

Revista

# Direito & Condomínio

Bonijuris<sup>editora</sup>

Ano 10 | n° 40 | Novembro a Janeiro | 2024 - 2025



## ORIENTAÇÕES PARA O SÍNDICO EFICAZ

ARTIGOS & COMENTÁRIOS  
MULTIPROPRIEDADE  
EM CONDOMÍNIO

DIA A DIA  
SISTEMA DE  
COBRANÇA GARANTIDA

SÍNDICO CONECTADO  
AUTISMO EM  
CONDOMÍNIOS

# LANÇAMENTO

## QUÓRUM NO CONDOMÍNIO

O PODER DO VOTO NAS ASSEMBLEIAS



Sucesso de vendas  
**3ª**  
edição  
atualizada

**Tenha tudo sobre quóruns em um só lugar!**

Esta obra indispensável para síndicos e administradoras condominiais traz acesso a informações que não se encontram facilmente na legislação. Nossas tabelas temáticas garantem que você saiba exatamente o quórum necessário para qualquer pauta em assembleia. Não perca a chance de dominar esse conhecimento e conduzir reuniões com muito mais confiança!



Adquira agora

R\$ **60,00**

Conheça outras obras da Editora Bonijuris:

☎ 41 3323 4020 | 🖱 [www.livrariabonijuris.com.br](http://www.livrariabonijuris.com.br)

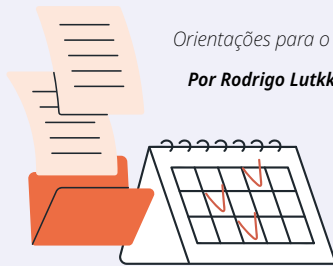
Somos a única editora no Brasil especializada em livros condominiais!

**DIA A DIA**

*Implantando o sistema de cobrança  
garantida no condomínio*

4

*Por Ailton Tertuliano*

**CAPA**

*Orientações para o síndico eficaz*

6

*Por Rodrigo Luttkke de Miranda*

**ARTIGOS & COMENTÁRIOS**

*Multipropriedade em condomínio – uma novidade*

10

*Por Ana Carolina Pedreira*

*Síndico: um natural mediador de conflitos?*

12

*Por Rodrigo da Silva Leal de Freitas*

**SÍNDICO CONECTADO**

*Autismo em condomínios*

15

*Por Emerson Teixeira*

**PERGUNTAS E RESPOSTAS**

*Qual a diferença entre loteamento  
fechado e condomínio de lotes?*

18

*Por Nohan Monteiro Santos*

“Não podemos prever o futuro, mas podemos criá-lo”.

A conhecida frase de Peter Drucker, um dos pais da administração moderna, nos move a agir em prol da realidade que queremos ver alcançada. Sonhar com um condomínio bem-organizado, em que a comunicação flua, as contas estejam em dia e os moradores sintam-se satisfeitos é mais do que uma previsão de futuro; é um programa de ações que começa com o primeiro passo. Nessa caminhada, para se chegar longe é necessário planejar e agir com eficiência. Por isso, trouxemos, como artigo de capa, orientações práticas para o síndico eficaz. “A eficácia pode ser apreendida” é uma lição de Peter Drucker citada pelo síndico profissional Rodrigo Lüttke. A ela, podemos somar outras lições inspiradoras para este mês em que comemoramos o dia do síndico: “se você quer algo novo, você precisa parar de fazer algo velho”, ou “mais arriscado do que mudar é continuar fazendo a mesma coisa”.

A revista Direito & Condomínio tem ampliado o seu conteúdo e a sua tiragem para chegar a um maior número de condomínios, inclusive na nossa versão digital, que alcança mais de 70 mil leitores. E a sua participação, leitor, contribui para continuarmos criando um futuro positivo.

Fica o convite para que nos siga nas nossas redes sociais (@direitocondominio) e compartilhe a revista.

Uma boa leitura.

**Olga Krieger**

**Bonijuris**<sup>editorial</sup>

**Revista Direito & Condomínio**

ISSN 2317-689X  
Publicação periódica de caráter informativo.

**Circulação dirigida e gratuita**

**Periodicidade:**

Trimestral

**Tiragem:**

20 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!**

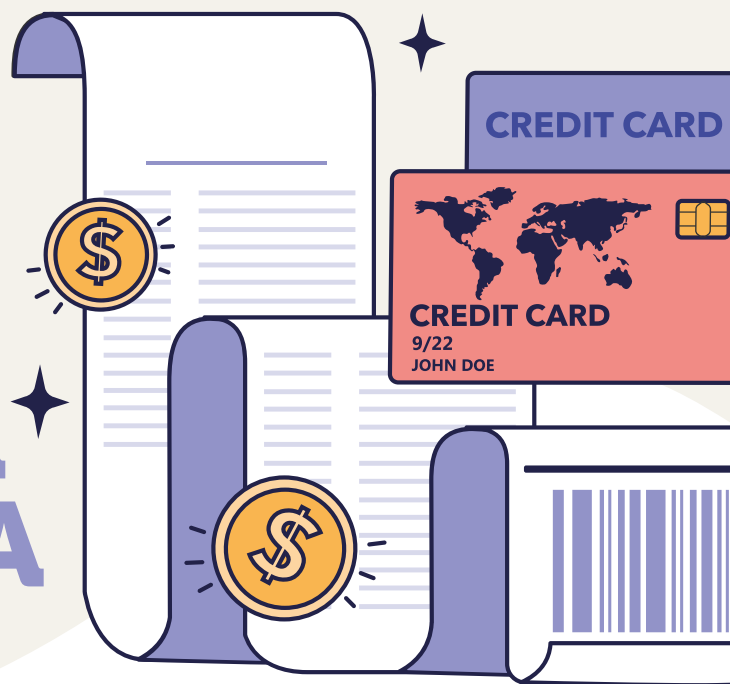
**Clique aqui**

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.



# IMPLANTANDO O SISTEMA DE COBRANÇA GARANTIDA NO CONDOMÍNIO



Por Ailton Tertuliano – Consultor e palestrante – [ailtontertuliano@gmail.com](mailto:ailtontertuliano@gmail.com)

A cobrança garantida é um modelo diferenciado de gestão de recebíveis cujo propósito é *garantir ao condomínio a integralização da sua receita no caixa, em um único dia, independentemente da inadimplência corrente.*

A empresa garantidora assume a gestão da carteira de recebimentos do condomínio e conduz todo o processo de ponta a ponta, desde a emissão mensal dos boletos para pagamento, geração de relatórios de inadimplência e status de cobrança, o crédito da receita integral na conta do condomínio, a cobrança extrajudicial, caso necessário, e o patrocínio do recolhimento de custas para cobrança judicial.

As penalidades aplicadas sobre as cotas inadimplentes é a mesma praticada pelo sistema de cobrança condominial tradicional, conforme o disposto na legislação. E aos condôminos inadimplentes são oferecidas boas condições de negociação e parcelamento para pagamento dos seus débitos, conforme usualmente praticadas no mercado.

Basicamente, a grande diferença entre os sistemas de cobrança é a velocidade de resposta, pois a empresa garantidora realiza, após a apuração da inadimplência corrente, o crédito da receita integral em uma única vez no caixa do condomínio.

A contrapartida para contratação do serviço é o pagamento de taxa administrativa referente a um percentual da receita a ser garantida.

## COMO FUNCIONA O SISTEMA DE RECEITA GARANTIDA?

Pensemos a seguinte simulação: um condomínio de 60 apartamentos, com cota de contribuição no valor de R\$ 400,00 (por unidade) e inadimplência média mensal de 25%. O ideal orçamentário do condomínio prevê uma arrecadação mensal de R\$ 24.000,00. No entanto, por causa da inadimplência corrente de 25% de condôminos que não pagam suas cotas em dia o condomínio sofre com uma falta de caixa na ordem de R\$ 6.000,00 a cada mês.



Esse furo de caixa, provocado pela inadimplência, não apenas prejudica a gestão do síndico, mas também coloca em risco todo o condomínio. Sem recursos disponíveis, as contas pagas em atraso geram prejuízos com multas e juros, bem como ações preventivas e corretivas são negligenciadas, pois o condomínio não tem condições financeiras para sua realização. Como consequência, o condômino pagante e adimplente fica prejudicado em razão de não poder contar com serviços de qualidade e também por ser chamado a participar de eventuais rateios extras para resolver o problema de caixa.

Vejamos como ficariam as finanças do condomínio com a contratação do serviço de cobrança garantida. A taxa de serviço é calculada a partir de um percentual da receita do condomínio, variando de acordo com a avaliação da realidade de inadim-

plência de cada caso. Vamos simular uma taxa de administração de 5% sobre a receita:



Incluimos um gráfico para ilustrar que a inadimplência continua a existir no condomínio. Entretanto, a empresa de receita garantida absorve o ônus de lidar com a cobrança da inadimplência e se encarrega de antecipar a receita integral (conforme a previsão orçamentária) na conta do condomínio em uma única vez, debitado no ato do crédito o valor referente a sua taxa de serviço.

Dessa forma, o condomínio conta com a receita plena no caixa, todos os meses do ano, independentemente da variação da sua inadimplência corrente. A empresa garantidora, a partir de então, passa a figurar no orçamento do condomínio como mais um prestador de serviço contratado.

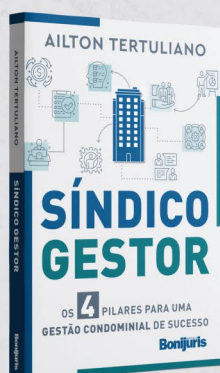
A cobrança garantida é um sistema inteligente, eficiente e eficaz, que assegura a saúde financeira do condomínio e provê condições ideais para o síndico realizar uma gestão condominial de sucesso. ■

## Síndico Gestor

Os 4 pilares para uma gestão condominial de sucesso

Ailton Tertuliano

Apresenta as quatro funções básicas da administração aplicadas à gestão condominial: planejamento, organização, direção e controle. Além da fundamentação conceitual de cada pilar, o leitor encontrará ferramentas e exemplos práticos para auxiliá-lo na aplicação de cada um desses conceitos à realidade do dia a dia da administração do seu condomínio.



Compre através do QR Code:



Canais de venda:

www.livrariabonijuris.com.br

0800 645 4020

41 3323 4020

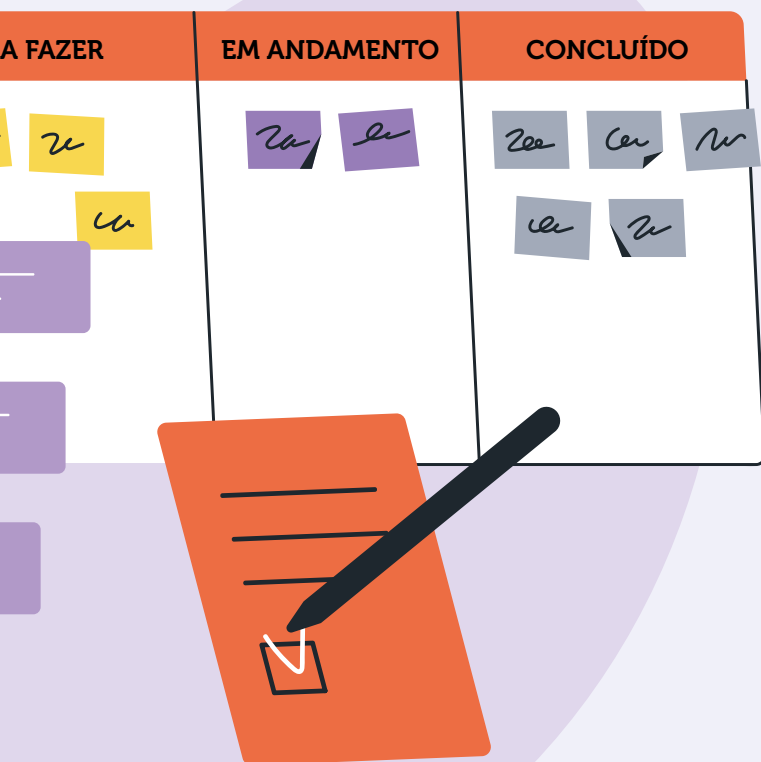


# ORIENTAÇÕES PARA O SÍNDICO EFICAZ

Por Rodrigo Lüttke de Miranda – Síndico Profissional – [rluttke@outlook.com](mailto:rluttke@outlook.com)

O papel do síndico no condomínio, suas responsabilidades e atribuições, vai além das competências indicadas no artigo 1.348 do Código Civil; ele deve garantir a segurança e o bem-estar dos moradores do condomínio. A sua atuação irá refletir no bom funcionamento e valorização patrimonial do empreendimento. Por isso, é fundamental que o síndico exerça suas funções de forma eficaz, isto é, com bons resultados, sempre atendendo a coletividade.

Eficácia pode ser compreendida como “fazer as coisas da maneira certa”. No âmbito condominial significa executar bem os processos que mais contribuem para que os objetivos de um condomínio sejam alcançados. Como disse Peter Drucker, um dos maiores pensadores da administração moderna, “a eficácia pode ser apreendida.” Para isso, síndico, conheça seus pontos fortes, mas sobretudo os fracos. Você precisa se lapidar no que é realmente bom.



### PRIMEIRA MEDIDA COMO SÍNDICO ELEITO

Após assumir como síndico você deve realizar uma vistoria completa no condomínio. Conversar com funcionários, conferir as manutenções principais, como extintores de incêndio, bombas d'água e central de monitoramento para verificar se estão em dia.

Como segunda medida, recomenda-se ir à administradora para requisitar todos os contratos de prestação de serviços e de fornecedores do condomínio. Caso seu condomínio não tenha contrato com administradora, você deve buscar com o ex-síndico a documentação do condomínio. Além disso, procure as informações sobre a inadimplência, entenda como está a cobrança aos inadimplentes e conheça os casos ajuizados. Você inicia a sua gestão com uma radiografia completa, tendo conhecimento da situação em que o condomínio se encontra.

Reuni alguns conselhos para ajudar síndicos, moradores e profissionais a trabalharem em benefício de seus condomínios.

*“Mais arriscado que mudar é continuar fazendo a mesma coisa.”*  
**Peter Drucker**

Não se esqueça de conversar com os moradores, entender suas dores e problemas dentro do condomínio, descobrir se existem conflitos entre vizinhos, saber se há morador antissocial que perturba os demais (principalmente se você não é morador do condomínio). Desta forma, você estará um passo à frente de eventuais surpresas.

## 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)





## SEJA ÁGIL NA RESOLUÇÃO DE PROBLEMAS

A eficácia do síndico se manifesta quando ele realiza as ações certas e necessárias, porém, é fundamental que haja atenção adequada para a execução e conclusão dessas ações. Uma objeção comum que o síndico profissional precisa lidar é com a sua não permanência diária nos condomínios em que atua. Isso não pode refletir na demora na resolução de problemas. Aqui, entram dois pontos importantes para se ter sucesso:

1. Se comunicar rapidamente e com clareza com os moradores sobre qualquer problema que ocorra: dar ciência dos fatos, ser transparente, estipular um prazo ou perspectiva para correção, e, por fim, acompanhar de perto e dar feedbacks.
2. Ter uma ampla rede de parceiros, prestadores de serviço e fornecedores. Quem nunca precisou de um profissional à noite, num final de semana ou feriado, e passou dificuldades para encontrar? Problemas infelizmente acontecem e nos piores dias e horários possíveis. Por isso, você, **síndico**, deve sempre se cercar de pelo menos três bons profissionais de cada área.

## INTELIGÊNCIA EMOCIONAL E POR QUE VOCÊ DEVE DESENVOLVÊ-LA

A inteligência emocional, como qualquer outra habilidade, pode ser desenvolvida e aprimorada na nossa rotina. O tema começou a ser discutido no início do século 20, mas somente em 1995 o americano Daniel Goleman, no seu livro “Emotional Intelligence”, popularizou esta habilidade.

Ela pode ser definida como a nossa capacidade em lidar com as emoções, em como são percebidas, expressadas e também administradas. O maior desafio é conhecer a si mesmo e os gatilhos que levam a agir com determinadas respostas, bem como as circunstâncias que liberam determinado sentimento.

Infelizmente, devido aos tempos em que vivemos, nossa sociedade está cada vez mais estressada e intolerante. Brigas e discussões entre vizinhos se acentuaram desde o início da pandemia. Você, como síndico, estará na linha de frente do condomínio e terá o dever de mediar problemas entre vizinhos e lidar com moradores difíceis.

Saiba administrar bem suas emoções para não agir de maneira imprudente e impulsiva. Nesse sentido, a inteligência emocional se torna uma das principais competências do síndico eficaz, que como líder precisa estar com seu emocional em ordem para uma gestão de sucesso.

Ninguém gosta de receber críticas, é natural do ser humano, contudo, o síndico sempre as receberá, independentemente do seu desempenho e trabalho realizado. Por isso, é importante saber lidar de uma forma não reativa (uma defesa de nosso próprio corpo contra os impulsos que não aceitamos).

## COMISSÕES PARA UMA GESTÃO PARTICIPATIVA

Um caminho para se aproximar dos moradores, envolvê-los e engajá-los é por meio da criação e instalação de comissões, que são independentes da atuação do conselho fiscal ou de subsíndicos. As temáticas podem variar, dependendo da necessidade: comissão para acompanhamento de obra, de segurança, de fiscalização da limpeza, de festas e eventos, entre outras.

Por ser uma atribuição voluntária, depende da adesão dos moradores e de seu interesse em participar. Recomendo que a criação de determinada comis-



são seja formalizada em assembleia extraordinária a fim de trazer seriedade ao trabalho do grupo.

As reuniões devem ser registradas por escrito, e tudo reportado diretamente ao síndico.

### NÃO RECEBA PRESENTES OU QUALQUER OUTRA VANTAGEM PESSOAL

Assunto controverso e polêmico – que atinge o setor condominial – é o recebimento de comissionamento financeiro pela contratação de serviços ou de fornecedores em retribuição à indicação do prestador.

A prática de receber presentes ou brindes pode ser inofensiva à primeira vista, porém abre margem para causar ideias de corrupção e favorecimento, prejudicando a transparência da sua gestão. O síndico deve ser independente, sem vínculo com qualquer empresa, o que é diferente de o síndico manter uma ampla rede de parceiros, um ponto que considero essencial para o sucesso de qualquer profissional. O objetivo deve ser apresentar orçamentos realistas, que atendam às necessidades do condomínio.

Acabou recebendo algo? A regra é simples: devolver ao remetente. Assim, evita-se uma futura dependência entre doador e recebedor.

Em último caso, o síndico que recebe propina pode ser enquadrado para efeitos civis no artigo 1.349 do Código Civil (“praticar irregularidades”), bem como ter suas contas reprovadas em assembleia (art. 1.350). Já na esfera criminal, poderá responder

ao artigo 171 do Código Penal (estelionato), que prevê pena de reclusão e multa pecuniária.

Portanto, trabalhe em benefício do condomínio sempre: seja imparcial na contratação dos profissionais que irão estar ao seu lado, estabelecendo critérios para a seleção.

### COMO SUA GESTÃO SERÁ LEMBRADA?

A sindicatura é uma função desafiante, mas também muito enriquecedora e gratificante. É realizador assumir um condomínio com problemas, dificuldades, e entregar a gestão com diversas melhorias ao condomínio. Atuei em condomínios que passaram, naturalmente, por diversas gestões e os moradores lembravam-se saudosos de um síndico em especial que os marcou positivamente por seu trabalho realizado.

A mudança que nós, síndicos, podemos proporcionar na vida das pessoas é incrível.

Costumo dizer que a sindicatura é uma verdadeira escola, pois você irá aprender um pouco de tudo: direito imobiliário, arquitetura, elétrica, hidráulica, engenharia, gestão... é uma profissão que exige múltiplos conhecimentos e habilidades.

Então, meu recado é simples: execute um mandato transparente, justo, correto e com imparcialidade, que você deixará sua marca e terá reconhecimento.

Como você quer ser lembrado? ■

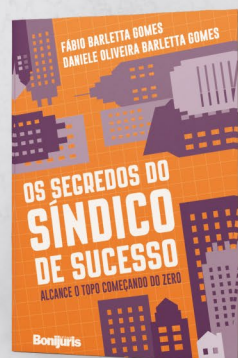


## Os Segredos do Síndico de Sucesso

Alcance o topo começando do zero

Fábio Barletta Gomes e Daniele Oliveira Barletta Gomes

Se você é síndico ou quer se tornar um, este livro é para você! Os autores contam os segredos de quem iniciou os primeiros passos como síndico e quer alcançar o merecido sucesso por meio de uma atuação segura e eficiente. É a obra de cabeceira para quem quer alcançar o topo da profissão que mais cresce no Brasil.



Compre através do QR Code:



Canais de venda:

www.livrariabonjuris.com.br

0800 645 4020

41 3323 4020



# MULTIPROPRIEDADE EM CONDOMÍNIO – UMA NOVIDADE

Por Ana Carolina Pedreira – Advogada – [ana.pedreira@a2massessoria.com.br](mailto:ana.pedreira@a2massessoria.com.br)

A multipropriedade é um novo modelo de negócio – disposto nos artigos 1.358-B a 1.358-U do Código Civil (inseridos pela Lei 13.777/18) – que permite que diversas pessoas compartilhem a titularidade de um mesmo imóvel, usufruindo de seus benefícios de forma alternada e exclusiva em períodos de tempo predefinidos através do cronograma de uso, disponibilizado no ato da aquisição:

Art. 1.358-C. Multipropriedade é o regime de condomínio em que cada um dos proprietários de um mesmo imóvel é **titular de uma fração de tempo**, à qual corresponde a faculdade de uso e gozo, **com exclusividade**, da totalidade do imóvel, a ser exercida pelos proprietários de forma alternada.

Assim, cada proprietário tem acesso à totalidade do imóvel e a todos os direitos de uso e gozo, como se fosse o único dono durante aquele período reservado, podendo inclusive alugar sua semana para terceiros, fazendo uma renda extra.

Em um exemplo hipotético, digamos que você goste de um apartamento de 1 quarto em um resort à beira-mar em Porto de Galinhas (PE). O custo de comprar a fração de tempo desse imóvel fica em torno de 50 mil reais, o que lhe dá direito a duas semanas de uso por ano. Comparando com o custo de comprar um apartamento inteiro no local, a multipropriedade pode ser uma opção muito mais acessível para realizar o sonho de ter um lugar particular em um destino de férias.

Além disso, esse é um ramo que está em grande expansão no Brasil, como revelou estudo da Caio Calfat Real Estate Consulting, mostrando que o valor geral de vendas (VGV) do setor saltou 43% no último ano, alcançando um montante estimado de 79 bilhões de reais em 2023.

Assim, minha orientação para quem deseja investir em multipropriedade é que o primeiro passo seja procurar empresas do ramo e seus empreendimentos, obtendo informações sobre sua reputação, analisando preços, localização do imóvel, serviços oferecidos e demais diferenciais.

## ASPECTOS DA MULTIPROPRIEDADE

O artigo 1.358-F do Código Civil regulamenta que a multipropriedade é instituída através de ato entre vivos ou por testamento, registrando-se em cartório. Após o registro, é gerada a matrícula do imóvel e as matrículas individualizadas para cada fração de tempo, garantindo a segurança jurídica dos proprietários.

A “convenção de condomínio em multipropriedade” (art. 1.358-G) é o documento que estabelece os direitos, deveres e responsabilidades dos multiproprietários. Nela, são detalhados os aspectos essenciais para o bom funcionamento do empreendimento, garantindo a harmonia e o convívio pacífico entre todos os envolvidos.

Alguns pontos relevantes para uma convenção de condomínio em multipropriedade:

- ▶ **Poderes e deveres dos multiproprietários** em relação ao uso do imóvel, incluindo a forma de utilização, responsabilidades pela manutenção e reparos, e limites de ocupação.
- ▶ **Regras para o pagamento da contribuição condominial**, prazos e penalidades em caso de inadimplência.
- ▶ **Regras de acesso ao imóvel pelo administrador condominial**, como para vistorias, manutenções ou em caso de emergência.

▶ **Fundo de reserva**, cuja criação é obrigatória, para reposição e manutenção de equipamentos, instalações e mobiliário do empreendimento.

▶ **Multas aos multiproprietários em caso de descumprimento de deveres**, como o uso indevido do imóvel, a inadimplência com as taxas condominiais ou a perturbação do sossego dos demais multiproprietários.

É importante que todos os envolvidos estejam cientes dos seus direitos e deveres, conforme estabelecidos na convenção, para que o empreendimento funcione com eficiência.

## POTENCIALIZAÇÃO DO TURISMO

Além de ser uma aquisição segura e que pode trazer rentabilidade, os empreendimentos de multipropriedade trazem benefícios para as cidades turísticas onde eles são construídos. Esse mercado gera centenas de empregos diretos e indiretos, impulsionando o desenvolvimento do município, ao oferecer opções de lazer e hospedagem de alta qualidade, inclusive em períodos de baixa temporada.

Desse modo, vejo a multipropriedade como uma alternativa inovadora, moderna, segura e com amparo legal, que conta ainda com um amparo legal. Através dessa modalidade de aquisição de imóvel, você pode desfrutar de um ou mais destinos de férias sem precisar investir em diversos imóveis, além de ter acesso a uma estrutura completa de lazer e serviços. ■



Assistência residencial  
**maisonseg**

Serviços de chaveiro, encanador e eletricista a sua disposição.

24H 24H por dia 100% digital

Entre em contato: (41) 99743-2959

www.maisonseg.com.br  
contato@maisonseg.com.br

Por apenas:  
R\$ **14,90**  
por mês no cartão de crédito



Seguro residencial com  
Cobertura de até 80 mil  
para danos causados por:



Sua família merece estar protegida!



# SÍNDICO:

## UM NATURAL MEDIADOR DE CONFLITOS?

Por Rodrigo da Silva Leal de Freitas – Mediador de conflitos – [falaecondominios@gmail.com](mailto:falaecondominios@gmail.com)

Os condomínios são espelhos de uma sociedade. Neles, as famílias, com seus valores, querências, desejos, necessidades e vontades, se encontram ora em ambientes comuns, ora através das paredes que dividem os espaços privativos.

Mais de 1/3 da população brasileira reside em condomínios e esse percentual aumenta a cada empreendimento imobiliário. O relacionamento entre

os seres humanos que irão residir nesses espaços verticais ou horizontais precisa estar equilibrado para que não haja conflitos desnecessários que podem gerar confrontos violentos e até mesmo fatais. Como isso pode ser evitado?

O síndico é o líder do condomínio e seu representante legal. As suas atribuições estão listadas no artigo 1.348 do Código Civil e são bastante conhe-



cidas. Entretanto, sua liderança não é exercida apenas pela lei interna do condomínio (convenção), pelas normas de convivência (regimento interno) ou pela legislação. A função do síndico percorre os caminhos: da firmeza sem perder o acolhimento; da organização das ideias evitando uma atitude que possa prejudicar a coletividade; da atenção às leis e normas; da constante convivência com as pessoas do condomínio, e mesmo assim manter-se neutro nos momentos solicitados e imparcial nas decisões que devem ser tomadas contra possíveis “amigos”, assim como para desconhecidos.

O cargo de síndico contempla “dores” que muitas vezes só a família poderá compreender integralmente. Por isso, cada tomada de decisão deve ser pensada para ser resolvida de forma efetiva sem criar mais impactos negativos para o ambiente condominial.

Quando se pensa em mediação de conflitos, o desafio da escuta é contínuo. O fundamental é agir de tal maneira que todos possam perceber e ter a segurança de que estão sendo respeitados sem discriminação ou “proteção” por serem mais ou menos próximos do síndico. Nesse sentido, o conselho consultivo pode colaborar com a gestão e participar das mediações, trazendo ideias que possam ajudar na resolução de impasses, sendo agentes colaborativos para um ambiente harmonioso e saudável para todas as famílias que residem no condomínio.

### A ESCUTA COMO ESSÊNCIA DA MEDIAÇÃO

O essencial é o síndico aprender a mediar. A influência positiva de uma liderança de pessoas, ao invés de uma liderança “monarca”, gera ambientes propícios ao bem-estar e harmonia nas áreas comuns dos condomínios e uma atmosfera leve para se conviver coletivamente.

Sim, não devemos ser utópicos, pois o cenário condominial é muitas vezes reativo e crítico. No entanto, com as iniciativas corretas e habilidade na abordagem, os “frutos” dessas posturas irão enaltecer a gestão uma vez que o ambiente se torna respeitoso através do equilíbrio entre a firmeza e a empatia.

## Condomínio Vivo

### Uma jornada de reflexão e aprendizados

Rosalia Schmuck Zardetto

Conheça estratégias que transformam não apenas espaços físicos, mas lares vibrantes e unidos. É uma imersão calorosa na qual os leitores – síndicos, condôminos e profissionais do setor – podem apreciar ideias, insights e histórias vividas pela autora, que moldaram este livro único e especial.



Compre através do QR Code:



Canais de venda:

📌 [www.livrariabonijuris.com.br](http://www.livrariabonijuris.com.br)

📞 0800 645 4020

📞 41 3323 4020





A mediação propõe uma escuta que possa, em seu silêncio inicial, oferecer caminhos nos quais percebemos as emoções envolvidas e resistimos à vontade de resolver os impasses ao nosso modo, proporcionando às partes a “missão” de se entender e, assim, construir suas “pontes” de relacionamento e acordos profícuos. Por outro lado, uma forma de paralizar uma mediação é a ânsia da fala pelo mediador, e ansiedade de resolver o conflito de forma rápida e prática, interrompendo a fala dos envolvidos.

O movimento da escuta permite que “caminhos” sejam desenhados, o que pode abrigar acordos menos reativos. Erros podem ser assumidos de forma mais compreensiva e menos acusadora, punições podem ser aplicadas com entendimento do infrator e, tudo isso, com respeito e entendimento das leis e normas internas. ■

## VOCÊ SABIA?!

A Lei de Mediação (Lei 13.140/2015) regulamenta e estimula a mediação de conflitos, a qual pode ser utilizada em condomínios para resolver diferentes desentendimentos entre condôminos.

Segundo a lei:

“Considera-se mediação a atividade técnica exercida por terceiro imparcial sem poder decisório, que, escolhido ou aceito pelas partes, as auxilia e estimula a identificar ou desenvolver soluções consensuais para a controvérsia.”

Os princípios que guiam a mediação, seja em condomínio ou em outras esferas, são:

- ▶ isonomia entre as partes;
- ▶ oralidade e informalidade;
- ▶ autonomia da vontade das partes;
- ▶ busca do consenso;
- ▶ confidencialidade e boa-fé.

A mediação e a conciliação são métodos alternativos de resolução de conflitos, mas diferem entre si.

Na conciliação, o terceiro facilitador da conversa interfere mais diretamente no litígio e pode chegar a sugerir opções de solução para o conflito. Já na mediação, o mediador facilita o diálogo entre as pessoas para que elas proponham as próprias soluções. Essa diferença está, também, prevista no Código de Processo Civil (art. 165).



# AUTISMO EM CONDOMÍNIOS

Por Emerson Teixeira – Advogado – emersonteixeira.adv@gmail.com

Autismo não é doença, mas uma condição – cujo termo correto é *TEA* (transtorno do espectro autista) – que afeta o desenvolvimento neurológico, e seu diagnóstico é clínico. Pelo Manual de Transtornos Mentais DSM-5, o TEA é classificado, hoje, como nível de suporte 1 (leve), 2 (moderado) ou 3 (severo). Não à toa é chamado de “espectro”, pois não existe nenhum autista igual ao outro. No entanto, algumas características são comumente encontradas, a saber:

- ▶ Déficits persistentes em comunicação, interação social, hiperfoco;

- ▶ Padrões repetitivos e interesses restritos de comportamento e atividades que limitam a funcionalidade social e emocional;
- ▶ Sensibilidade com luzes, sons e/ou até músicas específicas, que podem desencadear uma crise (não confundir com “birra”).

Justamente por conta dessas características comuns, é que se liga um alerta na família para procurarem um neurologista infantil, até finalmente receberem o diagnóstico.

Em 2020 recebi o diagnóstico que confirmou que meu filho era autista. Desde então, uma mistura de sentimentos, metas e preocupações desafiam a

mim e toda a família, ao mesmo tempo ele nos ensina a pureza e o valor das pequenas coisas, a enxergar a beleza da vida e a viver um dia após o outro.



Além de advogado e palestrante, também dirijo uma administradora de condomínios há mais de dez anos. Por tal razão, costumo fazer muitas assembleias. Com isso, conheci muitos outros pais atípicos de crianças com TEA. A queixa – não apenas em relação a condomínios – é sempre a mesma: falta de inclusão, interação e, o pior, exclusão, capacitismo, discriminação.



Lamentavelmente, há famílias que tiveram que se mudar, deixando o condomínio vertical (apartamento) para condomínio horizontal (casas) ou para residências fora de condomínio, outros estão colocando o apartamento para venda. Sem contar os casos que viram processo judicial. Precisa-se de empatia, ou ao menos um pouco de esforço, para pensar na realidade das famílias atípicas. Por exemplo, se você vir uma criança com TEA chorando nervosa no elevador, na área comum ou no próprio apartamento durante o dia, de noite ou até de madrugada, procure ajudar ao invés de criticar. A inclusão deve acontecer não só na família, mas na comunidade, na escola, no trabalho, no condomínio!

### CONHEÇA A LEI DO AUTISTA – LEI 12.764/12

Existe uma lei de proteção dos direitos da pessoa com TEA: é a Lei 12.764/12, também conhecida como Lei Berenice Piana, em homenagem à sua autora, mãe atípica. O artigo 1º, §2º, da referida lei menciona claramente que a pessoa autista é considerada “pessoa com deficiência” para todos os efeitos legais. Portanto, a pessoa com diagnóstico de TEA, que possui laudo assinado e carimbado por médico com CRM, também é protegida pela Lei Brasileira de Inclusão (Lei 13.146/15). Em outras palavras, isso lhes dá muitos direitos, por exemplo:

#### Lei 12.764/12

Art. 3º. São direitos da pessoa com transtorno do espectro autista:

I - a vida digna, a integridade física e moral, o livre desenvolvimento da personalidade, a segurança e o lazer;

II - a proteção contra qualquer forma de abuso e exploração;

[...]

IV- b) à moradia, inclusive à residência protegida; [inclusive condomínio]

Já o artigo 3º-A, incluído pela Lei 13.977/20 (Lei Romeu Mion, em homenagem ao filho do apresentador e influenciador, também pai atípico, Marcos Mion), criou a CIPTEA “carteira de identidade da pessoa com transtorno do espectro autista”, com validade não só dentro do seu condomínio, mas em todo território nacional.

Por esse motivo, é bastante comum que a pessoa autista ande no condomínio com o CIPTEA como se fosse um crachá pendurado por uma fita de quebra-cabeça ou girassol, ambos símbolos oficiais (previsto nas leis supramencionadas). Nesse sentido, uma ação simples do síndico é incentivar o uso da CIPTEA (mas não obrigar), pois nela constam dados de contato dos responsáveis. No caso de algum autista não verbal se perder na área comum do condomínio, os próprios vizinhos poderão reconhecê-lo e contatar os responsáveis.

*A pessoa autista tem todos os direitos como condômina, mas também todos os direitos provenientes de sua condição laudada, que deverá ser respeitada pela coletividade condominial.*

Acontece de o autista fazer barulho em um momento de crise, por exemplo? Correr, ficar nervoso, gritar, não saber se controlar? Sim. Contudo, ele não poderá ser multado por excesso de barulho devido à sua condição. O que o síndico poderá fazer? Poderá oferecer ajuda à família nesse momento e, quem sabe, até fazer uma reunião com os envolvidos para solicitar a compreensão de todos e construir soluções coletivas. Claro que isso não se aplica por um barulho do pai do autista curtindo um



churrasco com som do rádio no último volume em sua unidade. É preciso que o síndico, e até o jurídico do condomínio, entenda o contexto, em razão do princípio constitucional da dignidade da pessoa humana do autista, do princípio da razoabilidade, proporcionalidade e bom senso. Em um caso concreto, no Juizado Especial Cível de São Paulo, assim deferiu a magistrada Luciane Cristina da Silva:

*É fato notório que crianças autistas têm grande dificuldade de interação e, conseqüentemente, não obedecem comandos dos pais. Este fato notório somado ao relatório médico recebido pelo réu eram mais do que suficientes para a desconsideração das notificações enviadas aos autores e não aplicação de qualquer penalidade. Porém, os representantes do réu, de forma insensível e até mesmo desumana, deram continuidade ao procedimento punitivo, mesmo tendo ciência de que os fatos (barulho excessivo após às 22:00h) não podia ser imputado aos autores, mas a uma circunstância que estava completamente fora de seu controle e que devia, sim, ser tolerada pelos vizinhos. [...]*

*Diferentemente do alegado na contestação, a multa condominial não pode ser imposta em razão de um fato determinado, sem qualquer outra consideração a respeito de suas circunstâncias. A vida em comunidade depende de bom senso, razoabilidade, proporcionalidade e, principalmente, respeito ao próximo. Aceitar as limitações de uma criança acometida de grave e*

*incurável enfermidade, sem impor aos seus pais qualquer penalidade em razão da produção de ruídos excessivos, representa respeito mínimo aos ditames do artigo 1º, inciso III da Constituição Federal. Assim, partindo-se do pressuposto de que a multa foi aplicada de forma completamente equivocada, em contexto no qual ela representa verdadeira afronta ao direito da criança de residir no condomínio, entendo perfeitamente cabível a indenização por danos morais, além da devolução do valor pago pelos autores, devidamente corrigido. [...]*

*Ante o exposto, julgo procedente o pedido. (TJSP, 1ª Vara JEC, Processo 0001178-14-2010.8.26.0008)*

Lembre-se, com empatia e bom senso teremos um condomínio agradável e melhor para todos.

**Informação final:** Após anos de lutas, os autistas possuem muitos direitos provenientes da Lei Brasileira de Inclusão, Lei Berenice Piana e Lei Romeu Mion, entre eles está previsto o direito de utilizar a vaga PCD de estacionamentos, inclusive a do condomínio. Isto posto, o condômino autista poderá parar na vaga para embarcar ou desembarcar, evitando uma crise. Por sua vez, o autista-visitante poderá utilizar a vaga durante toda a visita. Para essa finalidade, o síndico poderá exigir o cartão de beneficiário ou mesmo o CIPTA para utilização dessa vaga, até pra evitar o uso por infratores que não têm esse direito. ■



## Facilitador do Condomínio

2ª Edição | Reformulada

L. F. Queiroz

A 2ª edição do Facilitador do Condomínio abrange toda a legislação condominial no Brasil, em tópicos e enunciados de fácil compreensão, utilizando o método temático idealizado por L.F. Queiroz. São mais de 300 tópicos sobre condomínio edilício, novos tipos condominiais e condomínio tradicional. Um guia prático, de todas as horas, para síndicos e gestores.



Compre através do QR Code:



Canais de venda:

➔ [www.livrariabonijuris.com.br](http://www.livrariabonijuris.com.br)

☎ 0800 645 4020

📞 41 3323 4020

# QUAL A DIFERENÇA ENTRE LOTEAMENTO FECHADO E CONDOMÍNIO DE LOTES?

Por Nohan Monteiro Santos – Advogado –  
contato@nmsadvocacia.com.br

O **loteamento** é a divisão da terra em lotes, com a abertura de novas vias, ruas ou prolongamentos, modificação ou ampliação das vias existentes, e a implantação da infraestrutura mínima: escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar. Tudo isso conforme o art. 2º da Lei 6.766/79, sem prejuízo de outras exigências encontradas na legislação de cada município.

Já o **loteamento fechado**, ou de acesso controlado, está previsto no § 8º do art. 2º da mesma lei, que o define como a modalidade de loteamento “cujo controle de acesso é regulamentado por ato do poder público municipal, proibindo o impedimento de acesso a pedestres ou veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados.”

Nesse tipo de empreendimento, os proprietários, mediante regulamento averbado na matrícula do loteamento e dos seus respectivos lotes, são obrigados a contribuir para as despesas da manutenção e conservação dos espaços públicos e equipamentos, que passam ao uso exclusivo dos moradores por contrato de concessão entre o município e uma associação de proprietários (art. 36-A, Lei 6.766/79).

Ou seja, no loteamento fechado, as ruas, avenidas, praças, áreas institucionais e verdes continuam sendo públicas. Os proprietários têm a propriedade exclusivamente sobre o seu respectivo lote, pois não existem áreas comuns, apenas áreas públicas de uso concedido pelo município, e justamente em decorrência dessa natureza pública é que não se pode impedir o acesso das pessoas que estejam devidamente identificadas na portaria, ainda que não sejam proprietários ou moradores.

Por sua vez, o **condomínio de lotes** encontra amparo na Lei 13.465/17, que acrescentou o artigo 1.358-A ao Código Civil. Nele, os lotes são unidades autônomas, e as vias de circulação, praças e todas as outras áreas do empreendimento não são públicas, mas sim particulares, áreas comuns, de propriedade dos condôminos, conforme as suas respectivas frações ideais.

Ao condomínio de lotes aplicam-se as normas dispostas sobre condomínio edilício. Ante a sua natureza privada é possível impedir o acesso de pessoas estranhas, o que não ocorre no loteamento fechado. Ademais, os loteamentos comuns e fechados seguem o procedimento ordinário de registro, enquanto os condomínios de lotes observam o regime da incorporação imobiliária (Lei 4.591/64).

Dessa maneira, é fundamental conhecer as peculiaridades de cada tipo de empreendimento, pois as consequências de convivência, econômicas e urbanísticas são relevantes tanto para empreendedores quanto para compradores. ■

# KIT DE LIVROS

# Síndico Profissional

Uma seleção de livros para quem quer alavancar sua carreira na área condominial!



“Xô, Inadimplência” é o que síndicos precisam para acabar de vez com as dívidas condominiais



Um guia completo com aspectos legais e práticos para o síndico administrar o condomínio de forma eficaz



As normas aplicáveis aos condomínios com índice temático, palavras-chave e indicações precisas das informações encontradas em cada lei

de 240,00 por **144,00**



Adquira agora

Ou acesse nosso site:

☎ 41 3323 4020 | 🖱 [www.livrariabonijuris.com.br](http://www.livrariabonijuris.com.br)



**Condomínios  
Garantidos**

# UM CONDOMÍNIO ONDE A CONTA

# fechada

É garantia de agilidade na recuperação dos débitos condominiais.

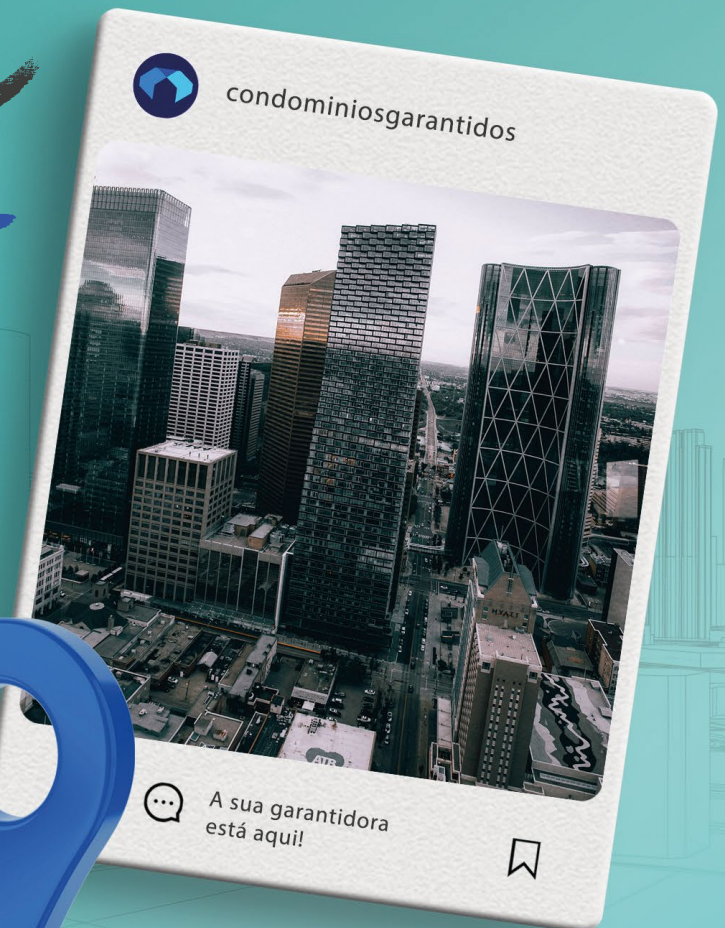
Além de não pagar pela inadimplência de outros moradores, todos têm a certeza de morar em um lugar com as contas em dia e a possibilidade de investir na manutenção e melhorias no seu condomínio.

*Nunca foi tão fácil  
viver em condomínio.*



Acesse o nosso site e encontre a garantidora associada mais próxima de você.

[vivacondominio.com.br/condominios-garantidos](http://vivacondominio.com.br/condominios-garantidos)



## O QUE UMA GARANTIDORA FAZ?

Assegura o recebimento das taxas e a receita todo mês.

Controla o percentual de inadimplentes, recuperando os débitos.

Cobrança judicial para os casos mais graves de atraso, sem nenhum custo ao condomínio.