

Revista

Direito & Condomínio

Bonijuris^{editorial}

Ano 11 | n° 44 | Novembro a Janeiro | 2025 - 2026



WHATSAPP DO CONDOMÍNIO

CANAL DE COMUNICAÇÃO EFICIENTE, MAS COM LIMITES

FIQUE ATENTO

TRANSIÇÃO DE
SÍNDICO: UM MARCO
NECESSÁRIO

ARTIGOS & COMENTÁRIOS

RESPONSABILIDADE
EM ACIDENTES NAS
ÁREAS COMUNS

DIA A DIA

REFORMA ACELERA
LOCAÇÃO



aluuga
Garantia Locatícia

**Alugue
com aluuga.**

gomit

Sem fiador

Sem caução

Sem burocracia

Está com dificuldade para alugar?

Agora, com a Aluuga, ficou muito mais fácil.
Aqui você tem liberdade para alugar e
segurança para viver sem preocupações.



Aponte seu celular
para o QR Code e
saiba mais.

uma empresa
cdgsolution

www.aluuga.com.br
@sejaaluuga (41) 3411.7286

FIQUE ATENTO

Transição de síndico: um marco necessário para a continuidade e a segurança da gestão condominial

4

Por Cláudia Marques

CAPA

Regras e multas em condomínio: quando os comunicados de whatsapp não valem nada

9

Por Romério Moura

Grupos de whatsapp em condomínio: é a solução?

13

Por Eduardo Vasconcellos



ARTIGOS & COMENTÁRIOS

Responsabilidade em acidentes nas áreas comuns

16

Por Beatriz Schiebler

DIA A DIA

Reforma acelera locação

19

Por Luiz Fernando de Queiroz

DICIONÁRIO DO CONDOMÍNIO

Dicionário de verbetes do condomínio

21

Por Orandyr Teixeira Luz e

Priscila Beatriz Alves Andreghetto

O whatsapp tem alma brasileira

O Brasil é o segundo país com maior número de usuários de whatsapp, atrás apenas da Índia, que tem uma população seis vezes maior que a nossa. Ao todo, 99% dos celulares nacionais contam com esse aplicativo, que virou sinônimo de: “falar ao telefone”, grupo de família, gif de bom dia, mas, também, de golpes financeiros e fake news. Uma plataforma que virou o cenário da comunicação entre pessoas, empresas e I.A.

Não é de se estranhar, então, que o whatsapp seja usado na grandíssima maioria dos condomínios no Brasil, seja na forma de grupos fechados de aviso, grupos entre moradores e gestão, ou infundáveis grupos paralelos. Até mesmo o velho e bom interfone está caindo no ostracismo. Entregador no portão da frente? Manda um “whats” no grupo. Barulho vindo especificamente de uma unidade? Ah, reclama no grupo....

São muitas as perspectivas que o uso desse aplicativo gera. Nesta edição, trazemos dois aspectos: 1. o whatsapp não é o lugar para se decidir normativas, tampouco podem ser aplicadas multas advindas de tais regras, pois a sua aprovação precisa seguir os trâmites legais; 2. grupos de whatsapp não são a solução para todos os momentos, nem para todos os perfis de condomínio.

Acredito ser essencial aprofundarmos o debate sobre a comunicação nos condomínios. Quais outras vertentes desse tema você, leitor, sugere?

Boa leitura! **Olga Krieger**

Bonijuris

Revista Direito & Condomínio

Edição nº 44 | Novembro a Janeiro | 2025 - 2026

ISSN 2317-689X

Publicação periódica de caráter informativo.

Circulação dirigida e gratuita

Periodicidade:
Trimestral

Tiragem:
24 mil exemplares

Editor-chefe:

Luiz Fernando de Queiroz

Editora responsável:

Olga Maria Krieger

Coordenação de marketing:

Jéssica Regina Petersen

Revisão:

Jéssica Furtado

Projeto gráfico e diagramação:

Suiane Cardoso

Imagens:

Shutterstock

Publicação:

Editora Bonijuris

PARA ANUNCIAR:

(41) 3323-4020

contato@bonijuris.com.br

Atendimento ao leitor:

revistadc@bonijuris.com.br

Receba a revista em sua casa.

Sugestão de pauta:

revistadc@bonijuris.com.br

0800-645-4020

Facebook e Instagram:

@direitocondominio

Versão digital:

www.editorabonijuris.com.br



Siga-nos no
INSTAGRAM!

Clique aqui

O conteúdo dos anúncios é de responsabilidade dos respectivos anunciantes.

Os artigos assinados são de responsabilidade dos autores e não refletem necessariamente a opinião desta revista.



TRANSIÇÃO DE SÍNDICO:

UM MARCO NECESSÁRIO PARA A CONTINUIDADE
E A SEGURANÇA DA GESTÃO CONDOMINIAL

Por Cláudia Marques – Advogada – claudia@advmr.com.br

A boa administração de um condomínio afeta o dia a dia de todos os moradores. Por isso, é essencial adotar protocolos formais na mudança de gestão a fim de não comprometer a governança e evitar riscos operacionais, jurídicos e patrimoniais.

Em pleno século 21, quando falamos em *compliance*, governança e responsabilidade civil aplicada à vida condominial, é inconcebível que uma das fases mais críticas da gestão — a transição entre síndicos — ainda ocorra, na maioria dos casos, de forma informal, improvisada ou sem qualquer critério técnico.

Trocar o comando da administração condominial sem um protocolo estruturado equivale a entregar





uma empresa sem balanço, sem inventário e sem definição clara de responsabilidades. As consequências dessa prática já são conhecidas: documentos extraviados, senhas retidas, contas sem conferência, passivos ocultos, descontinuidade operacional e, principalmente, ausência de respaldo jurídico para responsabilização do gestor anterior.

A transição entre síndicos é frequentemente tratada como um mero evento político-administra-

tivo com uma ata de eleição, uma assinatura no banco, e uma entrega simbólica de chaves e documentos. Esse modelo simplificado, informal e despadronizado ignora a complexidade da gestão condominial contemporânea, que envolve contas bancárias, contratos, obrigações fiscais, ações judiciais, sistemas digitais, obras em andamento, aplicações financeiras, funcionários, inadimplência e uma estrutura de governança cada vez mais exigente.

“ONDE
MUITOS VEEM
APENAS PRÉDIOS
E NÚMEROS,
**NÓS VEMOS
PESSOAS.**



Conheça a história do
Condomínio Bom Sucesso, que
graças à Duplique renasceu das
cinzas para viver seu melhor
momento.

livra

Condomínio que tem
Duplique tem o carinho e a
atenção que os síndicos e os
moradores merecem. **Ser uma
garantidora diferente é isso!**

Só quem vê pessoas em 1º lugar
tem a sensibilidade de olhar os detalhes
e sempre oferecer o que há de melhor.

41 3027 0919
41 99942 1815

DUPLIQUE
DESEMBARGADOR

33
ANOS

dupliquedesembargador.com.br

E-book gratuito



Neste e-book você encontra o essencial das regras sobre condomínio, com a transcrição de diversos artigos de leis brasileiras sobre o tema, e com destaques para o conteúdo mais relevante de cada norma.



Aponte para
o QR Code e
baixe agora

Ou acesse: editorabonijuris.com.br/ebooks

Bonijuris

A ausência de um protocolo formal de transição compromete a capacidade de o novo síndico dar continuidade à administração com segurança jurídica.

A nova gestão muitas vezes assume responsabilidades sem conhecer com exatidão o ponto de partida, sem acesso a documentos completos, sem relatório de pendências e, sobretudo, sem delimitação clara das ações atribuídas ao síndico anterior. Essa fragilidade abre margem para falhas operacionais, decisões inseguras, retrabalho, conflitos internos e, nos casos mais graves, para a impunidade em face de gestões passadas

que tenham atuado com omissão, negligência ou má-fé.

A governança condominial exige continuidade administrativa. A mudança de síndico não pode interromper processos, ocultar informações ou romper fluxos decisórios essenciais ao bom funcionamento do condomínio. A segurança jurídica da gestão depende, nesse sentido, de uma transição documentada, auditada e comunicada à coletividade com clareza e rastreabilidade.

A transição de síndico deve ser compreendida como um processo e não como um ato isolado.

O processo de transição da gestão deve conter, no mínimo:

1. Aprovação do procedimento em assembleia, garantindo respaldo jurídico e obrigatoriedade institucional;
2. Entrega formal de documentos, senhas, contratos, saldos e informações operacionais, devidamente relacionados e assinados por ambas as partes;
3. Auditoria prévia e verificação de saldos bancários, inadimplência e obrigações pendentes, para resguardar o síndico que entra e viabilizar a responsabilização, quando cabível, do que se retira;
4. Lavratura de termo de transição e termo de posse, com data definida e registro da entrega efetiva;
5. Comunicação oficial aos condôminos, com apresentação institucional do novo síndico e divulgação transparente do processo.

Ao formalizar esses procedimentos, o condomínio passa a atuar de forma previsível, organizada e juridicamente respaldada. Cria-se um verdadeiro marco de encerramento e início de gestão, delimitando responsabilidades, fortalecendo a governança e minimizando litígios.

A informalidade na transição não apenas compromete a administração seguinte, mas fragili-

za todo o sistema de controle interno do condomínio. A transparência, nesses momentos, é fator determinante para manter a credibilidade da administração e o engajamento dos condôminos. Além disso, evita-se que eventuais problemas ocultos venham à tona meses depois, quando já não há meios de apuração efetiva ou responsabilização objetiva.



A transição bem-conduzida não protege apenas a nova gestão, mas também preserva a imagem e o legado da gestão anterior.

Síndicos que atuam com ética e zelo devem ter a oportunidade de registrar formalmente o encerramento do seu mandato, entregando os documentos de forma organizada e declarando as pendências existentes. Esse registro contribui, inclusive, para resguardá-los de acusações infundadas ou injustas.

A ausência de um procedimento formal de transição tende a gerar distorções que comprometem a gestão, independentemente da conduta de boa-fé do síndico envolvido. Há, inclusive, casos recorrentes em que o prejuízo reputacional ou administrativo recai sobre quem agiu corretamente, justamente por falta de documentação adequada, entrega formalizada ou auditoria registrada.

Em muitos condomínios, observa-se o cenário em que o síndico que encerra sua gestão realiza a entrega completa e organizada de documentos, mas o gestor que o sucede, sem preparo técnico ou sem compromisso com a continuidade administrativa, altera fornecedores sem justificativa, ignora passivos em andamento ou toma decisões sem embasamento. Ao longo do tempo, os condôminos — sem conhecimento das circunstâncias — atribuem falhas à gestão anterior, gerando injustiça e danos à imagem do gestor que agiu com lisura.

De outro lado, também são frequentes os casos em que o síndico que deixa o cargo oculta passivos relevantes, entrega documentos incompletos, retém senhas e omite negociações em andamento. Quando não há inventário formal, auditoria de transição ou termo de entrega, o novo síndico assume sem respaldo, arcando com cobranças judiciais, compromissos vencidos e dívidas trabalhistas, sem meios de comprovar a origem dos débitos ou as omissões do antecessor. Esse quadro compromete a legitimidade da nova gestão e pode desestabilizar toda a administração logo nos primeiros meses.

Ambas as situações, embora opostas, decorrem do mesmo ponto crítico: a falta de um protocolo institucionalizado que registre, com clareza, o fim de uma gestão e o início de outra. Sem esse marco documental, a responsabilidade se dilui, a verdade se perde e a governança se fragiliza.

Não se trata, portanto, de um formalismo burocrático, mas de uma medida de blindagem institucional, jurídica e operacional, que beneficia o condomínio como um todo. A cultura da transição estruturada deve ser fomentada por advogados, administradoras, conselheiros e assembleias, como uma prática moderna, preventiva e alinhada às melhores diretrizes de gestão.

*Formalizar a transição é profissionalizar a gestão.
E profissionalizar é proteger. ■*



O Desafio de Instalar um Condomínio

Síndico Paulo Cesar

Instalar um condomínio é mais do que receber uma chave. É dar vida a um espaço que, até ontem, era apenas obra. Se você assumiu como síndico de um condomínio novo, aqui está o mapa. Veja como realizar as primeiras assembleias; os documentos e contratos essenciais; e como atender os condôminos (e os primeiros conflitos).



Compre
através do
QR Code



41 3323 4020 ☎

livrariabonijuris
.com.br



REGRAS E MULTAS EM CONDOMÍNIO: QUANDO OS COMUNICADOS DE WHATSAPP NÃO VALEM NADA



Por Romério Moura – Advogado – romeriomoura@adv.oabsp.org.br

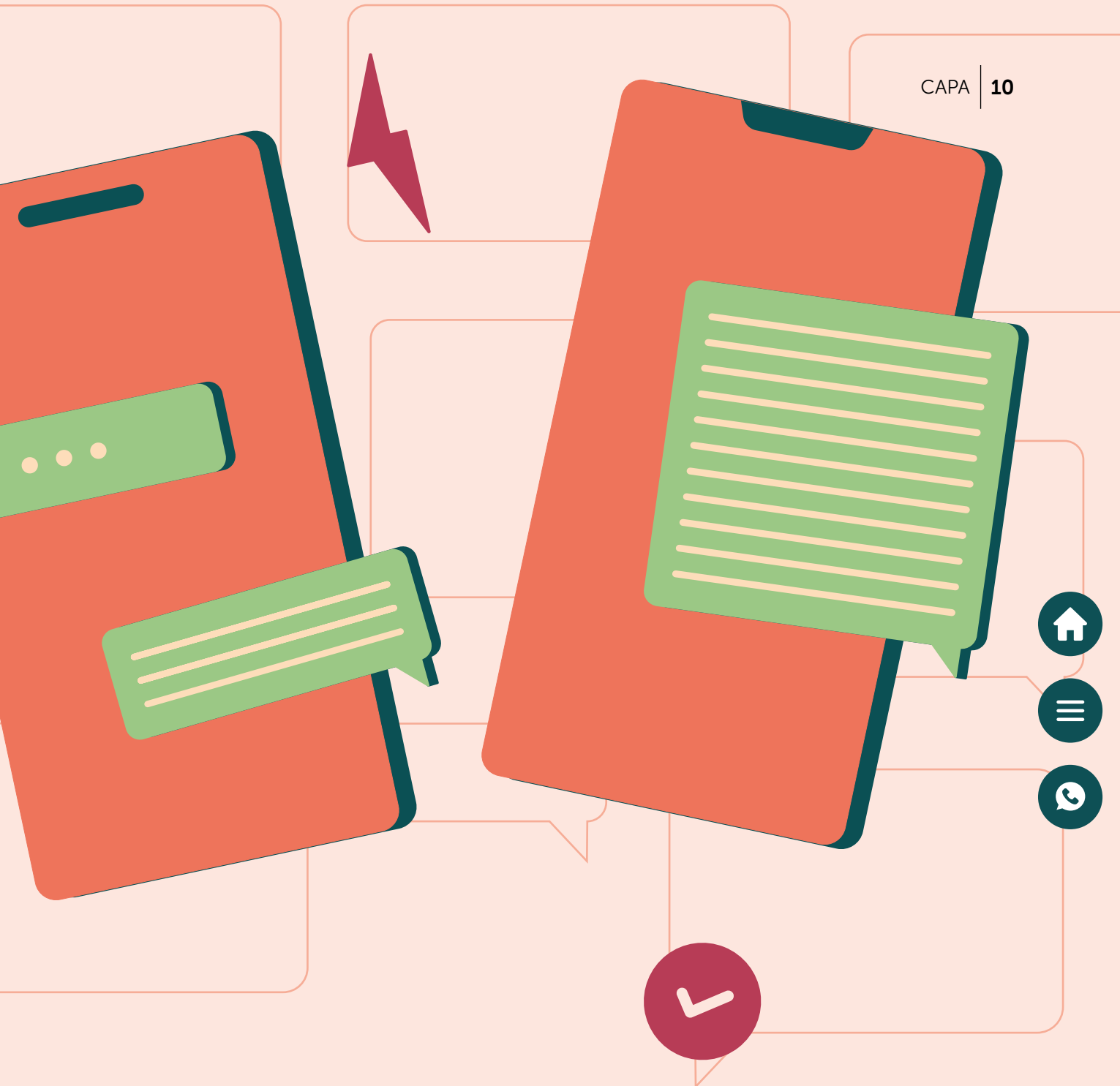
PARECE CERTO, MAS NÃO É

Sabe aquela situação em que você entra numa fila achando que está no lugar certo, mas depois de um tempo percebe que estava na fila errada? Frustrante, não é?

Agora imagine morar em um condomínio e ser obrigado a seguir regras que parecem estar corretas, mas que na verdade são arbitrárias, e, ainda

pior, acabar sendo multado por descumprir normas que nunca foram votadas ou aprovadas.

É cada vez mais comum síndicos anunciarem regras em grupos de WhatsApp (ou fixarem avisos no mural ou elevador), achando que isso basta para dar validade à norma. Mas a verdade é simples e direta: sem aprovação em assembleia pelo quórum legal, a regra não tem valor jurídico.



NÃO VALE DAR CANETADA

Diante dos problemas cotidianos e da sensação urgência, cresce a tentação de resolver tudo na hora. No dia a dia condominial, acelera-se a tomada de decisões e acabam surgindo novas regras impostas rapidamente por mensagem de whatsapp ou circulares por e-mail. Só que essa pressa pode custar caro. Alguns síndicos acreditam que, se as normas foram criadas com a concordância do con-

selho, já estão validadas. Isso é um erro. Nem o síndico, nem o conselho têm poder para criar regras por conta própria, pois apenas a *assembleia geral* – com a devida convocação, quórum mínimo e ata registrada – pode aprovar normas e multas que tenham validade jurídica. E mais: multas aplicadas com base nelas são nulas e podem gerar reparação de danos ao condômino que sofreu com a penalidade indevida.

O Código Civil estabelece requisitos claros para a validade das normas internas e a aplicação de penalidades. Veja os principais pontos: a convenção condominial deve ser aprovada por, no mínimo, 2/3 dos condôminos (art. 1.333); o regimento interno, que contém as regras de convivência e prevê aplicação de multas, precisa ser aprovado em assembleia (art. 1.334); multas só podem ser aplicadas se estiverem expressamente previstas na convenção ou no regimento, e respeitando o direito à ampla defesa (art. 1.336, §2º).

Se a norma não foi debatida e votada em assembleia com o quórum exigido, ela simplesmente não existe no mundo jurídico, não pode ser exigida a conduta nem aplicada multa.

INFORMES ENVIADOS POR WHATSAPP

Mesmo que seja útil manter os moradores por dentro de tudo, uma coisa é informar sobre uma regra válida – já aprovada corretamente. Outra coisa é anunciar uma nova regra, que não teve a devida aprovação, como se o anúncio no grupo de whatsapp servisse como validação.

É preciso não confundir, também, norma com sugestão. Por exemplo: “Não descarte lixo após as 18h” é uma sugestão benéfica para evitar problemas, como a falta de colaboradores para organizar o espaço depois desse horário.

Agora, “Não descarte lixo após as 18h, sob pena de multa de R\$ 200,00” é uma regra com penalidade que só pode ser aplicada se estiver aprovada em assembleia. Se essa informação for divulgada apenas por meio de comunicados informais, ela é ilegal e não pode ser aplicada, e não gera qualquer obrigação ou penalidade.

Informar é importante, mas não basta. Quando se trata de regra ou norma de conduta da comunidade condominial, a legalidade exige formalização.

Os tribunais têm reforçado, de forma clara, que regras e multas criadas sem aprovação formal em assembleia são nulas.

Decisões recentes do Tribunal de Justiça de São Paulo apontam que nenhuma penalidade pode ser aplicada a um condômino se não estiver prevista na convenção ou no regimento interno, além disso, as normas devem ter sido aprovadas com o quórum exigido em assembleia (TJSP, Apelação Cível 1008315-68.2016.8.26.0477).

Também o Superior Tribunal de Justiça já decidiu que regras restritivas, como impedir o uso de áreas comuns por determinado comportamento, só são válidas se aprovadas formalmente, constando na convenção ou no regimento do condomínio (STJ, REsp 1.699.022).

Por isso, é fundamental que o síndico compreenda: se um morador for multado com base em *norma sem aprovação formal* e recorrer ao Judiciário, o condomínio pode ser condenado, gerando prejuízos financeiros e desgaste institucional.



Agora imagine o seguinte caso: um morador é multado com base em uma regra amplamente divulgada, mas sem validade legal. Ele entra com uma ação judicial. Resultado? Além de o condomínio perder a causa e ser obrigado a indenizá-lo, o síndico pode ser responsabilizado pessoalmente. A falta de legalidade pode transformar um ato cotidiano de gestão em um problema jurídico.

COMO PROCEDER CORRETAMENTE

Para que regras e penalidades tenham validade e a gestão fique segura, o síndico deve seguir um *procedimento formal e transparente*. Veja o passo a passo:

1. Inclua o tema na *pauta da assembleia*, com a proposta de regra ou norma claramente descrita;
2. Faça a assembleia respeitando o *quórum exigido* na convenção condominial;
3. Registre a *decisão em ata*, e, se necessário, registre-a em cartório;

4. Comunique oficialmente os moradores após a aprovação — seja por circular, e-mail, *grupo de whatsapp* ou mural;
5. Aplique a regra e eventuais penalidades somente após todos esses passos, sempre assegurando o *direito à ampla defesa*.

Seguir esse caminho não é apenas uma formalidade, é o que protege o condomínio, o síndico e os condôminos de riscos jurídicos, além de garantir uma gestão legal, eficiente e respeitosa. ■

Cadastre-se e Receba gratuitamente a Revista Direito & Condomínio



Cadastre-se
através do
QR Code

Ou acesse nosso Instagram
[@direitocondominio](https://www.instagram.com/direitocondominio)



GRUPOS DE WHATSAPP EM CONDOMÍNIO: É A SOLUÇÃO?

Por Eduardo Vasconcellos – Síndico profissional – contato@eduardosindicoprofissional.com

Nos últimos tempos, a forma que os moradores de condomínio se comunicam mudou bastante. O whatsapp tornou-se o meio mais comum de interação entre síndicos e moradores, por ser extremamente ágil. Dispensando formalidades, serve para avisos e para comunicados simples, pois a mensagem chega rapidamente a todos e as respostas costumam vir quase de imediato.

No entanto, essa *rapidez também traz problemas*. Na prática, os grupos de whatsapp apresentam um volume excessivo de mensagens, muitas sem relevância, o que dificulta para o síndico localizar o que realmente importa. Discussões triviais podem gerar conflitos, e, como nada fica devidamente registrado, informações importantes acabam se perdendo no meio da conversa.

Um ponto delicado é quando os moradores enviam mensagens a qualquer hora do dia ou da noite, mesmo sobre assuntos que poderiam esperar. Em-

bora pareça apenas um detalhe, esse hábito acaba sendo contraproduutivo: o excesso de notificações atrapalha o dia a dia do síndico e dispersa o foco da gestão. Por isso, *é saudável que haja limites de horário* para o contato, não para dificultar a comunicação, mas justamente para organizá-la. Quando respeitado, esse cuidado torna as interações mais objetivas e garante que as demandas sejam atendidas com qualidade.

Existem, também, os *aplicativos condominiais*, que funcionam de maneira distinta. Eles concentram todas as informações em um só lugar, como avisos, documentos, reservas de áreas comuns e até as contas do condomínio. Tudo permanece registrado, o que proporciona mais segurança para síndicos e conselheiros. São ferramentas de gestão, não apenas de troca de mensagens. Porém, nem todos os moradores se mostram dispostos a instalar ou aprender a utilizá-los, e, para condomínios pequenos, o custo pode ser considerado elevado.





O porte do condomínio faz toda a diferença. Em edifícios com poucos apartamentos, o whatsapp geralmente é suficiente, pois há menos informações a serem compartilhadas, e os vizinhos costumam se conhecer. Já em condomínios grandes, com muitos moradores, depender exclusivamente do whatsapp é inviável, por causa do grande volume de informações, comunicados e documentos, exigindo um sistema que organize tudo de forma estruturada.

Na prática, nenhum dos dois recursos é perfeito. *O whatsapp é excelente para avisos rápidos e emergenciais, além de facilitar o contato entre os moradores.* Porém, sem regras, torna-se caótico, com discussões intermináveis, mensagens em excesso e informações dispersas. Os aplicativos condominiais, por sua vez, são fundamentais para armazenar documentos e garantir transparência, oferecendo segurança à administração. Ignorar isso pode gerar desorganização e desconfiança.

O ideal é utilizar cada ferramenta de forma adequada. O whatsapp é útil para o cotidiano, mas não deve ser o único canal de comunicação. Já os aplicativos garantem registros confiáveis e protegem tanto os moradores quanto os síndicos. Quando usados em conjunto, contribuem para uma vida condominial mais fácil e organizada.

Atualmente, a comunicação em condomínios vai muito além dos antigos avisos no saguão de entrada. Com mensagens instantâneas e aplicativos de gestão, síndicos e moradores dispõem de diversas opções para tornar o dia a dia mais organizado e eficiente. O essencial é refletir sobre como cada recurso pode ajudar o condomínio a ser um lugar melhor para todos. ■



Síndico Chef

O desafio da gestão da experiência

Ailton Tertuliano

O livro traz para a administração de condomínios lições valiosas do mundo da alta gastronomia. Mais do que um manual, esta obra é um chamado à ação, um convite para que cada gestor se torne um líder inspirador, capaz de cultivar um ambiente onde a excelência é a marca registrada e a experiência dos moradores é valorizada em cada detalhe.



Compre
através do
QR Code



41 3323 4020 ☎

livrariabonijuris
.com.br

Gostou do nosso conteúdo?

Cadastre-se e receba gratuitamente
as próximas edições da revista e outros
produtos sobre o universo condominial!



CLIQUE AQUI

Revista
**Direito &
Condomínio**

Bonijuris



RESPONSABILIDADE EM ACIDENTES NAS ÁREAS COMUNS

Por Beatriz Schiebler – Advogada – beatrizschiebler@gmail.com

Imagine a cena: uma moradora sai apressada para levar o filho à escola, escorrega no piso molhado do *hall* de entrada e cai. Em segundos, o que parecia uma manhã comum se transforma em dor e preocupação, além de trazer uma pergunta inevitável: *quem é o responsável por esse acidente?* O condomínio ou a própria moradora?

E quando falamos de acidentes, é justamente nessas áreas que eles acontecem com maior frequência:

escadas, garagens, playgrounds, salões de festas, corredores e elevadores. Cada ambiente tem seu próprio “ponto de atenção”: pisos escorregadios, falta de iluminação, corrimãos soltos, brinquedos quebrados, portas que não fecham direito. Pequenos detalhes que, se ignorados, podem trazer grandes dores de cabeça.

Do ponto de vista legal, a regra é clara: *o condomínio tem o dever de cuidar das áreas comuns.*





Isso significa zelar pela manutenção, sinalização e segurança, garantindo que os espaços estejam aptos para uso. Se houver falha de manutenção ou negligência, a responsabilidade do condomínio é direta.

Mas há um outro lado: quando o acidente decorre de imprudência ou mau uso por parte do morador ou visitante, como correr nas escadas, estacionar fora da vaga ou deixar objetos pessoais obstruindo a circulação, a responsabilidade pode ser afastada. É a famosa máxima, a qual diz que *“cada um responde pelos próprios atos”*.

O problema é que, na prática, o limite entre culpa do condomínio e culpa exclusiva do morador nem sempre é tão nítido. Muitas discussões acabam parando no Judiciário, e o resultado varia conforme as provas e circunstâncias do caso.

O PAPEL DA PREVENÇÃO

Por isso, o grande segredo é a *prevenção*. E aqui entra em cena o síndico, verdadeiro guardião do condomínio. Cabe a ele acompanhar de perto a manutenção, programar vistorias periódicas e

manter registros documentados (fotos, relatórios, notas fiscais de manutenção). Essas provas são preciosas para mostrar, em caso de processo, que o condomínio fez sua parte.

Um ponto que merece destaque: os *prédios mais antigos*. Muitos foram construídos antes das exigências atuais de acessibilidade e segurança. Rampas, corrimãos em ambas as laterais das escadas, sinalização luminosa e alarmes de incêndio não eram padrão décadas atrás, mas hoje são indispensáveis. Adaptar essas construções traz custo, é verdade, mas além de salvar vidas, evita responsabilizações pesadas.

Outro detalhe delicado é a decoração em áreas comuns. Quem nunca viu um corredor com vasos de plantas, móveis ou enfeites improvisados? Apesar da boa intenção estética, isso pode obstruir hidrantes, dificultar o acesso a extintores e até bloquear rotas de fuga. Em uma emergência, cada segundo conta, e o condomínio pode ser responsabilizado se a evacuação for prejudicada por obstáculos que deveriam ter sido retirados.





O OLHAR DO CORPO DE BOMBEIROS

E já que falamos em segurança, não dá para esquecer das exigências do Corpo de Bombeiros. O condomínio precisa manter:

- ▶ *Hidrantes e extintores* em bom estado;
- ▶ *Portas corta-fogo* desobstruídas e funcionando;
- ▶ *Iluminação de emergência* adequada;
- ▶ *Saídas de emergência* livres;
- ▶ *Sinalização visível* em todos os andares;
- ▶ *Treinamentos periódicos*, para que funcionários e, em alguns casos, moradores saibam como agir.

E, claro, toda essa estrutura deve estar documentada no Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB), que só é emitido após aprovação do Projeto de Prevenção e Combate a Incêndios (PPCI). Sem esses documentos, o condomínio fica irregular e, pior: em caso de sinistro, pode ter sérias consequências jurídicas e até criminais.

Um grande aliado é o seguro condominial. Além de ser obrigatório por lei, ele cobre uma série de situações que poderiam levar a indenizações. Porém, as seguradoras costumam exigir que toda a documentação de segurança esteja em dia. Se o condomínio não tiver o AVCB válido, por exemplo, o seguro pode se negar a pagar.

O condomínio precisa estar atento ao trinômio: *manutenção preventiva, documentação em ordem e seguro ativo*. Só assim é possível dormir tranquilo.

A RESPONSABILIDADE COMPARTILHADA

No fim, viver em condomínio é também compreender que a responsabilidade é compartilhada. O síndico deve zelar pela coletividade, mas os moradores também precisam colaborar: não obstruir corredores, respeitar normas de uso, denunciar irregularidades. É a soma desses cuidados que garante um *espaço seguro e harmonioso*.

Porque, afinal, um condomínio não é apenas um conjunto de paredes e regulamentos. É uma comunidade. E quando cada um cumpre seu papel, todos ganham, gerando-se mais segurança, mais tranquilidade e menos litígios.

E você, síndico ou administrador, já parou para pensar se o seu condomínio está realmente preparado para prevenir acidentes? A resposta pode estar nos detalhes; do corrimão firme à planta retirada do corredor. ■



REFORMA ACELERA LOCAÇÃO

Por Luiz Fernando de Queiroz



Se seu imóvel está encalhado há meses ou anos, peça para sua imobiliária verificar se o problema não está na má administração do condomínio.

Se você é proprietário de um daqueles conjuntos comerciais que estão vazios há meses, no aguardo de inquilinos que não aparecem, o problema provavelmente não está no tamanho ou na localização do imóvel, mas na qualidade da conservação do prédio, especialmente no visual da portaria. Prédios com entradas ruins, mal-iluminadas ou feias produzem um efeito esperado: repelem os melhores pretendentes à locação – para não dizer quase todos eles.

Para comprovar a assertiva acima, fizemos uma pesquisa informal em edifícios do centro de Curitiba. Embora sem caráter científico, o levantamento nos trouxe algumas conclusões.

Nos prédios antigos, malconservados, geralmente o síndico vem se perpetuando no cargo. É reeleito ano após ano. Parece que o síndico envelhece com o prédio ou que o edifício envelhece com o síndico. Tanto faz.

- a. Nesses edifícios parados no tempo, havia um grande número de unidades vazias para locação. Num prédio de dezoito andares, por exemplo, oito pavimentos mostravam anúncios de sala para alugar ou vender. Em outras edificações semelhantes, o panorama era o mesmo: a existência de espaço vazio acima da média, muitos fechados por meses e até anos, com valores deteriorados de aluguel, sem perspectiva de ocupação.
- b. Nos edifícios mais bem-administrados, com portaria reformada, a situação foi totalmente oposta. O número de salas e conjuntos disponíveis para locação ou venda era o mínimo. Ou mesmo nenhum.
- c. Um comparativo entre os vários edifícios pesquisados mostrou existir uma relação matemática entre o visual da portaria e o número de unidades vazias, ou seja, quanto mais deteriorado o vestibulo do prédio, mais difícil encontrar locatários, e quanto melhor o *hall*, maior o contingente de pessoas interessadas em alugar.

Portanto, caro proprietário e locador, se seu imóvel está encalhado há meses ou anos, peça para sua imobiliária verificar se o problema não está na má administração do condomínio. Mas lembre-se de que também há proprietários que envelhecem junto com seus imóveis, ou seja, deixam de investir na sua conservação, não aprovando as reformas necessárias, não comparecendo às assembleias condominiais, reelegendo o mesmo síndico por tempo além do recomendado e assim por diante.

Um edifício tem seu tempo: nasce adulto, sobrevive por certo prazo e, por fim, perece.

O retorno que proporciona a seu proprietário depende da sua boa conservação: quanto mais bem cuidado o imóvel, maior será o benefício que propiciará ao atual e futuros proprietários. É o que esperamos dos prédios de todo o Brasil. ■



De assembleias à manutenção condominial

Nossos livros são seu

MELHOR INVESTIMENTO!



livrariabonijuris.com.br

| ☎ 41 3323 4020

ACESSE O QR
CODE E CONHEÇA
AS OBRAS



DICIONÁRIO DE VERBETES DO CONDOMÍNIO

Por Orandyr Teixeira Luz e Priscila Beatriz Alves Andreghetto*

Para garantir uma gestão eficiente e harmoniosa no condomínio, a padronização de termos e conceitos facilita a comunicação entre síndicos, administradoras, condôminos e profissionais do setor. Nesta edição, trazemos quatro verbetes relacionados a estruturas e utensílios do condomínio.

Bicicletário (lazer) 1 Espaço destinado à guarda exclusiva das bicicletas dos moradores – eventualmente patinetes e triciclos infantis. O ideal é que sejam identificadas com o número do apartamento e, a depender do local, estejam travadas com corrente e cadeado. 2 O *Código de Trânsito Brasileiro* traz alguns dispositivos que tratam da circulação dos diversos tipos de veículos de duas rodas a propulsão humana. 3 Todos conhecem os benefícios da bicicleta para a saúde e para o meio ambiente, mas nem todo empreendimento tem esse espaço.

Bicicletário lotado (gestão) Quando esse local se torna pequeno, pelo excesso de objetos lá depositados – muitos deles sabidamente sem uso e sem dono –, o primeiro passo é fazer um recadastramento dos pertences de cada um. Decorrido o prazo para que todos se manifestem, os itens não reivindicados serão listados na forma de um termo de vistoria e de abandono, na presença de testemunhas. Esse termo será enviado a todos os moradores, entregue preferencialmente sob protocolo. Em seguida, convoca-se uma assembleia extraordinária para deliberar a respeito do descarte desses itens não reclamados. Essa assembleia poderá autorizar um bazar antes de definir o destino dos que restarem.



Carrinho de compras (gestão) 1 Além de facilitar o transporte das compras propiciando conforto aos condôminos, também significa alguma economia ao condomínio, pois pode evitar que mais viagens de elevador sejam feitas. 2 Para minimizar atrito entre os condôminos, é recomendável que fique estacionado em local específico na garagem, com um aviso afixado na parede lembrando que deve ser devolvido após o uso, e que o descumprimento fica sujeito à advertência, multa em caso de reincidência, se assim determinar o regimento interno ou a assembleia. Ele é liberado mediante a inserção do cartão magnético identificado com o número da unidade na trava, que lá permanece até que seja retirado. Assim, se não for devolvido à estação, a administração sabe exatamente quem o utilizou, sujeito à sanção cabível.

Espaço gourmet (lazer) É um espaço diferenciado oferecido aos moradores para eventos de seu interesse, observadas as regras recorrentes do condomínio. Em alguns empreendimentos, esse espaço fica na cozinha do próprio salão de festas, motivando o usuário a práticas culinárias e estimulando a convivência.

*Conheça as obras dos autores na Amazon.com.br: <https://shre.ink/xEeN> ■



“ONDE
MUITOS VEEM
APENAS PRÉDIOS
E NÚMEROS,
**NÓS VEMOS
PESSOAS.**



Conheça a história do
Condomínio Bom Sucesso, que
graças à Duplique renasceu das
cinzas para viver seu melhor
momento.

livra

Condomínio que tem
Duplique tem o carinho e a
atenção que os síndicos e os
moradores merecem. **Ser uma
garantidora diferente é isso!**

Só quem vê pessoas em 1º lugar
tem a sensibilidade de olhar os detalhes
e sempre oferecer o que há de melhor.

41 3027 0919
41 99942 1815

DUPLIQUE
DESEMBARGADOR

33
ANOS

dupliquedesembargador.com.br