

REVISTA 1 ÁREA COMUM

Ano 1 - Edição 6

Fevereiro 2020

A REVISTA PARCEIRA DO CONDOMÍNIO

Mala Direta
Básica

9912464375/2019-SE/SPM
GEOCONTRACT



DESPESAS DO MÊS	
*** CONTAS ***	
EMPRESA TERCEIRIZADA	
ÁGUA E ESGOTO	R\$70.000,00
ENERGIA ELÉTRICA	R\$30.000,00
	R\$5.000,00
SUBTOTAL	R\$105.000,00
DESCONTO	-1.000,00
TOTAL	R\$104.000,00

OBRIGADO!



Condomínio no Azul

Objeto fechado. Pode ser aberto pela ECT.

Equilibrar as contas do empreendimento é uma das tarefas mais importantes do síndico. Saiba como controlar as receitas e gastos para manter o orçamento sempre saudável

Presidente do Secovi-SP inaugura editoria e traz otimismo para setor imobiliário

Rachkorsky: tragédias e acidentes graves acendem sinal de alerta para síndicos e condôminos

Moradores têm papel importante na conservação do condomínio; saiba como fazer sua parte

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
Teleendas: (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

DESPESA > RECEITA

Estar em dia com as contas muitas vezes não é fácil. Prova disso é o número de famílias endividadas que, segundo a CNC (Confederação Nacional do Comércio de Bens, Serviço e Turismo), bateu recorde no início deste ano no Brasil, alcançando mais de 65%.

Como consequência, alguns boletos acabam ficando para trás e a taxa condominial pode estar entre eles. Logo, o orçamento do condomínio, que por si só já tem suas próprias despesas, como luz e água, também acaba comprometido.

Por isso, nossa reportagem de capa faz um levantamento sobre como reduzir os custos dos empreendimentos, o que depende, inclusive, dos próprios moradores que devem, por sua vez, contribuir em prol da coletividade.

Ao contrário da realidade das famílias, o que vai “de vento em popa” é o mercado imobiliário.

É o que diz o primeiro participante da seção Entrevista com Personalidades: Basílio Jafet, presidente do Secovi-SP. A notícia é animadora tanto para os futuros condôminos, que terão mais opções de escolha no mercado, quanto para mão de obra, aumentando assim a oferta de empregos.

E por falar em trabalho, no dia 11 deste mês é comemorado o Dia do Zelador. Como forma de homenagear este profissional, conversamos com alguns deles, que reforçaram a importância deste cargo para o bom funcionamento do condomínio. Vale a pena ler.

Espero que você goste e, como de praxe, sintase em casa.

Caroline Garcia
Editora-chefe.



Pixabay

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

10

Redução de custos com cautela: entenda como é possível deixar as contas dos empreendimentos em dia



Freepik

Fotos: Pixabay

5

Basilio Jafet, do Secovi-SP, prevê melhora no mercado imobiliário



6

Moradores se transformam em foliões em festas de Carnaval nos condomínios



8

Rachkorsky: cargo de síndico virou atividade de risco



16

Manutenção é essencial para manter o bom funcionamento do elevador e evitar acidentes

18

Em mês de comemoração pelo seu dia, zelador está em perigo de extinção

26

Horóscopo: gestor predial pode agora “contar com os astros” para uma boa administração



Divulgação

PRESIDENTE DO **SECOVI-SP** OLHA PARA MERCADO IMOBILIÁRIO COM OTIMISMO

Por: *Marília Montich*

“**Nosso setor está se reinventando rapidamente e temos que estar na vanguarda desse processo**”

O mercado imobiliário na cidade de São Paulo vem apresentando melhora gradativa, segundo o presidente do Secovi-SP (Sindicato da Habitação de São Paulo), Basílio Jafet. Uma boa notícia para começar o ano com esperança redobrada, não é mesmo? O movimento começou no fim de 2018 e se consolidou no ano passado. A retomada da economia explica esse cenário, como revela o eleito para comandar o órgão no biênio 2020-2022.

“Os bons números registrados pela Pesquisa Secovi-SP do Mercado Imobiliário mostram uma forte recuperação de lançamentos e vendas de novas unidades residenciais. Esse comportamento é reflexo do ambiente econômico, que tem apresentado indicadores positivos em termos de PIB (Produto Interno Bruto), geração de emprego, inflação sob controle e baixas taxas de juros”, afirma Jafet.

O presidente ressalta que o setor da construção civil se destacou com o crescimento de 1,9% no PIB no segundo trimestre em relação ao primeiro trimestre do ano e gerou mais de 120 mil novos postos de trabalhos formais.

Se as perspectivas para o futuro a nível municipal e nacional são boas, em relação ao próprio Secovi são melhores ainda. Desafios não faltam. “Nosso setor está se reinventando rapidamente e temos que estar na vanguarda desse processo, participar ativamente e ser protagonista das mudanças do setor”, diz Jafet.

A ideia inicial é manter o foco de trabalho no

aperfeiçoamento da legislação urbanística da Capital paulista. “Para tanto, acompanharemos a tramitação do Projeto de Lei de calibragem da lei de zoneamento, que está em vias de ser encaminhado para apreciação na Câmara dos Vereadores. Essa proposta pretende corrigir alguns aspectos da lei em vigor, a fim de que, em 2020, os empreendedores imobiliários possam lançar produtos diferenciados, em grande volume, para atender às inúmeras demandas existentes.”

Jafet pretende ainda desenvolver estudos e propostas visando a revisão do PDE (Plano Diretor Estratégico), que terá de ser feita, obrigatoriamente, em 2021. “Precisamos de um Plano Diretor desvinculado de ideologias e que coloque a cidade, definitivamente, no século 21. Ele precisa ter foco urbanístico, aproveitar a infraestrutura existente na Capital, estimular o bom adensamento na cidade, contribuir com a mobilidade, deixando de expulsar a população para as franjas da cidade ou para outros municípios.”

Qualificação em foco - A UniSecovi, criada em maio de 2001, é um braço importante da entidade que investe em atualização profissional. Mais de 24 mil pessoas já se tornaram alunos. Gerentes, auxiliares, síndicos, empregados de condomínios, diretores e proprietários de empresas de incorporação, loteamento, imobiliárias e administradoras de condomínio são o público-alvo.

“Os cursos e treinamentos oferecidos pela universidade corporativa do Sindicato da Habitação contribuem para o aprimoramento e a qualificação de profissionais e empresários ligados aos mais diversos segmentos do mercado imobiliário. Desde a sua criação, a UniSecovi assumiu a vanguarda na difusão de conhecimento e democratização da informação, inclusive internacionalmente, por intermédio dos vários convênios com instituições dos Estados Unidos e da Europa”, afirma o presidente do Secovi-SP.



Wilson Dias/Agência Brasil

É TEMPO DE **FOLIA** DENTRO DO CONDOMÍNIO

Por: *Caroline Garcia*

Não é só na rua que o bloco passa. Muitos condomínios aproveitam o Carnaval para organizar comemorações nas áreas comuns dos edifícios. As celebrações divertem os pequenos e ajudam a estimular a convivência entre os moradores.

Mas, assim como todas as questões condominiais, para tomar qualquer decisão é preciso levar em conta a coletividade e também a antecedência. Não é de uma hora para outra que se organiza uma festa, ainda mais quando envolve gastos.

A recomendação dos especialistas é que o tema seja discutido previamente em assembleia. “Seria o caminho para definir critérios da festa, como horário, espaços a serem usados, se adolescentes

vão poder estar desacompanhados de um responsável e como será rateada a despesa caso haja. O quórum para aprovação é o da maioria simples dos presentes”, conta Alexandre Marques, advogado e coordenador da pós-graduação em Direito e Gestão Condominial da FAAP (Faculdade Armando Alvares Penteado).

Dependendo da programação orçamentária do condomínio, o custo para a festa já pode estar incluído nas despesas ordinárias, ou seja, os condôminos não precisarão pagar a mais para a realização da comemoração que, de certa forma, já está prevista pela cota condominial. Caso não esteja, prevalece o que for determinado em assembleia. O mais comum é que seja dividido de forma igualitária entre todos os moradores, já que a festividade é voltada para todo o condomínio.

Uma terceira possibilidade, no entanto menos utilizada, é a venda de entradas. “Adquire o convite quem tiver interesse e utiliza-se essa verba para patrocinar a festa”, conta Marques.

Decidido pela festa e a forma de custeio, é hora de prestar atenção em outros detalhes. “Um dos cuidados iniciais é o bom convívio entre os moradores. É preciso se preocupar com o alto volume do som, horário de término e limpeza do espaço. O adequado é seguir as determinações do regulamento interno, que deve estar devidamente atualizado para contemplar todas as possíveis variáveis”, afirma Rogerio Robotton, diretor de relacionamento e inovação, e Paulo Claudino, gerente de suporte e atendimento ao cliente da Robotton.

Marques pontua que é aconselhável deixar públicas as regras para o uso das áreas comuns onde o evento será realizado. “Deve-se lembrar, inclusive, que o morador que causar prejuízos ao condomínio, como danos nas áreas comuns e decoração, por exemplo, terá que arcar com este custo. Por outro lado, o síndico também precisa ter o cuidado de proteger áreas mais sensíveis como um jardim ornamental ou um setor que esteja em obras e/ou reforma para que as pessoas não circulem por tais locais, podendo inclusive se machucar.”

Anos de experiência – Em novembro de 2019, o síndico José Ronaldo Menezes aprovou em assembleia, entre outras deliberações, o cronograma anual de festas do Condomínio Morumbi Sole, na zona sul da Capital. A primeira do ano será a de Carnaval.

“Trabalho há 18 anos como síndico profissional e organizo festas em todos os condomínios que administro. O motivo principal é para estimular a convivência e também porque sou festeiro e acho que as comemorações animam o ambiente e descontraiem”, fala o gestor.

No condomínio que Menezes administra, com cerca de 900 condôminos, os gastos com as come-



morações já estão previstos nas despesas ordinárias, então não há rateio a parte. Uma comitativa de moradores geralmente é nomeada e organiza a maior parte das comemorações.

“Geralmente fazemos uma matinê para as crianças, com pipoca, salgadinho e refrigerantes. Já à noite temos um baile à beira da piscina, com frutas, tochas e distribuimos colares havaianos. A música fica por nossa conta mesmo. Não contratamos banda. A participação costuma ser muito grande, principalmente dos pequenos, que acabam levando os pais, o que estimula a sociabilização. Já presenciei caso de dois vizinhos que moravam um em frente ao outro, mas que não se conheciam e foram conversar na festa”, diz o síndico.

Menezes afirma que apesar de as festas serem dos moradores, o condomínio se faz presente para eventuais necessidades. “Nunca tivemos nenhum tipo de problema. Todos entendem que é uma comemoração estritamente familiar. Mas caso algo aconteça, é possível acionar os agentes de ronda, portaria, manutenção ou triagem.”

Bloco na rua – O Carnaval de rua de São Paulo terá número recorde de blocos este ano. De acordo com a prefeitura, são quase 900 inscritos. Caso o condomínio esteja em uma dessas rotas de desfile é preciso proteger o empreendimento e também alertar os moradores.

“A primeira providência é avisar os condôminos da existência do bloco e horário de passagem para que possam programar com antecedência a entrada e saída do condomínio diante de um provável tumulto ou mesmo bloqueio parcial ou total da via pública. Depois, se possível, proteger o jardim com lona ou filme plástico específico e colocar um posto a mais de vigilância, ainda que pago de forma avulsa, para controlar a frente do empreendimento para evitar eventuais danos e depredações. É importante lembrar que o vigilante deverá acionar a autoridade policial caso haja vandalismo e não poderá deter a pessoa em questão”, alerta Marques.





MARCIO RACHKORSKY
ADVOGADO ESPECIALISTA
EM CONDOMÍNIOS

ESTAMOS EM **PERIGO**

Nos últimos meses, foram muitas as tragédias e acidentes graves ocorridos nos condomínios de todo país e, infelizmente, estamos em perigo! Uma família morreu intoxicada pelo vazamento de gás num apartamento, um jovem de 18 anos foi atingido fatalmente pela marquise que caiu, um prédio inteiro desabou em Fortaleza, matando alguns moradores, vários outros foram interditados em razão de problemas estruturais, sem falar nos incêndios, panes elétricas e alagamentos. O cargo de síndico virou atividade de risco, sobretudo em razão das pesadas responsabilidades civis e criminais. A situação é desesperadora em muitos condomínios, que sequer têm caixa para pagar em dia os salários e contas de consumo, que dirá para realizar as importantes e caras manutenções preventivas. Vivemos em verdadeiros barris de pólvora, com tragédias anunciadas e ignoradas pela maioria. Qual foi a última vez que fizemos manutenção em nossos aquecedores a gás? Participamos anualmente da brigada de incêndio? Aprovamos, em assembleia, a contratação de engenheiro para vistoriar as áreas comuns periodicamente? Temos plano de manutenção preventiva das instalações elétricas e hidráulicas? Aprovamos, em assembleia, a constituição de fundo para manutenção preventiva das fachadas, marquises e elementos estruturais? Nas reformas dos apartamentos, exigimos ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) e engenheiro ou arquiteto responsável?

Participamos ativamente da gestão do condomínio, dando palpites e ideias?

Aposto que quase todas as respostas foram negativas e, levando em conta o cenário econômico atual, falar em rateio extra para manutenção preventiva é tema proibido! Curioso e cultural esse nosso hábito temerário de adiar as manutenções preventivas e corretivas evidentemente necessárias e emergenciais, por vezes estruturais, mas paradoxalmente acelerarmos os investimentos chamados voluptuários, para embelezar as áreas comuns. Muito comum, por exemplo, um condomínio aprovar o aquecimento da piscina ao invés de usar a verba na adequação do sistema elétrico já fora da norma atual.

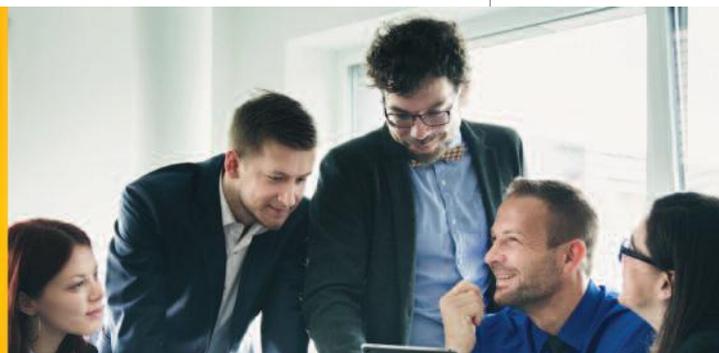
O primeiro passo para encarar de frente tamanho desafio é a discussão do tema “plano de manutenção” em assembleia geral extraordinária, com as seguintes sugestões de pauta: contratação de engenheiro para elaboração de laudo acerca do estado de conservação das áreas e equipamentos comuns, para posterior aprovação do plano de recuperação e manutenção, e formação de comissão de moradores para apoiar o síndico nas atividades de manutenção corretiva e preventiva das áreas comuns. Por fim, importante frisar que, em caso de risco iminente à saúde ou segurança dos condôminos, a lei faculta ao síndico a execução de obras emergenciais, mediante rateio extra ou utilização do fundo de reserva, para posterior ratificação em assembleia.



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

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



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

viapol

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



TODA A ATENÇÃO ÀS **CONTAS** DO CONDOMÍNIO

Por: *Marília Montich*

Começo de ano é um bom momento para pôr o orçamento em ordem. Saber o montante que entra e que sai é fundamental para manter uma saúde financeira adequada. Se dentro da nossa casa essa receita já funciona, no condomínio é sucesso garantido. É preciso ter conhecimento e organização para ficar no azul sem deixar de lado manutenções e demais responsabilidades.

A mão de obra é um dos elementos que mais gera gastos em um condomínio. Contratar trabalhadores próprios chega a comprometer entre 50% e 80% do orçamento. Existem, porém, empresas terceirizadas capazes de reduzir esses valores consideravelmente.

Outra despesa importante a ser destacada diz respeito à água e luz. Além do fato de haver reajustes periódicos, o consumo depende muito mais dos condôminos do que da administração do próprio síndico.



É possível – e necessário – que se busque ao máximo controlar os custos, ainda mais em tempos de “vacas magras”. E isso passa, claro, por disciplina. “Quanto mais o síndico planejar os mínimos detalhes em conjunto com os conselheiros, melhor será a gestão. Criar um fundo de reserva é um dos fatores que ajuda na redução de gastos, haja vista que, com dinheiro na mão, conseguimos negociar melhor com fornecedores no caso de urgência”, afirma o presidente da Conasi (Confederação Nacional dos Síndicos), Sérgio Craveiro.

O fundo de reserva citado pelo especialista se trata de uma conta que não se confunde com o caixa do condomínio. Sua finalidade é justamente garantir que, em meio a uma circunstância ines-

perada, o residencial honre com os pagamentos, evitando, assim, prejuízos. Consertos de vazamentos, portões, telhados e bombas d’água são exemplos de situações que devem ser cobertas pela verba.

A legislação, por sinal, exige a existência desse fundo. A lei nº 4.591/1964 determina que o percentual de arrecadação seja estabelecido na convenção condominial.

“Se houver uma emergência, use o fundo e depois reponha o montante extraído. Caso não haja verba, o síndico deve submeter os condôminos a uma assembleia extraordinária e apresentar aos presentes os valores de rateio extra para compor as despesas”, afirma Craveiro.

Trabalhar de forma preventiva, contudo, é a opção mais acertada, como afirma o advogado especialista em Direito Condominial, Rodrigo Karpát. “Tenha em mente que sempre que as manutenções precisarem ser resolvidas de forma corretiva o custo será muito maior.”

Importante lembrar que o dinheiro para dar conta do funcionamento de um organismo tão complexo como um condomínio vem da cota condominial, cobrada de todos os moradores. Para se chegar ao valor é simples, mas vale a pena reforçar a fórmula. “Veja quantos funcionários são necessários, some a mão de obra, adicione os encargos, o 13º salário e a previsão de férias. Veja o gasto de água e luz dos últimos 12 meses, tire uma média e acrescente a inflação. Ou seja, some as despesas, tal como fazemos na nossa casa”, orienta o vice-presidente de Administração Imobiliária e Condomínios do Secovi-SP (Sindicato da Habitação de São Paulo), Hubert Gebara.

Inadimplência como vilã? – Há casos em que a falta de pagamento por parte de alguns moradores pode gerar aumento na cota condominial. Via de regra, condomínios apresentam taxa de inadimplência entre 5% e 10%. Quando o residencial é muito mal gerido, esse percentual pode chegar a 25%. Bons pagadores acabam arcando com a dívida daqueles não tão bons assim, o que gera transtornos. A situação, contudo, não é apontada como o principal motivo para a alta da cobrança mensal.

“Na minha opinião, o que aumenta a cota condominial de forma exponencial é a má gestão. É a escolha de uma empresa terceirizada que depois vai trazer um passivo trabalhista, a contratação de funcionários próprios mal geridos e a falta de manutenção correta”, diz o magistrado.

De qualquer forma, fato é que todos os moradores devem contribuir para o rateio de gastos. Assim sendo, Gebara dá dicas de como tentar pôr fim ao problema da inadimplência. “Se o condômino atrasou um mês, faça um telefonema delicado. Atrasou dois, mande um aviso educado. O que não pode é deixar acumular a dívida. Deve-se atuar com agilidade e permanentemente.”

Tecnologia a serviço do bolso – Na busca por mais economia, a tecnologia entra em cena nos condomínios. Há uma série de recursos que podem ser implantados visando a otimização dos processos e dos gastos. As vantagens são diversas.

“Em um primeiro momento, o avanço tecnológico traz inteligência da informação e segurança. Depois, é possível dizer que quanto maior a tecnologia dos equipamentos, maior a tendência de que eles funcionem melhor e exijam menos manutenção”, explica Karpat.

Como ressalta o advogado, a tecnologia também está presente em itens mais simplórios, como em lâmpadas de LED e sensores em caixa d’água e de iluminação, que promovem a redução do consumo.

Sucesso na prática – O síndico orgânico Edson Silva, que administra o condomínio Pasion Ypiranga, em São Paulo, garante que as instruções acima, se postas em prática, geram resultados satisfatórios. Ele destaca que manutenções preventivas, combate à inadimplência e implantação de tecnologia, além de uma boa previsão orçamentária, são a

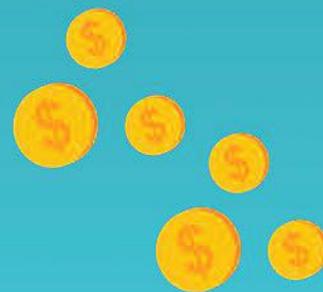
chave para garantir que as contas de um residencial sempre fechem.

Silva lembra, entretanto, que nem sempre a situação de seu condomínio foi tranquila. Ele já teve de enfrentar problemas sérios de caixa, resolvidos com dose extra de atenção e agilidade. “Quando assumi a gestão, os lançamentos que a administradora fez não foram autorizados por mim. Tivemos que rescindir o contrato, promover apuração nas pastas e, depois de análise jurídica, entrar com processo.”

Como dica, ele deixa a outros síndicos três grandes conselhos. “Contrate empresas qualificadas no mercado, utilize produtos de boa procedência e acompanhe as manutenções preventivas junto às empresas contratadas”, aponta.



DICAS PARA MANTER AS FINANÇAS EM ORDEM



- Preze pela organização
- Separe as despesas ordinárias das extraordinárias
- Crie um fundo de reserva
- Invista em manutenções preventivas
- Evite o desperdício de água e energia elétrica
- Monte uma equipe competente
- Combata a inadimplência
- Invista em tecnologia





UM BOM TIME FAZ TODA A DIFERENÇA

É essencial se cercar de bons profissionais que irão dar suporte ao trabalho do síndico. A escolha das pessoas pode definir o sucesso ou fracasso da gestão financeira e, por isso, merece atenção. “Procure sempre uma boa assessoria e um bom advogado. Essa equipe ajudará a baixar os custos, uma vez que os erros do percurso serão minimizados”, diz Karpát.

Nesse cenário, o papel da administradora é fundamental. “Ela deve auxiliar o síndico na condução da previsão orçamentária, inclusive trazendo informações de economia e negociação de outros condomínios”, afirma o presidente da Conasi.

“O síndico não é obrigado a saber tudo. Costumo dizer que ele tem que agir como o presi-

dente de um sistema parlamentarista, enquanto a administradora atua como o primeiro-ministro. Ou seja, a parte burocrática tem que ser preparada pela administradora”, exemplifica o vice-presidente de Administração Imobiliária e Condomínios do Secovi-SP.

Mas não cabe apenas ao síndico e a seu time a tarefa de zelar pelas finanças do condomínio. Quando se vive em comunidade, todos devem se preocupar com o bem estar geral. Assim, se interessar pela pauta orçamentária de onde se vive deve se tornar um hábito.

“Todos recebem a prestação de contas. Se há alguma dúvida, o morador pode procurar o síndico, escrever no livro de ocorrência ou mesmo recorrer direto à administradora”, opina Gebara.



PROGRAMA ZERO ENERGY É EXEMPLO PARA O BRASIL

Pixabay

Já imaginou não ter de pagar conta de luz pelo resto da vida? Esse é um dos benefícios de um projeto ligado ao programa Zero Energy, um memorando de entendimento para a readequação energética e produção de energia elétrica solar.

Explico: o projeto é de autoria da Incorporadora Montagem, em Campinas, que é registrada no GBC Casa & Condomínio, uma certificação do GBC (Green Building Council). Empresa do setor de energia vai construir uma fazenda solar no interior de São Paulo. A incorporadora, por sua vez, se comportará com uma cotista. Cada futuro proprietário de apartamento automaticamente teria uma fração dessa usina fotovoltaica. Por mês seriam fornecidos 249 KW hora por apartamento. Estamos falando aqui de uma unidade de 60 metros quadrados, de classe média. Seria o suficiente para dar conta das necessidades de uma família.

A preocupação com energia sustentável, contudo, vai além dos condomínios, alcançando também as escolas. O Governo do Estado do Paraná e o GBC, juntamente com a SEDU (Secretaria de Desenvolvimento Urbano de Obras Públicas), o Serviço Social Autônomo Paranaenses e a Agência de Fomento do Paraná, já aderiram ao Programa Zero Energy, que visa atender 180 escolas em seis municípios.

A meta é expandir a iniciativa para as quatro mil escolas do Estado para que elas gerem 100% de toda a energia necessária para a operação, tornando-as autossuficientes. A elaboração dos projetos já foi iniciada e o investimento para a execução está garantido pela Agência de Fomento do Paraná. Quando as primeiras 180 escolas estiverem operando, o Brasil será uma das principais lideranças desse movimento de edificações autos-

suficientes em energia. O Paraná ficará atrás apenas do Estado da Califórnia, nos Estados Unidos, que soma mais de 300 escolas com o mesmo perfil de projeto. A capacidade de produção dos painéis fotovoltaicos será de 9 MW de potência, com economia de R\$ 9,5 milhões no primeiro ano.

Trata-se de uma ação de referência aos Estados brasileiros, como também aos demais países, pois está alinhado aos objetivos de desenvolvimento sustentável estabelecido pela ONU. Nesta primeira etapa, estão sendo realizadas análises das necessidades de energia de cada unidade, bem como a substituição dos equipamentos atuais por tecnologias mais econômicas. O segundo passo será o projeto de geração de energia fotovoltaica “on site” para cada escola, que será entregue aos municípios participantes da primeira etapa do Programa. Tanto o diagnóstico quanto os projetos seguirão todos os quesitos técnicos do edital do Programa de Eficiência Energética, da COPEL (Companhia Paranaense de Energia). Em posse do documento, o município irá encaminhar a solicitação de recursos a Fomento Paraná. Já o Paranaenses será o responsável pelo encaminhamento, apoio técnico e fiscalização do processo das obras.

Após a finalização das adequações e início das operações, serão feitas aferições periódicas para saber se, ao longo dos 12 meses seguintes, a unidade escolar comprovou que o consumo de energia da operação foi zerado por uma combinação de eficiência energética e geração de energia por fonte renovável, fato que garantirá à escola a certificação GBC Zero Energy.

Autor: Felipe Faria é diretor executivo do Green Building Council Brasil



11 2067 0011

www.geocontract.com.br

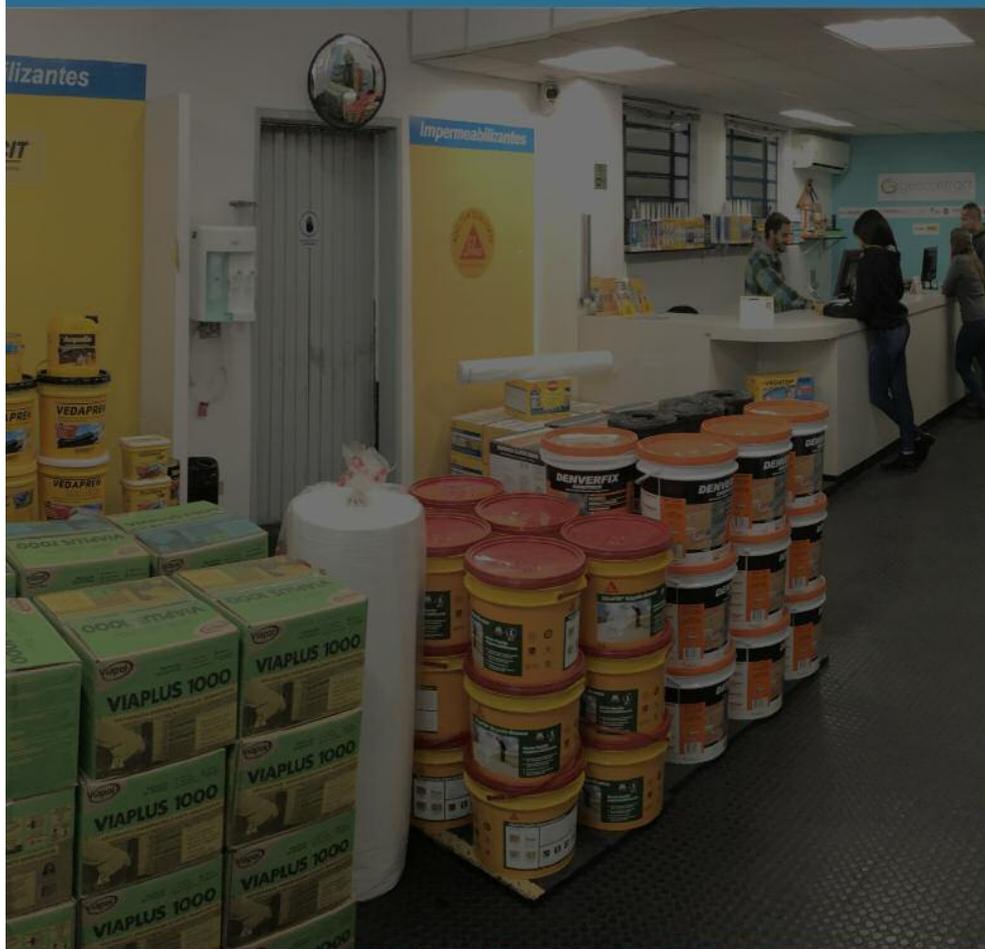
Informe que viu este anúncio e ganhe

5% de **desconto**

em qualquer
produto da loja

PROCURANDO O MELHOR PARA O SEU CONDOMÍNIO?

Produtos técnicos de qualidade para reformar ou conservar a estrutura do seu prédio.



A Geocontract oferece mais de 450 certificações em seu catálogo, **tudo para o seu condomínio**: Geotêxtil Bidim, Tubos para Drenagem Kanaflex, Biomantas, Geocomposto Drenantes Macdrain e Max-Dren, Geocélulas, Geogrelhas, Geomembranas de DEAD, Selantes de Silicone, Adesivos PVA para Chapisco, Espumas Acústicas, Impermeabilizantes, Isolantes Térmicos e muito mais.

VENHA NOS VISITAR

Também entregamos no seu endereço

Horário de funcionamento:

Seg a sex: 08h às 18h

Sáb: 08h30 às 12h30

**Rua do Manifesto, 2082
Ipiranga - São Paulo**

MANUTENÇÃO

PREVENTIVA GARANTE SEGURANÇA E BOM FUNCIONAMENTO DE ELEVADORES

Elevadores são conhecidos como o meio de transporte mais seguro do mundo. A premissa é verdadeira, mas alguns cuidados básicos de manutenção são necessários para manter os equipamentos em ordem, garantindo tranquilidade e conforto aos moradores. Trata-se de um item caro, que envolve res-

ponsabilidade do síndico e que aparece no topo das listas de reclamações em condomínios. Dois incidentes recentes envolvendo quedas de elevadores no Estado de São Paulo servem de alerta para fazer uma gestão mais eficiente.

Para o síndico, essa tarefa começa por planejamento e prevenção. É necessário observar diariamente se o elevador está parando fora do lugar, emitindo barulhos estranhos ou variando velocidade. Os equipamentos não possuem vida útil, mas funcionam como um carro. Com o passar do tempo, fica inevitável a troca da pastilha de freio, da bateria, do óleo e dos demais componentes do veículo. Com o elevador, o procedimento é o mesmo.

Qualquer indício de problema deve ser comunicado à empresa responsável pela manutenção dos equipamentos, que deve ter uma licença ativa e registro junto à Secretaria de Desenvolvimento Urbano. Em São Paulo, 130 prestadoras de serviço estão cadastradas atualmente na base da prefeitura. A cidade possui normas específicas para instalação e operação de elevadores (leis 10.348 e 12.751), o que significa mais rigidez na fiscalização e cuidados redobrados do síndico. Em caso de negligência, o síndico pode responder civil e criminalmente por qualquer problema com ele-



Pixabay

vadores, inclusive com seus próprios bens em caso de indenizações.

O MELHOR CONTRATO

A maioria das empresas oferece dois tipos de contratos para gestão dos elevadores: o de manutenção e o de conservação. Nos dois casos o condomínio normalmente tem direito a

assistências 24 horas, reparos preventivos e emissão do RIA (Relatório de Inspeção Anual), documento exigido pela prefeitura para manter os equipamentos operando. O diferencial está no fornecimento de peças de reposição, inclusas no contrato de manutenção e pagas à parte no contrato de conservação.

Uma postura preventiva, com cobertura total de reposição de peças, facilita o planejamento orçamentário, sobretudo para condomínios com elevadores mais antigos. Mesmo os empreendimentos recém-inaugurados, com equipamentos novos, precisam pensar no futuro antes de optar pelo modelo de conservação. Isso porque, lá na frente, uma mudança do tipo de contrato pode acabar saindo caro para os moradores.

Cabe, portanto, ao condomínio avaliar o tempo de uso dos equipamentos para concluir qual modalidade é mais vantajosa. Ainda que acidentes mais graves sejam raros de acontecer, incidentes menores podem ser corriqueiros em condomínios que optam por empresas de manutenção sem engenheiros e técnicos treinados.

Autor: Roberto Graiche Júnior é presidente da AABIC (Associação das Administradoras de Bens Imóveis e Condomínios de São Paulo)

A **Vedacit** oferece **soluções comprometidas** com a durabilidade e manutenção **para obras de seu condomínio.**



Conheça mais assistindo ao nosso vídeo.



VEDACIT[®]

www.vedacit.com.br



COLAS PVA GEOCONTRACT

Podem ser usadas em diversos segmentos: construção civil, indústria têxtil, papel e papelão, madeira e formulações químicas.



Colagem de alto desempenho!
(11) 2067 0011/ (11) 5589 0011
WWW.GEOCONTRACT.COM.BR

 geocontract



ZELADOR:

UMA ESPÉCIE EM EXTINÇÃO NOS CONDOMÍNIOS

Por: *Caroline Garcia*

Em uma realidade cada vez mais automatizada visando sempre a redução de custos, a figura do zelador, que comemora seu dia em 11 de fevereiro, já está em falta em muitos condomínios. É comum encontrar, inclusive, empreendimentos autônomos que funcionam sem a presença física de funcionários. Mas a posição desses profissionais é unânime ao afirmar que nada substitui a habilidade humana quando o assunto é promover o bem-estar e cuidar do patrimônio dos moradores.

“Nossas principais funções são zelar, como o nome já diz, pelo patrimônio coletivo dos moradores. Cabe nisso verificar diariamente todos os sistemas, equipamentos e áreas comuns do condomínio. Além de ser um verdadeiro líder para sua equipe, cobrando, advertindo, elogiando e instruindo os colaboradores de maneira justa e equilibrada. E para essas atribuições é essencial ter um profissional pre-

sente”, diz Horácio Monteiro de Almeida, 47 anos, que trabalha há nove como zelador.

Outro ponto citado pela categoria é a agilidade com a qual o zelador pode resolver algum problema inesperado no condomínio justamente pelo fato de estar no residencial diariamente e conhecer o prédio “como a palma da mão”. “Recentemente tivemos um problema de desabastecimento de água devido a uma falha inesperada em um painel de comando das bombas de recalque. O síndico me ligou para que o ajudasse e, de imediato, acionei a empresa responsável para que fosse ao local e também peguei um carro e fui para o condomínio dar suporte. Acabei chegando antes da empresa e, como tenho cursos técnicos na área, logo fiz um rastreamento em todas as instalações e identifiquei a falha. Em seguida, reativei o painel de forma provisória para que retomasse o abastecimento até que os profissionais chegassem para dar uma solução definitiva. Esse episódio ocorreu na minha folga e no período noturno”, conta

Leônidas da Silva, 38, que está há quase 10 anos na profissão.

Foi também um vazamento de água que fez com que os serviços de Almeida fossem acionados fora do seu horário de serviço. “Em uma ocasião, tivemos um vazamento hidráulico em plena madrugada em uma unidade que atingiu os poços dos elevadores. Assim que fui avisado, desliguei imediatamente os circuitos elétricos para depois localizar de onde vinha o problema. Por causa da agilidade em interromper o funcionamento dos equipamentos, os danos foram bem menores, segundo a seguradora.”

De acordo o presidente do Sindifícios (Sindicato dos Trabalhadores em Edifícios Comerciais e Residenciais de São Paulo), Paulo Roberto Ferrari, o fato de muitos condomínios não terem mais a função de zeladoria é algo passageiro. “A tecnologia não substitui o ser humano. Muitos empreendimentos já estão percebendo isso e visualizando a necessidade de recolocar o profissional para dentro do prédio.”

É exatamente isso que espera Paloma Machado da Silva, 28, que entrou nesse mercado há somente dois meses. “Vejo que é uma profissão que realmente está encalhando, mas é algo que consegui fazer pouco tempo e me esforcei bastante para estar onde estou. Quero ter um futuro longo nela.”

Para Paloma, ser zeladora em um meio onde há mais homens do que mulheres é motivo de orgulho. “Muitas empresas, para economizar, acabam contratando uma pessoa só para fazer o serviço de zeladoria e manutenção. Então é um trabalho que acaba chegando mais fácil para os homens, embo-



Paloma Machado da Silva



Horácio Monteiro de Almeida



Leônidas da Silva

ra nós sejamos tão capacitadas e competentes quanto.”

Entre os problemas trabalhistas enfrentados pela profissão, assédio moral, racismo, preconceito e discriminação por falta de estudo e gênero são os principais casos que chegam até o sindicato. “Há dois anos criamos uma campanha de valorização da categoria. O zelador precisa saber lidar com todos os tipos de comportamentos dos condôminos, porque vai ter aquele que reconhece o trabalho e o outro que acha que ele é uma peça descartável. Por isso é necessário ter jogo de cintura.

Mas absolutamente nada justifica a violência moral ou física. E caso o trabalhador venha até nós com um caso do tipo, vamos até o condomínio para saber o que está acontecendo”, pontua Ferrari.

Apesar da atual realidade, a perspectiva do sindicalista é otimista para a criação de postos de trabalho na área condominial – entre eles os de zeladores – já que o mercado imobiliário está se aquecendo aos poucos. “A maioria dos terrenos hoje, principalmente em São Paulo, estão se transformando em condomínios. Ou seja, mais para frente precisarão de empregados.”

Para se preparar para ocupar uma dessas futuras vagas, a indicação de quem está na área é sempre se manter atualizado e fazer, além do curso específico de zeladoria, outros que podem ajudar no setor, como elétrica e hidráulica. “Acompanhar as mídias sociais e digitais, participar de palestras na área condominial e se atualizar quanto às novidades lançadas nesse mercado são pontos bem importantes também”, finaliza Silva.



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

VOCÊ JÁ OUVIU FALAR SOBRE TAXA DE **MUDANÇA**

Desde quando iniciei minhas viagens pelo Brasil, ministrando palestras e cursos no segmento condominial, me deparei com uma situação que até então para mim era nova, pois em São Paulo e na Baixada Santista, cidades que eram meu campo de trabalho, não existia.

Trata-se da taxa de mudança, que é paga normalmente por quem está entrando no condomínio. Fui procurar informações e entendi que ela é cobrada para cobrir despesas excessivas não tangíveis de energia do elevador, uma possível quebra de algum item do condomínio ou até mesmo para retoque de lascas da parede e arranhões que foram deixados pela mudança.

Nos condomínios em que observei a existência da taxa, a mesma fora aprovada em assembleia, portanto faz-se necessária a devida cobrança, haja vista aquilo que sempre digo para os propensos novos moradores de um condomínio: antes de assinar a compra do imóvel, leia o regulamento interno e convenção para estar ciente das regras e da gestão.

A cobrança desta taxa é comum no Sul e Centro-Oeste do Brasil. O valor é pago no agendamento da mudança.

Nas demais regiões, o condômino que agendou a mudança deixa um cheque calção que é

devolvido após a vistoria final, situação essa que acho mais justificável do que cobrar uma taxa. A alegação de uso da força de energia pelo elevador, por exemplo, é imensurável. Não é possível analisar e cobrar o que se gastou.

Em complemento a este artigo e apoio aos síndicos leitores, recomendo a criação de um regulamento interno de mudanças, exclusivamente para tratar deste assunto tão cuidadoso que merece nossa atenção especial. Pode-se acrescentar o horário de entrada e saída do caminhão de mudança, dos móveis e o agendamento com 48 horas de antecedência, se possível, para que o zelador possa organizar o estacionamento do veículo de mudança na frente do condomínio. Além disso, caso algum per-



Freepik

condomínio quebre durante a mudança, com quanto tempo deve o infrator reparar o dano causado? Pode-se ou não realizar mudanças aos sábados, domingo e feriados? O condomínio deve ponderar essas e outras situações.

O mais importante para o síndico colega, leitor deste artigo, é analisar os fatos e discutir em assembleia todas as situações, principalmente o destino do dinheiro quando do recebimento desta taxa de mudança.

Um grande abraço a todos e sucesso em 2020!

DAAZ
Seguros

Precisando renovar ou contratar?
Aqui na DAAZ temos:
SEGURO CONDOMINIAL
E muito mais!

Temos as melhores seguradoras do mercado com excelentes condições

Allianz | Bradesco Seguros | PORTO SEGURO | Liberty Seguros
SulAmérica | TOKIO MARINE SEGUROADORA | MAPFRE

Para uma rotina tranquila
11 2374 7417 | 11 98129 0461 | 11 97051 5566
www.daazseguros.com.br

MALESKI

TRAJES FINOS SOB MEDIDA
Venda e aluguel

Rua Benedito Montenegro, 316
Pq. Marajoara | Santo André | SP

Tels.: (11) 4978-3138
(11) 9 9445-3504 | (11) 9 6449-8637
maleskirigor@hotmail.com
Maleskirigor

COLEÇÃO 2020

ANUNCIE NO SITE DA REVISTA ÁREA COMUM

WWW.REVISTAAREACOMUM.COM.BR
A REVISTA PARCEIRA DO CONDOMÍNIO
LIGUE AGORA: (11) 2061 - 2844

REVISTA **ÁREA COMUM**

MaxDren
Geocompostos Drenantes

www.maxdren.com.br

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

WALDYR BOARETTO

Waldyr Boaretto, de 55 anos, era vendedor quando entrou no mundo condominial em 1994. Uma insatisfação na administração do condomínio em que morava o fez se candidatar ao cargo de síndico. Foi eleito. Tal universo o cativou e ele se profissionalizou no mercado. Hoje atua como subsíndico no condomínio Sierra Dorada, no Jardim Prudência, com 72 moradores, mas está em busca de oportunidades para gerir outros prédios da cidade de São Paulo. Segundo ele, a carreira de síndico é “a profissão de um abnegado”, que renuncia às suas próprias vontades para fazer cumprir a dos outros, no caso, em prol do bem comum, que é a vida em condomínio.



Arquivo pessoal

Por: Caroline Garcia

Há quanto tempo você é síndico e como entrou nessa carreira?

Comecei como síndico orgânico em 1994. Como não estava contente com a transparência na administração do edifício onde morava, me candidatei e acabei gostando. Como fiz administração no curso técnico e na faculdade, foi relativamente fácil aprender a gerir o condomínio. Depois me certifiquei com cursos de síndico profissional nas associações especializadas.

Atualmente qual é a sua ocupação?

No momento sou subsíndico do condomínio onde moro, na Zona Sul de São Paulo. Não quis concorrer ao cargo de síndico para poder me dedicar a buscar novas operações e ter experiências em outros condomínios.

Qual é, na sua opinião, a parte mais difícil em ser síndico?

Fazer o morador seguir as normas do condomínio.

Qual a diferença entre a responsabilidade do síndico e do subsíndico?

No novo Código Civil, o subsíndico nem existe. O ponto é que esse cargo depende muito do síndico. Se for um subsíndico muito lento, é ruim. Se for muito ágil, o gestor fica com medo da concorrência. Mas sabendo aproveitar as qualidades da pessoa e estabelecendo funções bem definidas, é uma posição que pode ser bem aproveitada e de

grande ajuda no condomínio. Agora, a responsabilidade civil é total do síndico.

Teve algum episódio marcante que já passou como gestor condominial que vale a pena compartilhar?

Sim, fui responsável por várias obras nos dois prédios onde fui síndico, principalmente no Sierra Dorada, onde já moro há 20 anos. Neste condomínio a principal obra foi a troca de tubulação de recalque para as caixas superiores, dos barriletes e das prumadas de descida dentro de cada unidade. Isso foi um marco no condomínio, pois mexeu naquilo que considero o coração do edifício.

Como você se mantém atualizado na sua profissão?

Por meio de cursos, palestras, workshops, rodadas de negócios, exposições e empresas que promovem apresentações. Me dedico muito à leitura de leis, como Código Civil, lei do inquilinato e normas da NBR. Além disso, mantenho relacionamento com quatro grupos de síndicos onde trocamos informações das dificuldades e um acaba ajudando o outro. Nos manter atualizado é fundamental, porque conhecimento nunca é demais e só ajuda no dia a dia.

Você sente orgulho em ser síndico? Por quê?

Sim, muito. Quero ajudar para que essa carreira vire profissão. Precisamos quebrar paradigmas de que síndico só quer o cargo para “levar bola” por fora. Essa é uma função que já é a profissão de um abnegado.



CUIDAR É PRECISO

Viver em comunidade é saber cuidar do todo.
A responsabilidade pela conservação e segurança das áreas comuns não se restringe ao síndico. Pelo contrário: todos os moradores devem se preocupar em garantir que elevadores, piscinas, garagens, salões de festas, playgrounds e jardins estejam em boas condições de uso e não representem riscos a si mesmos ou aos demais. De quebra, a boa convivência é instaurada. Todos saem ganhando. Confira algumas dicas para você, condômino, ajudar nessa missão:

- Não deixe crianças sozinhas dentro da área da piscina;
- Não leve alimentos para dentro da água;
- Não leve garrafas ou utensílios de vidro, bem como materiais cortantes, para dentro da área da piscina;
- Respeite o que consta no regulamento interno;
- Cobre da administração que os produtos utilizados sejam de primeira linha.

PISCINA



- Mantenha os faróis acesos;
- Respeite o limite de velocidade;
- Respeite o tamanho da sua própria vaga;
- Não bata sua porta na do vizinho e use proteção se a vaga for muito apertada;
- Verifique a manutenção do seu veículo, evitando vazamento de óleo;
- Não deixe objetos abandonados nas vagas.

GARAGEM



JARDIM E ÁREAS VERDES

- Não jogue lixos, como bituca de cigarros, papel higiênico e sacolinhas;
- Não pise na grama;
- Não remova ou coloque plantas sem autorização;
- Não permita que seu animal faça as necessidades no jardim.



ELEVADORES



- Não deixe crianças abaixo de 10 anos sozinhas no elevador;
- Em caso de quebra, mantenha a calma e acione a portaria por meio do interfone;
- Cobre da administração as manutenções preventivas e corretivas;
- Não utilize os elevadores sociais para carga e descarga;
- Não pule dentro do elevador;
- Aperte apenas o botão do andar em que vai descer;
- Ao esperar o elevador, não acione os dois botões (para subir ou para descer) ao mesmo tempo, pois essa ação colabora para o maior gasto de energia.

CHURRASQUEIRA E SALÃO DE FESTA



- Deixe seus convidados cientes sobre o que pode e o que não pode;
- Antes de utilizar as áreas, garanta na vistoria inicial que tudo está em perfeito estado de conservação;
- Não incomode os vizinhos com som alto e falatório além do permitido;
- Não ultrapasse o horário permitido;
- Na devolução do ambiente, veja se nada foi danificado e, caso tenha ocorrido algum acidente, assumo o prejuízo.

PLAYGROUND



- Cobre da administração a devida manutenção preventiva e corretiva;
- Verifique a idade correta para a utilização dos brinquedos pelas crianças;
- Não deixe crianças desacompanhadas de um responsável.

Fonte: Marcos Druzilli,
vice-presidente da Assosíndicos

PERGUNTAS E RESPOSTAS



Freepik

Leitor: José Guido Santos

O síndico também precisa assinar a pasta mensal dos demonstrativos apresentados pela administradora do condomínio mesmo que essa função (de conferir, acompanhar e assinar documentos) seja do conselho?

É obrigação do síndico prestar contas à assembleia (artigo 1348, VIII do Código Civil). Portanto, ordenar e justificar as movimentações financeiras de sua gestão é uma obrigação indispensável. O conselho tem essa função sim, mas geralmente nenhuma despesa é feita sem autorização do síndico. E independentemente da assinatura, o gestor permanece responsável civilmente, conforme preceitua o Código Civil. Assim, considero que assinar os demonstrativos mensais faz parte dessa política de transparência e prestação de contas, muito embora a inexistência de assinatura não abone a responsabilidade pelo exercício da função.

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

Leitor: Sergio Ricardo Genti
Aprovaram em meu condomínio uma reforma bem cara, cujo custo ficou em torno de R\$ 2 milhões, com 38 votos a favor e 12 contra. Somos, no entanto, 194 apartamentos ao todo. Isso é permitido?

O quórum para aprovação de reformas varia conforme o tipo da obra e não de acordo com o valor envolvido. Se forem obras ou reparos necessários (ou seja, de conservação ou que impedem a deterioração), podem ser realizados pelo síndico independentemente de autorização. Se for uma obra útil (que aumenta ou facilita o uso das áreas), é preciso do voto da maioria dos condôminos presentes em assembleia para aprovação. Mas se for uma reforma voluptuária (de mero deleite ou recreio) são necessários votos de dois terços dos condôminos totais. Então, veja na ata da assembleia o tipo da obra e, se for uma obra útil ou necessária, não há nada irregular, mas sendo uma obra voluptuária, o quórum está irregular.



Freepik

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 BrBrisis.

Foto: Freepik/montagem



Agora temos podcast

Nossa editoria de podcasts já está no ar. Você pode ouvir o conteúdo exclusivo diretamente no celular ou computador onde e quando quiser.

A reportagem de estreia abordou o uso de áreas de lazer do condomínio pelo visitante. O que pode e o que não pode? Para descobrir é só acessar nosso site e clicar em Podcast no menu ou procurar por Revista Área Comum no Deezer e Spotify.

Quer sugerir temas para ouvir nos próximos materiais? É só enviar uma mensagem para o 11 97329 7585.

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



A LEGALIDADE DA LOCAÇÃO

POR DIÁRIA NOS CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS

Recentemente tem surgido no mercado sites especializados em locação de imóveis por diárias, o que vem trazendo problemas aos condomínios estritamente residenciais.

Se por um lado o condômino pode dispor de sua unidade conforme melhor lhe convier, que é um direito que lhe é assistido 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 lado, existem limitações ao exercício desse direito.

Tal 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). Há que se levar em conta ainda a teoria da pluralidade dos direitos, que é a limitação ao exercício do direito de propriedade em função da supremacia do interesse coletivo daqueles condôminos diante do direito individual.

É lícito ao proprietário emprestar sua unidade, ocupá-la pelo número de pessoas que julgar conveniente, seja a título gratuito ou oneroso, não cabendo ao condomínio regular tal prática, salvo se a mesma estiver interferindo na rotina do prédio ou estiver desviando sua finalidade.

Desta forma, a locação por meio de um site comercial por si só não infringe a lei de locações. O que desobedece a legislação e a convenção do condomínio no caso em questão é, ressalto, a mudança de finalidade da edificação.

Cabe destacar que é dever de todo condômino

dar à sua unidade a mesma destinação que tem a edificação (art. 1.336, IV, do CC) e locar o bem por dia é característica dos meios de hospedagem.

Temos os defensores desta modalidade de locação por sites especializados por diárias, que afirmam que na lei de locações existe a possibilidade de firmar negócio por temporada pelo prazo de até 90 dias.

É certo que a locação por temporada, com respaldo na lei, poderia ocorrer por curtos períodos de tempo, porém a prática constante, somada à necessidade de utilização da estrutura do prédio (garagens, salão de festas e piscina) e os serviços adicionais quase sempre oferecidos (móvel, limpeza e serviços em geral) desvirtuam a locação por temporada e se enquadram na hospedagem.

Vale ressaltar que o Projeto de Lei 2.474/2019, de autoria do senador Angelo Coronel, que se encontra desde 17 de dezembro de 2019 na Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania, traz texto mais acertado, pois coloca o condomínio como operador das suas necessidades, uma vez que somente com a alteração da convenção é permitido a locação por aplicativo.

Há quem pense, entretanto, de forma contrária, como o voto do ministro Luís Felipe Salomão, decisão monocrática, em 28 de maio de 2019, cujo julgamento encontra-se pendente, com pedido de vista do ministro Raul Araújo.

O tema é bastante controverso, mas necessário de ser regulamentado o quanto antes, pois a sociedade necessita de uma organização para essa prática, já costumeira.

Síndico, confira o que os astros te reservam para este mês*



ÁRIES

Controle sua impulsividade. Condôminos tentarão te tirar do sério. Não caia na deles! Controle seu lado agressivo investindo em meditação ou na prática de atividade física. Boxe ou artes marciais podem ser boas opções.



TOURO

A teimosia é sua marca registrada, mas cuidado para não parecer intransigente. Busque ouvir o que seus conselheiros têm a dizer com paciência, mas, no fim, convença-os de que você tem razão (como sempre).



GÊMEOS

Está indeciso se troca os aparelhos da academia ou se investe em melhorias para o salão de festas? Pare, respire e, na pior das possibilidades, feche os olhos e faça uni duni tê. Use o bom humor para lidar com as adversidades que podem surgir neste período, como a necessidade de reparos emergenciais.



CÂNCER

Se prepare: a vontade de chorar vai vir. A fase trará problemas de convivência entre vizinhos e você terá de enxugar as lágrimas e ser forte para lidar com a situação de maneira profissional. Use da sua sensibilidade para mediar conflitos. Ao final, que tal proporcionar uma festa para que todos façam as pazes?



LEÃO

Você gosta de ser o centro das atenções e o momento é propício para brilhar. Aproveite! Convoque assembleias, emita comunicados, movimente o grupo de WhatsApp... Mostre como a sua gestão é perfeita, sem defeitos. Se quiser se reeleger, faça-o de maneira deslumbrante.



VIRGEM

Bom período para colocar as finanças em ordem. Aproveite o seu lado extremamente organizado para revisar o orçamento, fazer contas, analisar para onde está indo o dinheiro e se há necessidade de readequar a cota condominial. Investir em manutenção preventiva também é uma ótima pedida. Deixe seu condomínio um "brinco".



LIBRA

Quando as brigas surgirem, faça uso de todo o seu poder de imparcialidade e justiça. Que tal promover um diálogo saudável entre os condôminos problemáticos? Uma boa dica é reuni-los no salão de festas e transformar o ambiente em uma espécie de tribunal, onde você será o juiz. Ao final, a paz será selada (se Deus quiser).



ESCORPIÃO

Por que não usar seu poder de sedução para gerir? Pois abuse dos elogios para com os condôminos, faça-os se sentir importantes, amados e respeitados, acima de tudo. Certeza que, assim, o prédio todo vai se apaixonar por você. Desse jeito a reeleição vem!



SAGITÁRIO

Você está sempre de bem com a vida e isso confere um clima bastante amistoso ao condomínio. Aproveite para resolver pendências financeiras e de ordem administrativa com leveza e animação. Há um ano novo lindo pela frente e seu otimismo será capaz de contagiar todos os moradores.



CAPRICÓRNO

Há quem diga que você é muito fechado e até mesmo antipático. Essas características não combinam em nada com o cargo de síndico. Por isso, fique esperto. Trate de botar um sorriso nesse rosto e tente confiar mais na sua equipe. Mostre que você pode, sim, ser alguém leal.



AQUÁRIO

Você gosta de tudo que é inovador e moderno. Aproveite para investir em tecnologia no condomínio. Analise, por exemplo, se vale a pena implantar portaria virtual ou aplicativos. Mostre aos condôminos que o novo pode ser melhor para todos e que o futuro já começou.



PEIXES

A preocupação com o bem estar dos outros é seu ponto forte. Neste período, busque entender as necessidades e os anseios daqueles que votaram em você (e dos que não votaram também). Se for o caso, promova uma reunião, regada a refrigerante e salgadinho, para que todos possam expor suas opiniões e lembre-se: o amor tudo vence!

*Este conteúdo tem caráter fictício e sua finalidade é apenas levar entretenimento

Bidim wavin



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.**



Cuide das áreas verdes do seu condomínio como, jardins, floreiras e gramados.

Não deixe que o excesso de água se torne um problema.

 geocontract

Distribuidora em São Paulo
www.geocontract.com.br

(11) 2067-0011
(11) 5589-0011

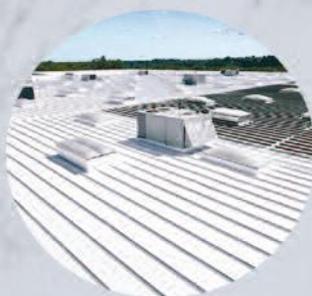


GE Enduris*

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**

10x Promoção especial para condomínios **sem juros**

Revestir pode ser muito mais fácil!

O Revestimento GE Enduris* restaura a vida útil de telhados de:
TPO, EPDM | PU aplicado por spray | Metal | Asfalto | PVC |
SBS Granulad | APP | Betume Modificado | Hypalon | Concreto



Garantia GE

- Inspeção independente e terceirizada
- Administração eficiente da garantia
- Garantia disponível por até 20 anos



MOMENTIVE™
www.ge.com/silicones



geocontract
www.geocontract.com.br

(11) 2067-0011
(11) 5589-0011