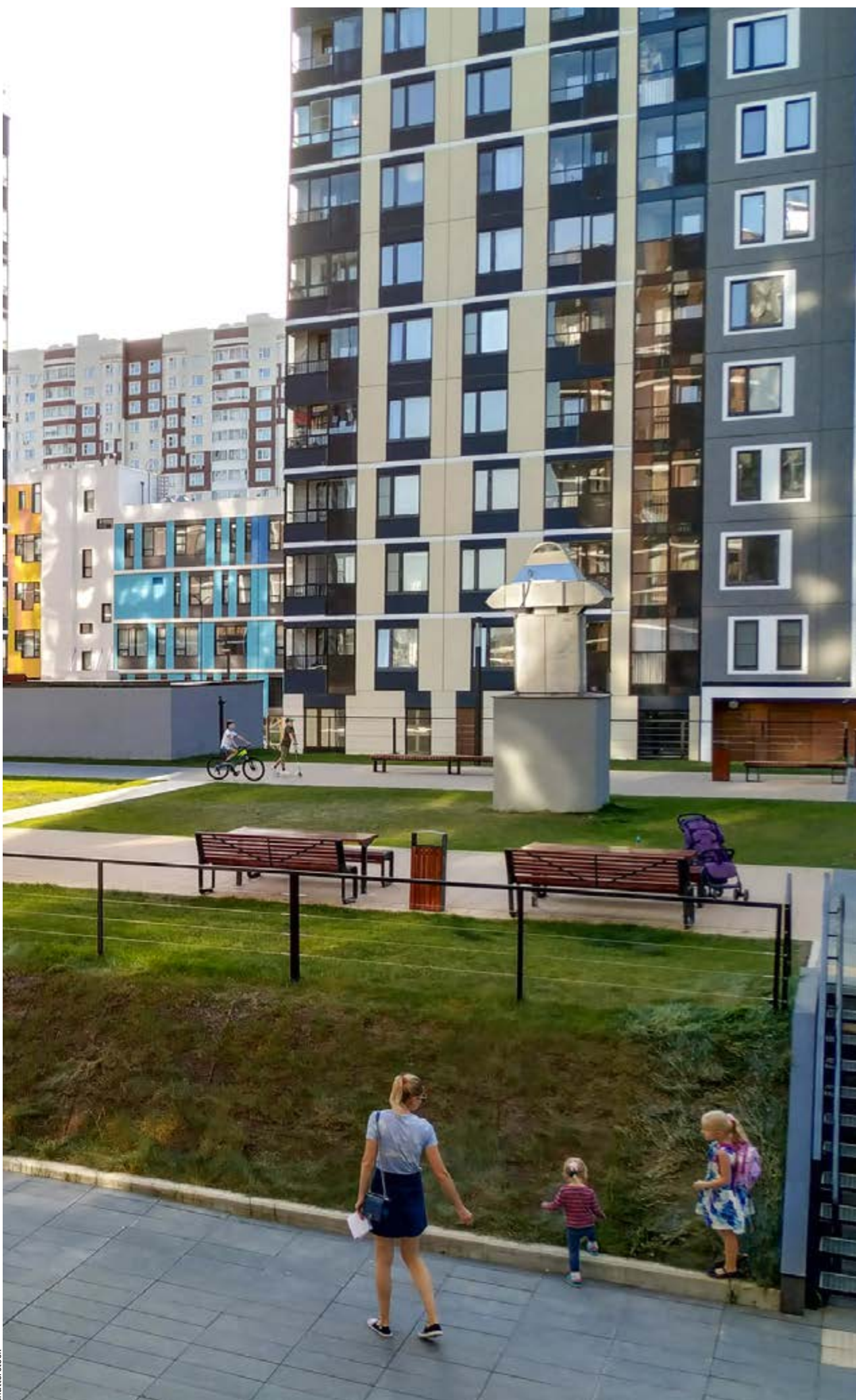
praticidade e lazer. Hoje, até mesmo condomínios de médio porte oferecem academias, praças de esporte, piscinas, salões de estética e praças de alimentação em suas dependências.

Verticalizar é preciso – e os condomínios atendem a essa necessidade – porque é possível pensar que o adensamento populacional pode melhorar “o uso da infraestrutura já existente, além de aproximar as residências dos locais de trabalho, reduzindo o trânsito, diminuindo o deslocamento e melhorando a qualidade de vida das pessoas”, afirma o cientista social Guilherme Minarelli, pesquisador do Centro de Estudos da Metrópole (CEM), localizado em São Paulo.

“Historicamente, a cidade é o espaço do encontro de pessoas”, prossegue Minarelli. “Com planejamento é possível que a verticalização seja positiva”, e os condomínios residenciais possam contribuir decisivamente para isso. Afinal, quando se fala em moradias verticais estamos falando também da revitalização das cidades, do estímulo ao comércio e da reintrodução de locais de lazer – como os cinemas, bares, restaurantes e teatros – no entorno dos edifícios.

Um estudo do CEM revela que a cidade de São Paulo hoje tem mais prédios do que casas. Os dados, aliás, mostram que a capital é um fenômeno. Em 2020, o número de arranha-céus em São Paulo ultrapassou 45 mil. Mais do que Tóquio, Seul e Moscou, com 30 mil, 16,7 mil e 12 mil edifícios construídos, respectivamente.

No caso de São Paulo, a explicação está no investimento na construção de edifícios em um período de 20 anos. Ao passo que a edificação de casas praticamente ficou estagnada – aumentou de 1,23 milhão para 1,37 milhão de unidades nesse período –, a de apartamentos dobrou: de 767 mil para 1,38 milhão.



O conforto e a economia proporcionados pelos condomínios estão no cerne da verticalização urbana.

VIDA EM CONDOMÍNIO

120 QUESTÕES DO DIA A DIA

de 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.



CLIQUE AQUI
e adquira com

10%

de desconto
através do cupom

EXPRESSO 10

www.livrariabonijuris.com.br



Falar sobre moradias verticais diz respeito também à revitalização das cidades, do estímulo ao comércio e da reintrodução de locais de lazer



O número de síndicos profissionalizados, embora ainda modesto, indica que há uma demanda crescente por gestores preparados para administrar e intermediar interesses e necessidades dos condôminos. Mediar conflitos, atender a diferentes necessidades, fiscalizar serviços, promover consertos ou reformas nos espaços comuns são tarefas que fazem parte do check-list de qualquer síndico. Mas há mais, muito mais. Às vezes o síndico precisa ser psicólogo, às vezes apaziguador, às vezes conciliador, às vezes durão, sujeito a chuvas e a trovoadas

Com número tão expressivo de condomínios concentrados não só em São Paulo, mas também no Brasil, os edifícios residenciais movimentam cerca de R\$ 165 bilhões por ano, segundo dados da ABRASSP. E geram empregos. Há 450 mil síndicos no país e a demanda por zeladores, fornecedores e empresas que atuam no ramo de serviços domésticos só faz aumentar. No caso dos síndicos profis-

sionais, correspondente a 21.868 do total, eles se concentram, em sua maioria no estado de São Paulo (7.758). Na sequência aparecem Rio de Janeiro (2.805), Santa Catarina (1.962), Minas Gerais (1.387) e Rio Grande do Sul (1.027).

O número de síndicos profissionalizados, embora ainda modesto, indica que há uma demanda crescente por gestores preparados para administrar e

intermediar interesses e necessidades dos condôminos. Mediar conflitos, atender a diferentes necessidades, fiscalizar serviços, promover consertos ou reformas nos espaços comuns são tarefas que fazem parte do check-list de qualquer síndico. Mas há mais, muito mais. Às vezes o síndico precisa ser psicólogo, às vezes apaziguador, às vezes conciliador, às vezes durão, sujeito a chuvas e a trovoadas.

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.



CLIQUE AQUI
e adquira com

10%

de desconto
através do cupom

EXPRESSO10

www.livrariabonijuris.com.br

Deixe que ele leve uma vida de cão

Com 70% de sua clientela concentrada em condomínios, o adestrador e passeador Allan Galvão alerta para o efeito prejudicial da humanização dos pets



Cachorros são feitos para ser cachorros. Quem age diferente com seu pet, tratando-o como um bebê, age muito mal, afirma Allan Galvão, dono da Passos de Cão, uma empresa em Curitiba (PR) que, desde 2015, se dedica a adestrar e passear com os totós, principalmente aqueles que vivem em condomínios – 70% de sua clientela.

Galvão foi metalúrgico durante 20 anos até que decidiu seguir sua vocação: treinar e cuidar desses animais fantásticos de habilidades maravilhosas.

Para quem insiste em calçar meias no cachorrinho, cobri-lo com touca, enrolá-lo no cachecol e – arre – enchê-lo de perfume, é bom saber que está cometendo um grande erro. Muito provavelmente está encurtando a vida do bichinho.

A natureza preparou os cães para se cuidarem sem a nossa ajuda, em ambientes mais imprevisíveis do que o meio urbano. Eles escutam muito bem. São capazes, por exemplo, de ouvir os barulhinhos do videogame do morador do prédio vizinho. Por isso latem quando parece não haver

nenhum sentido para isso.

Cachorros também identificam milhares de odores. Possuem 300 milhões de receptores olfativos, ao passo que nós, pobres humanos, temos 5 milhões – 60 vezes menos.

Quando os cães passeiam, e eles adoram fazer isso – não à toa, a profissão de passeador de cão prolifera no mundo –, cheirar um poste onde outro cachorro urinou é o mesmo para eles do que ler um código de barras. Agora imagine que o dono resolva borrifar uma fragrância no bicho. Acredite, para o ser humano colocar uma venda nos olhos e atravessar uma avenida movimentada seria menos confuso. Por isso, diz Galvão, é preciso respeitar os instintos do cão. Nada de tratá-lo como um bebê ou uma boneca.

2 anos

É o tempo de treinamento de um cão para atender crianças e adolescentes com necessidades especiais, autistas particularmente. Allan treina pets para esse fim. Custo: cerca de R\$ 50 mil.

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.



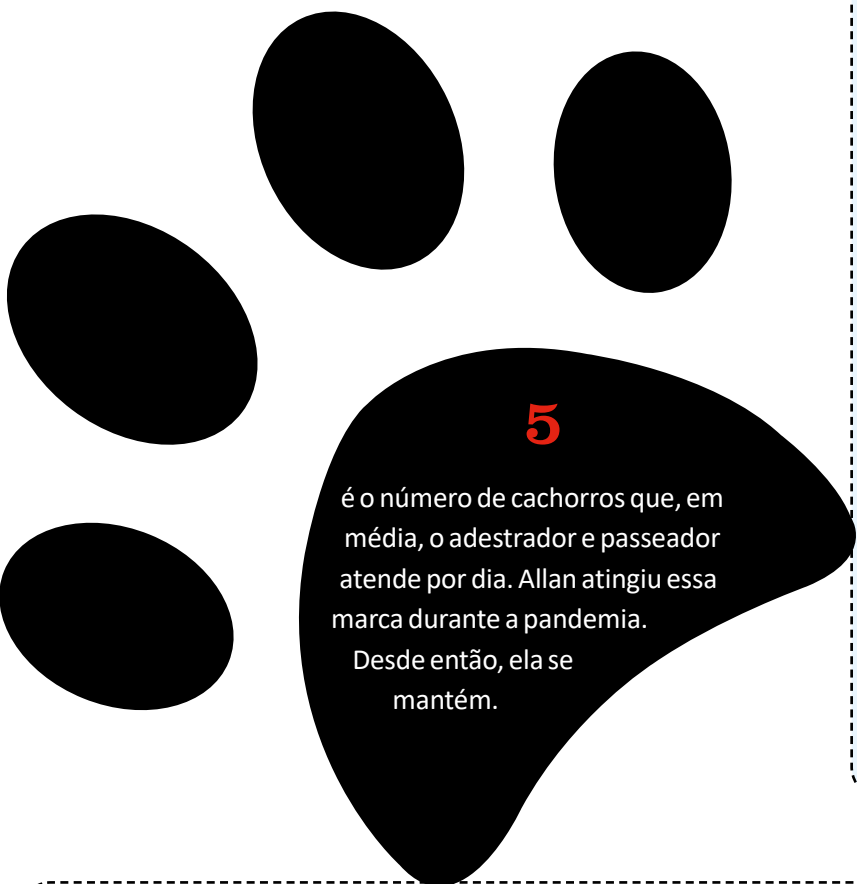
CLIQUE AQUI
e adquira com

10%

de desconto
através do cupom

EXPRESSO 10

www.livrariabonijuris.com.br



5

é o número de cachorros que, em média, o adestrador e passeador atende por dia. Allan atingiu essa marca durante a pandemia.

Desde então, ela se mantém.

Cada um no seu quadrado



Shutterstock

**

Nem pense em passeios de colo, carinho de bebê ou bolsas. Animais devem se exercitar. Os que moram em apartamento principalmente.

Bicho que não age como bicho fica preguiçoso, desenvolve problemas nas articulações e sofre com a obesidade. E nesse caso, sim, ele fica muito parecido com um humano.

**

Cães que não interagem com outros de sua espécie não entendem o papel do tutor, não gostam de interagir com outros cachorros e se tornam donos de si mesmo. Se você tentar obrigá-los a fazer alguma coisa, podem até se tornar agressivos.

**

Tratar o pet como humano pode gerar consequências graves com transtornos comportamentais e mesmo a morte do bichinho. É o que afirmam os especialistas.

Quatro perguntas para o Allan



Arquivo

Cachorros sofrem de tédio?

Sim. E de depressão. E quando isso acontece procuram algo para morder. Porque esse é o seu instinto. Assim acabam danificando móveis da casa e pertences dos donos.

Como evitar as reclamações por causa do latido do cachorro?

Entendendo porque ele age da maneira como age. O latido do cachorro é instintivo e sempre tem algum motivo. Ele não late de à toa. Pode ser que ele passe muito tempo sozinho ou esteja com fome ou com sede. Porque ouve ou fareja outro cachorro. Ou em sinal de alerta. Em sendo resolvido o problema, tenha certeza de que ele vai parar de latir.

Cachorros precisam de rotina?

Sem dúvida. E não importa a raça. É preciso olhar o cão individualmente. Se o temperamento for diferente, o cuidado também será.

Quais são as raças mais indicadas para apartamentos?

Não há raça certa. Existem aqueles que se dão bem em ambientes fechados e outros não. Da mesma maneira não existe cachorro mais fácil ou mais difícil de adestrar

Golden

Allan treina todo tipo de cães, mas tem um carinho especial por essa raça. O Golden Retriever (foto à esq.) é conhecido pelo seu temperamento dócil e por sua inteligência, além de figurar entre os mais procurados pelos clientes.

“

O cão não late de graça. Pode ser que ele passe muito tempo sozinho, esteja com fome, com sede ou fareje outro cachorro. Se você atender sua necessidade, ele vai parar de latir.

Allan Galvão,
adestrador

R\$ 2 mil

é o preço por um período de três meses para ensinar um pet de condomínio a fazer o que tem que fazer – xixi e cocô no lugar certo, por exemplo.

O adestramento pode ser feito em domicílio ou na sede da empresa de Allan – a Passos de Cão

DEIXE A COBRANÇA DAS TAXAS CONDOMINIAIS COM QUEM entende do assunto

A GARANTE se responsabiliza pela cobrança e repasse mensal da receita do condomínio. Com dinheiro em caixa, o SÍNDICO tem tranquilidade para realizar a gestão com excelência.



Clique aqui
e fale com um
especialista



www.garantemontreal.com.br

(41) 99258-6577

www.garantebandeirantes.com.br

(15) 98832-9996

**Cuidar do bem-estar
das pessoas e garantir
o sorriso delas no
condomínio pode ser
bem mais tranquilo.**

**O segredo?
Boa informação.**

**Com conteúdo de qualidade,
que otimiza a gestão do condomínio,
não há desafio que não possa
ser superado.**



**VIVA
MELHOR,**

viva
O CONDOMÍNIO

**Portal Viva
o Condomínio:**

- Notícias;
- Modelos gratuitos para download;
- Biblioteca;
- Fornecedores.



vivacondominio.com.br

☎ 41 3324 9062

[f](#) [@](#) **vivacondominio**



10 perguntas para a síndica do maior condomínio de Curitiba

O Vida Bella, localizado no bairro Atuba, tem 3,5 mil moradores. É um pequeno município dentro da capital paranaense. São 900 apartamentos distribuídos em 45 blocos. A administradora fala dos perrengues, dos desafios. E do lado bom da 'grande vizinhança'

1 Síndica profissional ou orgânica?

No começo, orgânica. Mas me profissionalizei e hoje sou síndica profissional. Tenho sob minha responsabilidade sete condomínios e estou nessa área há quatro anos.

2 Ser síndico é uma vocação ou um sacerdócio?

É uma vocação porque é preciso aptidão para lidar com as pessoas. Também é necessário gerir a parte financeira e a parte administrativa, mas a questão do trato com as pessoas é essencial.

3 Como administrar um condomínio cujo número de moradores é maior do que a população de mais de 50 dos municípios do Paraná?

É um desafio. São 3,5 mil moradores e 900 unidades residenciais. A cada dia, uma questão diferente tem de ser tratada, seja relacionada aos condôminos, seja relacionada à manutenção do espaço comum. Sou formada em direito. Comecei advogando para condomínios e, hoje, acumulo experiência suficiente para administrar um supercondomínio como o Vida Bella.

4 Um síndico precisa ser metade administrador e metade psicólogo?

Acredito que sim. Já passei por diversas situações em que o morador me procura para desabafar. Nesse caso, é preciso jogo de cintura. Ouvir primeiro e, depois, dizer o que você acha que pode ajudar. Tem de ser um pouquinho psicólogo sim. Mesmo sem formação.

5 Você conhece todos os moradores do Vida Bella? Por favor, nome, sobrenome e profissão.

Isso é impossível. Ninguém conhece. Mas de muitos eu sei o nome. O sobrenome? Ah, é demais. Nem a profissão. Nossa, que pergunta difícil.

6 Ser condômino é... reclamar muito e não comparecer à assembleia?

Essa é uma característica do condômino no Brasil. Não acontece só no Vida Bella. Temos

3,5 mil moradores, mas na assembleia comparecem apenas 30. Não vou calcular quanto isso dá em porcentagem [nós calculamos: 0,8%], mas a adesão é muito baixa. Os moradores preferem o debate nos grupos de whatsapp. É onde proliferam as reclamações.

7 Som alto, latido de cachorro e outros imbróglios. Como enfrentá-los?

Conversando. Geralmente faço uma reunião com as partes envolvidas e ajo como mediadora. Já houve casos em que reuni todos os moradores de um bloco para tratar da questão do barulho. Tem dado muito certo.

8 A inadimplência é o pior pesadelo do síndico?

Pode ser um problema em condomínios menores, mas não no Vida Bella. Trabalhamos com garantidoras que nos adiantam o valor das taxas condominiais. Assim, permanecemos seguros do ponto de vista financeiro e administrativo.

9 Então a segurança é o pior pesadelo do síndico?

É sempre onde concentramos nossos esforços. Examinando nossas deficiências e tornando o trabalho de vigilância o mais eficiente possível. É um tema que está sempre em

evidência.

10 Por que viver em condomínio?

Porque é seguro, porque temos áreas comuns à disposição, porque temos um grande "quintal" com parques, academias, piscina, salão de festas, churrasqueiras. Porque promovemos eventos e proporcionamos a interação entre os moradores. Eu gosto de conhecer meus vizinhos e o condomínio é uma grande vizinhança.

Renata Kuss: advogada, síndica profissional, administradora de sete condomínios.



Número de moradores do condomínio é maior do que a população de 53 cidades do PR

| Cinco municípios do estado que têm menos habitantes: | |
|--|-------|
| BOM JESUS DO SUL | 3.472 |
| ARAPUÃ | 2.951 |
| MIRASELVA | 1.786 |
| NOVA ALIANÇA DO IVAÍ | 1.560 |
| JARDIM OLINDA | 1.309 |

Vida Bella

3.500

moradores

“

Geralmente ajo como mediadora. Já houve casos em que reuni todos os moradores de um bloco para tratar da questão do barulho. Tem dado muito certo



Arquivo

Conjunto aquático do Condomínio Vida Bella, localizado no bairro do Atuba, em Curitiba (PR): uma pequena cidade dentro da capital.

Os cinco maiores condomínios do Brasil

Quatro estão localizados na Grande São Paulo, um em Belo Horizonte. Somados eles reúnem 50 mil moradores; 87,7% dos municípios do país têm população menor*

PORTAL DOS BANDEIRANTES

São Paulo – SP
27 blocos
2.826 unidades

17 MIL MORADORES

SÃO CRISTÓVÃO

Osasco – SP
37 blocos
2.813 unidades

10 MIL MORADORES

PARQUE PALMARES

São Paulo – SP
42 blocos
1.944 unidades

10 MIL MORADORES

PROJETO VIVER

São Paulo – SP
28 blocos
1.792 unidades

8 MIL MORADORES

JUSCELINO KUBITSCHEK

Belo Horizonte – MG
dois edifícios
1.100 unidades

5 MIL MORADORES



(*) Fonte: IBGE – estimativa populacional: julho de 2021.

FACILITADOR DO CONDOMÍNIO

VERSÃO SIMPLIFICADA DA LEGISLAÇÃO CONDOMINIAL

de **LUIZ FERNANDO DE 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.



CLIQUE AQUI
e adquira com

10%

de desconto
através do cupom

EXPRESSO 10

www.livrariabonijuris.com.br



Por favor, respeite o barulho

Choro sem fim, gritos, ruídos. É preciso que síndicos e moradores busquem informações sobre o transtorno do espectro autista (TEA) e que o condomínio atualize suas normas

Em vista disso, torna-se fundamental a presença de um síndico que tenha conhecimento ou busque informações sobre as características do transtorno do espectro autista, que procure conversar com os condôminos a fim de mostrar as peculiaridades do caso, que tente aplicar testes de realidade naqueles condôminos mais intolerantes e inflexíveis a fim de trabalhar a empatia e a sensibilidade. É preciso haver movimentos de conscientização no ambiente condominial com a participação dos demais condôminos.

A busca pelo conhecimento sobre o autismo para que seja possível lidar da melhor forma com a situação no ambiente pode surpreender e abrir portas nunca imaginadas, por exemplo, a descoberta de condôminos engajados e abertos à cooperação.



Shutterstock

**Muito mais
Para o seu
Condomínio**

- +** Garantia de Receita 100%
- +** Garantia de Recuperação
- +** Garantia de Reforma



**garante
mais**

Clique aqui
e fale com um
especialista >

garantemais.com.br
Campinas . SP

☎ 19 99794-5517

garantedeodoro.com.br
Curitiba . PR

☎ 41 99602-3027



É importante a maturidade da comunidade condominial para que não haja julgamentos em relação ao autismo, e que em algum momento de crise onde a família se vê sem saber o que fazer, não seja reprimida ou julgada por não conseguir acalmar ou amenizar as situações da criança

No condomínio onde a Vanessa reside atualmente os vizinhos entendem tranquilamente (ou pelo menos parece que entendem, segundo ela) as situações em que crianças com transtorno do espectro autista têm algum tipo de comportamento considerado inadequado para as regras do condomínio. Isso em um prédio com 16 apartamentos, onde vivem muitas crianças e idosos. Ela contou que teve boas experiências nos condomínios onde já residiu com o filho B., e considera que isso se deu em razão da sua antecipação em explicar aos vizinhos que essas situações típicas da criança autista poderiam ocorrer, postura que ajudou a evitar maiores reclamações. “Quando falamos na residência em condomínios, falamos em ambiente coletivo, onde pessoas de diferentes idades, culturas e necessidades residem e acabam se conectando de alguma forma. Cabe a nós, pais, conversarmos com os vizinhos e tentar fazê-los compreender que não é uma questão que podemos controlar sempre”.

Um síndico preparado é aquele que aplica testes de realidade em condôminos intolerantes e inflexíveis. Empatia e sensibilidade. Eis a lição

COISAS BÁSICAS DO CONDOMÍNIO

VOLUME 1

de **KARLA PLUCHIENNIK MOREIRA**

“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.



CLIQUE AQUI
e adquira com

10%

de desconto
através do cupom

EXPRESSO 10

www.livrariabonijuris.com.br



“Quando falamos na residência em condomínios, falamos em ambiente coletivo, onde pessoas de diferentes idades, culturas e necessidades residem e acabam se conectando de alguma forma. Cabe a nós pais conversarmos com os vizinhos e tentar fazê-los entender ou compreender que não é uma questão que podemos controlar sempre”

(Vanessa Quevedo Horn, psicóloga, mãe de um menino autista)

Sobre o papel da família para a qualidade nas relações sociais da criança autista, o médico neurologista pediátrico Carlos Gadia afirma que, quando os pais são treinados, capacitados e demonstram habilidades, eles podem intervir de uma maneira positiva, causando uma melhora cognitiva da criança e também das questões básicas do autismo, como a comunicação e a interação social. Portanto, a participação da família é fundamental para a melhora das relações sociais.

Além dessa postura presente e comunicativa que os pais precisam ter esclarecendo situações, é preciso dar atenção. O acolhimento por parte dos vizinhos

condôminos da família atípica que venha a residir no condomínio, como é o caso da família da Vanessa, é essencial. É importante que a comunidade condominial compreenda as diferenças de comportamento de uma criança com transtorno do espectro autista para que não haja julgamentos em relação ao autismo, e que em algum momento de crise em que a família esteja sem saber o que fazer ela não seja reprimida ou julgada por não conseguir acalmar ou amenizar as situações da criança.

Nesse sentido, as normas internas que regulamentam questões que envolvem a criança com TEA e sua família no condomínio exercem um papel fun-

damental para o bem-estar das relações condominiais e para a prevenção de eventual discriminação. O acolhimento deve ser integral, com essa previsão normativa na convenção ou no regimento interno, uma vez que passam a garantir o tratamento digno conferido à família atípica. Ademais, além do trabalho do síndico para conscientizar e amenizar conflitos, a adequação das normas condominiais é a melhor forma de dar suporte ao gestor, que tem o dever de fazer valer essas normas. O condomínio só tem a ganhar com a busca de conhecimento e orientação, reflexão, planejamento e atualização das normas de acordo com a realidade onde vivem.

**Natalia Farinon Paim é advogada e mediadora de conflitos.*

Envie seu artigo para a Revista Bonijuris

Não perca
o prazo!



Saiba mais:

☎ 0800 645 4020

@ juridico@bonijuris.com.br



O banco e a dívida, eis a questão

Em separata especial, a Revista Bonijuris traz parecer do civilista Flávio Tartuce e artigos de dois juristas sobre a responsabilidade das instituições financeiras com o débito condominial

Em 2018, a Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça isentou os bancos credores do pagamento de débitos de condomínio, sob a alegação de que tal responsabilidade caberia ao devedor fiduciário—aquele que financiou o imóvel junto à instituição financeira.

O entendimento daquela corte, entretanto, está longe de encontrar pacificação, quer seja pela jurisprudência, quer seja pela doutrina jurídica. Em parecer publicado pela editora Bonijuris em separata de 52 páginas — um fascículo avulso — o civilista **Flávio Tartuce** contesta a posição do STJ com argumentos que vêm sendo aceitos em acórdãos de tribunais estaduais, em especial os da Região Sul (Paraná, Santa Catarina e Rio Grande do Sul).

Para o professor Tartuce, uma das artimanhas usadas pelos bancos para fugir à responsabilidade pela dívida condominial é adiar o processo de consolidação da propriedade do imóvel, deixando que as ações na Justiça se arrastem indefinidamente. Para evitar que isso ocorra, tribunais do estado de São Paulo estabeleceram o prazo de 120 dias para a consolidação, mas as instituições financeiras têm encontrado maneiras de fugir à obrigação graças à contratação de renomadas bancas de advocacia atentas a seus interesses.

Artigo do advogado **Yuri Augustus Barbosa Vargas** explica que a criação da alienação fiduciária — instrumento que dá garantias ao credor do recebimento de seu crédito — não deve ser obstáculo para a quitação da dívida condominial. Pagar a taxa mensal é condição essencial para possibilitar a saúde financeira dos condomínios. Sem ele, a

administração pode quebrar e, assim, provocar a desvalorização do imóvel.

Cabe lembrar, como afirma **Paulo Henrique de Moraes Júnior**, outro jurista que assina artigo na separata, que transferir a dívida do condomínio para o credor fiduciário não significa premiar o mau pagador. “O banco sempre poderá mover uma ação de regresso para responsabilizar o devedor”, garante.



Capa da Separata número 4 da Revista Bonijuris: STJ isentou bancos credores do pagamento de débitos condominiais. Tribunais estaduais não concordam.

SERVIÇO:

RECEBA GRÁTIS UMA CÓPIA DA SEPARATA

Basta solicitar para:

imprensa@expressocondominio.com.br

Whatsapp: 41 3019 0156



Karla Pluchiennik,
adprospera@gmail.com

COISAS BÁSICAS

Síndico, você sabe analisar um contrato?

Na hora de celebrar contrato com prestadores de serviços, o síndico pode contar com a ajuda de profissionais para orientação, mas também é útil ter alguns conhecimentos prévios para não passar apuros e evitar futuros problemas.

Leitura do contrato: sempre leia o documento com atenção. Se necessário, peça um tempo para analisá-lo com calma. Não tenha vergonha de perguntar, pois nem sempre os contratos são escritos com clareza.

Equilíbrio: o contrato deve ser elaborado de forma equilibrada para todos. Multas ou condições abusivas inseridas contra uma das partes caracterizam “cláusulas leoninas”, ou seja, uma das partes pode ser lesada em razão de a outra criar condições desiguais unilateralmente.

Certidões negativas: consulte a situação do prestador de serviço na Receita Federal, FGTS e, conforme o contrato, vale investigar certidões judiciais e trabalhistas. No que concerne à parte trabalhista, se o contratado deixar de recolher alguma contribuição previdenciária, remuneração ou indenização dos funcionários, o condomínio também pode ser responsabilizado.

Referências: solicite ao prestador de serviços referências de clientes anteriores.

Obras: no caso de prestadores de serviço por empreitada, mencione que não há vínculo empregatício entre as partes, e que o contrato não pode ser transferido no todo ou em parte sem o consentimento expresso do condomínio.

EPI: faça constar a obrigatoriedade de a empresa prestadora de serviços fornecer e exigir o uso de equipamentos de proteção individual (EPI), pois acidentes de trabalho nas dependências do condomínio podem dar uma grande dor de cabeça para o síndico.

ART (Anotação de Responsabilidade Técnica): é um documento expedido por um engenheiro ou arquiteto que assegura a responsabilidade técnica do profissional para segurança da obra. Confirme se o profissional é inscrito no conselho competente (CREA ou CAU) do seu estado.

Por fim, evite pagar o valor total do serviço antecipadamente. Negocie para que o pagamento ocorra conforme o andamento do que foi contratado. Às vezes a segurança compensa mais do que os descontos prometidos.

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.vivacondominio.com.br/condominios-garantidos



Um dia na vida do Filipe

Zelador itinerante na cidade de Resende (RJ), ele atende 28 condomínios por semana. A economia é supimpa

De tijolinho em tijolinho, Filipe de Carvalho Almeida, 39, construiu uma nova profissão. Há 11 meses ele trabalha como zelador itinerante na cidade de Resende, município do Rio de Janeiro, distante 170 km da capital fluminense.

Você provavelmente conhece um zelador. É o profissional responsável pela manutenção geral em condomínios que cuida da manutenção das caixas d'água, da troca de lâmpadas, da limpeza de caixas de gordura, da pintura, dos jardins, dos pequenos serviços de pedreiro e daquele defeito no sinal da TV quando seu time do coração—o Orgulho Futebol Clube—vai entrar em campo.

Pois bem, mas zelador itinerante é outra coisa. Filipe não atende a um condomínio, atende a 28. Para cumprir a tarefa, ele segue um roteiro diário de visitas dividido em tarefas preventivas e em medidas de urgência—um cano de água rompido, por exemplo. Ao fim da semana, ele obrigatoriamente terá vistoriado os condomínios sob sua responsabilidade e zelado (do verbo zelar) por todos eles.

Há uma vantagem econômica nessa empreitada. O custo de um zelador itinerante para os condomínios que contratam o serviço despenca no gráfico de despesas e sobe no de receitas. “Manter o zelador como empregado é muito custoso e nem sempre o trabalho exige um profissional em tempo integral”, diz Fúlvio Stagi, dono da Smart, gestora de condomínios. Stagi é síndico profissional e responsável pela administração de todos os edifícios condominiais onde Filipe trabalha. Não por acaso.

Foi Stagi quem concebeu (ou desenvolveu, ou propagou)

a ideia do zelador itinerante— a palavra “inventor” não o agrada. Isso em uma realidade dura. Em 2020, no auge da pandemia de covid-19, Filipe foi demitido de uma multinacional onde trabalhou por 18 anos. Stagi o contratou como zelador e, em breve, ele não só atendia a um condomínio, mas a cinco ou seis. A vantagem, diz Stagi, não está só na eficiência do serviço, mas no custo. A taxa para contratar o serviço gira em torno de R\$ 300 mensais. E o atendimento é 24 horas. Do zelador convencional para o zelador itinerante foi apenas um passo. Ou dois. Ou dez.

Como é um dia na vida de Filipe? Deixemos que ele conte.



“Faço vistoria em caixas d'água, caixas de gordura, supervisiono limpeza de obras e cumpro todas as funções de zelador. Isso no dia a dia”

“Meu telefone fica ligado 24 horas. Para me deslocar, tenho o carro da empresa e uma equipe de apoio à disposição, principalmente quando o problema é hidráulico ou elétrico”.

“Em dias rotineiros, vistorio cisternas, bombas de água potável, examino os equipamentos de incêndio e a iluminação”.

“Rodo o dia inteiro. Às vezes, faço trabalho preventivo em cinco condomínios, outras vezes, mais. Além de cumprir o cronograma, atendo aos casos que chamo de ‘por fora’. Coisas que surgem”.

“Um zelador itinerante só trabalha em áreas comuns, mas se o morador necessitar de alguma ajuda, troco um fusível, uma resistência de chuveiro e acompanho as reformas”.

“A função requer muitas vezes atendimento fora do horário comercial. Mas quando trabalhava na fábrica tinha menos tempo com minha família do que tenho agora”.

“O trabalho cresceu e eu trouxe meu pai para trabalhar comigo. Estou sempre conversando com ele e nossa relação melhorou”.



R\$ 300

É o custo mensal de um zelador itinerante para o condomínio. A economia despenca no gráfico de despesas e sobe no de receitas.



A presunção de inocência do boleto

A verdade nada mais do que a verdade nos valores do rateio. Condomínio edilício é consumidor final. Síndico pode chamar a polícia se morador quebrar o cadeado da própria bicicleta. Eis algumas decisões judiciais que você precisa conhecer



Shutterstock

*Fomentas extraídas do livro em preparação 'Jurisprudência do Condomínio', de Luiz Fernando de Queiroz e Pollyana Pissalá (Editora Bonjuri).

A jurisprudência ajuda síndicos e condôminos a encontrar soluções em comum. Valor apresentado no boleto do condomínio tem presunção de verdade.

Presunção da veracidade

Valor apresentado no boleto de pagamento de taxa condominial possui presunção de verdade

[...] Taxa condominial comum submetida a critério simples de rateio, em consonância com a convenção de condomínio. Contribuições ordinárias demonstradas pelos boletos de pagamento acostados aos autos. [...] 1. Visando a manutenção da coisa comum, o condomínio contrai despesas cujos valores variam mensalmente, sendo dever dos condôminos o seu adimplemento na proporção de suas frações ideais, não sendo necessária, portanto, a individualização da cota condominial da parte excipiente na ata de assembleia ou na convenção do condomínio. 2. Em ações como a presente é pacífico o entendimento no sentido de que se presume a veracidade dos valores apresentados no boleto de pagamento, considerando que as despesas comuns são rateadas mensalmente em conformidade com a convenção do condomínio. [...]

(TJPR – Ag. de Instrumento n. 0056890-74.2019.8.16.0000 – 8a. Câ. Civ. – Ac. unânime – Rel.: Des. Hélio Henrique Lopes Fernandes Lima – Fonte: DJ, 12.05.2020).

Queda por negligência

Condomínio vai indenizar casal que caiu de escadas molhadas

[...] Queda em escada [do] condomínio. [...] Aviso prévio de limpeza na escada. Inexistente. Descuido dos autores. Culpa concorrente. [...] 2. Nos termos do artigo 186 do Código Civil, aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito. 3. Dispõe o artigo 945 do Código Civil que: “Se a vítima tiver concorrido culposamente para o evento danoso, a sua indenização será fixada tendo-se em conta a gravidade de sua culpa em confronto com a do autor do dano”. 4. Apesar da negligência dos autores ao descer as escadas que estavam molhadas, não se pode negar que o condomínio falhou. Não comunicou a limpeza das escadas e deixou por demasiado tempo as mesmas molhadas. [...] 7. Considerando o risco apresentado à vida dos autores e de seu filho, o poder econômico do condomínio, a lição pedagógica e preventiva, além da culpa concorrente das partes, devem os réus ser condenados por danos morais [...].

(TJDFT – Rec. Inominado n. 0705283-42.2020.8.07.0017 – 2a. T. Rec. – Ac. unânime – Rel.: Juiz Subst. em 2º Grau Arnaldo Corrêa Silva – Fonte: DJ, 04.05.2021).



Restituição

Síndico que utiliza verba do condomínio para pagamento de indenização pessoal deve restituir integralmente o valor

Ação de indenização por danos patrimoniais. Síndico que utiliza de recursos do condomínio para pagamento de indenização a que foi condenado. Ausência de comprovação de aprovação em assembleia. Obrigação de restituir integralmente os valores pelo recorrente. [...] (TJPR – Ap. Cível n. 0009078-67.2018.8.16.0001 - 10a. Câm. Cív. – Ac. unânime – Rel.: Des. **Albino Jacomel Guérios** – Fonte: DJ, 24.08.2020).

Serviços de telefonia

Condomínio edilício é consumidor final e a ele deve-se aplicar o Código de Defesa do Consumidor

[...] Prestação de serviços de telefonia móvel. Relação de consumo. [...] – Deve-se aplicar o Código de Defesa do Consumidor ao condomínio edilício que contrata serviços de telefonia, por se tratar de consumidor final do serviço prestado pela ré. – É abusiva a cobrança de multa por rescisão antecipada de contrato quando a renovação da cláusula de fidelização se deu de forma automática e sem trazer benefícios ao consumidor. (TJMG – Ap. Cível n. 5000806-05.2019.8.13.0241 – 17a. Câm. Cív. – Ac. unânime – Rel.: Des. **Aparecida Grossi** – Fonte: DJ, 19.11.2021).

Acionamento da polícia

Síndico que chamou a polícia para moradora que cortou o cadeado de sua própria bicicleta não agiu com excesso

[...] Ação de indenização por danos morais. Demandante que perdeu a chave do cadeado de sua bicicleta, tendo que cortar o cadeado para utilizá-la. Síndico que foi informado da situação por um morador do condomínio, acionando a polícia. Sentença que julgou improcedente a demanda. Insurgência recursal. Recorrente que pleiteia indenização a título de danos morais. Recorrido demonstrou que não tinha ciência prévia de que o recorrente era o proprietário da bicicleta. Má-fé não verificada. Excesso pelo síndico não evidenciado. Ausência de comprovação que a situação vivenciada tenha implicado excepcional repercussão na esfera subjetiva do recorrente a justificar compensação pecuniária. [...] (TJPR – Rec. Inominado n. 0001909-70.2019.8.16.0170 – 3a. T. Rec. Ac. unânime – Rel.: Juíza Subs. em 2º Grau **Denise Hammerschmidt** – Fonte: DJ, 12.03.2021).

Pista de caminhada e equipamentos de lazer

Vedação de acesso à área de lazer de complexo hoteleiro aos moradores de apartamentos particulares que compõem o mesmo condomínio constitui esbulho possessório

[...] Condomínio de hotel e flats. Propriedade comum sobre o terreno do complexo hoteleiro. Limitação do uso da pista de caminhada e dos equipamentos de lazer do hotel pelos moradores dos flats. Ação de reintegração de posse. Esbulho possessório reconhecido pela sentença. [...] 1. O Hotel Royal Tullip é notoriamente conhecido como um dos melhores estabelecimentos hoteleiros de Brasília. Além das acomodações confortáveis que oferece aos hóspedes, é também composto por extensa área de lazer, com piscinas, saunas, parques infantis, bares, restaurantes, pista de caminhada e outros atrativos, às margens do Lago Paranoá. 2. Não é difícil supor o abalo sofrido pelos autores, moradores dos flats, que, repentinamente, tiveram o acesso à área de lazer do hotel cercado por completo, ficando impedidos de usufruir de espaço aprazível, que estavam acostumados a frequentar, que, sem sombra de dúvidas, muito contribuía para o seu bem-estar físico e emocional. Some-se a isso a circunstância de o esbulho ter ocorrido durante a pandemia do vírus Covid-19, quando os requerentes se viram obrigados a permanecer confinados em suas casas, por razoável período, ou, ao menos, com acesso limitado a espaços públicos e convívio social bastante restringido. Em tal contexto da vida dos apelantes, e de quaisquer outras pessoas, a fruição de locais como a área de lazer do Hotel Royal Tullip tornou-se ainda mais importante para a manutenção da boa saúde mental. [...] (TJDFT – Ap. Cível n. 0725286-66.2020.8.07.0001 – 4a. T. – Ac. unânime – Rel.: Des. **Arnoldo Camanho** – Fonte: DJ, 16.02.2022).

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





Fachada do condomínio Tree House, em Cingapura: jardim vertical filtra poluentes e dióxido de carbono, resfriando os espaços internos.

Verde que te quero verde

Conheça o condomínio com o maior jardim vertical do mundo. O Tree House, em Cingapura, entrou até para o livro de recordes

Aninhado em uma região luxuosa, em Cingapura, uma cidade-Estado insular localizada no sul da Malásia, o condomínio Tree House entrou no Guinness World Records, em 2014, por possuir o maior jardim vertical do mundo. Estima-se que a vegetação que se ergue sobre a ala oeste dos prédios, onde estão localizados os 48 apar-

tamentos principais, represente US\$ 500 mil dólares (cerca de R\$ 2,7 milhões) em economia de água e energia por ano.

A sustentabilidade ambiental é o centro das atenções do projeto arquitetônico. A parede verde filtra poluentes e dióxido de carbono do ar, reduzindo a absorção de calor e resfriando os espaços internos. Com isso, é possível reduzir o custo com ar-condicionado em até 30%. Para que se tenha uma ideia do quanto isso é importante, as temperaturas médias em Cingapura, variam entre 25 graus (mínima) e de 32 graus (máxima). De janeiro a dezembro. É verão o ano inteiro.

O Tree House começou a ser construído em 2009, e foi inaugurado quatro anos depois. Possui quatro torres de 24 andares, com um total de 429 unidades.

Os 7º, o 13º e o 19º andares de cada torre são dotados de jardins suspensos que funcionam como áreas comuns. Além do jardim vertical, a arquitetura do condomínio oferece tecnologias e elementos de última geração, como janelas redutoras de calor e sensores de movimento que ativam luzes automaticamente.

Localizado em um canto tranquilo do Distrito 23, o condomínio é circundado por um parque nacional de mata nativa onde foram introduzidas árvores frutíferas. Cerca de 99 espécies de animais e 32 de plantas foram selecionadas para atrair a vida selvagem ao local em uma tentativa de reproduzir seu habitat natural. O que inclui abelhas e pássaros. Tudo faz parte de uma longa lista de recomendações para proteger a biodiversidade.

429

é o número de unidades do Tree House.

99

espécies de animais nativos e

32

Fachada do condomínio Tree House, em Cingapura: jardim vertical filtra poluentes e dióxido de carbono, resfriando os espaços internos.

30%

é o percentual economizado em energia com ar condicionado. Tudo por causa do jardim vertical que reduz a absorção de calor e resfria os ambientes internos.

28,5 graus

é a temperatura média em Cingapura. É verão o ano inteiro.



Uma tragédia que poderia ser evitada

O incêndio na rua 25 de Março, na capital paulista, que se alastrou por prédios comerciais e destruiu cem lojas, expõe a necessidade de medidas de orientação e prevenção nos condomínios



Uma faísca é suficiente para iniciar um incêndio de grandes proporções. Em julho, aconteceu na 25 de março, em São Paulo. Cem lojas foram destruídas.

O número de incêndios cresceu exponencialmente nos últimos anos. Muito em função da pandemia e da concentração de atividades das pessoas em ambiente doméstico. Mas essa é somente parte da explicação. A verdade é que aquelas palavrinhas-chave que devem ser obrigatoriamente lembradas, como cuidado e prevenção, poderiam evitar de pequenos incidentes a grandes tragédias.

Em julho, o fogo iniciado em um condomínio na rua 25 de Março, na capital paulista, se alastrou para prédios comerciais, deixando um rastro de destruição. Cem lojas foram totalmente consumidas pelas chamas.

A 25 de Março é o maior centro de comércio popular do país e um dos maiores do mundo. Por ela transitam, de segunda a quinta-feira, cerca de 300 mil consumidores potenciais. Às sextas e sábados, o movimento é ainda maior: 500 mil.

Logo no início das investigações, o Corpo de Bombeiros constatou que nenhum dos prédios incendiados estava com o auto de vistoria em dia, documento que comprova que a edificação cumpriu exigências e está apta a combater incêndio. Não

“Treinar os funcionários do condomínio e envolver os moradores nesse processo é um ponto importante para evitar incêndios”

BRUNO QUEIROZ

Gerente de operações e negócios da Cipa, administradora de condomínios

foi o que ocorreu. Por sorte, sorte mesmo, não houve vítimas.

Por isso, todo cuidado é pouco. Bruno Queiroz, gerente de operações da administradora de condomínios Cipa, dá algumas dicas úteis sobre causas de incêndios. Todas fáceis de prevenir.

1) Sobrecarga no sistema elétrico. 54% dos acidentes em casas ou apartamentos começam aí.

2) Panela no fogão. Esquecer a comida no fogo é motivo frequente de incêndios em condomínios.

3) Aparelhos ligados na mesma tomada. Ah, o benjamin. Ele pode causar chamas e fumaça. Basta um curto-circuito.

4) A soma de isqueiro e papel. Deixar os dois objetos à vista de crianças pode ser motivo para uma fogueira que começa pequena, mas cresce rapidamente.



Alan Bousso,
alanbousso@uol.com.br

ARTIGO TAL

Menos burocracia

Instalado há pouco mais de um ano, o Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (ONR), serviço social autônomo, já apresenta ao mercado imobiliário ganhos com a redução da burocracia e segurança jurídica. Com ele estão estabelecidos modelos para que cartórios do país padronizem os diversos serviços digitais prestados em um Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (SREI), na forma do artigo 76 da Lei 13.465.

Na prática, sua missão é estabelecer modelos para que cartórios do país padronizem os diversos serviços digitais, trazendo clareza de regras para o setor em todo o território nacional.

Além disso, o registro de contratos de financiamento imobiliário, a transferência de imóveis, a expedição de certidões e o levantamento de dados nos registros imobiliários de todo o Brasil tiveram seus prazos reduzidos. Fala-se em menos de cinco dias para o registro de um imóvel – três vezes menos do que no cenário anterior. A novidade, claro, vai sendo implantada aos poucos, a depender do avanço da digitalização dos serviços em cada estado.

Como garantir a renovação de contrato de um ponto comercial?

O **ponto comercial** pertence a quem explora a atividade, ou seja, ao locatário. Os requisitos para a proteção que garante o direito à renovação são:

1

o locatário explorar o comércio no mesmo ramo por, no mínimo, três anos ininterruptos;

2

o contrato inicial ter sido celebrado por escrito e com prazo determinado;

3

o prazo mínimo de renovação de contrato e a soma dos prazos dos contratos escritos, sucessivos, ser de cinco anos.

Por fim, a ação renovatória é um instrumento jurídico para que o locatário faça valer em juízo seu direito à renovação de locação de imóvel não residencial, independentemente da vontade do locador.



O que os filmes contam sobre a porta ao lado

Um vizinho assassino, uma senhora inconveniente, um buraco na parede, uma caixa misteriosa. Eis longas-metragens que mostram que a vida em condomínio pode ser de rir ou de arrepiar

Mestre do suspense, o diretor Alfred Hitchcock dirigiu 53 filmes em seis décadas de carreira, mas nenhum é tão bom quanto “Janela Indiscreta” (Rear Window). É o que os críticos afirmam e o público concorda. Pois o referido longa-metragem está prestes a completar 70 anos. Foi lançado nos cinemas em 1954 e, desde então, continua exalando aquele cheiro de película nova.

O que chama a atenção é que a história se passa em um condomínio. Com a perna engessada e preso a uma cadeira de rodas, James Stewart, um fotógrafo aventureiro, passa os dias de calor entediante, bisbilhotando a vida dos vizinhos. Como ele usa sua teleobjetiva para fazer isso, parece que está entrando na vida das pessoas. Daí para a ideia de que Hitchcock faz o mesmo em seus planos e enquadramentos é apenas um fotograma.

O que Stewart mira, no entanto, não é apenas a rotina dos condôminos. Ele também acredita ter visto o que supõe ser um assassinato. E é aí que a trama ganha força.

Hitchcock não se preocupou em transportar a equipe para uma locação real. Mandou construir o condomínio no estúdio da Universal e encarregou o cinegrafista de passear a câmera sempre na perspectiva do apartamento de Stewart, um *voyeur* por excelência.

Quem assistir ao filme não vai sentir falta dos efeitos especiais. Porque não há e, acredite, Hitchcock era um entusiasta da tecnologia. O único efeito deslumbrante é um *close* em *slow motion* na primeira aparição de Grace Kelly, a bela loira hollywoodiana, que depois se tornaria princesa de Mônaco, mãe de Caroline e de Stéphanie... de Mônaco (a seu dispor).

Para não avançar mais no suspense, falemos do conto policial de Cornell Woolrich, cujos direitos Hitchcock comprou para rodar “Janela Indiscreta”. O papel de Grace Kelly não existia, mas o diretor inglês e o roteirista John Michael Hayes o conceberam. O que, convenhamos, é uma dádiva para nossos sentidos. Sem a personagem de Grace, aliás, o filme perderia boa parte de seu brilho.

Histórias em condomínios são mais comuns do que você imagina. E há uma razão para isso. O ambiente é propício para a interação entre os personagens. Às vezes interação demais. Alguns exemplos? Confira a seguir. Dá para rir, chorar e morrer de medo. Não necessariamente nessa ordem.

53

é o número de filmes que o diretor britânico Alfred Hitchcock (1899-1980) dirigiu ao longo de sua carreira. “Janela Indiscreta” (1954) fala do morador de um condomínio que suspeita de um vizinho.



DUPLEX (2003)

Já imaginou conseguir o lugar perfeito para morar, mas ter de conviver com uma vizinha infernal? Esse é o dilema dos namorados Alex Rose (Ben Stiller) e Nancy Kendricks (Drew Barrymore). Eles encontram um maravilhoso duplex no Brooklyn, em Nova York, até se depararem com a velhinha que se recusa a deixar o apartamento.

O INQUILINO (1976)

Trelkovsky, personagem de Roman Polanski, que também dirige o filme, se muda para um condomínio onde os vizinhos são, em sua maioria, reclusos e o observam com desprezo e suspeita. Ao descobrir que a última moradora de seu apartamento cometeu suicídio pulando da janela ele fica obcecado com a mulher morta.

AMÉLIE POULAIN (2001)

Com uma fotografia que abusa das cores vivas, esse filme francês conta a história de Amélie (Audrey Tautou), uma jovem sonhadora que vive em um condomínio. Após encontrar uma caixa misteriosa, ela decide buscar o verdadeiro dono e, para isso, conta com a ajuda dos vizinhos. A partir daí, sua visão do mundo muda radicalmente.

O PEQUENO PRÍNCIPE (2015)

Para entrar em uma escola de prestígio, uma menina e sua mãe se mudam para um condomínio onde se deparam com um vizinho excêntrico. Um acidente de percurso faz surgir uma amizade e sobram lições de vida. "O essencial é invisível aos olhos", diz ele, replicando seu livro mais famoso. Sim, o velhinho é a versão amadurecida de Saint-Exupéry.



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



Cuidado com as pragas urbanas

MOSCA E MOSQUITO

Uma é uma coisa, o outro é outra coisa. A mosca deposita seus ovos em fezes ou material em decomposição. Lixo orgânico é a sua praia. O mosquito é o inseto que mais se adaptou ao ambiente urbano. Ele tem tudo o que precisa: água parada, calor e sangue (o nosso!). Vale lembrar que algumas espécies transmitem doenças. A lista é imensa: dengue, zika, chikungunya e febre amarela. Para enfrentar esses insetos nocivos é preciso um pacto entre o síndico e os condôminos em nome da higiene. De resto, desinsetização neles!

RATO

Pense em uma doença que causa muitos estragos e provavelmente o rato será o transmissor. Peste bubônica, tifo, febre hemorrágica. Originário da Ásia, o rato dizimou milhões de habitantes da Europa durante a Idade Média. Por isso, tudo todo o cuidado é pouco. Por isso o que se recomenda é que os síndicos mantenham a lixeira do prédio sempre limpa. Aos condôminos que têm cães e gatos, é recomendável não deixar a ração espalhada e evitar que ela fique nos comedouros. Na capital paulista já se contabilizou quatro ratos para cada cidadão. Esse número tende a crescer. O que os condomínios devem fazer? Incluir a desratização no cronograma de prevenções periódicas.

O que o síndico precisa saber para manter o condomínio livre de infestações antes da primavera e do verão. É quando os acasalamentos ocorrem e as novas colônias começam a se multiplicar; ratos procriam o ano inteiro.

Visita indesejada não é só aquele parente que aparece sem avisar. De barata a cupim, passando por aranhas, moscas, mosquitos, formigas e escorpiões, os bichos só precisam de água, alimento e abrigo para se multiplicar. É exatamente isso o que os condomínios oferecem. Basta uma fresta, um pequeno buraco, uma rachadura para eles rapidamente tomarem conta de tudo. Isso sem falar nas lixeiras, onde podem proliferar aqueles seres peludos, de rabo comprido e dentes salientes. Só o nome já causa arrepios.

A solução está na adoção de medidas preventivas. Os especialistas alertam que o período entre setembro e novembro é o mais indicado para a desinsetização e desratização. É quando as novas colônias de insetos se formam e as ninhadas de ratos (e também de pombos, outra praga) se multiplicam. Produtos de qualidade têm duração de seis meses, ou seja, é possível fazer duas aplicações ao ano. Mas no caso de cupins, de aranhas marrons—que ganharam o status de inimigo público número um na região Sul do país—e camundongos a aplicação do veneno deve ocorrer a cada 30 dias. Não tem jeito.

Chegou a hora de conhecer algumas das pragas urbanas em detalhes para evitar que elas andem pelos condomínios sacudidas e risonhas:

* A BERBERT DEDETIZADORA PRESTOU CONSULTORIA A ESSA REPORTAGEM
(WWW.DEDETIZADORABERBERT.COM)
fone: (41) 3434-5191



ARANHA

A maioria não faz mal ao ser humano, mas a aranha marrom faz. No Paraná, ela virou caso de polícia (ou algo assim). Fica escondida em frestas e fundos de armários e seu veneno forma uma ferida com necrose na pele. Para combatê-la é preciso disciplina rígida. Limpar os tetos a cada 15 dias, aspirar móveis e rodapés, além de investigar todos os cantos das áreas comuns. Se o síndico suspeitar de uma infestação de aranhas, o melhor a fazer é chamar os serviços de controle sanitário. No caso desses aracnídeos em especial, manter um controle de desinsetização é uma boa dica.

BARATA

É um dos insetos mais resistentes e adaptáveis. Mora em qualquer canto e pode passar semanas sem comer ou beber nada. Para evitá-la, a palavra de ordem é a higiene, com especial atenção à cozinha e ao banheiro. O ideal é sempre vedar os ralos. Uma ou outra, principalmente as voadoras, e o chinelo pode dar conta do recado. Mas quando elas brotam do lixo, como na cena do filme “Homens de Preto” (Men In Black – MIB, 1997), o melhor a fazer é chamar a desinsetização.





Assembleia em condomínios pode ser virtual (e permanente)

Lei sancionada neste ano permite que a deliberação dos condôminos ocorra em até 90 dias nos casos em que for exigido quórum especial

Em março, foi sancionada a Lei 14.309/22, que permite e regulariza a realização de assembleias virtuais e permanentes em condomínios.

A nova lei alterou o Código Civil e a Lei 13.019/14, para permitir também reuniões e deliberações virtuais pelas organizações da sociedade civil, bem como incluiu a possibilidade de realização de sessão permanente das assembleias condominiais.

Segundo o texto legal, nos condomínios as assembleias poderão ocorrer de forma eletrônica se não houver proibição na convenção. A convocação deverá trazer instruções sobre acesso, manifestação e votação, e a administração do prédio não poderá ser responsabilizada por problemas técnicos na internet dos condôminos.

A grande inovação dessa lei é a inclusão da assembleia permanente, uma vez que poderá permanecer aberta por até 90 dias, quando a deliberação exigir quórum especial previsto em lei ou em convenção, e esse quórum não for atingido.

A sessão permanente necessita de autorização por decisão da maioria dos presentes, desde que sejam indicadas a data e a hora da sessão em seguimento, não podendo ultrapassar 60 dias entre as assembleias.

Também poderá ser autorizada a prorrogação da assembleia permanente quantas vezes forem necessárias, desde que a assembleia seja concluída no prazo total de 90 dias, contando da data de sua abertura.

Com essas inovações, percebe-se que, com a utilização “forçada” da assembleia virtual em razão da pandemia da covid-19, os condôminos ficaram mais atentos aos temas condominiais pela facilidade de acesso que a modalidade virtual traz.

Todavia, sempre é recomendado o acompanhamento de um advogado especialista no tema para dar maior segurança na realização de assembleias de condomínio.

CONSULTORIA: pedro bertolin, ADVOGADO ESPECIALISTA EM DIREITO CONDOMINIAL.



PARA LER

Quórum no condomínio – o poder do voto nas assembleias

O livro reúne, de maneira didática, a mais completa lista de quóruns relacionados à vida em condomínio. Desde aqueles necessários à aprovação de obras, alteração da convenção e regime interno até os relativos ao condomínio tradicional e ao condomínio na multipropriedade. Para facilitar a consulta, os autores desenvolveram uma tabela temática com o quórum necessário a diferentes temas discutidos em assembleia.

Luiz Fernando de Queiroz
Karla Pluchiennik Moreira
Editora Bonijuris
2022
104 páginas
R\$ 50,00
www.livrariabonijuris.com.br

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.

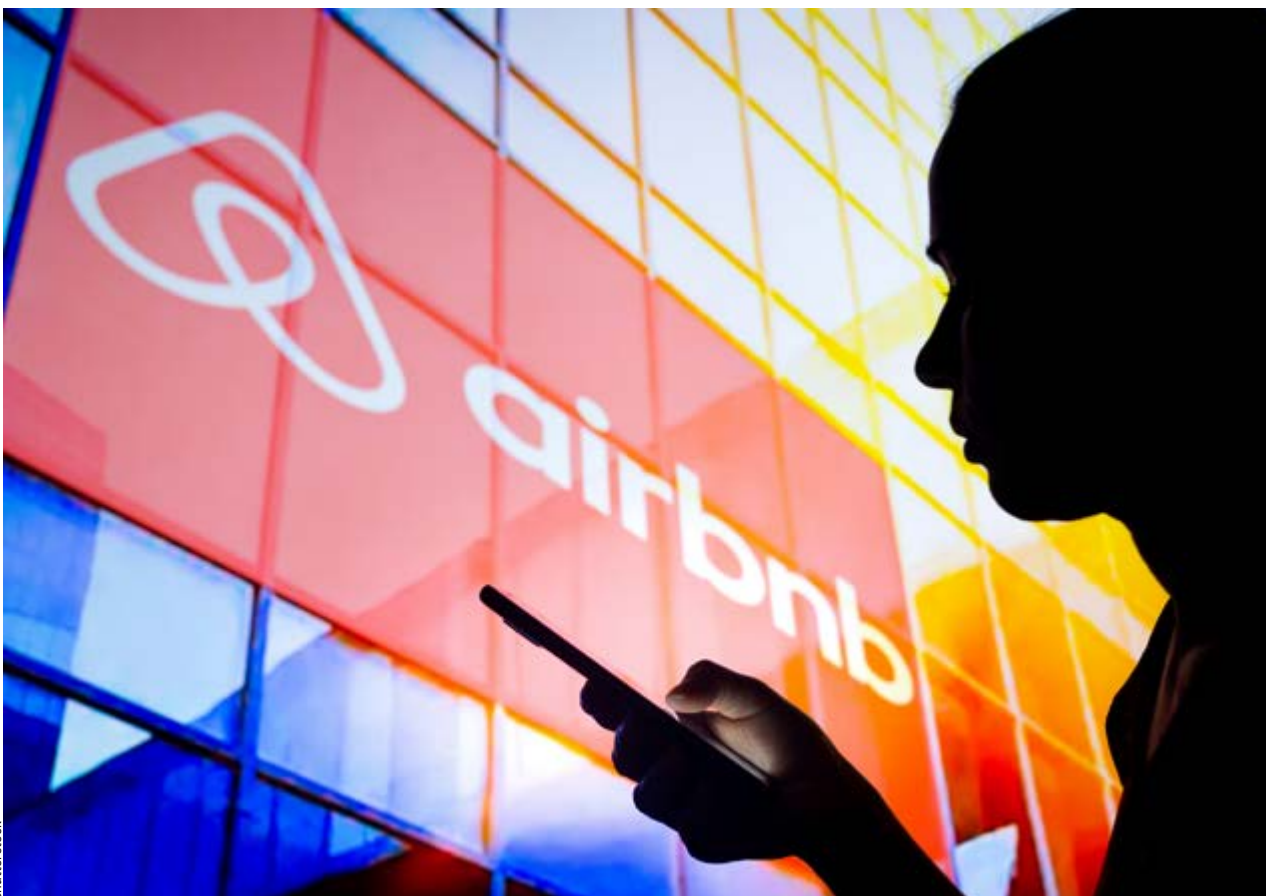


CLIQUE AQUI
e adquira com

10%
de desconto
através do cupom

EXPRESSO 10

www.livrariabonijuris.com.br



Shutterstock

Uma brecha jurídica? Antes era necessária decisão unânime dos condôminos para mudar destinação do edifício.

Uma porta aberta para o Airbnb?

Proprietários de imóveis em condomínios veem em lei aprovada no mês passado a possibilidade de lucrar com o site de hospedagem. Mas não basta querer, é preciso a convenção aprovar

Em vigor desde julho, a Lei 14.405/22, ao permitir que a assembleia do condomínio mude a destinação do edifício pelo voto de 2/3 dos moradores, e não mais por unanimidade, como previa o Código Civil, pode abrir (ou escancarar) as portas para sites de hospedagem como o Airbnb.

Em decisão recente, o Superior Tribunal de Justiça (STJ) entendeu, em julgamento de recurso especial, ser possível a proibição do Airbnb em condomínios, uma vez que o site não configura locação, mas sim um contrato de hospedagem semelhante ao dos hotéis.

Contudo, já há movimentos supostamente tectônicos entre os proprietários de imóveis, interessados obviamente nos lucros do negócio, que podem abalar a jurisprudência. Apesar do entendimento do STJ, existem decisões em todo o país nas quais os juízes protegem o direito de propriedade de quem loca imóveis usando o Airbnb.

O argumento principal é que o dono do imóvel tem o direito constitucional de obter frutos – no caso, o lucro – decorrentes de sua propriedade. Daí, cadastrar o apartamento em um site de hospedagem não configurar uma atividade contrária à lei.

Consulta ao *Navegador do Código Civil*, de L. F. Queiroz, livro que torna mais fácil e palatável o acesso ao catatau do diploma jurídico, constata que não basta

o condômino (proprietário) querer, é preciso a convenção aprovar. É o que está disposto nos artigos 1.332 e 1.334 do Código Civil, os quais dão base sólida para determinar que a convenção, uma espécie de carta magna do condomínio, é soberana nas decisões, inclusive no que diz respeito ao quórum. Mas nunca se sabe. E, como se não bastasse, há ainda a Súmula 260, do mesmo STJ, dispondo que, mesmo sem registro, a convenção é eficaz para regular as relações entre condôminos. De novo: nunca se sabe.

De acordo com o advogado Geison de Oliveira Rodrigues, colunista do **Expresso Condomínio** e especialista em direito condominial, os edifícios que não se cercaram de proteção nas cláusulas da convenção, deixando explícita sua destinação, podem ter problemas. Para ele, o grande desafio não está na conversão de prédios comerciais em residenciais no centro da cidade, mas na possibilidade de, ainda sob o efeito das regras vigentes durante a pandemia, unidades residenciais transformarem-se em salões de beleza, padarias e até bares e restaurantes. “A lei está dando brecha para os condomínios mistos, e isso certamente vai comprometer a segurança dos prédios e as despesas”, afirma.

2/3

é o quórum exigido para mudar a destinação dos edifícios, segundo lei aprovada em julho. Antes, o Código Civil estabelecia que a aprovação deveria ser unânime.



Fernando Zito
fernando@zmr.adv.br

CONDOMÍNIO DIGITAL

Síndico não morador?

No Brasil, o primeiro condomínio com síndico externo surgiu em 1970, em São Paulo. Até aquela época a administração do edifício competia sempre a um síndico escolhido entre os moradores, pois sequer se pensava na figura de um síndico não morador, ou seja, um síndico profissional.

Nesse sentido, a maioria das convenções de condomínio dispunham que o síndico seria escolhido entre os moradores. Com a evolução da sociedade e o surgimento da figura do síndico não morador, dúvidas surgiram sobre a possibilidade de os chamados síndicos profissionais serem contratados nos condomínios que, através de sua convenção, determinavam que essa função/cargo de representante legal fosse única e exclusiva uma pessoa física e morador.

Um conflito de normas teve lugar: de um lado, a convenção de condomínio e, de outro, o Código Civil. Porém, a convenção de qualquer condomínio em confronto com o Código Civil não pode prevalecer. Assim, o representante legal poderá ser um síndico não morador, que deverá ser eleito em uma assembleia geral legalmente convocada.

A função do síndico pode ser conferida a um dos proprietários do apartamento – o que, aliás, é muito comum. Síndicos profissionais são ainda uma pequena parcela do universo de gestores em todo o país, podendo ser atribuída a pessoa estranha. Nada impede que o cargo seja exercido por pessoa jurídica.

E qual é mesmo a função do síndico? Nas palavras de Marco Aurélio Bezerra de Melo, autor do “Código Civil Comentado (Forense, 2019), é o administrador do edifício, “atuando em caráter permanente como dirigentes diário dos destinos de um condomínio, esforçando-se para suprir as necessidades da coletividade”.

Funciona como se fosse o mandatário da vontade dos condôminos, representando o condomínio ativa e passivamente, em juízo e fora dele. E deve permanecer fiel aos seus eleitores. Um político deveria aprender a administrar uma cidade, um país, um estado pela ótica do síndico. Talvez a administração caminhasse melhor.



Querido Guru,

Sou proprietária e o síndico do condomínio me enviou uma ficha cadastral. Ele quer saber quantas pessoas moram no apartamento e se tenho carro. Enfim, não tenho automóvel, mantenho distância desse mundo materialista, mas meu namorado tem. Ele usa minha vaga. O que devo fazer? Incluo meu "crush" como morador? Afinal, ele fica mais aqui do que na casa dele. Sinceramente,

MORADORA AFLITA

Devota, devota. Aflições, aflições, nada mais. Se estás aflita agora por alguma coisa externa, não é ela que te perturba, mas o juízo que dela fazes. Por acaso o rapagão já falou em casamento? Aposto que trouxe toalha, escova de dentes e roupa para lavar. Mas, em todo caso, a vida é sua. Respondendo à sua pergunta: o cadastro é destinado às pessoas que residem na unidade. Logo, a devota não tem com o que se preocupar. Não tem carro e mora sozinha (hã hã). Vem cá, o nome do seu namorado é Agostinho?

Estimável Guru,

A Maricota não vai com a minha cara. Moro no térreo e só ouço ela falar mal de mim para os vizinhos. Aliás, ela não faz questão de esconder. Quando fui reclamar, ela achou ruim. Ora, quer falar e não quer que eu escute? Para piorar, é parente da síndica. Sigo todas as regras do condomínio e ainda tenho de passar por essa situação. Maricota não é o nome verdadeiro da faladeira, mas combina muito bem. O que fazer?

SAI DA MINHA ABA

O que a boca fala, o coração não sente. Porque se o coração sente, os olhos veem. E se os olhos veem, a mente procura. Eu diria que morto não fala, mas é preciso amar o próximo. Principalmente quando o próximo está próximo, mora no andar de cima e é parente da síndica. O jeito é conversar. Fale com a responsável e diga que a postura (da Maricota) não será aceita. Você quer paz, o mundo quer paz e nós viemos em paz. Argumente, argumente e deixe claro que você está disposta a ingressar com ação judicial contra a síndica e contra aquela zinha, a... você sabe quem.

Intimorato Guru,

Estou até aqui com o síndico. Aliás, por favor, não faz marola. Em meu condomínio, a água da caixa d'água nunca foi analisada. Não dá para saber se é potável ou não. Fui reclamar com o dito cujo e, acredite, ele quis sair na mão. Falta água regularmente e quando chega na torneira vem escura e com cheiro de mar de lama. E eu nem moro em Brasília. Por favor, Guru, me ajude.

JACINTO BARROS

Vês, meu devoto, ninguém assistiu ao formidável enterro de sua última quimera. Somente a ingratidão, essa pantera, foi tua companheira inseparável. Acostuma-te, pois, à lama que te espera. Viemos do barro, é a nossa essência. Mas isso não significa que as caixas d'água não devam ser vistoriadas. A assembleia é soberana e pode deliberar pela limpeza e manutenção dos reservatórios. Se nada resolver, faça uma denúncia às autoridades. Água que passarinho não bebe tem outro nome.

Etéreo Guru

Há um mês moro sozinha em um apartamento. Sou estudante e o que faço é estudar. Não toco música alta, não recebo visitas e não arrasto móveis. Porém, meu vizinho alega que faço muito barulho e já pediu minha expulsão. Acho que é preconceito. Fiquei sabendo que não é a primeira vez que expulsam estudantes. Ou isso ou eu ronco alto. Estou apenas há um mês no condomínio. Meu dinheiro acabou, eu não sei para onde vou, como é que eu vou ficar? Guru, dai-me uma luz.

SUZANA QUIETINHA DA SALA E SILVA

Devota estudante, sua missão é a maior missão. Batalhar pela verdade e a vida iluminar com amor varonil. Peço que não desista, lute incessantemente. O primeiro passo é colher a declaração dos vizinhos. O segundo passo é enviar resposta tanto para ele como para o síndico. Se ele insistir, recomendo fazer boletim de ocorrência de discriminação. Às vezes essa gente só entende essa linguagem. No mais, continue estudando porque estudar é abrir caminho para um futuro melhor, é fortalecer as asas para voar e é nunca deixar nada em branco. Nem aquele cheque de contribuição para que o Guru continue a iluminar seu caminho.

Pergunte
ao
Guru



SHUTTERSTOCK

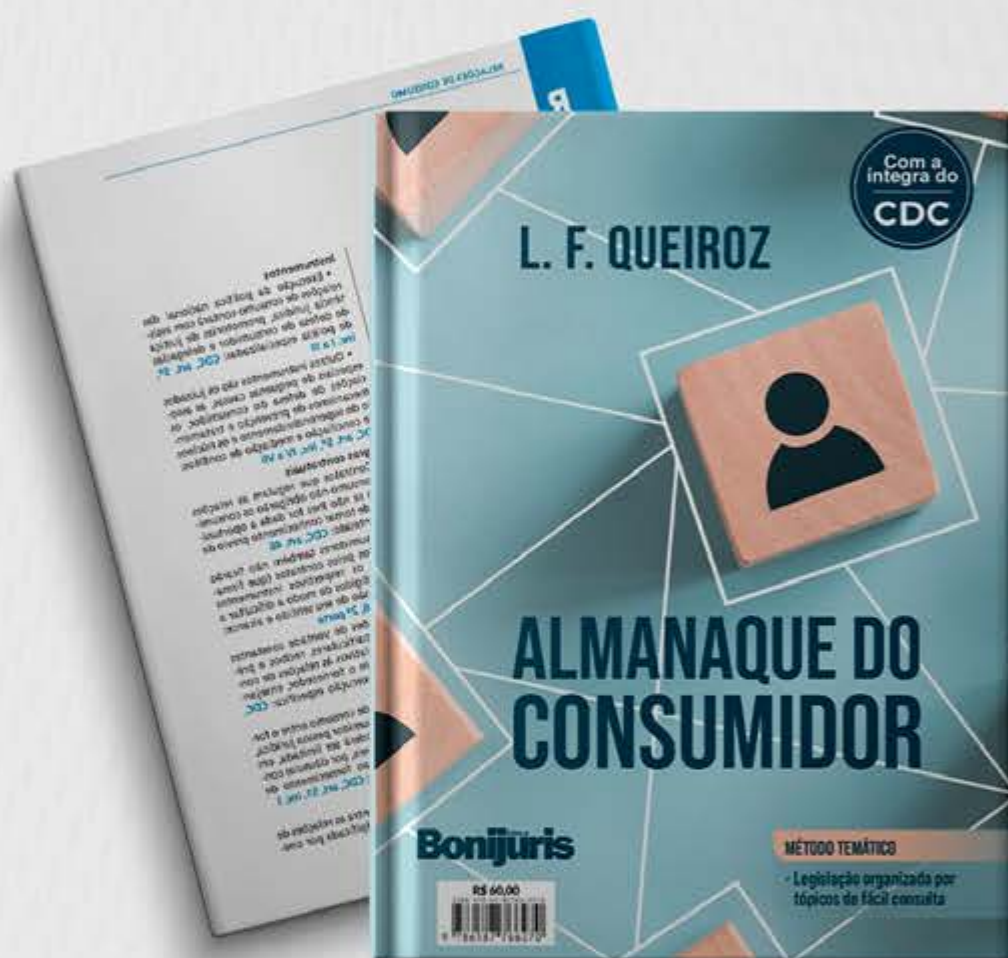
IMPORTANTE: apesar do tom bem-humorado desta seção, as perguntas são baseadas em dúvidas enviadas por condôminos e as respostas contam com o auxílio de especialista em direito condominial. O Guru agradece.

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