

# REVISTA ÁREA COMUM

Ano 1 - Edição 7

Março 2020

A REVISTA PARCEIRA DO CONDOMÍNIO

Mala Direta  
Básica

9912464375/2019-SE/SPM  
GEOCONTRACT



## Mulheres no comando

Em um meio ainda predominantemente masculino, síndicas enfrentam algumas barreiras na gestão predial

Objeto fechado. Pode ser aberto pela ECT.

Saiba como fazer a manutenção e fuja dos problemas com encanamentos

QuintoAndar foca na experiência do cliente e inova modelo de locação

Rachkorsky: é preciso resgatar as boas relações e espírito colaborativo no condomínio

# 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](http://www.geocontract.com.br)



 **geocontract**  
produtos técnicos

# RECONHECIMENTO É BOM E ELAS GOSTAM

Freepik



Dizer que estamos em 2020 e que o sexismo não existe mais é um belo discurso. Mas não é isso o que acontece no dia a dia. Mulheres ainda sofrem preconceito por parte de alguns homens – é bom não generalizar – que se acham superiores intelectualmente. No meio condominial, que ainda é formado majoritariamente pelo público masculino, não é difícil encontrar síndicas que tenham passado por este problema.

Na maioria das vezes, a discriminação vem dos próprios moradores, que erroneamente não confiam na figura feminina para gerir o condomínio. Outra batalha é com os prestadores de serviço. Isso porque alguns, ao verem uma mulher como tomadora de decisão, pressupõem que ela não domina o assunto e tentam ludibria-la.

À essas pessoas sexistas, digo: sinto muito. Lamento por estarem erradas e terem uma capacidade intelectual tão diminuta ao acreditar que em pleno século XXI as mulheres não têm as mesmas condições que os homens para gerenciar seja lá o que for.

Ao mesmo tempo, exalto aqui o bom trabalho que as síndicas estão fazendo em seus condomínios, mesmo em menor número. Realidade na qual, segundos os especialistas do setor, deve mudar nos

próximos anos. Até porque a mulher está se interessando cada vez mais pela área condominial. E é bem possível que elas virem esse jogo.

Como esse mês é comemorado o Dia da Mulher, fizemos uma reportagem especial dedicada a elas, que acompanham também de perto o nosso trabalho. Nós sempre esperamos que vocês gostem do conteúdo, mas dessa vez, desejamos que elas gostem mais ainda.

Boa leitura e sinta-se em casa.

**Caroline Garcia**  
Editora-chefe.

## ERRATA

Diferentemente do que publicamos na página 16 da edição de fevereiro, o nome correto do presidente da AABIC (Associação das Administradoras de Bens Imóveis e Condomínios de São Paulo) é José Roberto Graiche Júnior.

## 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

No mês da mulher, síndicas e especialistas afirmam que ainda há preconceito no meio condominial e lutam para equalizar a balança

Freepik



Divulgação

5 **QuintoAndar inova processo de aluguel e entra para o clube dos unicórnios**

8 **Rachkorsky: fim da trégua, a paz do final de ano era passageira**

16

Indispensáveis em apartamentos, redes de proteção devem seguir padrões de fabricação e instalação

Caroline Garcia



18

Síndico e administradora devem desempenhar papéis diferentes dentro do condomínio

Freepik

23

Saiba o que é preciso para montar uma academia no prédio



25

Karpat: piscinas em condomínios escondem perigos para os moradores

Pixabay





# QUINTO ANDAR:

‘NÓS SOMOS VICIADOS EM PROBLEMAS’

“ Quando achamos uma solução, ficamos felizes, mas o que realmente queremos é já passar para o próximo problema para resolver. ”

Por: *Caroline Garcia*

**H**á quem passe longe deles e quem enxergue os problemas como uma oportunidade. E é na segunda opção que se encaixa o QuintoAndar. Fundada por André Penha e Gabriel Braga, em 2013, a empresa nasceu com o propósito de simplificar o processo de locação e oferecer a melhor experiência para os proprietários e inquilinos.

“O QuintoAndar surgiu porque a experiência do aluguel era ruim para todo mundo: proprietário, inquilino, corretor e mesmo imobiliárias. O objetivo, desde o início, foi resolver esse problema, acabando com a burocracia e criando um modelo realmente novo e melhor. Estamos oferecendo às pessoas o que elas querem: mais liberdade de escolher a melhor moradia para cada momento de vida delas”, diz Flavia Mussalem, gerente regional da empresa.

Em São Paulo, de acordo com Flavia, a média do processo de aluguel pelo QuintoAndar é de quatro dias, contra 40 pelo modelo tradicional. “Nosso recorde é fechar o contrato em 1h30. Menos tempo parado é mais dinheiro no bolso do proprietário.”

Em novembro do ano passado, a startup recebeu um aporte de US\$ 250 milhões e, com isso, entrou para o clube dos chamados unicórnios, ou seja, atingiu valor de mercado igual ou superior a US\$ 1 bilhão. Tal investimento possibilitou acelerar a expansão do negócio. “Vamos aproveitar esse bom

momento para atrair ainda mais reforços de peso para nosso time de liderança, buscando talentos no Brasil e no exterior que nos ajudem a perseguir nossos objetivos, que ficamos ainda mais ambiciosos. Outro foco importante será reforçar nossa iniciativa de parcerias com imobiliárias tradicionais, que tem sido um grande sucesso. Iremos também acelerar o investimento no aprimoramento e desenvolvimento de produtos e serviços que aumentem ainda mais a segurança, retorno e liquidez para proprietários e melhorem a experiência de morar para inquilinos.”

As opiniões dos usuários, inclusive, são peças-chave para o modelo de negócio do QuintoAndar. “Isso é importantíssimo para nós, uma vez que nosso objetivo é oferecer a melhor experiência para proprietários e inquilinos. Temos times dedicados a avaliar esses feedbacks e em agir para solucionar e aprimorar nosso modelo. Graças a esses esforços conseguimos entregar a melhor solução para os clientes, o que se reflete no nosso elevado índice de satisfação (NPS 70 – metodologia que avalia o quanto seu público é leal à sua marca).

**Qual andar?** – O nome da startup nasceu para transmitir uma sensação de proximidade com o cliente. “Algo tão simples como ‘resolve ali no quinto andar’. O André e o Gabriel pensaram em várias alternativas, mas encontraram a melhor sonoridade em quinto andar, que acabou virando o QuintoAndar que temos hoje”, finaliza Flavia.



# CUIDADOS

## PARA NÃO 'ENTRAR PELO CANO'

Por: *Marília Montich*

**P**roblemas envolvendo encanamento são um verdadeiro pesadelo. Por isso, a parte hidráulica de um condomínio deve ser foco de preocupação constante do gestor, uma vez que qualquer falha pode comprometer – e muito – o dia a dia de todos os moradores.

As situações mais observadas são entupimentos e problemas gerados pela obsolescência, principalmente nas tubulações de ferro, além de ferrugem e oxidação.

A ferrugem e a oxidação, aliás, podem atacar tanto a parte externa quanto a parte interna das tubulações de aço galvanizado ou ferro fundido, provocando furos ou expandindo as paredes internas da tubulação com material oriundo desta rea-

ção química, gerando vazamentos ou prejudicando a qualidade da água. Em casos específicos, quando a tubulação está muito comprometida, a eventual falta de água e retorno liberam ferrugem no interior das estruturas e causam entupimentos no cano, nos registros e também nas bombas.

Alguns cuidados são necessários para manter as tubulações em bom estado. “É importante verificar constantemente se há umidade nos locais onde os canos e tubulações estão instalados. Umidade em grande proporção e por muito tempo pode gerar problemas. Vale verificar também a qualidade da água. Água de poços artesianos deve ter controle constante dos minerais. Alcalinidade e teor de ferro podem atacar as tubulações e, inclusive, diminuir a vida dos metais das unidades autônomas”, afirma José Roberto Graiche Júnior, presidente da AABIC

(Associação das Administradoras de Bens Imóveis de São Paulo).

A manutenção preventiva é recomendada a cada seis meses, o que pode gerar economia entre 20% e 40% do consumo de água de um condomínio. Mesmo com esse cuidado, porém, é importante lembrar que o encanamento, assim como demais itens de um condomínio, conta com uma vida útil limitada. “Nas edificações antigas, ela gira em torno de 20 a 25 anos. Já nas mais atuais é bem menor e, às vezes, é comprometida até mesmo antes de a garantia de entrega da obra vencer, ou seja, cinco anos”, explica Antonio Sergio Silva dos Anjos, diretor de obras da Hidráulica Oceano.

**Passado e presente** - Canos mais antigos são feitos de ferro galvanizado – para água limpa – e ferro fundido – para esgoto. Já os mais modernos são de cobre PVC, PCVC e PPR. A substituição é necessária, respeitando justamente a vida útil dos materiais.

“Com o passar do tempo, as redes ficam com muita ferrugem, obstrução e corrosão e chega um momento que elas rompem, podendo gerar alagamentos e diversos prejuízos. Além disso, podem causar malefícios à saúde devido ao estado crítico da rede”, diz o representante da empresa especializada na área.

**“Deu ruim”. E agora?** – Quando o vazamento aparece, o primeiro passo é fechar a servidão de água da tubulação junto ao barrilete do condomínio ou registros secundários, se houver. “Para isso, a equipe de colaboradores tem de estar treinada para esta manobra, bem como as tubulações e registros devem estar catalogados e identificados corretamente”, aponta Graiche Júnior.

No caso de entupimento, o síndico deve sempre contatar uma empresa especializada para analisar o problema e ver a possibilidade de realizar procedimento com máquinas e cabos. “Não sendo possível a realização do desentupimento desta forma, é necessário realizar a troca da rede hidráulica que apresenta problema”, diz Anjos.

Na necessidade de troca, a pergunta que fica é a seguinte: é possível executá-la apenas em uma unidade ou todo condomínio deve se adaptar? “É possível fazer a troca parcial, mas sempre recomenda-



mos o condomínio a trabalhar com uma provisão de caixa para obras. Isso porque, em caso de troca coletiva, o custo-benefício é melhor”, diz Anjos. “O recomendado é que o condomínio faça o reparo completo e troque toda a coluna de tubulação do apartamento, ou seja, o tubo entre as conexões que ligam o cano de uma unidade a outra imediatamente acima. Para isso não é necessária assembleia geral, pois se trata de manutenção emergencial”, completa o presidente da AABIC.

Importante alertar para que nunca se faça reparos tampando furos, fazendo uso das famosas “gambiarras”, pois certamente o prejuízo será ainda maior no futuro.

Na necessidade de troca do encanamento, os custos devem ser direcionados. “O condomínio é responsável pela área de alimentação coletiva (prumadas e colunas), ou seja, as redes que levam água até as unidades. Enquanto isso, o morador é responsável pelo sistema individual (os chamados ramais), que distribui água para os pontos hidráulicos do apartamento”, afirma Anjos.

**Informar é o caminho** – Pensando no condomínio como responsabilidade de todos e na prevenção como o melhor a ser feito, compensa o síndico investir em informação para os condôminos, como aconselha Graiche Júnior.

“Para as tubulações de esgoto, vale a pena fazer campanhas de conscientização, solicitando o melhor modo de fazer o descarte de água suja, a manutenção de ralos e a colocação de grades nos tanques e pias para evitar que roupas ou objetos sigam para o esgoto e promovam entupimentos, além da abolição da prática de jogar restos de comida nas pias, assim como a limpeza de ferramentas com cimento e areia.”



MARCIO RACHKORSKY  
ADVOGADO ESPECIALISTA  
EM CONDOMÍNIOS

## A TRÉGUA JÁ **ACABOU!**

2019 foi o ano da intolerância e da brutalidade nos condomínios! Brigas de vizinhos, ofensas nos grupos de mensagens, destituição de síndicos por motivos banais, processos judiciais, boletins de ocorrência, constrangimento a funcionários e comportamento antissocial. Neste cenário, o cargo de síndico, outrora tão valorizado, é hoje um verdadeiro abacaxi, tarefa para poucos. Sem falar nas despesas que não param de subir e na necessidade de caprichar na manutenção para evitar acidentes e tragédias como as que vimos recentemente com vazamento de gás, queda de marquise, incêndios em quadros elétricos, alagamentos e quedas de elevadores.

Como num passe de mágica, lá pelo dia 20 de dezembro, veio a trégua. O já conhecido espírito natalino chegou com mais força nesse final de ano e, até 5 de janeiro, a paz reinou absoluta nos condomínios, como deveria ser o ano inteiro. Sem tanta pressa e stress, muitos moradores até trocaram um dedo de prosa com o porteiro e com a faxineira, seres invisíveis ao longo do ano todo. Nos grupos de mensagens, as reclamações deram lugar às palavras de carinho entre vizinhos, de votos de Feliz Natal, paz e harmonia no Ano Novo. Nestas duas semanas, muitos síndicos conseguiram descansar e, esperançosos, fizeram planos para a gestão dos seus condomínios, contando com maior tolerância e serenidade dos moradores.

Segunda, 6 de janeiro, a trégua acabou! Ainda

fora de ritmo, mas com apetite de leão, os chatos de plantão, os mal-educados e os reclamações voltaram com tudo, anunciando que 2020 não será tão fácil como parecia. A trégua não foi legítima, a paz era passageira e viver num condomínio com mais harmonia vai novamente virando uma utopia.

Síndico dedicado, um amigo meu comemorava os bons resultados financeiros de sua gestão e, juntamente com o conselho, resolveu gastar um pouco mais na decoração de Natal do condomínio. Surpreso e feliz, notou que até o grupo de oposição, liderado por uma moradora bastante briguenta, elogiou o bom gosto dos enfeites. Mas, no dia 6 de janeiro, quando oficialmente o período de trégua acaba, foi rispidamente indagado sobre tais custos e autorização das despesas. Aquela moradora (a briguenta) já postou no grupo algo sobre falta de prioridades e de transparência, sobre o absurdo de gastar tanto dinheiro com luzinhas de Natal e que não teve acesso aos orçamentos e não viu o projeto elétrico. E assim, devagarzinho, o almejado clima cordial de vizinhança vai sucumbindo. E meu amigo, frustrado, já pensa em renunciar.

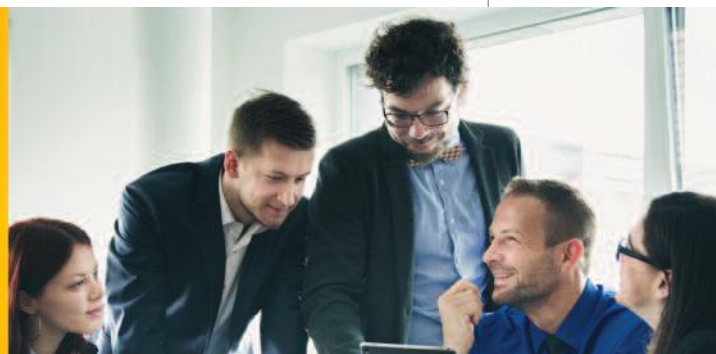
Nos condomínios, o ano de 2020 precisa ser o período de resgate das boas relações de vizinhança, do espírito colaborativo, do respeito e do diálogo. De forma que somente as gestões colegiadas e participativas trarão melhores resultados financeiros, operacionais e comportamentais.



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](http://www.viapol.com.br)

(11) 2107-3400

**viapol**

Gostamos de estar o tempo inteiro com você

ACOMPANHE A REVISTA ÁREA COMUM  
NAS REDES SOCIAIS



@REVISTAAREACOMUM



# SOU SÍNDICA, SIM

Por: *Caroline Garcia*

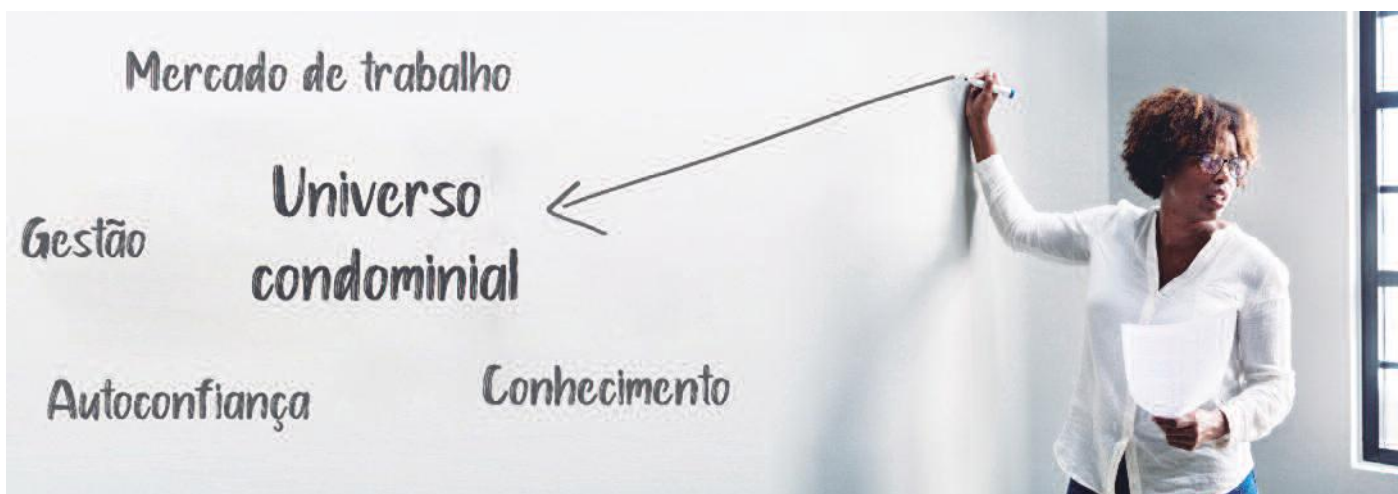
**H**á mais mulheres do que homens no Brasil. Isso é fato. De acordo com dados mais recentes do IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), em 2018, a população nacional era 51,7% feminina e 48,3% masculina. Isso não quer dizer, no entanto, que as mulheres dominem todos os campos de trabalho. E na área condominial, essa realidade não é diferente.

Quando se questiona entre os profissionais do meio sobre a quantidade de mulheres síndicas, a resposta é unânime: há mais homens. Esse cenário não é diferente também daquele que encontramos nas redes sociais da revista, no qual 55% do público é masculino.

“As síndicas estão começando a ver esse mercado como um potencial. Por ser um universo originalmente masculino, o homem acaba atraindo o



homem. E a mulher precisa cavar o seu espaço. Já há excelentes figuras femininas inseridas no mercado, que sabem o que estão fazendo e são competentes, mas é necessário aumentar esse



Pixabay/Montagem



Freepik

número”, diz Ana Luiza Pretel, advogada especializada em Direito Condominial e referência nacional em mediação condominial.

De acordo com a especialista, a mulher não deve rivalizar com o homem no mercado de trabalho. “Sempre falo que não é uma competição, não é um no lugar do outro, mas sim cada um encontrando o seu espaço.”

Para a Catia Ventura, diretora da área de síndicos da Abaasp (Associação Brasileira de Assistência a Administradoras e Síndicos Profissionais), além de ter que lutar para ter a sua própria vitrine, a mulher ainda dá de cara com a falta de união dentro do universo feminino no setor. “Temos exatamente a mesma capacidade dos homens, mas não somos unidas. A mulher vê outra na mesma profissão como rival e não como uma colega de trabalho. Já fui, por exemplo, em uma assembleia para escolha de síndico onde havia eu, mais uma mulher e dois

homens. Assim que cheguei a mulher mal me cumprimentou e logo perguntou se era eu a concorrente dela.”

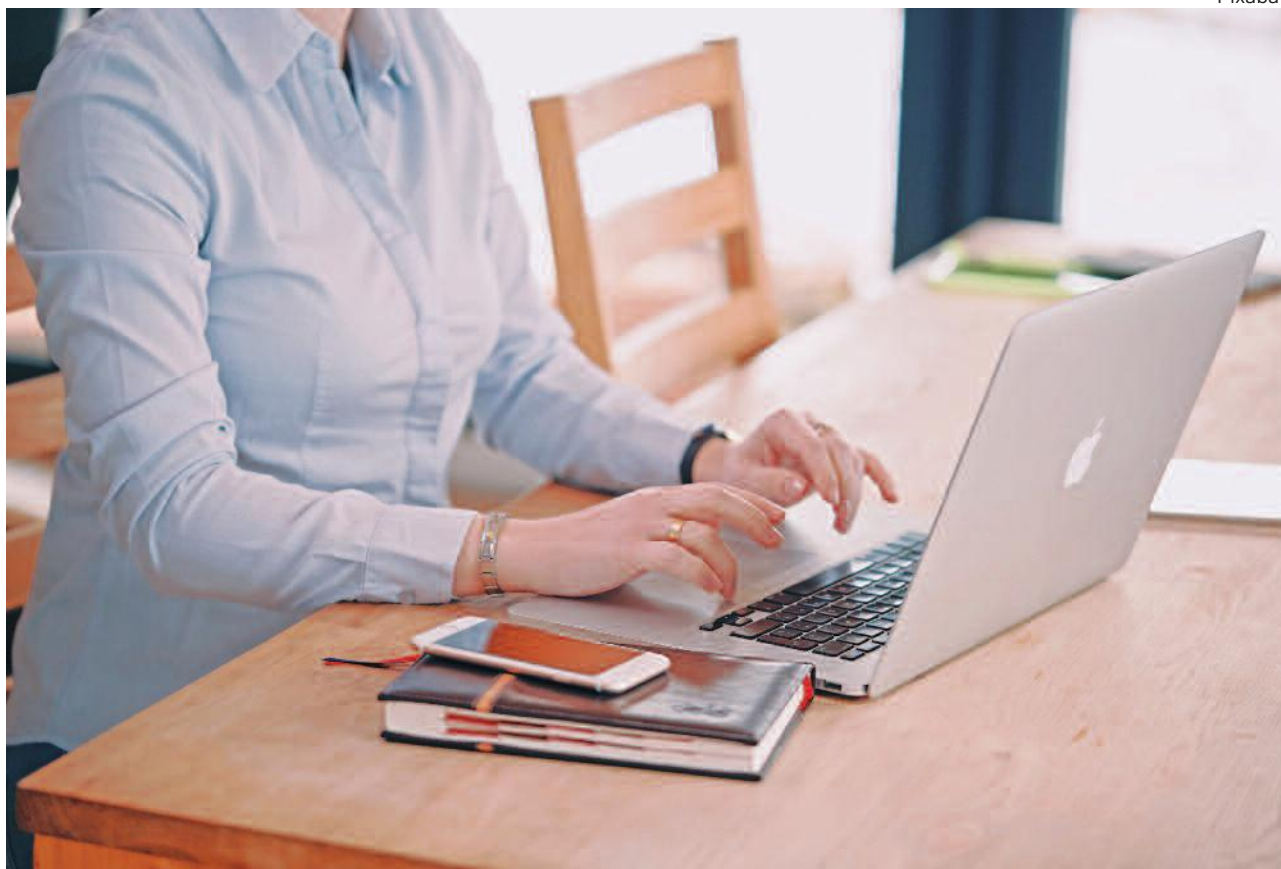
Com todos esses entraves para ingressar no mundo condominial, é essencial que a síndica esteja preparada, informada e atualizada em relação a tudo aquilo que compete a esse setor, como legislação, regimento interno, convenção e gestão de pessoas.

“O olhar feminino no gerenciamento do condomínio é muito importante e até diferenciado em alguns aspectos. O homem geralmente mantém uma distância maior. A mulher, talvez pelo próprio instinto de maternidade, tem um olhar mais cuidador, uma delicadeza a mais em tratar os mais diversos assuntos e conflitos dentro do condomínio. É uma percepção diferente da deles”, opina Ana Pretel.

O presidente da Conasi (Confederação Nacional dos Síndicos), Sérgio Craveiro, também acredita que a síndica traz consigo para a gestão algumas características naturais do comportamento feminino. “Elas são muito mais pacientes para resolver os problemas. Não agem de bate e pronto, ou seja, raciocinam antes para poder fazer a atividade da melhor maneira possível. Isso é percebido principalmente na área de negociação de valores, de contenção de despesas e na resolução de conflitos.”

O representante da associação também vê ainda o mercado com um viés machista, onde há o predomínio do gênero masculino. “Mas é um cenário que está mudando e de forma acelerada. A sindicatura é vista como uma coisa machista, mas são poucos os condomínios que ainda têm essa cultura. Com o mercado condominial em evolução e uma crescente presença das mulheres – que estão fazendo uma excelente gestão – essa realidade vai ser mudada.”

**A importância de “confiar no seu taco”** – Confiar em si mesmo é uma prática primordial em qualquer situação ou profissão. Em um meio rodeado por homens, que vez ou outra, infelizmente, ainda podem se sentir superiores e discriminar a mulher, ter a convicção do seu trabalho e dos seus conhecimentos acaba se tornando ainda mais importante.



“A mulher ainda é resistente em acreditar na competência que tem. Por isso é importante se capacitar, tanto em relação ao estudo quanto ao lado emocional, e externar sua autoconfiança”, conta Catia.

Além de “confiar no seu taco”, saber o que se passa em todas as áreas do condomínio também precisa estar no checklist de qualquer síndico ou síndica. “Como moradora, jamais imaginava a quantidade de detalhes que era preciso prestar atenção dentro de um empreendimento. Saber e conhecer tudo ali dentro é primordial porque, apesar de raro, você pode ser abordada pelo morador sobre determinada situação e é bom saber responder. Outra situação é em relação aos prestadores de serviço, já que ninguém vai tentar te enganar só por conta de você ser mulher e ele supor que você não tem conhecimento em manutenção, por exemplo. Se ele tentar te enrolar, você vai conseguir provar que entende daquilo. Ou seja, é preciso pôr a mão na massa para ter argumento na hora de conversar”, afirma a representante da Abaasp.

**Congresso Nacional** – Em maio, a Conasi organizará o 4º Congresso Nacional de Síndicos, que será realizado nos dias 15 e 16 de maio, no Clube Associativo de Suboficiais e Sargentos da Aeronáutica de São Paulo, em Santana. Para o evento, foram selecionadas somente mulheres para palestrar.

“O que nós queremos como foco do nosso Congresso Nacional é que as mulheres passem a ser ícones da gestão condominial no Brasil. Queremos mudar esse cenário masculino, tirar essa imagem machista da administração e elevar o lado feminino para outro patamar. Escalamos mulheres extremamente competentes e inteligentes para levar informação de qualidade para o público do nosso evento”, fala Craveiro.

Para ele, a inexistência da figura feminina à frente de entidades ou associações de síndicos, é devido ao fato de, apesar de haver mulheres no mundo condominial, elas ainda não se interessam tanto pelo assunto em si. “Mas acredito seriamente que em um futuro próximo esse quadro vai mudar. Até 2022 essa realidade será um pouco mais igualitária.”

# “SE FOSSE HOMEM, DAVA CONTA”

Em uma nação formada por maioria feminina, chega até ser controverso dizer que as mulheres ainda sofrem preconceito e discriminação profissional. Mas são o que as síndicas – e tantas outras profissionais nas mais diferentes carreiras – enfrentam no Brasil inteiro.

Com dois anos e meio de gestão do condomínio onde mora há 27 anos em São Paulo, a síndica Keila da Silva Oliveira já sentiu na pele ofensas de morador. “Aconteceu um caso de entupimento na caixa central de esgoto e falei para o condômino aguardar a empresa chegar. Ele então começou a gritar comigo, dizendo que outro síndico homem ou ele mesmo poderiam resolver o problema melhor se estivessem no meu lugar. Outros moradores ouviram a discussão e agiram ao meu favor.”

Por sofrer problemas assim e também com prestadores de serviço, que em sua maioria são homens, Keila se muniu de todo o tipo conteúdo relacionado ao universo condominial. “Recorri a vídeos e informações na internet sobre manutenção preventiva, problemas no telhado, bomba,

rede elétrica, ou seja, assuntos pertinentes ao meu trabalho no condomínio, mas que estão majoritariamente no mundo masculino. No começo passei muitas dificuldades com prestadores de serviços, que passavam dados e preços errados e que, por falta de conhecimento, não sabia debater. Hoje já adquiri alguma experiência, mas mesmo assim, pesquisei muito antes de fechar qualquer negociação”, conta.

Cátia, que além de ser diretora da Abaasp administra outros três condomínios na Grande São Paulo, também já passou por um caso parecido em um residencial com 920 unidades. “Um dos moradores levantou a voz para cima de mim, achando que ia me intimidar e o enfrentei de igual para igual, mas com educação. Depois, em uma das confraternizações do condomínio no qual meu marido estava, esse mesmo condômino foi cumprimenta-lo e disse que ele tinha uma mulher ‘zica’. Acredito e espero que ele, assim como todos os outros homens, tenha entendido, de uma vez por todas, que mulher não é o sexo frágil”, finaliza.

“

**Ana Pretel, advogada especializada em Direito Condominial e referência nacional em mediação condominial**

Há excelentes mulheres inseridas no mercado, que sabem o que estão fazendo e são competentes, mas é necessário aumentar esse número. Por ser um universo originalmente masculino, a mulher precisa cavar o seu espaço. Sempre falo que não é uma competição, não é um no lugar do outro, e sim cada um encontrando o seu espaço.

**Sérgio Craveiro, presidente da Conasi**

A mensagem que deixo para as síndicas e para todas as mulheres do Brasil é que mantenham esse brilho, esse sorriso maravilhoso na hora de conduzir os problemas condominiais do dia a dia. Que essa simpatia e harmonia do bem-viver que a mulher traz seja algo contínuo e esteja sempre acima de tudo na vida em sociedade.

**Cátia Ventura, diretora da área de síndicos da Abaasp**

As mulheres, principalmente aquelas que estão começando na profissão de síndica, devem ter confiança, garra e perseverança e exteriorizar tudo isso em forma de autoconfiança. E todas elas devem ter união.

**Keila da Silva Oliveira, síndica profissional**

Síndica, se desafie. Trabalhe com amor que os resultados aparecem, e o retorno vem em forma de carinho dos condôminos num simples “obrigado, ficou lindo”, “nossa, que capricho”. Isso não há dinheiro que pague pois é o reconhecimento da sua luta diária.

**Maysa Fernandes, síndica profissional**

Ame o que você faz e faça com prazer. Porque no fim, é o que importa. Meu recado para as mulheres é para que acreditem que somos capazes, sim. Temos direitos iguais. Se fizermos o que gostamos e com amor, temos todos os critérios para fazermos uma gestão memorável.

”

Síndica, feliz Dia da Mulher!

# CONDOMÍNIOS PODEM AJUDAR A MINIMIZAR IMPACTOS AMBIENTAIS

Na atualidade, o termo sustentabilidade é bastante utilizado em todas as áreas, entretanto, precisamos entender o conceito para aplicar de forma correta nas organizações. Sustentabilidade é a capacidade de sustentação ou conservação de um processo ou sistema. A palavra sustentável deriva do latim *sustentare* e significa sustentar, apoiar, conservar e cuidar. O conceito aborda a maneira como se deve agir em relação à natureza.

Os três pilares que apoiam a sustentabilidade são: social, meio ambiente e economia. Com base nesse tripé, as organizações que desejam obter o título de empresa sustentável precisam, então, estar alinhadas com as boas práticas e com os ODS (Objetivos de Desenvolvimento Sustentável).

Todos os condomínios residenciais e empresariais construídos hoje no país já são dotados de infraestruturas necessárias para facilitar as ações em prol do meio ambiente. Entretanto, nas construções antigas são necessárias intervenções, que podem demandar investimento com custo inicial significativo. Contudo, a economia poderá ser facilmente percebida a longo prazo.

Um condomínio sustentável busca, na sua essência, reduzir os custos internos sem gerar impacto ao meio ambiente, assumindo a responsabilidade social com seu público interno e externo. Entretanto, para alcançar esse objetivo, algumas práticas precisam estar bem definidas dentro da organização para evitar o uso desnecessário dos recursos naturais, diminuindo a poluição do ar, águas e solo.

O IPTU verde já é uma realidade em todos os grandes municípios do Brasil, possibilitando redu-

ção da alíquota do imposto aos imóveis que têm práticas sustentáveis. Outra forma de saber se um condomínio é sustentável são as certificações socioambientais – selo verde.

Entre as diversas práticas de sustentabilidade que um condomínio pode aplicar estão:

- **Eficiências energéticas:** para reduzir o consumo de energia dentro do condomínio, faz-se necessário investimento em placas solares para as áreas comuns, instalação de sensores de presença e substituição das lâmpadas fluorescentes por LED, que são muito mais econômicas.

- **Economia de água:** o reaproveitamento e a captação de água de chuva são boas opções para condomínios. Todavia, essa água serve para limpeza e jardim. Outra alternativa bastante eficaz são os sistemas de monitoramento de hidrômetro predial, que realiza o controle diário das medições e detecta quando há vazamento em alguma unidade.

- **Coleta seletiva:** é um mecanismo de suma importância no processo de sustentabilidade em condomínio, já que além do viés da responsabilidade social com as cooperativas de resíduos sólidos, serve também como instrumento de educação ambiental.

Portanto, precisamos promover a sustentabilidade dentro dos condomínios, preservar e conservar os recursos naturais para manter o equilíbrio no planeta e, dessa forma, é possível mitigar os impactos ambientais nos ecossistemas.



Autor: Reginaldo Almeida  
Auditor e consultor ambiental, diretor técnico da  
Ecolbio e auditor selo verde da Ecolmeia



11 2067 0011

[www.geocontract.com.br](http://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**

# REDES DE PROTEÇÃO:

## UMA DECISÃO INTELIGENTE

Todos sabem o quanto as redes de proteção são essenciais, principalmente nos condomínios. Mesmo assim, sempre é bom frisar sua importância em vista dos acidentes que frequentemente ocorrem, gerando grandes danos e arrependimentos.

As redes são indispensáveis não só para crianças, mas também para animais de estimação. Sem contar os próprios adultos, que podem ainda se apoiar em janelas ou varandas para fazer limpeza e manutenção.

Mas como saber se a segurança que a rede me traz é de fato real? Sabendo a procedência e a qualidade do produto. Você deve acessar o fabricante escolhido e verificar o laudo de fabricação com todas as especificações, como resistência, durabilidade e os testes que foram feitos com aquele material. Observe que a qualidade do produto não é definida somente pelo peso que a rede resiste, mas também pelo tratamento que o produto recebe, considerando a ação do tempo e outras variáveis.

A rede deve ser de polietileno, ter tratamento anti-UV e certificado do Instituto Falcão Bauer. O tamanho da malha deve ser de cinco centímetros, a espessura de 30/21 fios, a resistência de 500 quilos por metro quadrado e a garantia de três anos. Os ganchos devem ser galvanizados e sua instalação precisa obedecer a proporção de 30cm em 30 cm, no mínimo. É importante citar que no Litoral, devido aos efeitos causados pela maresia, os ganchos devem ser obrigatoriamente de inox devido à ferrugem.

Para a instalação, contrate uma empresa idônea e qualificada que instale as redes conforme as normas de segurança exigidas pela ABNT. Se no imóvel já existir proteção, é possível chamar a empresa para fazer uma inspeção de qualidade, garantindo que você não tenha uma falsa sensação de segurança. Muitas vezes a rede está aparente-



Caroline Garcia

mente perfeita, mas quando precisar contar com ela, pode não oferecer a necessária resistência.

Com esses cuidados, você não só estará garantindo a segurança de todos, como a sua própria paz e tranquilidade, o que significa aumento de qualidade de vida.

Lembramos ainda que atualmente existem redes de cores e materiais discretos, que não prejudicam a estética do imóvel. Isso torna ainda mais fácil a sua utilização em qualquer ambiente.

Autora: Marilen Amorim Fontana

Advogada especialista em direito imobiliário, condominial e previdenciário, membro efetivo da Coordenadoria de Direito Condominial da OAB-SP



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



Conheça mais assistindo ao nosso vídeo.



**VEDACIT**<sup>®</sup>

[www.vedacit.com.br](http://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](http://WWW.GEOCONTRACT.COM.BR)

 geocontract



# SÍNDICOS E ADMINISTRADORAS: **UNIÃO** QUE FAZ A FORÇA

Por: *Marília Montich*

**J**untos somos mais fortes. E quem duvida disso? Nos condomínios, essa verdade se faz presente quando pensamos no trabalho do síndico e da administradora. Uma função não substitui a outra, pelo contrário: ambas se complementam e contribuem para uma gestão eficiente.

Antes de mais nada, é fundamental entender as diferenças entre um e outro. O síndico é o representante legal do condomínio, detentor das funções

administrativas e de gestão. Já a administradora, como prestadora de serviços, exerce a função de auxiliá-lo no cumprimento das diversas tarefas administrativas e obrigações legais do condomínio, cuidando para que haja um bom funcionamento da estrutura organizacional.

Isso quer dizer que, enquanto o síndico pode ser descrito como um mandatário da vontade da massa condominial, ficando responsável pelas questões civis, criminais, previdenciárias, trabalhistas, securitárias e ambientais do condomínio, a administrado-

ra trata da parte operacional no que diz respeito a finanças, balancezes, prestações de contas, emissões de boleto para pagamento das cotas condominiais, lançamento de despesas, contratação de funcionários e observância da retenção devida de impostos.

Com base nessas informações, fica fácil

saber a quem o morador deve recorrer em caso de necessidade. Quando o assunto for de cunho operacional, que diz respeito ao “funcionamento da casa”, ele deve procurar o síndico. A parte documental, como a segunda via de um documento, é demanda para a administradora.

“O síndico e a administradora desempenham papéis complementares. O primeiro precisa da segunda para auxiliá-lo na gestão do dia a dia, da operação do condomínio. E a segunda, por sua vez, precisa do primeiro para orientá-la, para determinar as diretrizes, saber o que vai ser feito, o que vai deixar de ser feito e como será feito”, explica Alexandre Marques, coordenador da pós-graduação em Direito e Gestão Condominial da FAAP (Fundação Armando Álvares Penteado).

O fato de um empreendimento contar com um síndico profissional – aquele que se qualificou para a posição e faz dela uma carreira – não descarta, automaticamente, a necessidade de uma administradora. “O síndico profissional irá dispensar a administradora se assim a assembleia dos condôminos ou o conselho deliberarem. Ele não tem poderes por si só para tomar essa decisão”, ressalta Marques.

**Em busca da melhor opção** - Para escolher uma administradora é importante, primeiramente, realizar uma análise da convenção, pois esse estatuto poderá dispor o modo de contratação da prestadora de serviço. “No silêncio da convenção, o síndico possui essa prerrogativa dentro dos seus limites orçamentários. Verifique se a administradora possui predicados, experiência e conhecimento técnico



para prestar uma assessoria”, diz Marcelo Borges, diretor de Condomínio e Locação da ABADI (Associação Brasileira das Administradoras de Imóveis).

Marques destaca que a troca da administradora pode acontecer a qualquer momento, já que se trata de um cargo de confiança. “O ideal é que o síndico

convoque uma assembleia de condôminos e delibere a respeito disso. Isso porque, muitas vezes, a contratação da nova empresa vai precisar passar também por uma aprovação. Então, para destituir essa administradora, é interessante que o síndico já leve para a assembleia propostas de novas empresas que vão assumir esse lugar para que não haja um hiato de administração no condomínio.”

O síndico deve observar o que reza o contrato de prestação de serviços da administradora, já que algumas têm no documento cláusulas específicas que trazem uma permanência mínima e preveem multa no restante das parcelas devidas no caso de uma rescisão imotivada.

Já a escolha do síndico se dá por votação. O mandato pode durar até dois anos, sendo permitida a reeleição. “Importante verificar qual prazo está estipulado na convenção. O síndico poderá ser destituído na forma prevista na convenção ou nos moldes estabelecidos na legislação caso seja constatada alguma irregularidade”, alerta Borges.

Em se tratando de destituição, o coordenador da FAAP afirma que, segundo o Código Civil que está em vigor desde 2003, existem três motivos para que ela seja efetivada: se o síndico praticar irregularidades, se não administrar convenientemente o condomínio ou se não prestar contas. Antes disso, havia a previsibilidade de destituir o gestor simplesmente quando não houvesse mais interesse dos condôminos. “Com as novas normas, se pretendeu blindar um pouco mais a gestão do síndico, para não deixá-la ao sabor dos humores na assembleia”, finaliza.



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

## POR QUE PROIBIR O USO DO SALÃO DE FESTAS PARA O INADIMPLENTE?

Sou a favor da cobrança de uma taxa para uso do salão de festas e churrasqueiras no condomínio, devido ao fato de o condômino usar a área de lazer para receber seus convidados num ambiente comum, mas fechado.

Além do motivo acima, o morador gastará luz do condomínio, irá subir e descer de elevador caso o salão de festas não fique no térreo, usará ar-condicionado e gás, além das manutenções que se deve fazer em mesas e cadeiras.

Agora, por que proíbem o inadimplente de usar o salão de festas? Ora, o que eu tenho escutado por todos os cantos do Brasil é pelo motivo de força-lo a pagar a(s) cota(s) em atraso o que, em minha opinião, psicologicamente possa surtir algum efeito.

Sabemos de qualquer forma que existem meios legais de se cobrar o inadimplente através de uma assessoria jurídica, que recomendamos ao condomínio.

Quando eu atuava como síndico, em 2003, em certo condomínio o morador inadimplente

disse que precisaria usar o salão para a festa de 15 anos da filha e que estava deixando de pagar várias contas, como escola, carro, etc, além, é claro, do condomínio, para realizar o sonho da adolescente e isso me comoveu após várias insistências. Eu prontamente analisei os fatos e o pedi que pagasse a taxa de uso do espaço de forma antecipada, pois ele estava com o orçamento da festa. Neste momento pensei também que por várias vezes, quando os adimplentes alugavam o salão, um dia antes ou até no mesmo dia, cancelavam o uso, o que acabava trazendo muitos problemas, pois o condomínio não arrecadava e ninguém usaria em cima da hora após o cancelamento.

Propus uma mudança nas regras e refizemos o regulamento interno para o uso do salão de festas para o pagamento adiantado, no ato da reserva, o que serviria tanto para o inadimplente como também para o adimplente. Passei a não misturar as coisas nos condomínios e isso me levou a uma gestão mais sólida e ágil.

Pixabay



**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](http://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](mailto:maleskirigor@hotmail.com)  
Maleskirigor

COLEÇÃO 2020

**ANUNCIE NO SITE DA  
REVISTA ÁREA COMUM**

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



REVISTA  
**ÁREA COMUM**

**MaxDren**  
Geocompostos Drenantes

[www.maxdren.com.br](http://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](http://www.geocontract.com.br)

## MAYSA FERNANDES

Apesar da pouca idade, a síndica Maysa Fernandes, de 28 anos, começou cedo na área condominial. Com mãe subsíndica, a paixão se deu início ainda quando criança. Após se profissionalizar, assumiu a gestão de quatro empreendimentos, sendo três residenciais e um comercial, todos localizados na Capital e ABC Paulista. “Mostro em todos os condomínios que atuo que sei um pouco de tudo, e isso faz toda a diferença.”

Por: Caroline Garcia

### Como você entrou para o mundo da gestão condominial? O que despertou essa vontade em ser síndica?

Desde os meus sete anos moro em condomínio. Minha mãe assumiu o cargo de subsíndica por oito anos no prédio em que morávamos. E vendo toda essa dinâmica, me apaixonei. Já adulta, em 2014, comprei um apartamento na planta e quando entregaram as chaves me candidatei e me profissionalizei como síndica. Trabalhei durante algum tempo direto com uma construtora e hoje atuo junto à Morada Brasil, empresa de síndicos profissionais.

### Como se mantém atualizada na carreira?

Sempre participo de eventos, palestras e continuo fazendo cursos que agregam conhecimento no setor.

### Tem algum episódio marcante que você passou como síndica que gostaria de compartilhar?

Pegamos esse condomínio onde o cadastro de moradores estava totalmente desatualizado. Para despertar o interesse nos condôminos em regularizar essas informações, fizemos uma cesta de chocolates. Quem preenchesse o cadastro ganhava um cupom para concorrer ao sorteio. Essa iniciativa deu super certo e, com isso, ganhamos credibilidade com os moradores. Às vezes precisamos fazer a diferença para que o difícil se torne fácil.

### O que você deseja como síndica profissional para o futuro?

Pretendo trazer uma nova filosofia para o mundo condominial. O diálogo entre síndico e condôminos é de grande importância. Os mora-

Arquivo pessoal



dores, por sua vez, podem e devem ser bons vizinhos, no qual o respeito, a ponderação e a amizade são de grande importância para que o condomínio passe a ser o lugar de paz. Tive uma percepção ruim de síndico profissional no condomínio onde morei e sei que quero fazer diferente.

### Quais os destaques positivos e negativos da profissão?

Os pontos negativos são alguns moradores que, infelizmente, não participam de reuniões e imaginam que nós, síndicos, não fazemos nada. Já o lado positivo é o reconhecimento do nosso trabalho e esforço em valorizar seu patrimônio. É muito gratificante quando as crianças falam com você não como uma ameaça e sim como um representante com quem elas podem contar.

### Apesar de estar crescendo a presença feminina no setor, ainda há mais homens do que mulheres. Por exemplo, não há nenhuma mulher à frente das associações de síndicos. Como você analisa esse desequilíbrio?

Acredito que essa visão machista no mercado condominial está mudando, pois conseguimos mostrar que nós, mulheres, também temos capacidade de negociar, resolver problemas imensos e, às vezes, até atuarmos como psicólogas.

# 7 DICAS PARA MONTAR UMA ACADEMIA NO CONDOMÍNIO

É cada vez mais comum encontrar condomínios que disponham de academias de ginástica próprias. Trata-se de tendência, uma vez que os residenciais têm apostado em infraestrutura de qualidade para atrair novos moradores e satisfazer as necessidades dos antigos. Atividade física é sinônimo de bem-estar e imóvel valorizado, uma equação que só resulta em ganhos – para a saúde e para o bolso. Seu condomínio ainda não possui esse ambiente? Confira abaixo dicas para implantá-lo com sucesso.



## TODO CONDOMÍNIO PODE TER UMA ACADEMIA?

Sim. Tornou-se comum transformar lugares subutilizados, como aquele salão de jogos antigo, em academia. Ao tomar a decisão, o administrador deve procurar uma consultoria especializada para analisar fatores como espaço e perfil dos moradores e chegar a um projeto funcional.



## QUAIS APARELHOS NÃO PODEM FALTAR?

Aqueles que contemplam alongamento, ergometria e musculação. Invista também em esteiras, bicicletas, elípticos, multiestação de musculação, conjunto de halteres, banco supino, conjunto de tornozelas e espaldar.



## O QUE SE DEVE OBSERVAR NA HORA DA COMPRA DESSES APARELHOS?

Compre de empresas idôneas, que tenham um pós-vendas atuante e ofereçam sua própria assistência técnica. Busque equiparar a qualidade com o que se encontra em academias profissionais. Teste os itens antes de adquiri-los e questione o vendedor sobre o perfil de cada aparelho.



## QUANTO É O INVESTIMENTO PARA MONTAR UMA ACADEMIA DENTRO DO CONDOMÍNIO?

Os valores costumam variar de R\$ 25 mil a R\$ 100 mil. A metragem quadrada do espaço interfere no orçamento final.



## QUAL O ESPAÇO NECESSÁRIO PARA ACOMODAR UMA ACADEMIA?

O ideal é dispor de uma sala de, no mínimo, 12m<sup>2</sup>.



## VALE A PENA INVESTIR EM UM PROFESSOR?

Sim, pois dessa forma os equipamentos serão mais bem explorados e os resultados serão alcançados mais rapidamente.



## DE QUANTO EM QUANTO TEMPO DEVE SER FEITA A MANUTENÇÃO DOS APARELHOS?

Não existe regra, pois depende de quantos condôminos fazem uso dos equipamentos e por quanto tempo eles os utilizam. Via de regra, a manutenção consiste em uma visita mensal na qual o técnico irá focar em ajustes, limpeza e lubrificação.

Consultoria: Hamilton Frausto, supervisor de vendas da Kikos, e Marcos Cazetta, gerente comercial da Fit4 Store São Paulo

## PERGUNTAS E RESPOSTAS



Freepik

### **Leitora: Karin Herrmann**

**O síndico tem autonomia para mover ações legais sem comunicar os moradores? Havendo a possibilidade de acordo, por que nós, condôminos, teríamos que arcar com os custos advocatícios?**

Sim, compete ao síndico representar o condomínio praticando, no processo judicial ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns. Mas também compete a ele dar imediato conhecimento à assembleia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio. Então, o gestor tem autonomia para tomar essas decisões, mas caso tome de forma isolada, responderá pelos prejuízos. Por essas razões, recomendamos sempre levar tais temas à assembleia, inclusive se envolver possibilidade de acordo, para que ela delibere se é benéfico ou não. Devemos sempre ter em mente que a realidade do condomínio envolve opiniões diversas, devendo a maioria ser ouvida.

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.

### **Leitora: Rose Silva**

**O marido da síndica pode ser o presidente da mesa em assembleia? E o zelador pode participar da reunião de condomínio?**

Do ponto de vista legal, não existe qualquer proibição da síndica ou até mesmo seu marido serem escolhidos para o cargo de presidir a assembleia condominial. Todavia, é importante verificar a convenção do condomínio, a fim de checar se há algum impedimento na nomeação da figura do síndico ou seus familiares para o cargo de presidente da mesa.

Quanto à questão do zelador, primeiramente, é preciso verificar se ele, além dessa ocupação, também figura como condômino, isso é, possui propriedade no condomínio em que ocupa referida função. Na qualidade de condômino, amparado pelo Código Civil, o zelador possui direito de participar das reuniões, assembleias, entre outros atos relativos à convivência dos condôminos, não sendo possível a sua proibição. Por outro lado, na hipótese da figura do zelador apenas residir no condomínio, isso é, não possuir propriedade de nenhuma unidade, o entendimento é de que ele não pode participar da reunião.

Consultoria de Rodrigo Iaquina, advogado especialista em Direito Condominial e sócio do BNZ Advogados

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



RODRIGO KARPAT - ADVOGADO  
ESPECIALISTA EM DIREITO  
CONDOMINIAL E IMOBILIÁRIO



# PISCINAS

## EM CONDOMÍNIO E OS RISCOS OCULTOS

O síndico é figura essencial ao funcionamento do condomínio, e a partir do momento da sua eleição, assume responsabilidades legais pela gestão do empreendimento. Responsabilidades essas que implicam também no cuidado e manutenção das piscinas e áreas periféricas.

Infelizmente, a taxa de morte por afogamento no Brasil está entre as maiores do mundo e o condomínio faz parte dessa triste estatística. Para se ter uma ideia, segundo levantamento da Sobrasa (Sociedade Brasileira de Salvamento Aquático) essa é a segunda maior causa de morte externa em crianças de 1 a 4 anos, a terceira na faixa de 5 a 14 anos e a quarta entre 15 e 19 anos.

O índice de mortalidade em piscinas é muito grande e pode ser minimizado com medidas previstas na ABNT 10.339, dentre outras regras simples, como o isolamento da área da piscina com gradil ou cerca, e ainda, em condomínios clube, em horários de pico ou férias, a contratação de salva-vidas.

As NBR's devem ser cumpridas à risca para segurança de todos, e também para que o condomínio e o síndico se eximam de responsabilidades em casos de acidentes ou demais ocorrências. Tais regras são reconhecidas como único foro nacional de normalização técnica através da resolução nº 07 do CONMETRO (24/08/1992). Não são leis, mas norteadoras e utilizadas pelo judiciário.

Além disso, há municípios, como Porto

Alegre, que desde 2011 possui lei no sentido de trazer mais proteções aos usuários de piscinas, assim como temos também, em âmbito Federal, o projeto de lei nº 1.162/07 no mesmo sentido.

Entre as principais exigências estão o uso de tampas antiaprisionamento que evitam acidentes dos usuários (pelos pés e braços) e a utilização de algum equipamento ou acessório nos ralos. O poder de sucção das bombas é um dos grandes fatores de acidentes em piscinas.

Importante observar a existência de legislação em cada estado e município, mas podemos tomar por base a ABNT 10.339/18 que traz, dentre outros, como obrigatoriedade, a indicação da profundidade da piscina em local visível aos usuários.

A norma dita ainda obrigatoriedades quanto ao piso antiderrapante, escada com corrimão e equipamentos de segurança que devem ficar disponíveis no local, tais como: caixa de primeiros socorros, boia e prancha de salvamento.

Os condomínios inadvertidamente têm negligenciado as piscinas por desconhecimento ou falta de orientação neste sentido. O síndico precisa se adequar a norma da ABNT, bem como isolar a área da piscina, instalar piso antiescorregamento, manter equipamento de salvamento e criar normas no regimento interno a fim de impedir o consumo de bebida alcoólica no local, bem como menores desacompanhados.

Só assim as piscinas dos condomínios poderão ser seguras e sem acidentes.

# 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

Execute suas tarefas com fluidez. Com toda a sua organização, é um bom momento para fazer a gestão das finanças do condomínio. Mas tome cuidado para não ser ocupado demais, pois os moradores precisam da sua ajuda.



GÊMEOS

Ótimo mês para dispor seu tempo em prol dos moradores. Sabe aquela intriga que rolou? A sua liderança vai ajudá-lo a gerir melhor esse conflito. Tenha clareza nos pensamentos e aposte na atitude.



CÂNCER

Cuide para que as emoções não entrem em conflito com as atividades da gestão. Caso alguma intriga ocorra entre os moradores, use todo o seu coração para resolver a discórdia. Que tal tirar uma folga para ficar com a família? Você merece.



LEÃO

Momento propício para conquistar a confiança dos vizinhos. Precisa convocar aquela assembleia e tratar dos assuntos urgentes do condomínio? A hora é agora. Deixe que o foco seja a resolução de problemas.



VIRGEM

Aproveite a organização para engajar os condôminos em campanhas internas. Também é um bom momento para tratar dos assuntos administrativos do edifício. Leia algum livro sobre gestão e otimize o seu dia a dia.



LIBRA

Movimento astral favorável para ousar na hora de realizar a assembleia. Use seu senso de justiça para minimizar os conflitos. Que tal fazer uma sessão de cinema no condomínio? Fará com que todos fiquem mais felizes.



ESCORPIÃO

Proporcione novos momentos de interação. Trabalhar por prazer ajudará a agir com mais liberdade. Aproveite a fase, que sopra a seu favor. Continue valorizando aqueles que trabalham ao seu lado.



SAGITÁRIO

A sua criatividade e energia te ajudam a lidar com os desafios da função. Use essas características para engajar mais os moradores e deixar o seu dia mais leve. Novas ideias virão à tona.



CAPRICÓRNIO

Você é muito trabalhador. Há quem confunda isso com antipatia, mas todos sabem que por trás desse coração duro há um síndico muito engajado, que se empenha em realizar tudo o que lhe é solicitado.



AQUÁRIO

Não seja intolerante com quem não tem a mesma criatividade e espírito inovador que você. Por isso, arregace as mangas e coloque suas ideias em prática hoje mesmo em prol da vida em coletividade.



PEIXES

Use a intuição para resolver os imprevistos que aparecem. Será possível evitar muitos problemas. Aprenda a lidar com eles. As vezes, pode não agradar a todos, mas tenha sempre em mente que você tentou o seu melhor.

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

# CONHEÇA NOSSAS SOLUÇÕES PARA A SUA OBRA!



**Barone**  
www.baronedistribuidora.com.br  
(11) 2344-2222



**Necessita de um sistema drenante eficiente?**

**Bidim wavin 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.**

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

geocontract

Distribuidora em São Paulo  
www.geocontract.com.br

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

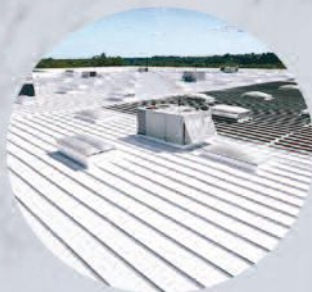


**GE Enduris\***

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](http://www.ge.com/silicones)



**geocontract**  
[www.geocontract.com.br](http://www.geocontract.com.br)

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