

Envio anexo algumas ponderações sobre os itens colocado na retificação do edital:

Item 02 do edital – terceirização da segurança:

- Qual o benefício da terceirização?
- Financeiramente é melhor para o condomínio ou é mais caro?
- Em sendo mais caro, o que compensa a contratação? Terá mais seguranças disponíveis? Haverá mais rondas? Trabalharão 24 x 7 horas? Vão instalar monitoramento em todos os locais do condomínio? Haverá mudanças nos procedimentos de entrada/saída do condomínio? Vão atuar também na área de lazer?
- O que está incluso no serviço terceirizado? Somente recursos humanos ou toda a infra necessária, tais como instalação de CFTV em todo o condomínio, custos com combustíveis, manutenção veicular, entre outros?
- Como será tratada a rotatividade de pessoal? Já não temos soluções internas adotadas para essas situações? Isso não seria um risco, a alta rotatividade de pessoal, na segurança do nosso condomínio?
- Quais as ferramentas de controle que eles utilizam? Usam bastões de controle para confirmar rondas? Eles apresentam algum relatório de controle?
- Qual é o acordo de nível de serviço que está sendo proposto entre a empresa e o condomínio para diversas situações, tais como:
 - Falta ou troca de pessoal
 - Ocorrências de invasão
 - Brigas internas
 - Rondas
 - Pessoal na Alta temporada
 - Pessoal na Baixa temporada
- Se há respostas para todas as perguntas acima, anote-as e apresente.

Item 06 do edital:

- Em conformidade com o nosso estatuto social, não existe a previsão para esse cargo, subsíndico, então não se pode criar esse novo cargo

Item 07 do edital:

- Entendo que o conselho administrativo já atua conforme a lei citada, a qual descrevo abaixo:
 - **LEI Nº 4.591, DE 16 DE DEZEMBRO DE 1964 - Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.**
 - **Art. 23.** Será eleito, na forma prevista na Convenção, um Conselho Consultivo, constituído de três condôminos, com mandatos que não poderão exceder de 2 anos, permitida a reeleição.
 - **Parágrafo único.** Funcionará o Conselho como órgão consultivo do síndico, para assessorá-lo na solução dos problemas que digam respeito ao condomínio, podendo a Convenção definir suas atribuições específicas.
- Em conformidade com a convenção do Village, Clausula 37, temos a previsão do conselho administrativo, que praticamente ou de forma similar, funciona como conselho consultivo, onde:

Compete ao Conselho Administrativo:

- 1) Elaborar o plano orçamentário anual, com toda as previsões de receitas e despesas a ser apresentado na Assembléia Geral Ordinária, em conjunto com o síndico e Conselho Fiscal;
 - 2) Aprovar as despesas extraordinárias até o limite de 40 (quarenta) salários mínimos conjuntamente com o síndico e conselho fiscal.
 - 3) Opinar quanto aos assuntos pessoais que envolvam o relacionamento do síndico e os condôminos;
 - 4) Estar presente em todas as Assembleias e reuniões do Condomínio;
- O que diverge é que cada etapa escolhe o seu conselho administrativo

Item 08 do edital, sobre a proibição a locação de casas de temporada:

Para o uso de casas temporárias, abaixo algumas ideias e sugestões.

Eu **entendo que não se pode proibir, mas se pode e deve melhorar o controle, definindo os procedimentos necessários para o controle no Village.**

- **Defina regras bem claras sobre essa modalidade de locação:**

- a. **Identifique TODAS AS UNIDADES** que são utilizadas como casas de temporada
 - os proprietários devem fazer a comunicação formal ao condomínio sobre a utilização da unidade para futura liberação (controle);
- b. Defina **TODOS** os procedimentos de acesso a todas as casas, não somente as casas de temporada.
- c. Para casas de temporada:
 - Crie documentos padrões autorizando o acesso, com envio prévio da autorização e de todos os documentos dos ocupantes temporários ou;
 - Desenvolva uma aplicação que faça esse registro com o envio de documentos anexos (validação e inibição).
 - *Eu me disponibilizo para desenvolver ou acompanhar o desenvolvimento de uma aplicação web que atenda às necessidades do nosso condomínio*
 - Documentos propostos:
 - a. Cadastro prévio da autorização
 - b. Período de uso – data de entrada e data de saída
 - c. Identificação dos hóspedes temporários
 - 1. Anexar cópia dos documentos dos hóspedes temporários
 - d. Realizar o cadastro do veicular (marca/modelo e placa)
- d. Solicite os documentos confiáveis e disponibilizados de forma gratuita pelos órgãos governamentais (consulta previa aos públicos sobre quem são os hóspedes (corresponsável - proprietário do imóvel), devendo ser enviada essa documentação, ou anexada a aplicação web (sistema), junto as demais, por exemplo, solicite:
 - 1. Certidão de nada consta pessoal, através do site <https://cnc.tjdft.jus.br/>
 - 2. Ficha de consulta do SERASA pessoal, através do site <https://www.serasa.com.br/>
- e. Padronize o procedimento da identificação e liberação dos hóspedes temporários:
 - 1. Como deverão ser abordados e identificados na entrada (condomínio deverá ter **um padrão de atendimento rígido nesses casos**), ou, se tivermos uma aplicação web, facilita essa verificação.

- f. Padronize regras de utilização, com aplicação de **multas/advertências** no caso de abusos para esse tipo de locação;
 - g. Fiscalize.
- Em relação a decisão do STJ, faço as ponderações abaixo:
 1. Devemos entender que o cenário do Village é outro;
 2. Temos a mais de 15 anos diversas unidades que já trabalham como casas de temporada, vide a situação do SINDJUSTIÇA;
 3. Abaixo ponderações sobre a decisão do STJ e o Village:

Adendo sobre o uso das casas de temporada, já fazendo uma linha comparativa com a decisão do STJ, conforme notícia disponibilizada em 20/04/2021:

Fonte: [Condomínios residenciais podem impedir uso de imóveis para locação pelo Airbnb, decide Quarta Turma \(stj.jus.br\)](#)

Decisão válida para o cenário julgado pelo STJ, não ao cenário do Village.

Lembrando que as decisões são personalíssimas, ou seja, aplicadas somente ao cenário ou situação julgada. Pode ser aplicada em outro local? Sim, desde que o cenário apresentado seja similar ou muito próximo ao julgado, o que não é o caso do Village, que já tem permitido essa prática e também tem ganhos financeiros com a locação de casas de temporada.

Além disso, ainda temos o princípio da boa-fé, que pode ser aplicado, por exemplo, aos imóveis do SINDJUSTIÇA.

Feita essas iniciais, entendam que não se trata de contestação a decisão do STJ, mas o cenário apresentado naquele caso é referente à condomínio residencial vertical, locação via plataformas digitais, ainda não regulamentadas no Brasil, cuja características da hospedagem estão a alta rotatividade no local e a oferta de serviços – situação presente no caso julgado, e aplicado apenas a duas unidades naquela situação, que pelo documento, estavam cometendo algum tipo de abuso. Vejam que a decisão não foi unanime.

Conforme o documento: “...direito do proprietário condômino de usar, gozar e dispor livremente do seu bem imóvel, nos termos dos artigos 1.228 e 1.335 do Código Civil de 2002 e 19 da Lei 4.591/1964, deve harmonizar-se com os direitos relativos à segurança, ao sossego e à saúde das demais múltiplas propriedades abrangidas no condomínio, de acordo com as razoáveis limitações aprovadas pela maioria de condôminos”

Isso leva ao entendimento que o assunto deve ser tratado ao cenário do village. Temos características diferentes da situação julgada: somos condomínio residencial, condomínio de casas – condômino horizontal. Não oferecemos serviços. O acesso a área de lazer para pessoas temporárias pode gerar lucro para o condomínio, ou seja, existe uma relação de certa maneira de “ganha-ganha”. E temos o SINDJUSTIÇA: são 13 unidades que são utilizadas pelo público do SINDJUSTIÇA-GO, no conceito de casas de temporada, ha, pelo menos, mais de 15 anos.

Entendo que TODOS os visitantes, assim como os prestadores de serviço, devem ser identificados e vinculados a uma unidade, a qual o proprietário do imóvel é quem autoriza a sua entrada no condomínio, caso contrário, não poderão entrar sem autorização.

Os visitantes temporários que não estão junto ao proprietário, mas autorizados por um, pagam pelo ingresso à área de lazer (clube) diretamente a administração para utilizar aquela área. Só esse cenário pode fazer uma grande diferença: o condomínio, olhando de maneira fria, obtém lucro também com a presença desses locatários temporários.

Então não há lucro ou benefício somente para o proprietário do imóvel temporário, mas também há para o condomínio.

Por isso, temos de analisar essa situação com a visão voltada ao nosso cenário e contexto.

Eu entendo que essa situação deveria ser amadurecida internamente e levada uma proposta de controle para essa situação.

Fiz as sugestões no inicial deste tópico, que podem ser adotadas.

Analistem, fiscalizem e tornem público.