

Domino's Pizza

FAÇA SEU PEDIDO
PELO CELULAR

BAIXE NOSSO APP

DISPONÍVEL NA App Store | DISPONÍVEL NO Google Play



Jornal do Condomínio

UNIFICADO (19 CONDOMÍNIOS)

ANO 5 • EDIÇÃO 42 • OUTUBRO 2019

ANUNCIE: (14) 99645-1767 – CONTATO@CONDOMINIO.COM.BR



Jeh viajante – do hobby ao empreendedorismo: uma história de amor pelo que faz

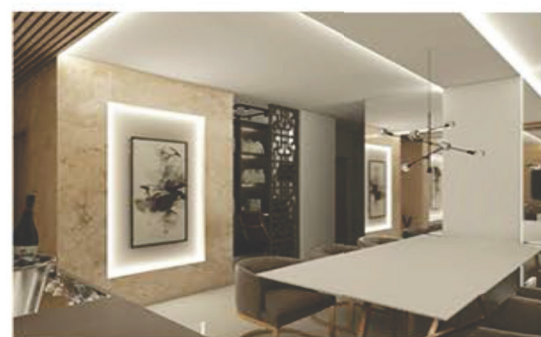
Págs 07, 08, 09 e 10

verão 2020

ARAMIS
MENSWEAR

Boulevard Shopping Bauru | Piso L3
14 3879-9996 | 14 9888-1078

Sua casa com mais estilo...
...Diferença em cada detalhe.



Design de Interiores
Decoração
Lighting Design
Reformas

Instagram: @renatacolim.interiores
Facebook: Renata Canedo Colim Interiores
Site: www.renatacolim.com.br

 **RENATA CANEDO COLIM**
design de interiores

(14) 3227.8728 | R. Araújo Leite, 40-85 | Bauru.SP

CONDOMÍNIOS E ASSOCIAÇÕES QUE RECEBEM O JORNAL

Alphaville Bauru

Av. Adélia José Jorge, s/nº

Bela América

Av. Dirceu José Gobbi, 1-10

Bela Europa

Av. Etelvina de Souza Majone, 1-199

Chácara Odete

R. Zenaide Réis da Silva, 2

Dante Alighieri

R. Guilhermino Santos Ascensão, 2-125

Jardim Estoril V

Av. Vereador Leandro S. Martins, 20-20

Ilha de Capri

Av. Affonso José Aiello, 100

Jardim Colonial

Av. Eng. Luís Edmundo C. Coube, 1778

Jardins do Sul

Av. Mário Ranieri, 45

Lago Sul

Av. Irineu Avelino Bastos, s/nº

Odete-Tavano

Av. Antenor de Almeida, 11-99

Quinta Ranieri Green

R. Ricardo Pezzan, 1-30

Sauípe

Av. Antenor de Almeida, 1

Jardim Shangri-la

Av. Comendador José da S. Martha, 29-29

Spazio Verde

A. Affonso José Aiello, 6-55

Tivoli 1

Av. José Vicente Aiello, 7-70

Villa Dumont

Av. Mario Ranieri, 4-195

Villaggio 1

Av. Affonso José Aiello, 14

E mais 37 condomínios...



**Jornal do
Condomínio**
aconteceu, virou notícia!

Sobre Nós

Desde 2015, iniciamos a publicação do jornal interno de condomínios, com a intenção de haver comunicação entre o condomínio ou associação e seus moradores. Neste tempo, temos oferecido aos condôminos notícias e artigos, sempre com informações relevantes para a comunidade.

Em agosto de 2019, o Jornal do Condomínio passou a ter uma nova diretoria, formada por Felipe Ervilha Fernandes e Thiago Vendrami, ambos empreendedores e com experiência de anos em condomínios e jornais, respectivamente.

Com essa nova etapa que passa a ser construída, a cada edição será implantada uma novidade até se chegar a uma versão que se aproxime do ideal e seja o mais agradável aos leitores, sem gerar um grande impacto logo de início – a não ser pelo formato e papel utilizado, bem característicos de grandes jornais impressos. Nessa transição, já havia notícias e imagens de edição que não chegou a circular.

Uma atualização foi feita para se manter atual.

Esperamos que você goste e contribua com sugestões e críticas enviadas ao e-mail leitor@jcondominio.com.br

Expediente

Fundador

Matheus Felipe

Diretor Administrativo e Financeiro

Felipe Ervilha Fernandes – felipe@jcondominio.com.br

Diretor de Conteúdo e Jornalista Responsável

Thiago Vendrami – thiago@jcondominio.com.br - MTB 79431 / SP

Diagramação

Alex Andrade

Impressão

Grafnorte - CNPJ 03.758.336/0001-06

Tiragem: 4,1 mil exemplares



Para a dor, **um bom médico.**
Para comprar um imóvel, **um corretor em quem você confia.**
Para investir em criptomoedas, procure também **um especialista!**

 (14) 99835-0050

 maurinaka.bitcoinbrasil.pro.br

**MAURI
NAKAHARA**
CONSULTOR DE ATIVOS DIGITAIS

LAGO SUL REALIZOU SUA 5ª EDIÇÃO DO PASSEIO CICLÍSTICO

O Residencial Lago Sul recebeu no dia 22 de setembro, domingo, a 5ª edição do seu Passeio Ciclístico. Crianças, jovens e adultos se divertiram ao longo dos aproximadamente 5 quilômetros de percurso.

De acordo com a organização, o intuito do evento é incentivar a integração entre os moradores e o uso de bikes no Residencial. A programação contou ainda com caldo de cana à vontade, picolé e sorteio de brindes.

A Sociedade Amigos do Lago Sul (SAL-Sul), por meio da Diretoria de Esportes e Eventos, agradece o apoio dos parceiros SPSP – Administração Condominial, Moraes Imobiliária, Truck Chopp, Brahma Express, Villa do Chopp, Lelos Burger, e em especial, a todos os participantes que abrilhantaram nosso evento.

Próxima edição

A 6ª edição do seu Passeio Ciclístico já faz parte do calendário de eventos em 2020, em data ainda não divulgada.



TECNOLOGIA E INOVAÇÃO NO LAGO SUL: APLICATIVO CONDFY DESDE SETEMBRO

Os associados do Residencial Lago Sul contam desde o mês de setembro com a tecnologia e a inovação do aplicativo Condfy, que.

Com o passar dos anos, a tecnologia trouxe diversos benefícios à sociedade, principalmente na área da segurança. Os smartphones, presentes na vida da maioria das pessoas, podem facilitar de maneira prática e dinâmica a rotina de uma pessoa, até mesmo na questão de ter um maior controle da portaria do seu condomínio.

O que é o Condfy?

O Condfy é um software implantando para

a operação do benefício de “acesso inteligente” de visitantes às dependências do Residencial.

Esta ferramenta disponível visa permitir que o próprio associado autorize, por meio eletrônico, o ingresso ao residencial de todo e qualquer convidado independente de atuação das pessoas que trabalham na portaria realizando o controle de acesso e identificação de não moradores.

Se você é um associado e quer ter a liberação do aplicativo em seu smartphone, é necessário preencher a documentação que foi enviada via e-mail aos proprietários dos lotes e/ou residências.



A documentação também está disponível na administração do residencial.

Qualquer dúvida, não hesite em contatar a administração do residencial através do e-mail: rlagosul@gmail.com, dos telefones (14) 3214-4162 | (14) 97400-4616 ou pessoalmente no prédio administrativo (ao lado do campo de futebol society), 2º piso.

VOCÊ CONECTADO AO SEU CONDOMÍNIO

- Segurança
- Qualidade de vida
- Conforto
- Tecnologia

**Tudo isso na palma
da sua mão!**



condfy.com.br



DIA DAS CRIANÇAS (13 DE OUTUBRO)

Uma data tão especial não poderia passar em branco.

O Dia das Crianças 2019 do Residencial será realizado no dia 13 de outubro, domingo, das 15h às 20h.

Prepare-se para se surpreender com todas as nossas novidades!

A programação contará com diversos brinquedos infláveis, recreação, oficinas culturais e praça de alimentação.

Vem com a gente!



HALLOWEEN (02 DE NOVEMBRO)

Preparem suas fantasias, o Halloween do Lago Sul promete ser de arrepiar.

O evento será realizado na tarde do dia 02 de novembro e contará com decoração temática, mesas de guloseimas coletivas e trenzinhos de apoio para locomoção das crianças dentro do Residencial.

Em breve mais informações.



JEH VIAJANTE - DO HOBBY AO EMPREENDEDORISMO: UMA HISTÓRIA DE AMOR PELO QUE FAZ

“Escolha um trabalho que você ama e você nunca terá que trabalhar um dia sequer na vida”.

Andréa Bulbarelli | Thiago Vendrami

A frase do filósofo Confúcio tem tudo a ver com a história da Jéssica Faria, 35 anos, moradora e empreendedora na cidade de Agudos (12 quilômetros de Bauru).

A jovem uniu sua paixão por viajar às suas formações em Administração e Gestão de Pessoas, PNL e Coaching aos mais de 20 anos percorrendo o Brasil e o mundo afora e assim nasceu, no dia 2 de agosto de 2019, a **Jeh Viajante**, agência de viagens baseada na humanização e bem-estar dos clientes.

Conheça um pouco da história da empreendedora e descubra como você pode se inspirar para fazer do seu hobby a sua profissão.

Desde os 15 anos de idade, Jéssica Faria ama colocar a mochila nas costas e seguir conhecendo lugares diferentes, apesar de deixar a mãe, Maria Aparecida Pedrolo Faria, maluca – informação confirmada reiteradamente por “dona Cida” ao longo da conversa com a reportagem do *Jornal do Condomínio*.



Startup Weekend
Bauru - 1ª edição

Women

8, 9 e 10
de novembro

Com o dinheiro que juntava das mesadas, viajava semanalmente, junto com a amiga Flávia Amadeu de Oliveira*, para Salto Grande (130 quilômetros de Bauru). As aventuras sempre renderam ótimas histórias, desde passar por 3 ônibus circulares durante 6 horas de viagem, quando em uma ocasião até blitz policial ocorreu e dois passageiros foram retirados, eram agraciadas com a com-

panhia de galinhas vivas e peixes apodrecendo, pessoas que faziam piquenique no transporte público e outros mais diversos perrengues para duas adolescentes.

Com essa experiência, e já sabendo do que gostavam, aceitaram o convite do tio de Flávia, conhecido por Cigano, para acompanhá-lo nos encontros de motociclistas. Ele havia acabado de adquirir um Globo da Mor-



te e decidiu fazer apresentações pelo Brasil.

Conhecendo o Brasil

A primeira parada foi em Ourinhos (120 quilômetros de Bauru), mas não parou por aí. As duas garotas passaram a ir a todos os eventos, apesar da preocupação dos pais. Além do espírito aventureiro ainda tinha rock, moda descolada, amigos incríveis, o estilo de vida dos motociclistas e a possibilidade de conhecer diversas culturas.

O que começou como uma aventura de adolescentes deu a

oportunidade para Jéssica Faria e Flávia Oliveira de conhecerem quase todos os estados e a maioria das cidades do Brasil. Mas, neste ponto vale uma observação: em nenhum momento as duas deixaram de estudar e nem fugiram com o circo, já que as viagens ocorriam sempre aos finais de semana.

Educação e Profissão

A prova da dedicação aos estudos é que a Jéssica Faria passou em primeiro lugar no curso de Administração na Faculdade de Agudos (FAAG), aos 23 anos,

mas não sem antes ter passado na Universidade Estadual de Londrina (UEL), no curso de Língua Estrangeira-Tradução. Dando continuidade à formação, fez MBA em Gestão de Pessoas. O estudo deu uma boa base para o que viria à frente!

Nesse período da vida começou a trabalhar na área de Recursos Humanos, o que reforçou sua paixão por gente. Por causa do trabalho passou a viajar muito. Como ela mesma diz “conheci o Ministério do Trabalho de praticamente todos os estados do Brasil”, aliando profissão e paixão.

A paixão por viajar não diminuiu neste período. Virou a “agente oficial de viagens da família e amigos”, dando dicas, su-

gestão de lugares e até preparando o roteiro!

E somando-se a tudo isso, ela é Guia profissional; Gestora de Turismo, formada pelo Ministério do Turismo; e tem certificação de especialista em vários destinos, que podem ser consultados em seu site www.jehviajante.com – aliás, lá são encontrados links para as redes sociais.

A pesquisadora

No último dia 14 de junho, Jéssica Faria apresentou artigo – que foi aprovado e selecionado – “A importância da Educação para o Turismo em Municípios de Interesse Turístico – MIT”, no Fórum Internacional de Turismo do Iguassu, que mantém

o status de maior fórum científico do turismo nacional, com a presença nesta edição de aproximadamente 1,8 mil inscitos, entre professores e estudantes, representando 41 instituições de ensino de 18 estados brasileiros, além dos pesquisadores independentes – como é o caso da nossa viajante.

O Fórum faz parte do Festival das Cataratas, que movimentou de 12 a 14 de junho, mais de 9 mil pessoas entre seus eventos paralelos e atingiu seu recorde de público.

A virada e início do empreendedorismo

A virada aconteceu quando saiu de um emprego – Jéssica

Faria também foi professora e coordenadora de uma faculdade na região, mas se contar toda sua história de uma matéria ampliaremos para um livro. Foi uma decisão muito difícil porque era um lugar gostoso para trabalhar.

E então um professor, muito querido e respeitado pela aluna, a orientou a trabalhar com o que gostava. Na hora pensou em viagens.

Pensou em ser aeromoça, atual comissária de bordo, mas foi sutilmente desestimulada pelo irmão. Pensou em agências de viagens e resolveu enviar currículo para todas as empresas do segmento de Bauru. Só teve uma devolutiva agradecendo o envio do currículo.



**ESTEJA PRONTO PARA
ALAVANCAR
SUA CARREIRA**

**APRENDA INGLÊS
E ESPANHOL**

LONDQNEYE
Idiomas

📍 Rua Araújo Leite 36-07, Bauru
☎️ (14) 3208-0620

Viu que a estratégia não estava dando certo, provavelmente porque apesar de ser uma excelente profissional só tinha experiência comprovada em administração e recursos humanos.

Mudou a tática assim que viu uma oferta de emprego em um site. Ao invés do currículo, fez um texto contando toda a experiência com viagens. Com isso, foi chamada para uma entrevista e chegou até o diretor da empresa que gostou muito e decidiu contrata-la após ser convencido por ela de que apesar da falta de experiência em vendas poderia saber o que o cliente queria, pois tinha conhecimento real em viagens e amava trabalhar com pessoas.

Após alguns meses, mudou para uma nova oportunidade, na mesma área, onde gerenciava a agência, cuidando como se fosse dela, e com o tempo descobriu que com suas ideias e perspectivas poderia ir muito além. Conquistou em dois anos uma carteira com 149 clientes fidelizados que viraram amigos.

Com a experiência adquirida viu que era hora de dar mais um passo, um passo rumo à independência e assim, desde o dia 2 de agosto de 2019 montou a sua agência em sistema home office e com atendimento onde e como o cliente puder, não abrindo mão do atendimento personalizado.

Por pesquisa própria desco-

briu que apenas 5% das pessoas preferem fechar um contrato pessoalmente, a maioria resolve tudo virtualmente. Portanto, embora a agência seja home office, ela permanece com o diferencial de ter um atendimento humanizado, oferecendo meios que se adequem às necessidades do cliente, seja via Skype, WhatsApp, outras redes ou com deslocamento até o interessado em seus serviços.

A Jeh Viajante tem se destacado por diversos projetos, dentre eles destacamos alguns:

- **Mulheres Que Viajam Sozinhas:** É um projeto voltado para mulheres de todas as idades que não gostam de viajar sozinhas e não têm companhia para viajar, podendo formar pequenos grupos ou roteiros individuais. O lançamento será em breve.
- **Idoso na Europa:** Pacotes especiais, com desconto para idosos conhecerem a Europa.
- **Acompanhamento ao Idoso:** A partir de um curso específico para acompanhar idosos, Jéssica Faria se capacitou a acompanhar idosos que não viajam por falta de companhia.
- **Eu Apoio a Ciência:** Projeto que concede descontos para mestrandos e doutorandos que estão indo para congressos. Parte do lucro é revertido



para o viajante, como forma de incentivo à ciência.

- **Programa Cliente Amigo:** Cada cliente da agência que indica um amigo e esse amigo fecha um pacote, ganha um bônus para usar na próxima viagem.
- **Cliente Solidário:** Cada compra realizada na agência é revertida em uma caixa de leite para uma instituição de Agudos, onde Jéssica Faria já realiza diversos trabalhos voluntários.

E os planos não param. Jéssica Faria provou que cada um pode fazer sua pequena revolução no intuito de tornar o mundo

um lugar melhor!

Quando criança ela sonhava, no colo do avô, olhando um quadro da Itália na parede. Hoje ela sabe que pode ir onde quiser. E alguém ainda tem dúvidas quanto a isso?

** Flávia Amadeu de Oliveira é doutora em Biologia pela USP, tem apenas 10 horas a mais de vida em relação a Jéssica e se conhecem desde os 11 anos. Elas estudavam juntas na 5ª série do SESI 114, de Agudos. A partir de viagens de adolescentes pela região, desbravaram o mundo. E pelo conhecimento universal adquirido pela experiência em 20 anos, Jéssica Faria agora é Jeh Viajante, a sua agente de viagens para onde, quando e para que você precisar e sonhar.*

• SERVIÇO

A Jeh Viajante fica na rua Nilo Mazzoni, 595, Jardim Marcia II, em Agudos. O telefone e WhatsApp é (14) 98812-4571 - Siga e curta a agência de viagens nas redes sociais, tanto no Instagram @jehviajante quanto no Facebook /jehviajante
O site para mais informações é o www.jehviajante.com

STARTUP WEEKEND WOMEN: MULHERES DESENVOLVERÃO NEGÓCIOS EM 54 HORAS

Nem toda empresa é startup. Mas toda startup é capaz de se tornar empresa um dia

O Startup Weekend Bauru chega à sétima edição, sendo a primeira com a vertical feminina, de 8 a 10 de novembro, no Labs, o recém inaugurado espaço colaborativo da Paschoalotto. Serão 54 horas de interação, mentoria e desenvolvimento de novos modelos de negócios.

Os homens também são bem-vindos. Para essa edição, que fomenta e empodera o empreendedorismo feminino, há um limite de 25% de participação para pessoas do gênero masculino, tanto na condição de participante, mentor, jurado ou integrante da comissão organizadora.

Presente em 150 países, superando 3 mil edições realizadas e 23 mil equipes formadas, com aproximadamente 200 mil participantes inscritos, o Startup Weekend já se consagrou como o maior evento do mundo deste segmento. Sua origem foi no ano de 2007, nos Estados Unidos.

No Brasil, um dos cases de destaque é o aplicativo móvel Easy Taxi, posteriormente rebatizado como Easy, que surgiu na edição de junho de 2011 do Startup Weekend Rio de Janeiro, sem sequer ficar entre os três primeiros colocados. Há dois anos foi anunciada sua fusão com a gigante Cabify, para fazerem frente à Uber.

Ainda que não se posicionaram entre os três primeiros colocados naquela edição, o time colocou em prática todo o aprendizado adquirido ao logo das 54 horas de evento, acompanhados de mentores qualificados e aprovados pela mantenedora Techstars, parceira oficial do Google for Startups.

Como são feitos os trabalhos?

Na noite de sexta-feira (8), os participantes se reúnem e apresentam suas ideias. Tudo bem quem não pensou em algo, pode integrar algum grupo que desperte seu interesse.



É normal que surja a necessidade de votação pelas melhores ideias ou que algumas outras se unam. Esse momento é justamente para isso.

Entre a manhã de sábado (9) e noite de domingo (10), os grupos desenvolvem um plano de negócios e validam os desafios a serem resolvidos pela ideia.

Além dos organizadores e staffs que estarão o tempo todo à disposição para garantir sempre a melhor experiência para os inseridos no evento, mentores farão o acompanhamento ponta-a-ponta, ou seja, disponibilizarão todo seu repertório de conhecimento e experiências a partir de provocações para que as ideias caminhem para um modelo de negócio de sucesso.

Durante todo o processo, os grupos receberão dicas e ao final serão avaliados. O local definido para sediar o evento é estratégico por permitir que os envolvidos saiam às ruas pesquisar e validar suas ideias, além de ser um lugar envolvente que respira inovação.

Se preciso for, as ideias serão trabalhadas e retrabalhadas durante essas 54 horas até a avaliação feita pelos jurados.

Cidade apoia

A titular da Secretaria Municipal de Desenvolvimento, Turismo e Renda (Sedecon), Aline Fogolin, comemora a chegada de mais uma edição do Startup Weekend em Bauru, desta vez focado nas mulheres. E justifica.

“A satisfação de receber o Startup Weekend Women em Bauru é dupla. Primeiro pela chancela de ser Startup Weekend, evento reconhecido internacionalmente e que estimula e fomenta negócios e empreendedorismo por onde passa. E também por ser voltado às mulheres, que em nosso município tem uma camada significativa na gestão das micro e pequenas empresas e também como MEIs, as microempreendedoras individuais”.

Ainda de acordo com Aline Fogolin, as

mulheres representam cerca de 80% do segmento de estética e beleza e em um contexto geral crescem exponencialmente em números como empreendedoras, o que contribui com o desenvolvimento de Bauru.

Vitrine

Além de potenciais empreendedores, organizadores e mentores, investidores participam de edições do Startup Weekend em busca de uma nova oportunidade de investimento. Mas isso não é uma regra.

Nem toda empresa é startup. Mas toda startup é capaz de se tornar empresa um dia, que é o momento em que o modelo de negócio cresce o suficiente para se manter, em ritmo mais acelerado do que os custos necessários para existir.

Mas, devido às incertezas, é importante encontrar parcerias e investidores que aceitem os mais variados riscos.

Sobre o Startup Weekend Women Bauru

Com o intuito de promover o empreendedorismo entre as mulheres e formar

empresas de futuro promissor com aquele toque feminino, o Startup Weekend Women Bauru terá sua primeira edição entre os dias 8 e 10 de novembro. São 54 horas de evento.

Os participantes são divididos pelas categorias designers, programadores e negócios, tendo a oportunidade de apresentar suas ideias e formar equipes para colocá-las em prática e apresentá-las aos mentores e jurados. Lembrando que homens poderão participar do evento, com limite de 25% dos inscritos.

Criado por uma instituição sem fins lucrativos e executado localmente por empreendedores voluntários, os Startup Weekend são fins de semana de trabalho intenso com uma ideia em mente: como transformar problemas em soluções inteligentes, atrativas para usuários e assim passíveis de receber investimento.

Para a líder organizadora do Startup Weekend Women Bauru, Adriana Kaku Defende, a vertical feminina se justifica “porque estávamos cansados de ir em eventos de empreendedorismo e ver pouquíssimas mu-

lheres participando. E esse número é ainda menor quando falamos em empresas que estão relacionadas à tecnologia e inovação, por isso temos o dever de incentivar a partir de ações concretas e validadas em boa parte do mundo”.

Antes de se tornar líder organizadora, Adriana foi participante da 5ª edição do Startup Weekend Bauru – saindo vitoriosa e dando continuidade ao projeto de inclusão a PCDs, contribuiu com a organização da edição seguinte, foi staff do Startup Weekend Agrotech (a primeira do interior paulista) em Presidente Prudente, levando um dos trabalhos desenvolvidos pela Lótus Jr., empresa Júnior de Biologia da Unesp, que ela também presidiu.

O Startup Weekend

O Startup Weekend é o maior evento de startups no mundo e consiste em um final de semana com a mais profunda imersão que reúne profissionais de várias áreas para criarem protótipos de empresas ou projetos em apenas 54 horas.

Serviço

Startup Weekend Women Bauru

Quando? De 8 a 10 de novembro

Onde? Labs, espaço colaborativo da Paschoalotto, que fica na rua Marcos Augusto Genoves Serra, nº 2-39, Vila Regina, próximo ao Aeroclube.

Número de participantes: mínimo 40 e máximo 120, respeitando teto de 25% público masculino.

Alimentação: Todas as refeições inclusas, desde café da manhã a jantar, passando por lanches e cafés.

Mais informações e inscrições podem ser obtidas e realizadas pelo site swbauru.com

Cupom de desconto para leitores do Jornal do Condomínio: swcondominio

Pensou em Segurança do Trabalho? Pensou OCUPPE!



CONSULTORIA



TREINAMENTOS



PREVENÇÃO
E COMBATE
À INCÊNDIOS



ocuppe
PREVENÇÃO E PROTEÇÃO NO TRABALHO

Rua Gustavo Maciel, 15-07 - Loja 8 – Centro – Bauru/SP
(14) 99669-2010

contato@ocuppe.com.br - www.ocuppe.com.br



VENDE-SE





SPAZIO VERDE

448 m² de terreno
432 m² de área construída
Armários embutidos
Fino acabamento
Toda climatizada
Sala para 2 ambientes
3 suítes na parte superior
1 suite reversível (embaixo)
Piscina pastilhada e aquecida
Brinquedoteca
e muito mais...

 (14) 99717-5858

7 ANOS 2012-2019

SEVEN
Empreendimentos Imobiliários



Mirafiori
CENTRO DE QUALIDADE DE VIDA

ESTÉTICA | PILATES | TERAPIA MANUAL
FISIOTERAPIA | PERSONAL TRAINER
FUNCIONAL | ARTES MARCIAIS | DANÇAS
NUTRICIONISTA | ESMALTERIA | ACUPUNTURA
QUIROPRAXIA | TERAPIA AYURVEDICA

Rua Gerson França 13-79 Vila Mesquita
(14) 3232-6301 (14) 99133-2070



Contandrade
Assessoria Contábil

 14 3234-9690  14 99103-8622

www.contandrade.com.br | contato@contandrade.com.br
Rua Rubens Arruda 9-61, Altos da Cidade




Fernanda Mendonça
ARQUITETURA

Projetos Residenciais e Interiores
Projetos de Regularização
Construção e Reformas



Fernanda Mendonça
Arquiteta

 mafe.projetos@gmail.com
 (14) 99192-8489
 Rua Gustavo Maciel, nº22-80, Bauru - SP
 /FerMendArq



Lisia Vargas
Personal Organizer • Consultora de Estilo

55 14 99773 2878
lisia.vargas@hotmail.com
 facebook/lisiavargas
 lisia.vargas




Na Unidas você viaja com muito mais tranquilidade.




unidas
Aluguel de Carros

Av. Nações Unidas, 23-87 - Bauru
(14) 3227-5999 e (14) 99128-0858

unidas.com.br

INADIMPLÊNCIA CONDOMINIAL

Entenda como é esse processo que pode, inclusive, levar o condômino a perder o seu imóvel

Rodrigo Karpát | Marcelo Fonseca

Uma das maiores preocupações dos gestores condominiais é a falta de pagamento das cotas pelos condôminos. E em momentos como esse por qual a economia do país passa, essa questão se agrava, e quem acaba tendo que arcar com as consequências decorrentes desse problema é o próprio condomínio como um todo.

A inadimplência condominial gera enormes transtornos à saúde financeira do condomínio, que depende de tais verbas para pagamento de contas básicas de consumo, bem como de seus funcionários.

É importante que o síndico trabalhe de forma responsável neste aspecto, mantendo uma régua de cobrança definida de forma isonômica para todos os condôminos inadimplentes.

A régua de cobrança definida e adotada deve ser divulgada a todos os condôminos, de preferência, em Assembleia Geral, ficando consignado em ata, que a partir de certo período em atraso, as cotas poderão ser cobradas pelas vias judiciais.

Via de regra, as convenções dos condomínios não dispõem sobre o número de cotas pendentes que poderão ser cobradas judicialmente, por isso a importância de se estabelecer esse procedimento.

A partir de 30 (trinta) dias de atraso da cota condominial, é recomendável que o gestor notifique extrajudicialmente a unidade inadimplente, seja através da própria administradora, seja através do departamento jurídico (caso o condomínio possua).

Persistindo a inadimplência, e depen-

Crédito da imagem: Steve Buissonne / Pixabay



dendo do número de cotas inadimplidas de acordo com a régua de cobrança definida, é dever do síndico cobrar essas cotas judicialmente, conforme prevê o art. 1.348 do Código Civil

Não há um limite no número de cotas que podem ser cobradas judicialmente. A rigor, a partir de 30 dias do vencimento, já é possível ingressar em juízo para cobrança do débito condominial pendente.

Com o advento do novo Código de Processo Civil, que entrou em vigor em março/2016, as despesas condominiais entraram no rol dos títulos executivos extra-

judiciais, nos termos do art. 784, X. Essa alteração na legislação, facilitou a cobrança dos débitos pelo condomínio.

Pela regra antiga, o condomínio se via obrigado a ingressar com ação pelo procedimento comum, onde somente após o trânsito em julgado da sentença, o condomínio obtinha um título executivo judicial a ser executado. Esse procedimento, levando em consideração os meios de defesa e os recursos cabíveis ao devedor, levava anos a se concretizar.

Considerando o Novo CPC, o Juiz irá determinar a citação do executado (deve-

dor) a pagar os débitos em 3 (três) dias, sob pena de não o fazendo, ter seus bens penhorados. Obviamente que esse procedimento é extremamente mais célere, pois suprime a discussão que havia pela fase de conhecimento de processo.

Significa dizer que, ajuizada a ação de execução, caso o devedor não pague no prazo de 3 (três) dias, poderá ter seus bens penhorados, inclusive a própria unidade geradora dos débitos condominiais.

O condomínio e seus gestores precisam adotar alguns cuidados para a viabilidade da ação de execução de débitos condominiais, no que diz respeito ao seguinte trecho do inciso X do art. 784: “previstas na respectiva convenção ou aprovadas em assembleia geral, desde que documentalmente comprovadas;”

É de suma importância, que as cotas condominiais estejam expressamente previstas na ata de assembleia de previsão orçamentária, bem como as contas do período cobrado, estejam regularmente aprovadas, sob pena de ineficácia do título executivo. Caso o condomínio não possua essa previsão orçamentária de forma expressa em ata, a recomendação é seguir com ação de cobrança pelo procedimento comum.

Seguindo o processo de execução, caso

o devedor não pague nos 3 (três) dias de sua citação e não nomeie bens a penhora, o condomínio pode requerer ao Juiz, a penhora de tantos bens para satisfazer a execução.

Inicialmente o credor, no caso o condomínio, postula o bloqueio e penhora das contas bancárias do executado-devedor. Não havendo saldo em conta, já é possível requerer ao Juiz, a penhora do imóvel gerador das despesas condominiais, onde recaem os débitos.

A partir desse momento, esses são os próximos passos:

- Deferida a penhora do imóvel, o Juiz determinará a intimação de todos os proprietários do imóvel, bem como de eventuais credores hipotecários e fiduciários para que tomem ciência da penhora.
- Registra-se a penhora no álbum imobiliário da unidade condominial, junto ao cartório de registro de imóveis, para conhecimento de terceiros.
- Após o registro da penhora, necessário avaliar o imóvel para auferir um valor de mercado e determinar o valor que iniciará o leilão.
- O Juiz irá nomear um perito avaliador, que providenciará um laudo técnico e fixando o valor final do imóvel. Alguns Juízes, ao invés de nomear um peri-

to avaliador, determinam que próprio credor comprove a cotação do bem no mercado, trazendo aos autos a declaração de pelo menos três corretores imobiliários, além de outros anúncios publicitários, servindo a média como referência. Seja como for, tanto o laudo elaborado pelo perito como as declarações de corretores e imobiliárias, são passíveis de impugnação caso o valor apontado seja muito diferente do valor de mercado do imóvel.

- Determinando o valor do imóvel, o Juiz irá determinar o leilão, em duas praças. Sendo a primeira praça pelo valor de avaliação do imóvel.
- Caso não sejam oferecidos lances em primeira praça, inicia-se a segunda praça, e neste caso, poderão ser aceitos lances, de até 50% do valor de avaliação.

O indivíduo que arrematar o imóvel, irá depositar o valor em juízo, que servirá para quitar os débitos condominiais, bem como outros débitos inerentes ao imóvel, como por exemplo, débitos tributários (IPTU).

Obviamente que, mesmo com a nova sistemática processual, todo esse procedimento não é tão célere, já que é necessário observar todos os prazos previstos no Código de Processo Civil.

Dr. Rodrigo Karpát – Advogado militante na área cível há mais de 10 anos, é sócio fundador do escritório Karpát Sociedade de Advogados e considerado um dos maiores especialistas em direito imobiliário e em questões condominiais do país. Além de ministrar palestras e cursos em todo o Brasil, é colunista da ELEMIDIA, do portal IG, do site Síndico Net, do Jornal Folha do Síndico, do Condomínio em Ordem e de outros 50 veículos condominiais, além de ser consultor da Rádio Justiça de Brasília e ter aparições em alguns dos principais veículos e programas da TV aberta, como É de Casa, Jornal Nacional, Fantástico, Programa Mulheres, Jornal da Record, Jornal da Band, etc. Também é apresentador do programa Vida em Condomínio da TV CRECI. É Coordenador de Direito Condominial na Comissão Especial de Direito Imobiliário da OAB-SP e Integrante do Conselho de Ética e Credenciamento do Programa de Auto-regulamentação da Administração de Condomínios – PROAD.

Dr. Marcelo Fonseca – Sócio da Karpát Sociedade de Advogados, membro da Comissão de Direito Condominial da OAB/SP e especialista em direito imobiliário e questões condominiais.

Artigo publicado em Condomínio em Foco, no dia 18 de setembro de 2019



Você sabia que o seu
condomínio pode ter um



SÍNDICO PROFISSIONAL?



14 3204 7403 | 14 99711 2976



/sindbossbauru



@sindboss