



Sucessões sistêmicas (Parte 2)

Dando continuidade ao tema de sucessões imobiliárias e heranças no âmbito filosófico sistêmico, observamos que enquanto os herdeiros realmente não se resolvem em relação aos sentimentos existentes de fato no que concerne ao falecido, bem como não se colocam no lugar de ordem na sucessão, o inventário de fato não move um milímetro sequer.

Na medida em que clientes nos procuram para resolver problemas sucessórios, vemos nitidamente que os herdeiros estão em desordem familiar grave, muitas vezes irmãos mais velhos se comportando como irmãos mais novos, e irmãos que morreram no parto, sequer levados em conta na linha sucessória.

Muitas vezes vemos filhas mais novas ocupando o lugar de ex-mulher do pai, e brigando com a própria mãe para retirar a mãe do lugar que ela ocupava, que era de mulher do falecido.

E por que isso ocorre? O ser humano é interessante! As relações humanas são absolutamente enigmáticas, e numa família vemos invariavelmente os irmãos em desordem no mundo, assim como pais e mães exercendo atos como se não fossem pais, às vezes até se igualando em hierarquia com os próprios filhos.

Clientes nos indagam o seguinte: Doutora, isso não tem nada a ver com a demora na sucessão! A demora ocorre por força do Judiciário, que emperra tudo!

Isso pode não ser uma verdade absoluta!

Quando irmãos e pais litigam entre si, na realidade brigam por poder hierárquico familiar, daí nada anda, pois a vontade de um tenta se sobrepor à do outro, e o que comanda é tão somente a “fogueira de vaidades”, denominada ego, e com isso o patrimônio se dilui em brigas e desavenças, e com certeza ninguém usufrui dele.

Um inventário bem resolvido é aquele em que todos agradecem sobremaneira e do seu próprio lugar o que lhe foi dado de herança. Um bom inventário é aquele em que não se contesta o que foi feito pelo falecido e nem o que lhe foi dado. Afinal, até onde se sabe, herdeiros não contribuíram em nada para a sucessão. Não deram um níquel sequer para a constituição do patrimônio. Então deixo aqui uma reflexão: por que será que os herdeiros se acham detentores de muitos direitos, se não deram um níquel sequer na realização dos bens?

Talvez a resposta esteja no fato de que clamam por amor do falecido, e não por efetiva contrapartida patrimonial. Se essa reflexão o deixa intrigado, talvez a resposta para seu problema sucessório esteja em você.

Verde que te quero ver

Ganhos na qualidade de vida, ambientes mais agradáveis, redução das contas de água e de energia e valorização são alguns dos efeitos da Certificação Ambiental para condomínios

O que é ser um Condomínio Verde? Quais são os motivos para se viver num lugar assim? Quais as boas práticas e obrigações de um condomínio sustentável? Como o controle de resíduos sólidos, com a coleta adequada para a reciclagem de materiais, redução do consumo de água e de energia elétrica, diminuição das emissões de carbono e uma série de outros benefícios pode valorizar a vida dos moradores e o imóvel ao mesmo tempo? Como obter a certificação formal? A coordenadora do Movimento Lixo Zero Goiás e embaixadora do conceito Lixo Zero na América Latina, Raquel Pires, é quem nos dá as primeiras pistas sobre o tema.

“Um condomínio verde busca melhorar o desempenho ambiental de suas edificações basicamente começando pelos pontos mais comuns, que são: eficiência energética, geração de energia renovável, uso racional da água, seleção de materiais sustentáveis e gestão de resíduos. Para um condomínio ser considerado sustentável, é necessário observar o consumo de água e energia elétrica, a quantidade de resíduos enviados a aterros sanitários e a emissão de CO₂, entre outros pontos. A promoção do bem-estar e da saúde, o cuidado com o meio ambiente, a preocupação social e a viabilidade econômica trazem para o condomínio e seus moradores a incorporação dessa cultura no cotidiano. Além de ser um excelente marketing verde para o condomínio, podendo trazer também economia para as contas condominiais, como o IPTU.”

Segundo Raquel Pires, há vários tipos de certificações no mercado, com seus critérios e objetivos distintos. “Essa certificação busca comprovar de forma efetiva a gestão ambiental realizada pelo condomínio, podendo ser usada como objeto para solicitação de IPTUs verdes, ser desenquadrada da lei de grandes geradores de resíduos, entre outros benefícios”, diz a especialista, reconhecida por sua defesa por uma cidade



Raquel Pires

ecologicamente equilibrada, saudável e socialmente justa para o conjunto da população.

Gestor Ambiental graduado em 2017 pelo Centro Federal de Educação Tecnológica Celso Suckow da Fonseca (CEFET/RJ), Daniel Sobrinho atua principalmente como consultor de empresas privadas. Possui experiência no licenciamento ambiental de postos de gasolina. Entre suas atribuições como químico, conferidas pelo CRQ, possui competência para realizar testes de qualidade de ar, água e solo. Atua também na área de Engenharia, dando suporte na criação de projetos voltados para a área de licenciamento ambiental. Ele também aceitou o convite e conversou com a Revista dos Condomínios.

“Para nós, da área de meio ambiente, os condomínios são sempre um foco de atenção especial. Condomínios funcionam como pequenas cidades, geram resíduos em grande quantidade, sólidos e líquidos, que causam impactos ao redor, para a sociedade e para os próprios condôminos. Além dos resíduos, existe também o consumo de água e energia. Então, quando falamos em um condomínio verde, falamos em um conjunto habitacional que invista em tecnologias e adote métodos que possam diminuir o que chamamos de pegada ecológica, que seria basicamente transformar e adequar esse consumo de água e energia e essa geração de resíduos para um modelo sustentável e ecologicamente correto. Isso é ir além das obrigações legais am-



Daniel Sobrinho

bientais que já existem e que os condomínios já têm a obrigação de seguir, e adotar práticas ainda mais sustentáveis.”

E não faltam motivos para se desejar morar num local assim. Segundo Daniel, viver em um condomínio verde ou que adote práticas sustentáveis vai muito além de ser um modo de contribuir para um meio ambiente urbano equilibrado. A adoção de modelos sustentáveis e práticas mais ecológicas representa, na verdade, pagar menos no consumo de água e energia. Em resumo, ser sustentável sai mais barato a longo prazo, diminui os custos dos condôminos de forma substancial e pode, inclusive, gerar renda extra para os condomínios. Um condomínio verde também reduz custos e, ainda por cima, lucra com suas práticas. Mas quais são elas?

As obrigações já são estabelecidas por lei numa forma de regular o mínimo do que deve ser feito como, por exemplo, o tratamento do esgoto gerado antes de ir para a galeria pública e o correto armazenamento e destinação de lixo. Mas as práticas de um condomínio sustentável no meio urbano incluem conceitos básicos (veja quadro). É a ação individual de cada um que fará a ação coletiva ser sustentável. E como o controle de resíduos sólidos, com a coleta adequada para a reciclagem de materiais, a redução do consumo de água e de energia elétrica, a diminuição das emissões de carbono e uma série de outros benefícios podem valorizar a vida dos

moradores e o imóvel ao mesmo tempo?

“No plano ambiental, todas essas medidas se traduzem em mais qualidade de vida para os moradores, em um local mais fresco e arejado, com mais árvores, mais pássaros e animais que enriquecem o espaço e o tornam mais agradável, em um espaço com menos vetores de doenças como ratos e mosquitos, com ar mais puro e menos elementos particulados, conferindo mais saúde para todos. No plano econômico representa, seguramente, uma economia na ordem de até mais de 50% nos gastos com água e energia, e ainda abre espaço para a venda de resíduos recicláveis e do óleo de cozinha coletado. Em se tratando dos preços de prédios e condomínios verdes, como aponta pesquisa da FGV, há uma valorização direta de imóveis em locais com certificação ambiental e uma redução média de até 25% das taxas de condomínio em prédios verdes”, conta Daniel Sobrinho.

Mas e como obter a sonhada Certificação Ambiental? “Antes, precisamos entender o que é a certificação. De forma simplificada, ela é um atestado ou comprovação de que o condomínio segue uma metodologia ambientalmente sustentável aprovada pelas normas de certificação internacional e nacionais. Existem, no Brasil, algumas empresas que têm competência para emitir um certificado ou selo verde, com um custo associado. Para isso, é necessário contratar uma empresa que seja especializada em execução de Planos de Gestão Ambiental, para que abra um processo com a empresa de certificação cumprindo todos os requisitos e exigências. A certificação é a cereja no bolo, e vai sinalizar para todos que seu condomínio possui eficiência energética, boa qualidade de vida e de arborização, que os resíduos são separados e reciclados e que os condôminos pagam menos nas contas de água e luz”, conclui.



Atenção ao redigir a ata da assembleia condominial!

A ta de assembleia é um documento que tem por objetivo registrar ocorrências, decisões e outras informações relevantes concernentes a uma assembleia, servindo como prova do que foi deliberado na reunião e como base para o trabalho do síndico.

Engana-se quem pensa que elaborar uma ata é algo simples. Para que se torne um documento válido, é importante observar alguns aspectos. Primeiramente, tenha em mente que uma ata nada mais é do que uma espécie de fotografia textual da assembleia, isto é, deve refletir exatamente o que se passou na reunião. Com texto claro, conciso e direto, relate, empregando o pretérito perfeito do indicativo (falou, ofereceu, reprovou etc.), todos os fatos relevantes. A linguagem não deve ser rebuscada demais, pois isso poderia tornar o texto incompreensível para um grande número de pessoas. Ao mesmo tempo, porém, precisa ser correta, afinal é um documento importante. Sendo assim, procure escrever de modo neutro, sem termos informais demais ou formais demais. Não é necessário empregar linguagem de tabelião, apenas expresse objetivamente tudo o que aconteceu na assembleia.

Lembre-se dos itens obrigatórios: nome do condomínio (claro!); tipo de assembleia (ordinária ou extraordinária); data, horário e local; nomes completos do presidente e do secretário; lista de condôminos presentes e de condôminos ausentes (com as respectivas unidades); pautas e deliberações; informação da existência de quorum presente; horário do encerramento e assinatura dos presentes, principalmente do presidente e do secretário.

Antes de começar a assembleia, passe uma lista de presença e preencha todas as informações possíveis. Além das decisões tomadas, registre também discussões relevantes, caso tenham ocorrido, e sugestões de pauta para os próximos encontros. Concluído o evento, a ata deve ser lida em voz alta, aprovada e assinada pelos presentes. Assim que possível, distribua-a para todos os condôminos, de forma que estejam cientes de tudo o que foi acordado pelo grupo. O síndico pode também afixá-la em áreas comuns estratégicas do condomínio.

Por fim, não se esqueça da formatação do texto: uma ata bem-organizada visualmente facilita sua leitura e compreensão. Ela também pode ser manuscrita. Nesse caso, digitalize-a imediatamente, evitando o risco de perda ou de rasura.

Cecília Egito é professora e revisora de texto em Língua Portuguesa, com prática nas duas atividades há quase duas décadas. Doutora em Estudos da Linguagem e mestre em Letras pela PUC-Rio, graduada em Letras pela Uerj.

Conheça as práticas fundamentais



Arborização

Condomínios sustentáveis devem aproveitar melhor seu espaço com mais canteiros e arborização, mais plantas e árvores e mais espaços com solo permeável.



Coleta Seletiva

A adoção da coleta seletiva, inclusive de óleo de cozinha. Que pode ser enviada para uma cooperativa de catadores solidária, ou até mesmo vendida para empresas.



Métodos de captação de água

Podemos aplicar sistemas de captação de água de chuva e até mesmo perfurar poços artesianos e reduzir drasticamente o custo com água.



Eficiência e geração energética

Adoção de novas tecnologias e práticas pode reduzir muito os gastos com energia elétrica, como a adoção de painéis fotovoltaicos que atualmente se encontram com preços muito mais acessíveis, os telhados verdes que podem se tornar lindos jardins suspensos e ainda reduzem muito o calor do sol absorvido para os prédios, e novos modelos arquitetônicos que facilitem a entrada e circulação do ar. Além disso, a troca de equipamentos e lâmpadas por modelos mais modernos e que consumam menos energia, com acionamento inteligente com sensores de presença, faz uma diferença muito grande no consumo final de energia.



Conscientização ambiental

Como tudo na vida, a adoção de boas práticas ambientais é uma questão de educação e de conhecimento. Para isso, é necessário ensinar as pessoas a adotarem práticas mais sustentáveis e, além disso, fazê-las compreender por qual razão elas são necessárias e importantes. Por isso, a adoção de palestras e comunicados constantes entre os condôminos é essencial para que todo o restante do plano de gestão ambiental funcione da forma desejada.



Afinal, o condomínio pode ou não impedir a locação feita por plataformas digitais? (parte 2)



Uma Como retratado no último exemplar, uma questão absolutamente atual e que se tornou extremamente relevante dentro dos condomínios residenciais diz respeito à possibilidade ou não da assembleia de condôminos impedir um dos condôminos de alugar o seu imóvel utilizando-se de plataformas digitais tais como Airbnb e similares.

Por se tratarem de direitos basilares constitucionais em lados antagônicos, isto é, como já dito na primeira parte da matéria, de um lado, o direito à propriedade, relacionado ao direito do condômino em fruir do seu imóvel como melhor lhe aprouver, e, de outro lado, o direito à segurança dos demais condôminos, que usam deste argumento para impedir tal locação, o tema gera grande controvérsia perante os tribunais e parece não ter tomado uma decisão final acerca do aspecto legal sobre tal impedimento, uma vez diante da dificuldade jurídica em se sobrepor um direito básico sobre o outro.

O que nos parece não ser objeto de controvérsias, porém, é o fato de que, uma vez expressa a proibição de locação na convenção condominial, tal proibição será tida como válida, haja vista que o documento representa a vontade de todos os condôminos, funcionando como uma espécie de lei perante o condomínio.

Sendo assim, ao nosso ver, a proibição da locação por plataformas digitais, tais como Airbnb e similares, não poderia ser feita por meio de assembleia de condôminos, ainda que, em tais assembleias, estivesse presente o quórum mínimo de votação necessário, uma vez que, de acordo com os Tribunais Superiores, somente a própria convenção do condomínio teria o condão de estabelecer tal proibição.

Nesse contexto, caso seja de interesse do condomínio estabelecer tal proibição de locação, e caso a convenção do condomínio não estabeleça expressamente a proibição, caberá ao síndico convocar uma Assembleia Geral com o específico propósito de alterar a Convenção do Condomínio, ocasião em que deverá ser respeitado o quórum mínimo de 2/3 dos condôminos, na forma do que se estabelece o artigo 1.351 do Código Civil/2002 para que a proibição passe a valer.

A Cantalice Advogados Associados atua no mercado há mais de 20 anos, com uma filosofia de desempenho profissional pautado na atuação ética, com excelência técnica e foco na satisfação do seu cliente. Para saber mais sobre o nosso trabalho acesse o site www.cantaliceadvogados.com.br ou siga-nos no nosso Instagram: @cantaliceadvogados.