

REVISTA 

ÁREA COMUM

Ano 1 - Edição 4

Novembro 2019

A REVISTA PARCEIRA DO SÍNDICO



AS QUALIDADES DE UM BOM GESTOR CONDOMINIAL

Associações e os próprios síndicos elencam características essenciais para exercer um mandato de sucesso

Procurando impermeabilizantes?



Rodapés



Poços de elevadores



Corredores



Muros de arrimo



Telhados



Piscinas



Rachaduras
e Fissuras



Fachadas

Entre em contato
conosco e descubra
o melhor **impermeabilizante**
para o seu condomínio!

 **geocontract**
produtos técnicos



E muito mais!

Unidade Ipiranga

Rua do Manifesto, 2082 - São Paulo
Televendas: (11) 2067 0011 / (11) 5589 0011

Horário de funcionamento: Segunda a sexta: 8:00 às 18:00
Compre também pelo site: www.geocontract.com.br



 **geocontract**
produtos técnicos

AQUELE QUE AUXILIA NA JUSTIÇA

Chamar a responsabilidade para si nunca é uma tarefa fácil. Muitos, inclusive, fazem de tudo para desviar dela. Mas essa é a função principal do síndico, que escolheu ocupar essa posição como o primeiro da fila para representar o condomínio perante a sociedade e a lei.

A figura do síndico é tão importante que o Código Civil exige a existência de seu cargo para que o prédio possa funcionar na legalidade. Ou seja, se não houvesse o gestor, cerca de 50 mil condomínios que existem só na cidade de São Paulo não poderiam servir de moradia para milhões de pessoas.

Em todas as entrevistas que fizemos até agora, síndicos e síndicas foram unânimes em responder que a vontade de interagir com outras pessoas é a característica principal daqueles que desejam ocupar essa posição. Em uma sociedade com indivíduos cada vez mais introspectivos e individualistas, a qualidade de se importar com a necessidade do outro está escassa.

Nós, da Revista Área Comum, entendemos todas as dificuldades que o gestor condominial enfrenta no seu dia a dia e acreditamos no significado grego do qual origina a palavra síndico: aquele que auxilia na Justiça.

Nascemos com a missão de produzir conteúdo atual, de qualidade e relevância para você. Trazemos tudo isso numa linguagem leve e de fácil compreensão, de forma a proporcionar uma leitura agradável para quem fica de “cabeça quente” o dia inteiro.

E é isso que continuaremos fazendo. A equipe da Revista Área Comum deseja um feliz dia 30 e, no que depender de nós, seguiremos honrando nosso slogan: “A parceira do síndico”.

Preparamos um material especial para a data. Esperamos que você goste e que se veja representado em nossas páginas. Tenha uma boa leitura e, como sempre, sinta-se em casa.

Caroline Garcia
 Editora-chefe.

ÁREA COMUM

Jornalista Responsável

Caroline Garcia
 caroline@revistaareacomum.com.br
 MTB 73041/SP

Textos

Marília Montich

Departamento de Marketing

marketing@revistaareacomum.com.br

Projeto Gráfico e Diagramação

Rafael Santos

Capa

Freepik

Tiragem

10 mil exemplares

Impressão

Grafilar

Distribuição

Gratuita

Os anúncios publicitários são de inteira responsabilidade dos anunciantes. A revista também não se responsabiliza pela opiniões emitidas nos artigos assinados.

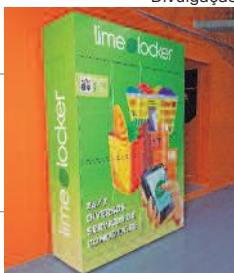
A Revista Área Comum é uma publicação mensal direcionada aos síndicos, zeladores e administradores de condomínios residenciais e comerciais. É disponibilizada também em formato digital. Todos os leitores e anunciantes poderão acompanhar os perfis do Facebook, Instagram, LinkedIn e Twitter.

Anuncie Aqui
 comercial@revistaareacomum.com.br
 11 97329 7585 / 11 2061 2844

Divulgação

6

Tecnologia dos lockers chega aos edifícios de São Paulo



8

Rachkorsky: moradores retrógrados atrasam evolução

Freepik



10

Dia do Síndico: os mais sinceros parabéns à figura mais importante do condomínio

Pixabay

18

Saiba como evitar a dor de cabeça chamada infiltração



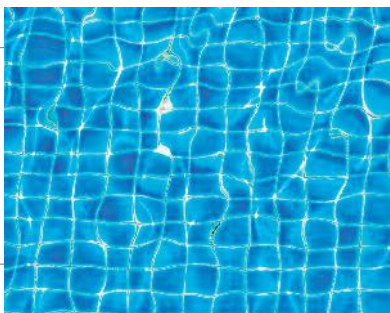
20

Craveiro: funcionários podem fazer serviços particulares?

Freepik

23

Chegada do calor pede limpeza de piscinas



Freepik

25

Karpat: STJ julga legalidade do Airbnb



PALESTRANTES

E PÚBLICO APROVAM EVENTO DA REVISTA ÁREA COMUM

No mês em que circulou a terceira edição impressa, a Revista Área Comum preparou um evento de comemoração em São Paulo. O 1º Ciclo de Palestras para Síndicos, realizado no dia 11 de outubro, foi um sucesso.

O público contou com cerca de 60 pessoas e reuniu síndicos, subsíndicos, administradores de condomínio, prestadores de serviço, advogados e representantes das principais associações de classe, como Conasi (Confederação Nacional dos Síndicos), Assosíndicos e Abrascond (Associação Brasileira de Síndicos Profissionais de Condomínios).

As palestras ficaram por conta dos especialistas em Direito Condominial Rodrigo Karpát e Amanda Lobão. Os temas escolhidos para o debate foram os mais atuais e importantes possíveis para o dia a dia do gestor condominial: aplicativos de hospedagem (assunto, inclusive, que foi capa da segunda edição), inadimplência, responsabilidades do síndico e expulsão de moradores.

“Estamos vivendo um momento extremamente tenso quanto aos aplicativos que tem surtido efeito negativo nos condomínios. O perfil do prédio residencial não é aquilo que o hóspede busca. Tivemos um pedido de vistas em um caso que julgaria a legalidade ou não da modalidade no STJ (Superior Tribunal de Justiça) e não há prazo para retomada do debate. O caminho mais protetivo nesse momento é alterar a convenção e o próprio condomínio decidir se vai proibir ou liberar a prática, sempre prezando pelo sossego, saúde e segurança”, afirmou Karpát.

Mayara Sena



Já Amanda, entre outros assuntos, alertou para a importância do “síndico faz tudo”, que apesar de ter boa vontade, não se atenta para a responsabilidade que toma para si. “Ele cuida do portão, da caixa d’água, da bomba e, por último, fica a sindicatura, que tem que ser sua tarefa principal. Além disso, ao realizar esses afazeres nos quais não é sua especialidade, acaba agindo com imperícia e será responsabilizado por isso caso algo dê errado.”

Todos os participantes tiveram acesso a um coffee break, momento em que aproveitaram para fazer networking e compartilhar suas experiências. “O evento foi ótimo. Os palestrantes foram espetaculares. Tudo nota 10. O que mais agregou para a mim foi a questão levantada pelo Rodrigo Karpát sobre os aplicativos de hospedagem. Me incentivou até a acompanhar o julgamento do STJ sobre o tema”, disse o síndico André Ferreira Gomes.

Já a síndica Simone Alonso Kishiue destacou a organização. “As palestras não passaram do horário e tudo seguiu conforme o cronograma. Espero estar presente nos próximos ciclos promovidos pela Revista Área Comum e sugiro abordar assuntos relacionados a contratos, questões trabalhistas e conflitos em condomínios.”

O evento também foi elogiado pelos palestrantes. “Queria parabenizar a Revista Área Comum pelo evento. É muito importante essa interação que nós temos junto aos síndicos. Queria destacar também a quantidade de síndicos que estiveram presentes. Foi muito interessante e importante essa troca de informações. Vamos aguardar os próximos eventos”, afirmou Karpát.

“Os síndicos estão super antenados quanto às novidades e os temas escolhidos foram bem atuais. Eu não vejo a hora do próximo Ciclo de Palestras da Revista Área Comum”, finalizou Amanda.

O evento teve apoio da GK Condomínios, Conasi, Abrascond e Geocontract.

ARMÁRIOS

DIGITAIS TRAZEM COMODIDADE PARA DENTRO DO CONDOMÍNIO

Por: *Caroline Garcia*

Fotos: Divulgação

A tecnologia inteligente chegou para ficar. O desenvolvimento digital está mudando o dia a dia do ser humano, que passa 24 horas online. Sair de casa para adquirir alguma mercadoria já não é realidade para muita gente. De acordo com o estudo Webshoppers 2019, realizado pela Ebit/Nilsen, 36% da população brasileira é compradora digital.

Para acompanhar esse movimento, algumas empresas já se adaptaram para entender a necessidade do usuário, que, apesar de estar sempre conectado, passa grande parte de seu tempo fora de casa, o que o impossibilita de receber as encomendas que adquiriu via e-commerce.

Essa demanda vem sendo atendida cada vez mais pelos armários digitais, conhecidos também como lockers, que estão sendo instalados em condomínios residenciais e comerciais principalmente de grandes metrópoles como a cidade de São Paulo.

Funciona basicamente da seguinte forma: o cliente baixa o aplicativo da empresa detentora do locker, faz a compra e paga pela plataforma e a encomenda é entregue diretamente no armário em seu prédio. O usuário recebe, então, a informação sobre o compartimento em que está seu produto junto da senha ou QR Code que utilizará para abrir a porta.



Com as empresas parceiras credenciadas, a Limelocker disponibiliza os serviços de lavanderia, sapataria, chaveiro, reparos, farmácia e alimentação. “Por meio dos lockers prestamos aquilo que chamamos de serviços de comodidade, porque o nosso cliente não precisa sair de sua casa para lavar roupas, comprar remédios, pedir comida e receber compras de e-commerce”, diz Geraldo Luiz Yoshizawa, fundador da empresa.

De acordo com o idealizador da Limelocker, há 300 condomínios em São Paulo que disponibilizam o serviço dos armários digitais, sendo que 85% são comerciais e 15% são residenciais. “O foco é expandir o mercado para os prédios residenciais, onde a comodidade para o usuário é a maior possível”, conta Yoshizawa.

Percebendo a necessidade de mercado, a 5àsec também desenvolveu armários digitais para serem implantados em condomínios, centros comerciais e academias. Este modelo é exclusivo para serviços de lavanderia. “A ideia surgiu graças a uma necessidade dos próprios franqueados, que buscavam a abertura de pontos de coletas dentro de condomínios para atendimento em horários alternativos. Além disso, supre uma demanda dos moradores de apartamentos menores e que não contam com espaço para lavanderia”, afirma Alex Quezada, diretor comercial da 5àsec.

Toda a comunicação também é feita via aplicativo, assim como o pagamento. De acordo com a lavanderia, a devolução dos itens é realizada em até 48 horas. Os preços são os mesmos praticados nas lojas físicas, sem taxas adicionais nem cobrança de delivery para o usuário.

O investimento para a implantação do armário, segundo Quezada, fica por conta do franqueado da 5àsec e não é cobrado nada do empreendimento. “Como se trata de um projeto novo, lançado recentemente, estamos disponibilizando os armários aos poucos. Os primeiros lockers serão implantados em



condomínios localizados nos bairros Cidade Monções e Jardim São Luís, ambos na Capital paulista. Todos eles residenciais”, diz o diretor comercial.

Já para instalação dos armários da Limelocker é cobrada do condomínio uma taxa de, no mínimo, R\$ 350, dependendo do tamanho do equipamento. “Hoje há uma certa demora, entre 30 a 60 dias, para a implementação devido à demanda”, explica Yoshizawa.

O síndico Rodrigo Lobo, do Condomínio Edifício Vision Brooklin, no bairro Cidade Monções, autorizou a colocação de um

armário da Limelocker no empreendimento de alto padrão que tem cerca de 800 moradores. “Eles adoraram. Se tirar o armário de lá é capaz de eu apanhar. A comodidade e rapidez hoje são tendências que vieram para ficar. O perfil dos condôminos, no entanto, precisa coincidir com a tecnologia. Não adianta o gestor querer implantar algo novo em um prédio no qual os moradores não são tão antenados.”

A crítica que Lobo faz é quanto ao investimento e problemas estruturais pontuais dos armários. “Às vezes algumas portas emperram e o touch para de funcionar. Mas toda manutenção fica por conta deles (Limelocker) e não é cobrado à parte. O problema maior é em relação ao custo da implementação. Administro mais de 20 condomínios, inclusive empresariais, e sei por experiência própria que quando o assunto envolve dinheiro é muito provável que seja barrado em assembleia. Minha sugestão é que o serviço fosse gratuito”, pontua.

Até o final de 2020, a 5àsec estima a instalação de ao menos 100 lockers em diferentes estados brasileiros. Já a Limelocker espera chegar a 1.000 armários em nível nacional até a metade do próximo ano.

Para solicitar a instalação dos armários da 5àsec é preciso mandar um e-mail para sac@5asecbrasil.com.br ou pelo 0800 105 0505. Já para entrar em contato com a Limelocker é só ligar no 3819 9507 ou pelo e-mail contato@limelocker.com.br.



MARCIO RACHKORSKY
ADVOGADO ESPECIALISTA
EM CONDOMÍNIOS

A EVOLUÇÃO E OS CHATOS DE PLANTÃO

Condomínios são organismos vivos, estruturas complexas e dinâmicas, onde vivem e trabalham pessoas, famílias e, naturalmente, as transformações comportamentais e sociais refletem na forma de usar as áreas comuns, especialmente os espaços de lazer. Cada vez mais, os moradores querem serviços, comodidades e diversão, mas esbarram nos textos retrógrados e mal elaborados da lei (Código Civil) e das convenções, que impõem um frustrante engessamento e impedem a implementação das boas ideias, muitas vezes em nome da mera formalidade jurídica! Claro que as leis devem ser seguidas, mas faz-se necessária a interpretação moderna das normas, em sintonia com a função social da propriedade, usos e costumes.

Dias atrás, os moradores de um condomínio com mais de 300 apartamentos, construído há dez anos, debatiam a inutilidade de um espaço chamado “mini golf”, talvez jamais utilizado. Um item de lazer pensado para alavancar as vendas, fazendo parecer ser “chic”. Surgiram, na reunião, ótimas ideias para o uso efetivo do espaço, como área para passear com cachorros e pracinha de convivência. Logo, um morador, o chato de plantão, sacou de sua pastinha a convenção e o Código Civil e alertou que mudanças na destinação de áreas ou do projeto dependem do voto favorável de todos

os proprietários. Curioso, pois ele mesmo disse que jamais usara a tal pista de golfe, mas que estava ali para alertar sobre os riscos jurídicos que tal medida traria. Foi um banho de água fria.

A questão central reside na forma de aplicação das normas, eis que a letra fria e pesada da lei há de ser interpretada levando em conta o real anseio dos moradores, em consonância com o bom senso e princípios que norteiam a vida em comunidade. Afinal de contas, mudar uma área de lazer sem utilização para uma nova área de lazer não pode e não deve ser considerado como mudança de destinação ou de projeto, mas sim mera adequação às necessidades dos usuários. Fundamental que administradores de condomínios e advogados sejam um pouco mais arrojados em seus pareceres, de forma a possibilitar transformações positivas nos empreendimentos, gerando maior utilização do espaço, interação entre os moradores e valorização do patrimônio.

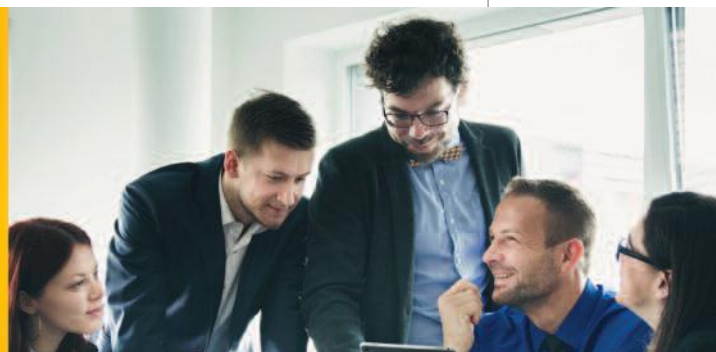
Para que qualquer decisão seja revestida de boa segurança jurídica, especialmente quando o tema esbarrar em discussão sobre alteração ou não de destinação de área comum, é importante o amplo debate em assembleia, a criação de comissão especial de moradores para estudos e a realização de uma enquete com os condôminos para suprir o baixo quórum nas assembleias gerais.



RACH 360 | CONDOMÍNIOS

SOLUÇÕES INTELIGENTES
PARA AUXILIAR O
SEU CONDOMÍNIO

- ☉ CONSULTORIA PARA SÍNDICOS
- ☉ TERCEIRIZAÇÃO DE MÃO DE OBRA
- ☉ SERVIÇOS DE MANUTENÇÃO E JARDINAGEM



☎ 11 2597.0495

✉ CONTATO@RACH360.COM.BR

ACESSE: WWW.RACH360.COM.BR



Conheça mais
assistindo o
nosso vídeo.



VEDACIT®

www.vedacit.com.br



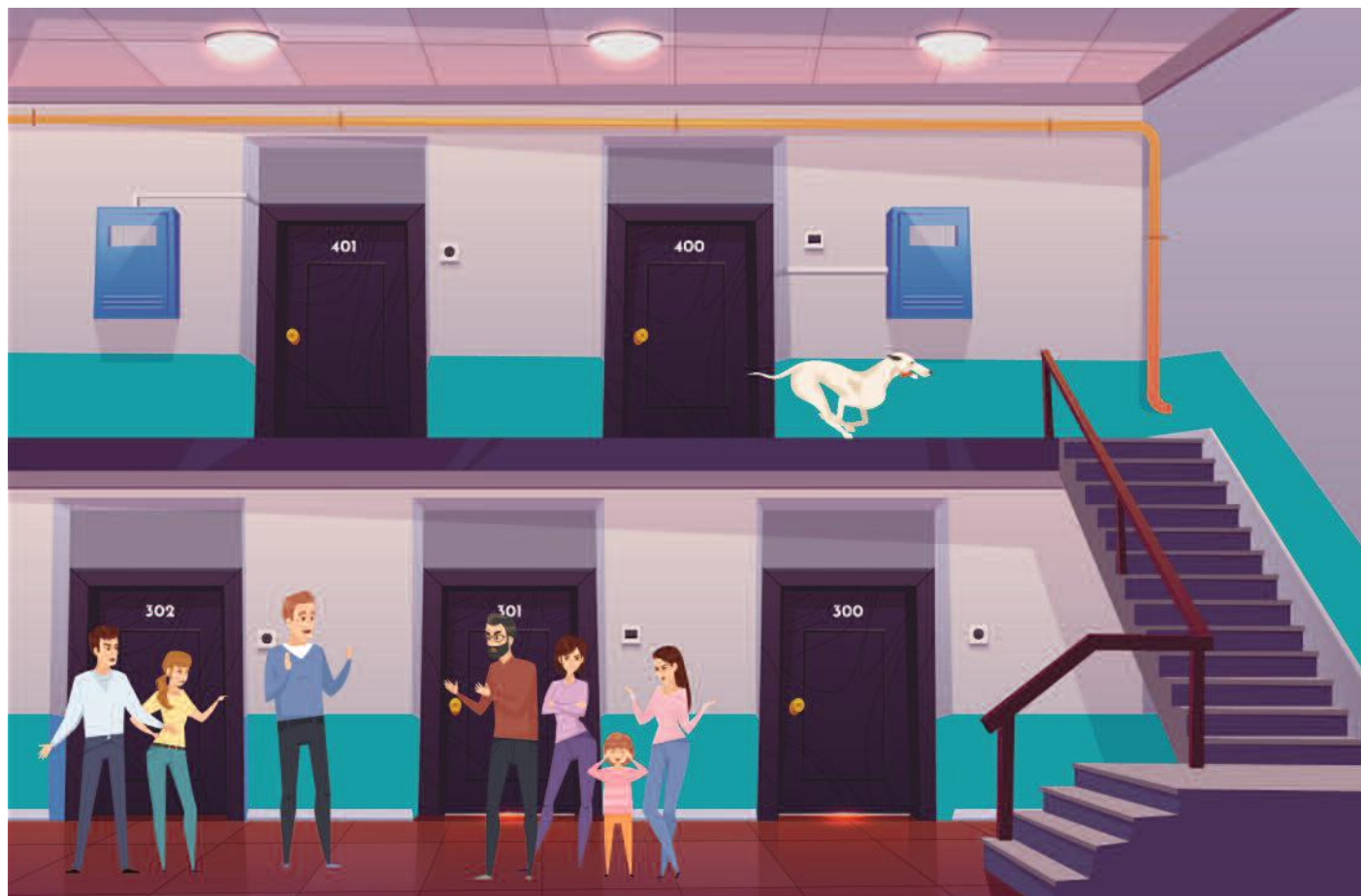
REVISTA
ÁREA COMUM
ANUNCIE NO SITE:
WWW.REVISTAAREACOMUM.COM.BR

PRODUTOS E SERVIÇOS
TESTE GRÁTIS
15 DIAS

6 MESES POR APENAS
R\$49,90

QUEM ANUNCIA VENDE
QUEM PROCURA ACHA





PARABÉNS PARA AQUELE QUE ZELA PELA BOA CONVIVÊNCIA

Por: *Marília Montich*

Em 30 de novembro é comemorado o Dia do Síndico. A função, que já enfrentou muito preconceito, hoje parece finalmente estar alcançando os tão sonhados dias de glória. Com a crescente profissionalização, aquele que antes era comumente visto como o chato do condomínio agora ocupa lugar de destaque na gestão do bem material mais valioso de uma pessoa: seu imóvel.

Ao síndico é confiada a missão de cuidar do

bem estar de uma comunidade inteira. Esse grupo pode abranger 20 famílias ou mais de 200, caso dos grandes condomínios que vimos nascer de alguns anos para cá. Para fazer tudo caminhar na mais perfeita harmonia é preciso ter jogo de cintura e conhecimento nas mais diversas áreas: jurídica, contábil e manutenção. Definitivamente não é para qualquer um.

O perfil do síndico vem mudando aos poucos, como explica Reginaldo da Silva, presidente da Abrascond (Associação Brasileira de Síndicos Profissionais de Condomínios). “Continuamos a

ter um número maior de síndicos do que de síndicas, apesar de haver um aumento significativo das mulheres assumindo a gestão dos condomínios. Também observamos a chegada de um público mais jovem, tendo a tecnologia como grande responsável.”

Algumas características são indispensáveis para quem deseja ser um bom síndico. “São itens essenciais ser ficha limpa, ter referências profissionais e pessoais comprovadas, administrar o condomínio como uma empresa, ser certificado através de cursos especializados, ser focado no orçamento e na redução de custos e, principalmente, na valorização do patrimônio e ter total conhecimento da legislação que rege o condomínio, o que engloba o Código Civil, a convenção e o regulamento interno”, lista Marcos Druzilli, vice-presidente da Assosíndicos.

O presidente da Conasi (Confederação Nacional dos Síndicos), Sérgio Craveiro, destaca que o mercado tem requisitado cada vez mais o síndico profissional, ou seja, aquele que, em tese, está mais preparado para as demandas dos condôminos, mais exigentes com o passar do tempo. “Os proprietários dos imóveis compram sossego, e não imóveis. É isso que a construtora vende. Portanto, a procura pelo síndico profissional especialista, com educação continuada e antenado às mudanças em normas e leis, é importante.”

“Por incrível que pareça, ainda tem muita gente que não sabe o papel do síndico profissional. Na verdade, as pessoas acham que estão contratando um funcionário, um empregado, e não é nada disso. Elas estão elegendo um cargo de confiança. Eu acredito que o principal desafio hoje é fazer com que as pessoas entendam a função”, afirma Dostoiévski Vieira Silbonne, fundador do Instituto Pró-Síndico e presidente do Icond (Instituto Cidades e Condomínios).

Profissional ou não, os desafios da carreira são diversos, como aponta Druzilli. “É preciso que o síndico goste de pessoas e animais, promova uma gestão totalmente transparente, seja pacificador de problemas entre moradores, tenha a paciência como palavra-chave, uma boa comunicação com os condôminos e estabeleça um bom relacionamento com os fornecedores”, diz.

Regulamentação gera debate - A profissão de síndico ainda não é regulamentada. Projeto de Lei 348/2018, de autoria do senador Hélio José (PROS-DF), está em análise junto à Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania para alcançar tal objetivo. Dentre o que propõe, está a exigência de uma habilitação profissional certificada pelo Conselho Regional de Administração caso ele não seja morador do condomínio. Debate também sobre competências, renúncia, dever de prestação de contas, uso de procurações em assembleias e destituição. O assunto, contudo, é polêmico e divide opiniões. Se por um lado alguns aguardam ansiosamente pela aprovação, outros veem o tema com ressalvas.

O representante da Assosíndicos é um dos que se põe a favor do projeto. “Só tem a melhorar a qualidade do serviço, além ser uma nova profissão qualificada.”

O presidente da Conasi, porém, cita pontos a serem melhorados. Ele, inclusive, é autor de um anteprojeto, protocolado em 2015. “Eu sou favor da regulamentação, mas não da forma como foi colocada. Está faltando detalhar um pouco mais as atividades e atribuições do síndico dentro do condomínio.”

“Enquanto os que se dizem expert no assunto ou aqueles que só querem tirar proveito de alguma coisa tiverem à frente dessa questão, vamos estar à mercê de um pequeno grupo de pessoas mal intencionadas. Muito se fala em regulamentação da profissão, mas em nenhum momento foram convidados para a discussão síndicos que atuam nesse mercado. Pelo contrário: os que encabeçam esse debate são pessoas que querem simplesmente fazer reservas de mercado”, critica o líder da Abrascond.

O fundador do Pró-Síndico, por sua vez, destaca que muitas profissões estão caminhando para serem justamente desregulamentadas. O contrário, então, representaria retrocesso. “Já acabaram com a obrigatoriedade dos sindicatos como um todo e estão querendo extinguir os conselhos. Para que nosso mercado de condomínios, que tem um potencial grande, vai cair nas mãos de pessoas que vão querer de alguma forma enriquecer e atuar na liderança de forma política?”

PARCERIA QUE DÁ CERTO

Por: *Caroline Garcia*

“Neném sem chupeta. Romeu sem Julieta. Sou eu, assim sem você.” A relação entre síndicos e administradoras de condomínio é exatamente como na música que ficou eternizada nas vozes de Claudinho e Buchecha nos anos 2000, um não consegue viver – ou melhor – trabalhar sem o outro.

Diferentemente da figura do síndico – cargo que é exigido pela legislação – é verdade que, por lei, o prédio não precisa, necessariamente, estabelecer um contrato com a administradora, no entanto, firmar esta parceria é, de longe, um facilitador do trabalho do gestor condominial, tanto para questões administrativas quanto financeiras.

E nessa via de mão dupla, a administradora, por sua vez, indica síndicos para empreendimentos que estão sob sua responsabilidade caso eles estejam sem um representante legal. O banco de dados de currículos geralmente é composto por portfólios que chegam pelos profissionais que batem na porta das empresas ou se apresentam por meio de redes sociais e, principalmente, via indicação de trabalhos anteriores.

“Avaliamos o tempo na função, características dos empreendimentos onde atua e já atuou, as melhorias educacionais que buscou, cursos, convenções, quais visões que possui fora do condomínio, além de consultarmos também as opiniões dos prédios em que já trabalhou”, conta Gisele Fernandes, Gerente Geral da OMA Administradora de Condomínios.

O perfil pessoal também é levado em consideração pelas prestadoras de serviços. “Para atuar em nossos condomínios recomendamos ser dinâmico, ter bom relacionamento com os moradores, ser criterioso no processo de escolha de empresas e fornecedores, ser bom gestor de equipe e dedicado às finanças. É importante que tenha formação superior em áreas relacionadas, como Administração, Direito e Engenharia, mas isso é



Pixabay

uma pequena parte do processo. A boa experiência, dedicação ao prédio e a percepção de se antecipar à ‘dor’ do morador é fundamental no processo de gestão”, diz Marcio Bagnato, diretor comercial da Habitacional.

Além de todas essas características e análises, é imprescindível que o candidato a síndico esteja com o CPF em dia, como lembra José Roberto Graiche Júnior, presidente da AABIC (Associação das Administradoras de Bens Imóveis e Condomínios de São Paulo). “Por ser o representante legal do condomínio, o síndico precisa estar com o CPF sem débitos na Receita Federal por uma questão de exigências na mudança dos documentos do prédio.”

Após passar pelo crivo das administradoras e estar com o nome limpo, chegou a hora de enfrentar os conselheiros de seu possível futuro condomínio. “Levamos em consideração o perfil do empreendimento e, com base nisso, indicamos entre três a cinco profissionais da nossa lista para que o conselho faça uma espécie de sabatina com eles. O nome que for aprovado é levado aos moradores para que ratifiquem a decisão em assembleia de forma que a nomeação conste na ata do condomínio”, explica Gisele.

E começa aí uma parceria que acaba se repetindo conforme o desempenho do profissional, que pode ser indicado mais de uma vez pela administradora. “Temos muitos síndicos que se apresentaram com dois ou três condomínios e hoje contam com 12 ou 16 prédios na carteira”, afirma Bagnato.

Atualização – Para se manter bem conceituado no ramo, é de extrema importância que o síndico se atualize não só quanto às questões legislativas, mas em todos os assuntos que podem, de um jeito ou de outro, afetar o prédio.

“A vida em condomínio é um retrato micro, porém completo de uma cidade. Então todos os problemas que impactam a sociedade em si aca-



Geraldo Adélson Pinto,
62 anos, Síndico Orgânico

"Gosto de desafios e de propor crescimento em todos os aspectos. Adoro trabalho em equipe, colher bons resultados me satisfaz e me faz crescer como indivíduo. Aprecio a convivência com pessoas, poder ajudar dentro do que é possível e ter sempre a expectativa de melhora. Vale a pena ser síndico para poder ajudar e contribuir no crescimento e melhoria na vida das pessoas, ver sonhos se realizarem."



Lucieni Andriatta,
64 anos, Síndica Orgânica

"Além de conhecimento e experiência é necessário saber lidar com o ser humano. Cada um com desejos e expectativas diferentes. O primeiro desafio é conhecer cada morador e seus anseios. Depois, listar todos os problemas, começar com as ações mais urgentes e planejar as demais. Ser proativo, sempre ouvir a todos e seguir as normas."



Valter Gobbo,
58 anos, Síndico Profissional

"O que mais gosto é poder conhecer pessoas e situações novas e aprender com elas. Isso faz a vida renovar. A atividade de síndico não possui a mesmice: pode-se percorrer o caminho de uma situação já conhecida, porém adicionando um aprendizado ou buscando uma resposta melhor. Tudo é possível se você tem vontade e interesse de buscar mais qualidade e resultados e para isso é necessário estar disponível para aprimorar os conhecimentos sempre."



Sueli Nazaresco,
58 anos, Síndica Profissional

"Paciência, senso de justiça apurado, boa comunicação, organização, disciplina e honestidade são as características essenciais para um síndico. O que mais gosto na minha função é poder interagir com pessoas de várias tribos. Me motiva saber que minha carreira está em ascensão e que tenho ainda muito mais para crescer."

bam sendo vivenciados também dentro do empreendimento", conta Gisele.

De acordo com Graiche Junior, quanto mais condomínios administrados, mais experiência no currículo. "Não adianta somente fazer um curso e pegar o certificado. Tem que passar pelo dia a dia, saber resolver os problemas que aparecem. É só a vivência de longo prazo que vai moldar o bom gestor."

Para Marcelo Borges, diretor de Condomínio e

Locação da ABADI (Associação Brasileira dos Administradores de Imóveis), a previsão de mercado para os gestores condominiais é positiva. "É uma atividade do presente e do futuro, pois a vida agitada das pessoas tem inviabilizado a assunção do cargo de síndico por parte dos moradores, principalmente nos empreendimentos de médio e grande porte, acarretando cada vez mais na necessidade de escolha de um profissional externo."

REPRESENTANTES DE ASSOCIAÇÕES PARABENIZAM O SÍNDICO PELO SEU DIA



Marcos Druzilli, Assosíndicos:

“Nós da Assosíndicos temos o objetivo de orientar o síndico a realizar um excelente trabalho no condomínio, com qualidade e ética. Diante disso, parablenizo todos por esta dura tarefa.”

José Roberto Graiche Júnior, AABIC:

“Parabéns aos síndicos e síndicas, que dedicam seu tempo para manter o condomínio em ordem, garantir o bem estar de toda a coletividade e valorizar o patrimônio de todos.”



Carlos Samuel de Oliveira Freitas, ABADI:

“A ABADI parabeniza todos os síndico, figuras fundamentais dentro de um condomínio e elos importantes na conservação do patrimônio comum, pelo desempenho de suas funções na dinâmica condominial.”

Reginaldo da Silva, Abrascond:

“Queremos deixar aqui um elogio sincero ao profissionalismo e à dedicação que o síndico manifesta dia após dia em todas as tarefas que realiza. Sua postura é um exemplo digno de ser imitado por todos nós.”



Sérgio Craveiro, Conasi:

“O síndico deve ter habilidade de um mágico, paciência de uma mãe, imparcialidade de um juiz e disponibilidade de tempo. Acima de tudo, o condomínio deve entender que o síndico informado significa condomínio valorizado.”

Dostoiévski Vieira Silbonne, Instituto Pró-Síndico

“Ser síndico é lembrar que cuidamos de vidas, podemos melhorar o dia a dia das pessoas e tornar o mundo um lugar mais harmônico e pacífico. Parabéns a todos que fazem e são a diferença.”





11 2067 0011

www.geocontract.com.br



Procurando o melhor para o seu condomínio?

Aqui tem diversidade



A Geocontract oferece mais de 450 certificações em seu catálogo, **tudo para o seu condomínio**: Geotêxtil Bidim, Tubos para Drenagem Kanaflex, Biomantas, Geocomposto Drenante Macdrain e MXD, Geocélulas, Geogrelhas, Geomembranas de PEAD, Selantes de Silicone, adesivos PVA para chapisco, Espumas Acústicas, Impermeabilizantes, Isolantes térmicos e muito mais.



Horário de atendimento

Segunda a Sexta: 08:00 às 18:00

Sábado: 08:30 às 12:30

Rua do Manifesto - 2082 -
Ipiranga - SP



Pixabay

CONDOMÍNIO VERDE: COMO COMEÇAR?

Você já sabe que condomínios são grandes consumidores de energia, como também grandes geradores de lixo. Implementar um sistema de conscientização e descarte correto é mais do que dever do síndico e conselheiros.

Seleção do lixo, coleta de óleo, captação de água da chuva e energia renovável são itens que devem estar sempre no radar de um bom síndico.

Cada vez mais estamos sendo guiados para a sustentabilidade não só para viver em harmonia com o meio ambiente, mas para garantir que as futuras gerações tenham recursos para sobreviver.

A primeira lição que deve ser entendida por síndicos e condôminos é que o lixo produzido nos apartamentos e no condomínio é problema nosso. É muito comum as pessoas esperarem que os governantes invistam em ações que

garantam o recolhimento e o tratamento adequado dos resíduos. Isso gera uma expectativa, e nós, como cidadãos, devemos, sim, cobrar deles. No entanto, vale lembrar que tudo que nós produzimos também é nossa responsabilidade.

Existem diversas ações que ajudam o condomínio a se tornar menos agressivo ao meio ambiente e ainda por cima economiza um dinheirinho no final do mês.

Mas são tantas medidas que devem ser tomadas que muitas vezes síndicos e conselheiros ficam perdidos e não sabem por onde iniciar. Confira um checklist simples para dar a largada.

Após colocadas em práticas as ações, a função mais importante do gestor condominial é mostrar em assembleia o resultado obtido. Dessa forma, o trabalho de conscientização terá mais efeito.

Autor: Denis Costa
CEO da Condogreen

Item	Descrição	Ação Tomada	Resultado Esperado
Lixo reciclável	Descarte de papel, plástico e metais.	Lixeiras seletivas em todos andares e áreas comuns.	O lixo deverá ser retirado por um coletor profissional que dará o devido fim.
Óleo	Descarte de papel, plástico e metais.	Descarte do óleo em um único recipiente central por todos moradores.	O óleo deverá ser retirado por empresa especializada e deverá haver reembolso por dinheiro ou produtos de limpeza.
Água da chuva	Sistema que permite captar água da chuva.	Implantação de sistema de cisterna modular ou convencional.	Redução do consumo de água e retorno financeiro rápido.
Energia Solar	Sistema que permite iluminação das áreas comuns através de postes fotovoltaicos.	Implantar postes solares para iluminação das áreas comuns.	Redução do consumo de energia e consequentemente diminuição da conta de luz.
Campanha de conscientização	Conscientizar frequentemente em todos os canais de comunicação sobre sustentabilidade.	Montar um mural com dicas de sustentabilidade que podem ser aplicadas no dia a dia.	Conscientização enraizada nos hábitos dos moradores.

fonte:condogreen.com.br

Um condomínio bem cuidado é uma comunidade protegida.



Viapol

A Viapol tem um portfólio com mais de 900 itens direcionados à proteção, conservação e valorização da sua obra

www.viapol.com.br

(11) 2107-3400



Pontual

Manutenções e Instalações
Pontualidade e qualidade

Solicite orçamento

11 98786 8230

11 2355 8665

MÃO DE OBRA QUALIFICADA PARA SEU CONDOMÍNIO
CONSTRUÇÃO CIVIL | ELÉTRICA | TELHADOS | PINTURAS
E MUITO MAIS!

PARCELAMOS EM ATÉ 12X NO BOLETO

pontualmanutencoes.servicos@gmail.com

Rua Professora Adélia Alves Martins, 665
Parque Selecta - São Bernardo do Campo - SP



MaxDren®

Geocompostos Drenantes

Com elevada competência de vazão, é leve, de fácil manuseio e simples instalação.

Eficaz para drenar **fossos de elevadores e garagens.**

A solução mais eficiente e prática para drenar e proteger a sua estrutura.

Solicite orçamento!



geocontract
produtos técnicos

Contato: 11 2067 0011 | 11 5589 0011

www.geocontract.com.br



www.maxdren.com.br

AFASTE DE VEZ A INFILTRAÇÃO

Por: *Marília Montich*

A infiltração é um dos pesadelos mais frequentes no âmbito da construção civil. Quem já não se deparou com bolhas ou rachaduras em superfícies, seja dentro da unidade residencial ou em áreas comuns do condomínio? Além da estética comprometida, o problema pode interferir até mesmo na estrutura da obra e, por isso, jamais deve ser negligenciado.

Existem tipos distintos de infiltração. Isso porque a água pode permear nos sistemas construtivos por diversos mecanismos. Pode haver pressão positiva, ou seja, o fluido tende a adentrar por pressão atmosférica ou pela gravidade diretamente na superfície. É o caso das chuvas em lajes ou de águas em áreas molhadas (banheiros, sacadas, varandas etc). Existe também a penetração negativa, ou seja, aquela por capilaridade ou percolação, por exemplo quando a umidade ascende pelo solo. Há ainda a condensação, isto é, quando a água penetra no estado gasoso (vapor d'água) e condensa (volta ao estado líquido) no poro. É o que acontece em saunas úmidas e banheiros. Também não se pode deixar de citar os vazamentos nas instalações hidráulicas, cujo impacto é bastante complexo.

As infiltrações podem atingir diversos ambientes, como explica Rafael Castelo, professor do departamento de Engenharia Civil do Centro Universitário FEI. “Geralmente são afetados pontos nos pisos próximos aos ralos ou a registros, conexões das instalações hidráulicas, reservató-

rios de água, floreiras e lajes de coberturas. Inegavelmente, em função de sua condição de uso, banheiros, varandas, áreas de serviços e cozinhas demandam um cuidado especial quanto às impermeabilizações. Nas áreas comuns, o que se observa atualmente são inúmeras infiltrações em garagem e subsolos, nas paredes que recebem a umidade do solo ou na laje”, afirma o docente.

Como bem se sabe, é melhor prevenir do que remediar. E essa máxima vale também, claro, no caso das infiltrações. “Os condomínios devem possuir um plano baseado na NBR 5674, fazendo as manutenções preventivas para duração dos sistemas impermeabilizantes”, aponta o engenheiro Felipe Binas, da Polican.

Os sistemas de impermeabilização disponíveis no mercado hoje são bastante eficientes e versáteis desde que selecionada a técnica adequada ao local e situação de umidade em que será aplicada. “A execução das impermeabilizações com bons profissionais, com um bom projeto, seguindo as prescrições do fabricante são o sucesso para a estanqueidade dos sistemas construtivos. É importante lembrar que todo e qualquer sistema construtivo requer manutenções periódicas e que elas aumentam significativamente a vida útil da construção”, afirma Castelo.

E fique esperto. A época em que estamos é a ideal para apostar em impermeabilização, pois novembro ainda é considerado um mês seco. “É recomendável que os serviços sejam executados na estiagem, isto é, não sejam realizados no período de chuvas”, diz Virginia Pezzolo, diretora técnica da

Proassp, empresa que atua na área de projetos, consultoria, assessoria e gerenciamento voltada especificamente à área de impermeabilização.

No caso de infiltrações já instaladas, o reparo deve ser feito considerando a utilização do mesmo sistema original, de modo que haja compatibilidade entre os sistemas executados, orienta Virginia. “Se os primeiros sinais forem negligenciados, o que pode ocorrer é um aumento na região afetada”, alerta.

“O principal dano causado pelas infiltrações às estruturas de concreto armado é o processo de corrosão das armaduras internas, que em alguns casos necessitam de reparos mais caros que o serviço de impermeabilização e até mesmo podem causar o colapso da estrutura”, completa o especialista da Polican.

RESPONSABILIDADE DE QUEM?

Quando a infiltração aparece, uma dúvida sempre a segue: de quem é a responsabilidade? No caso da patologia em apartamentos, é importante apurar com cautela sua origem, sendo necessário, muitas vezes, a contratação de profissional técnico especializado para verificar com exatidão a causa do problema.

“Se a laje de cobertura de determinado edifício for concebida como área comum (onde não há apartamento de cobertura) e se ocorrer problemas no sistema de impermeabilização, cujo dever de manutenção cabe ao condomínio, será deste a responsabilidade por sanar os danos gerados nos

apartamentos abaixo. Se houver apartamento de cobertura, cabe ao proprietário deste as despesas de conservação de modo a evitar danos nas unidades inferiores. Outra hipótese de responsabilidade do condomínio é quando ocorrem danos à prumada (rede vertical de água e esgoto) do edifício. Neste caso, como ela faz parte da área comum, será deste a responsabilidade civil por reparar os danos decorrentes de falta de conservação”, detalha o advogado Leonardo Frade, do escritório Frade Guimarães Barreto Advogados.

O especialista ressalta ainda que nos casos em que os problemas constatados nos apartamentos forem causados por defeitos e anomalias construtivas existentes na área comum do edifício, e estando o imóvel dentro dos prazos de garantia (cinco anos, segundo Artigo 618 do Código Civil) ou prescrição (10 anos, segundo Artigo 205 do Código Civil), o proprietário como consumidor que é na relação com a construtora poderá exigir dela a indenização correspondente.

No caso de infiltrações em áreas comuns, o síndico deve, em primeiro lugar, se certificar de que tal problema não decorre de defeito de manutenção ou conservação por terceirizada ou profissional contratados pelo condomínio. “Nesta hipótese, ele poderá exigir da empresa responsável o reparo ou a indenização correspondente. Se tratar-se de vício construtivo e o imóvel estiver dentro do prazo de garantia, o síndico deverá comunicar imediatamente a construtora para reparação”, finaliza Frade.

Fotos: Freepik





SÉRGIO CRAVEIRO,
PRESIDENTE DA CONASI
(CONFEDERAÇÃO NACIONAL DOS SÍNDICOS)

FUNCIONÁRIO DE CONDOMÍNIO PODE FAZER SERVIÇOS DENTRO DOS

APARTAMENTOS?

Em minhas viagens por todo o Brasil, tenho visto funcionários de condomínios, tanto orgânicos quanto de empresas terceirizadas, se dirigirem às unidades para realizar pequenos serviços, tais como pintura, troca de lâmpadas ou até mesmo, como em um dos casos, para passar roupa em seus dias de folga.

Com certeza este tipo de procedimento causará processos trabalhistas aos condomínios. Tenho acompanhado processos onde, nestes casos, o condomínio jamais ganhou. O judiciário entende que antes ou depois do horário de trabalho, nos dias de folga, feriados não trabalhados e férias o funcionário exerceu atividade funcional dentro do condomínio.

O entendimento é que o condomínio é uma personalidade jurídica só. Se o funcionário está dentro das unidades (com autorização do condômino), o mesmo está dentro do condomínio. Imaginem: vejo o porteiro noturno chegando ao condomínio às 13h para realizar serviços nos apartamentos para que às 19h realmente bata o cartão e inicie seu período de trabalho.

E como o síndico deve se livrar deste problema? Na condição de responsável pelo condomínio, ele deve levar este assunto à assembleia e deixar registrada em ata o alerta do risco trabalhista.

Existirão condôminos que irão insistir que esse procedimento não existe. Esses certamente têm reais interesses em o funcionário prestar serviços particulares. Ressalto que, constando em ata esse alerta do síndico, o mesmo está isento de qualquer responsabilidade mediante a ocorrência dos fatos.



Mayara Sena

Friso também a importância da advocacia preventiva. Oriente os síndicos a contratarem um advogado especialista no segmento condominial para que, juntos com a administradora, possam elaborar um regulamento interno com normas e procedimentos a serem respeitados tanto pelos funcionários quanto pelos condôminos.

Neste regulamento interno, além de criar item falando sobre o trabalho nas unidades autônomas,

recomendamos também acrescentar itens sobre conversas paralelas na guarita dos condomínios - a fim de não distrair os funcionários de suas funções -, uso de EPI (equipamento de proteção individual) - obrigatório pelos funcionários do condomínio - e uso do uniforme enquanto estiver no trabalho. É importante salientar também que o próprio funcionário deve preencher o cartão de ponto, não deve rasurá-lo, e qualquer recomendação, sugestão ou simples anotação que seja precisa ser registrada no livro de ocorrências de funcionário que está na portaria.

DIÁLOGO É O CAMINHO PARA CONHECER E DESMISTIFICAR O NOVO

O termo disruptivo nunca esteve tão em alta como agora. Seu significado é entendido como quebra de padrões. Geralmente são inovações que estabelecem novos pontos de vista, simplificam, modernizam ou revolucionam algo que já existia. A Netflix é um bom exemplo de tecnologia que mudou o comportamento de muitas pessoas. Lutar contra isso é nadar contra a maré.

Em condomínios, as plataformas de hospedagem casam bem com este assunto. É um tipo de serviço que vem ganhando cada vez mais adeptos – tanto de hóspedes quanto de proprietários – e ainda não há uma legislação definida que norteie o síndico, afinal, ele é o responsável legal pelo prédio e responde por tudo o que acontece ali.

São os próprios donos dos apartamentos que disponibilizam os imóveis para locação em aplicativos de hospedagem, o que pode levar a alguns confrontos com as regras dos condomínios. Para facilitar esse diálogo e diminuir quaisquer tipos de atritos há empresas responsáveis por administrar locações de apartamentos para curta temporada, de 1 a 90 dias, como a Home Hotel Hostess. Nesse esquema de aluguel, o proprietário terceiriza suas funções de locador para a prestadora de serviço e toda a comunicação e execução passam a ser responsabilidade dela.

“A boa relação com síndicos e condôminos é primordial para a operação. Por isso, durante a negociação com os proprietários, temos como parte do processo conhecer o prédio e entender o que podemos e devemos fazer para deixar a locação de curta temporada segura e tranquila. Isso inclui saber tudo que precisa ser enviado para liberação de um hóspede, entender como é feito o controle de acesso do prédio e, de acordo com a demanda de cada empreendimento, adaptar a operação. Além disso, nos responsabilizamos por deixar todas as regras do condomínio muito claras ao hóspede e cobramos caso necessário”, diz Leticia Manoel, sócia diretora da empresa.

Prova de que a intenção da Home Hotel Hostess é proporcionar um ambiente harmonioso e funcional dentro dos condomínios é o número de conflitos que já foram contabilizados nos últimos dois anos de execução. “Em 11 mil locações, tivemos somente três casos problemáticos, mas que foram rapidamente resolvidos. Isso representou 0,0002% das operações até agora.”

Assim como todas as inovações, o serviço é acompanhado de perto pela tecnologia. Por meio da instalação de uma fechadura eletrônica, a administradora procura oferecer segurança para o proprietário, hóspede e moradores do condomínio. “Geramos uma senha randômica para uso exclusivo de cada hóspede e no momento que sua estadia acaba ela é invalidada. Dessa forma, garantimos que ninguém entre sem autorização no apartamento ou fora do período o qual contratou o serviço.”

Assim como qualquer novidade, o diálogo é a chave para desmistificar o que é desconhecido. Uma coisa é certa: a segurança e o bem-estar jamais devem ser colocados em segundo plano. Estabelecido isso, o caminho é sem volta. Até porque, uma vez que os padrões são quebrados para facilitar a vida da sociedade – que pede por isso –, voltar ao que era antes é praticamente impossível.



YARA BARROS

Um quarto da vida de Yara Barros Manzano Freire, 54 anos, foi à frente do Condomínio Edifício San Marino, em São Bernardo do Campo, na Grande São Paulo. Desses 13 anos como síndica de cerca de 530 pessoas, foram sete reeleições. Passou por dois incêndios em apartamentos e devido às conformidades com o AVCB (Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros) os estragos pelo fogo foram os menores possíveis. “O mais difícil neste cargo é fazer o morador entender que o síndico não inventa regras e que precisamos delas para viver em sociedade.”

Por: Caroline Garcia

Como você se interessou por esse universo e se tornou síndica?

Sempre trabalhei como compradora e resolvi dar a minha contribuição no momento que percebi que a administração estava com problemas como falta de dinheiro para pagar as contas básicas, multas por causa de impostos e por falta de documentação trabalhista. Comecei revendo contratos, cobrando inadimplentes e colocando antenas de aluguel em nosso prédio para que pudéssemos pôr em ordem as finanças e guardar dinheiro para obras essenciais, já que o edifício estava muito deteriorado por ser antigo. Com esse caixa que poupamos em alguns anos, realizei diversas melhorias no condomínio.

Já exerce o cargo há quanto tempo?

Há 13 anos. Minha primeira gestão durou seis anos com três reeleições. Depois, descansei por dois anos e voltei. Hoje já estou há sete anos, sendo quatro reeleições.

Já fez algum curso na área condominial? Quais?

Fiz alguns cursos direcionados (entre eles segurança, tributos, leis trabalhistas, e-social), participei de feiras como de acessibilidade e segurança patrimonial, além de alguns workshops promovidos pela administradora.

Quais as principais dificuldades no dia a dia do seu trabalho como síndica?

É fazer o morador entender que o síndico não inventa regras e que precisamos delas para

viver em sociedade. Se todos seguissem o regulamento interno de um condomínio, não seria tão difícil a vida nele. O mais complicado de ser síndico é fazer o morador se colocar no lugar do outro. Conflitos de condôminos tomam um tempo que o síndico poderia usar para problemas mais nobres da gestão do nosso patrimônio, e isso sim é uma grande responsabilidade. Outro problema de ser síndica é que não tem férias nem descanso. Exige muita dedicação e somos demandados a qualquer hora, qualquer dia e mesmo assim muitas vezes não temos valor.



Quais características um(a) bom(a) síndico(a) precisa ter?

Ser honesto, paciente, educado, imparcial e saber dizer sim e não quando necessário. Tentar sempre se basear no que diz o regulamento do condomínio para evitar conflito de interesses e eventuais problemas jurídicos para todos os moradores.

Já passou por algum episódio marcante no condomínio que vale a pena contar?

Dois incêndios que tivemos em unidades de moradores marcaram bastante. Vi a importância de termos o AVCB em dia, extintores e mangueiras de incêndio verificados e seguro patrimonial adequado para poder ajudar o morador na hora do apuro. Em ambos os casos tínhamos tudo em ordem e funcionou perfeitamente, a começar pela atenção do nosso porteiro, que avistou a fumaça, acionou a brigada de incêndio dos moradores vizinhos que participaram do treinamento de emergência e, em seguida, chamamos os bombeiros. Graças a todas essas medidas os danos foram bem menores do que realmente poderiam ter sido.

Dia 30 de novembro é celebrado o Dia do Síndico. Qual recado você deixaria para aqueles que estão começando?

Que sejam honestos, tenham muita paciência, leiam a convenção e regulamento interno e se baseiem neles para não haver a parcialidade. Que façam uma prestação de contas bem explicada em assembleia e que antes de tomar qualquer decisão, conversem com os seus conselheiros também. Boa sorte e feliz Dia do Síndico a todos.

DEIXE A MANUTENÇÃO DA PISCINA EM DIA

A limpeza das piscinas em condomínios deve ser realizada diariamente e é importante que sejam utilizados produtos adequados e que os equipamentos, como filtros e bombas, sejam vistoriados regularmente.



É recomendável que seja contratado um profissional capacitado e que tenha um certificado de tratamento de piscina.

Faça a limpeza física (aspiração, lavagem das bordas, escovação e passagem de peneira) e química (ajuste de alcalinidade, de pH e manutenção do cloro entre 1 a 3 partes por milhão).



Semanalmente é necessária a aplicação de algicida de manutenção (sem cobre) e clarificante. O cloro granulado, dependendo do número de usuários da piscina, precisa ser usado diariamente. Deve-se seguir a quantidade indicada dos produtos nas embalagens.

É necessário trocar a areia do equipamento de filtragem uma vez por ano e deixá-lo ligado à noite na opção "filtrar" para um bom funcionamento dos produtos e para desinfecção da piscina.



O horário de tratamento deve ser à noite ou após a saída dos banhistas. Nunca aplicar produtos com pessoas na água. O cloro precisa de tempo para atuar, é tóxico e irritante para pele, olhos e mucosas quando recém-aplicado. O prazo mínimo para o banho é de 6 horas.

Os produtos químicos para piscinas são, em sua maioria, extremamente corrosivos. Portanto, é necessário que o tratador faça uso de botas, uniforme (calça e camiseta de manga comprida), luvas de borracha, máscara para pó e óculos de sol com proteção.



PERGUNTAS E RESPOSTAS

Freepik

Leitor:
Ewerton Silva

O síndico pode notificar o morador por crianças estarem fazendo barulho em de casa na tarde de domingo mesmo não estando dentro do horário de silêncio estipulado pelo condomínio? No caso, foi alegado que era dia de descanso.

É indispensável a leitura da convenção condominial do seu prédio, pois é esse instrumento que dita as regras gerais de convivência dos moradores. Em linhas gerais, dentro do horário permitido por lei, e pela convenção condominial, não há regra que admita a imposição de penalidade, porém, é imperioso que em uma vida em condomínio o bom senso esteja sempre presente. Uma sessão de mediação, por exemplo, pode resolver inúmeros conflitos de forma amigável e gerar bons frutos dentro do condomínio. Converse com seu síndico.

Consultoria de Lidiane Praxedes Oliveira da Costa, advogada, professora, palestrante e sócia fundadora do escritório Oliveira Costa Advocacia.



Pixabay

Leitor: Fernando Pereira Gomes

Como a portaria virtual procede em relação a assaltos e arrastões? Será que o sistema de segurança é ágil para solicitar ajuda aos moradores?

No momento que é identificado o sinistro, seja ele qual for, os operadores da empresa que prestam o serviço devem fazer contato com as autoridades competentes e avisar os moradores. Cada empresa pode adotar padrões diferentes para notificar síndico e condôminos, a ser definido no fechamento do contrato.

O que podemos garantir é que, como o operador está em um local diferente e protegido, ele não será coagido, haverá processos/procedimentos que deverão ser seguidos e a agilidade será maior comparado com um vigilante que poderia estar na mão dos assaltantes no momento do sinistro.

Consultoria de Everton Pitz, CEO da Scond, empresa especializada em soluções para condomínios



Pixabay



Leitor: Lóiam Torres

Existe alguma lei que impeça um prestador de serviço de executar trabalhos pequenos no meu apartamento aos sábados? Por exemplo, instalar um armário durante o dia?

Não há lei que estabeleça especificamente os horários da situação questionada, pois a legislação incumbe esta matéria para ser tratada pelo regulamento interno de cada condomínio. Assim, os horários que permitem reformas ou manutenções e o barulho gerado, seja nas áreas comum ou nas unidades condominiais, devem estar formalmente estabelecidos.

O horário padrão é das 8h às 17h, variando caso a caso. Existem condomínios nos quais este horário vale de segunda a sexta-feira, havendo um horário diferenciando para os sábados e sendo proibido o barulho no domingo. Também há condomínios que regulamentam que o horário do almoço é isento. Recomendo então, verificar no seu regulamento interno.

Consultoria de Amanda Lobão Torres, professora de Direito Imobiliário e Condominial na Escola Superior de Advocacia, Abrascond (Associação Brasileira de Síndicos Profissionais de Condomínios) e BrBrasis.

Quer ter sua pergunta respondida pelos nossos especialistas? Envie sua questão pela editoria Tira-Dúvidas do nosso site: www.revistaareacomum.com.br

RODRIGO KARPAT - ADVOGADO
ESPECIALISTA EM DIREITO
CONDOMINIAL E IMOBILIÁRIO



STJ E A LEGALIDADE DO AIRBNB NOS CONDOMÍNIOS

No dia 10 de outubro, a 4ª turma do STJ (Superior Tribunal de Justiça) começou o julgamento de recurso que trata da locação de imóvel em condomínios através de aplicativos de hospedagem, como o Airbnb. O ministro Luis Felipe Salomão é o relator do processo. Seu voto foi extenso e teve como base o fato de que esse tipo de atividade não é caracterizada como comercial e que, na ausência de lei que limite essa prática, o condômino não pode ser impedido de locar imóvel ou parte dele.

O recurso analisado trata de um caso ocorrido em Porto Alegre (RS), onde mãe e filho foram proibidos de praticar a atividade de hospedagem em dois imóveis que os recorrentes detêm, atendendo ao pleito do condomínio.

Essa é uma questão que vem ganhando destaque nos últimos anos e, por não ter uma legislação específica, acaba gerando uma série de conflitos e isso não só no Brasil. Outros países passam por problemas semelhantes, pois se por uma lado a era digital em que vivemos nos traz uma série de facilidades, e os aplicativos de hospedagem são um claro exemplo, por outro, por serem “novidades”, muitas vezes a legislação não conseguiu acompanhar esse quesito, fazendo com que tenhamos decisões diversas sobre esse assunto.

Esse caso é o primeiro a chegar ao STJ. Até então episódios do tipo acabavam em primeira ou segunda instância. Por exemplo, esse ano, tivemos uma decisão que foi de extrema importância sobre esse tema: a 42ª Vara Cível de São Paulo decidiu que um condomínio não pode impedir que seus moradores utilizem os apartamentos para locação do aplicativo Airbnb senão por alteração na convenção.

Como comentado, por não haver uma legislação específica há opiniões divergentes. Porém, saliento que a lei de hospedagem não regula locações acima de 90 dias (Art. 24, § 2º, Lei Federal nº 11.771 de 2008).

Por um lado o proprietário pode dispor da sua unidade conforme melhor lhe convier, o que é um direito que lhe assiste por força do Art. 1.335 do Código Civil e em função do exercício regular do direito de propriedade descrito na Constituição Federal. Por outro, existem limitações ao exercício desse direito e o limite é a perturbação ao sossego, saúde, segurança e aos bons costumes daqueles que compartilham a copropriedade, além das limitações impostas pelo direito de vizinhança (Art. 1.277 e 1.336, IV do CC) e pela lei que regula o funcionamento de meios de hospedagem.

A hospedagem não é regulada pela lei de locações, e sim por leis que tratam da hospedagem conforme acima mencionado. Sendo dever de todo condômino dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação (Art.1.335, II e 1.336,IV, do CC), locar o bem por dia é característica dos meios de hospedagem e depende de enquadramento específico. Fazê-lo desvia a finalidade de um edifício restritamente residencial, além de não cumprir os requisitos descritos na lei.

Para o síndico e administradores cabe a análise do caso concreto, sendo fato notório que empregar o apartamento em sites com locações por diárias, como se fossem apart-hotéis, interfere na finalidade residencial de um condomínio, porém, utilizar o mesmo site e firmar locações mais longínquas pode se enquadrar ao esperado pelo prédio, que deve prontamente se reunir a fim de regradar as condições necessárias para o funcionamento do condomínio.

DRENAGEM

EM SUBSOLOS

Com o crescimento das cidades tornam-se cada vez mais insuficientes e custosas as áreas disponíveis para implantação de empreendimentos comerciais e residenciais. Assim, os projetos de arquitetura são idealizados visando o aproveitamento máximo das áreas de subsolos, que geralmente são empregadas como soluções para estacionamento.

Os subsolos de edificações são bastante afetados pela água, pois estão sujeitos a maiores concentrações de chuvas e sofrem influência do lençol freático. Sabe-se que a água é uma das principais causas dos problemas de engenharia e da deterioração prematura das obras civis. Assim, são necessários dispositivos de drenagem adequados que permitam a captação e condução da água, impedindo o incremento das pressões hidrostáticas. Em um subsolo de edificação, sistemas de drenagens devem ser previstos nas paredes e também na laje do local.

Uma solução para sistemas de drenagens em subsolos de condomínios é a adoção do geocomposto drenante BidimDren®, que é formado por um geotêxtil não tecido com a finalidade

de filtração e retenção de partículas associado a um núcleo drenante de HDPE, em formato “caixa de ovo”, que possui alta resistência à compressão e à ação de agentes químicos. Sua finalidade é a de captar e conduzir a água de maneira segura e contínua, tanto em aplicações verticais (muros e contenções) quanto horizontais (lajes).

A adoção deste geocomposto é vantajosa em comparação com as demais técnicas convencionais de drenagem, pois gera um menor impacto ambiental ao reduzir a necessidade de materiais pétreos não renováveis e apresentar, em geral, menores custos para os empreendimentos.

Outra vantagem do produto é que o geocomposto se adapta à geometria do local de aplicação e não necessita de mão de obra especializada, além de apresentar rápida execução. No longo prazo, sistemas de drenagem com a utilização de BidimDren® apresentam uma maior vida útil e um menor custo de manutenção

Autora: Michelle Pires de Albuquerque
 Engenheira Técnica Comercial da Bidim

Bidim



Necessita de um sistema drenante eficiente?

Bidim a melhor solução em filtração e separação!



OTIMIZAÇÃO DE TEMPO

Mão de obra simplificada e fácil aplicação.



OTIMIZAÇÃO DE CUSTO

Ausência de constante manutenção.



MÉTODO TRADICIONAL

Aumento da vida útil da estrutura em relação aos métodos tradicionais.

A Manta bidim é 100% poliéster e pode ter uma ou mais funções como: **filtração, proteção, separação impermeabilização, e controle de erosão superficial.**

Também comercializamos a Manta bidim para cura de concreto, que é **perfeita para lajes, pisos concretados, etc.**

Dúvidas? Entre em contato com um dos nossos consultores!

www.bidim.com.br | (12) 3946.4600

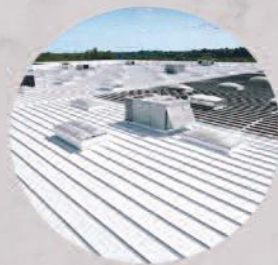


GE Enduris*

Membrana líquida impermeabilizante de silicone para telhados, lajes e coberturas metálicas.

Por que trocar se você pode recuperar?

20 ANOS DE GARANTIA



- **1 demão**
- **Aplicação rápida e fácil**
- **Não gera resíduos**



MOMENTIVE
www.ge.com/silicones



Geocontract
www.geocontract.com.br

(11) 2067 0011
(11) 5589 0011

SOLUÇÃO COMPLETA EM ADESIVOS E SELANTES

Solução prática e funcional em silicones, selantes, espumas de PU, adesivos hot melt, limpadores, adesivos de contato, adesivos instantâneos, colas brancas, além de soluções para hidráulica com os adesivos PVC, fitas veda rosca e anéis de vedação.

**PRODUTOS QUE SÃO IDEAIS PARA OS PROFISSIONAIS,
ALIANDO PRECISÃO, PERFORMANCE E QUALIDADE.
ENTRE ECONOMIA E EFICÁCIA, LUCRE COM OS DOIS.**



INOVAÇÃO	RESULTADO
ADESIVO SPRAY	PRATICIDADE E RAPIDEZ
BASE ÁGUA	SUSTENTABILIDADE E ECOEFICIÊNCIA
ELEMENTO AFIX	RESISTÊNCIA

CONHEÇA E EXPERIMENTE TODOS OS PRODUTOS DA LINHA E DESCUBRA NA PRÁTICA TODA A INOVAÇÃO DE AFIX.



WWW.USEAFIX.COM
(11) 3538-2800

 **geocontract**
produtos técnicos

WWW.GEOCONTRACT.COM.BR
(11) 2067-0011 | (11) 5589-0011