



# REVISTA DOS CONDOMÍNIOS

ANO 2 | EDIÇÃO 29 | AGOSTO /2024

## *Desafio dos síndicos: Cuidados a tomar nas obras internas e unidades*

### **LGPD**

QUAIS SÃO OS CUIDADOS  
QUE O SÍNDICO NÃO PODE  
DEIXAR DE CUIDAR?

### **FUNDO TRABALHISTA**

A IMPORTÂNCIA DO  
FUNDO PARA NÃO SER  
PEGO DE SURPRESA

### **COBRANÇA ILEGAL DA ÁGUA**

SÍNDICO, VOCÊ PODE  
ESTAR SENDO INDUZIDO  
A LESAR O CONDÔMINO

**GARAGENS** COMO FAZER A ADEQUAÇÃO PARA CARROS ELÉTRICOS



APRIMORA



## APRIMORA

-  **Cursos presenciais e a distância**
-  **Palestras e eventos**
-  **Treinamento e Qualificação para administradoras, imobiliárias e condomínios**



21 9 8476-5645

[cursoaprimora.com.br](http://cursoaprimora.com.br)



Rua Gavião Peixoto  
nº 183 Icaraí -  
Niterói/RJ

# Prestação de Contas: Ferramenta importantíssima para tomada de decisão

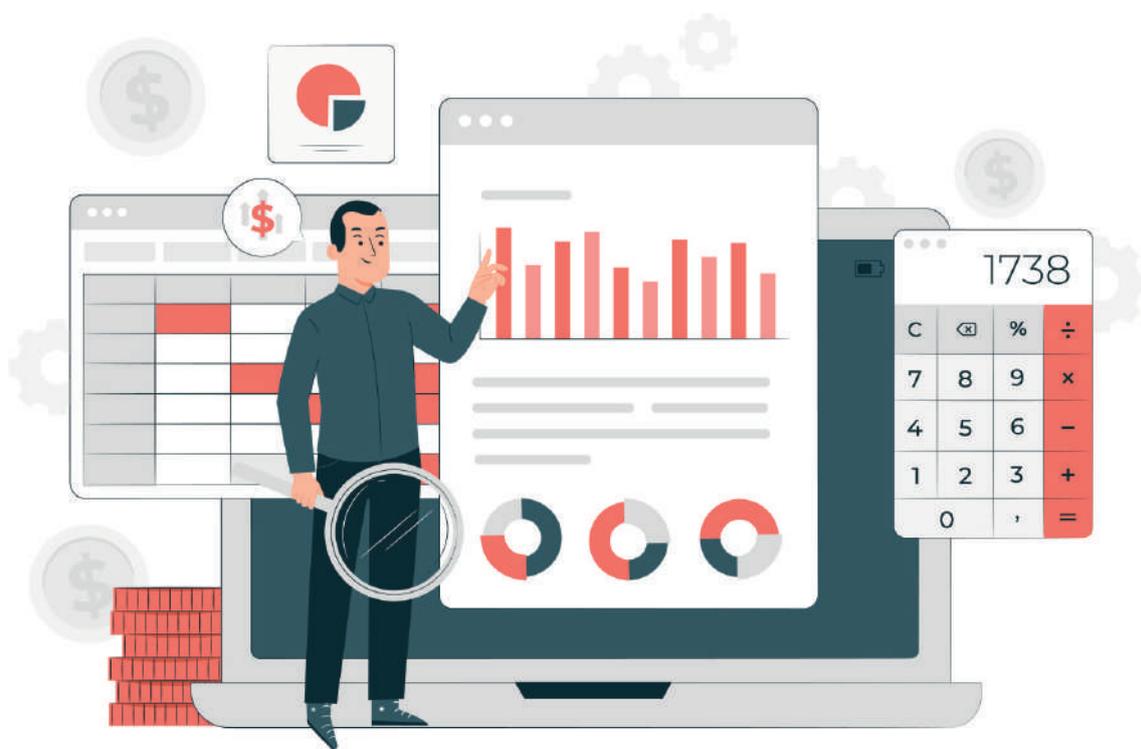


A prestação de contas em condomínios é uma prática essencial para garantir a transparência e o bom funcionamento das operações financeiras. Em uma entrevista exclusiva à Revista dos Condomínios, Márcia Gonçalves, especialista em administração condominial, discutiu em detalhes as responsabilidades, estratégias e medidas essenciais para promover a transparência e a participação ativa dos moradores. Destacando a importância de relatórios consolidados e de uma comunicação clara e frequente, a entrevista revela insights valiosos sobre como tornar a prestação de contas uma ferramenta poderosa para fortalecer a confiança e a eficiência na gestão condominial. Com a crescente necessidade de transparência e responsabi-

lidade, a entrevista de Márcia Gonçalves lança luz sobre os elementos fundamentais que impulsionam a prestação de contas nos condomínios, garantindo um ambiente seguro e confiável para todos os envolvidos.

**Repórter da Revista dos condomínios:** Qual é o procedimento padrão para a prestação de contas nos condomínios? Os condôminos participam de uma reunião específica ou recebem algum tipo de documento para esse fim?

**Márcia Gonçalves:** O processo de prestação de Contas habitualmente se dá de forma anual, respeitando o que diz a Convenção Condominial e conforme o Código Civil Bra-





## Condomínio edilício e conflitos no uso da propriedade

*Chame o síndico, o gestor de propriedades urbanas*

O condomínio edilício é uma criação relativamente recente, resultante de transformações sociais que ocorreram no início do século XX, as quais deram origem a novos padrões de ocupação urbana. Suas raízes, na verdade, estão firmemente plantadas no âmbito da propriedade imobiliária, mais precisamente na sua evolução em direção à copropriedade.

Enquanto o conceito de direito de propriedade, no qual um único titular mantém o controle exclusivo sobre um bem, remonta a tempos antigos e desempenha um papel crucial na organização das sociedades humanas, ao longo do tempo, ocorreram mudanças substanciais que conduziram ao reconhecimento de modalidades alternativas de propriedade, tais como a copropriedade.

A copropriedade se configura quando múltiplas pessoas compartilham os direitos sobre um determinado bem, mas se diferencia notavelmente da tradicional propriedade individual, uma vez que representa uma relação complexa entre os coproprietários. Essa nova forma de propriedade, associada, dentre outros, a condomínios edilícios, é uma resposta às demandas da sociedade contemporânea e à necessidade de uma gestão coletiva de recursos patrimoniais compartilhados em ambientes urbanos densamente povoados.

Esse tipo de condomínio estabelece uma estrutura legal e normativa, juntamente com órgãos de administração, destinados a representar os interesses dos condôminos tanto internamente, entre os proprietários, quanto externamente, em suas relações com terceiros.

As regulamentações legais estabeleceram alguns órgãos de administração, como o síndico (encarregado da execução), a assembleia de condôminos (responsável pelas deliberações e normas) e o conselho fiscal (encarregado da supervisão e controle). Além disso, é possível criar e reestruturar outros órgãos por meio da convenção, que é o estatuto social e coletivo específico próprio de cada condomínio edilício.

O condomínio edilício é uma forma complexa de direito de propriedade compartilhada. Segundo o jurista Sílvio Salvio de Venosa “nenhuma outra modalidade de propriedade talvez tenha levantado maior riqueza de problemas jurídicos e sociais do que a denominada propriedade horizontal, propriedade em planos horizontais ou propriedade em edifícios. A começar pela sua denominação”.

Os conflitos nos condomínios surgem, principalmente, do uso inadequado da propriedade, gerando atritos entre os diversos proprietários ao utilizarem os espaços privados e coletivos de maneira irregular, violando os deveres de sossego, saúde e segurança. Outra fonte constante de conflitos é o descumprimento das normas internas, estabelecidas para garantir os direitos e deveres dos moradores, visando a utilização harmônica da propriedade. Essas duas fontes permanentes de conflitos desafiam a atuação dos síndicos, que são verdadeiros gestores de propriedades urbanas.

### **Francisco Machado Egito**

*Advogado, administrador e contador. É CEO do Grupo Francisco Egito, empresa que atua na área condominial e imobiliária. É coordenador da comissão de Contabilidade Condominial do CRC-RJ, coordenador da UNICRECI-RJ, presidente da comissão nacional de Direito Imobiliário da ABA e presidente da comissão de Gestão de Propriedades Urbanas, Mercado e Negócios Imobiliários da OAB-RJ. É diretor da Revista dos Condomínios, do curso Aprimora e do CBEPJUR.*

Amigos leitores, enfim está chegando um pouquinho de frio, não é mesmo? Mas na contramão desse clima essa edição traz temas com discussões realmente quentes. Na manchete dessa edição nós estamos trazendo a questão dos cuidados (e riscos) no momento das obras dentro do condomínio e, o que é mais preocupante, das pequenas e, às vezes, imperceptíveis “pequenas obras” nas unidades. Será que a “obrinha” está mexendo em alguma coluna ou parte da estrutura? A tal obra tem algum engenheiro responsável? Senhor síndico: o senhor deu uma passadinha por lá? O síndico não tem que possuir conhecimentos na área, mas pode muito bem fazer algumas perguntas a cerca do plano das mudanças a serem executadas.

Logo depois da manchete, a gente traz a questão da cobrança de água. Você sabe realmente como ela é calculada? Pois depois de produzir a entrevista eu mesmo respondo: nunca pensei que pudesse estar sendo enganado! Um conselho: corre para ler.

Nesse mesmo ritmo, destaco a Lei Geral de Proteção de Dados. Esse alerta vai para o síndico: você não sabe dos cuidados que deve tomar em relação a ela e você pode estar correndo o risco de estar em desconformidade e gerando passivo para o condomínio.

Para terminar, uma discussão que precisa estabelecida: o número de carros elétricos está crescendo a uma taxa relevante. Síndico, como seu condomínio está planejando atender essa demanda?

É isso, pessoal. Esperamos que as perguntas, dicas e discussões propostas sejam valiosas para todos vocês.

Boa leitura a todos.

**Ricardo Britto** é jornalista e editor-chefe da Revista dos Condomínios

## ÍNDICE

**3** Prestação de Contas: Ferramenta importantíssima para tomada de decisão

**11** Fundo Trabalhista: O que é e a importância do recurso na prestação de contas para o condomínio

**15** Maximizando a eficiência financeira: A importância da Assessoria Contábil em condomínios

**17** Instalação de condomínio sob os aspectos legais, técnicos e comerciais

**23** Os riscos e desafios por trás das obras realizadas em condomínios

**29** Tarifa de água: a cobrança ilegal nos condomínios

**34** Pontos Elétricos: Solução dos condôminos e “dor de cabeça” para os síndicos?

**41** Importância da transparência no tratamento de dados pessoais



sileiro, em seu artigo 1.348, inciso VIII, que diz: “prestar contas à assembléia, anualmente e quando exigidas;”. Desta forma, podemos observar que a prestação de contas vai além de uma apresentação anual e assemblear, ou seja, há a possibilidade de se fazer necessário “quando exigidas”, o que requer uma preparação e organização financeira do síndico para estar apto a responder ou esclarecer as dúvidas de condôminos no tempo que surgirem. Se pensarmos assim, não teremos somente o ambiente de uma assembleia, mas pode ser solicitado a qualquer tempo e em outros lugares, quer seja em uma sala de administração ou e-mail, por exemplo. Quanto a documentos, é de bom tom que haja um relatório consolidado, que seja transparente ou uma apresentação em Power point, mostrando assim o direcio-

namento do que será informado e de forma inteligível e ao alcance de todos para entendimento.

**Repórter da RDC:** Quais são os compromissos e tarefas associados à função de prestador de contas?

**Márcia Gonçalves:** Um prestador de contas, geralmente, é uma pessoa que irá fornecer informações e esclarecimentos sobre suas atividades financeiras, ligadas às operações ou administrativas a uma parte interessada, que no caso serão os condôminos. As principais responsabilidades de um prestador de contas seria responder de forma ativa e passiva, civil e criminalmente por todos os atos de sua gestão, o que pode incluir não só a parte financeira, mas a administrativa e operacional, sejam pelas ações ou até pelas omissões

“

SER UM GESTOR TRANSPARENTE É FUNDAMENTAL PARA CONSTRUIR A CONFIANÇA E A SUBSTITUIÇÃO COM SUA EQUIPE, COLEGAS DE TRABALHO E OUTRAS PARTES INTERESSADAS.

“

NÃO ESCONDER INFORMAÇÕES IMPORTANTES. SE O SÍNDICO TEM OBSTÁCULOS OU DESAFIOS, COMPARTILHAR COM O SEU CONSELHO DE MANEIRA HONESTA E ABERTA...



## Sustentabilidade na Contabilidade de Condomínios

Falar de sustentabilidade é falar do futuro, da nossa capacidade de atender às necessidades das gerações futuras. Na contabilidade, vejo como podemos contribuir significativamente para ações ecologicamente corretas e financeiramente viáveis, tanto na gestão empresarial quanto condominial. A avaliação de um contabilista é crucial para a sustentabilidade. A contabilidade baseia-se em dados concretos, facilitando a aplicação de práticas sustentáveis. Avalia a viabilidade e traz soluções práticas para a implementação de projetos sustentáveis. Adotar essas práticas, seja em empresas ou condomínios, visa reduzir custos e aumentar o superávit. Vamos considerar ambos de forma semelhante, destacando as particularidades quando necessário.

### Exemplos Práticos de Sustentabilidade em Condomínios

#### 1. Troca de Lâmpadas e Luminárias por LEDs

- Benefícios: Economia de mais de 50% no consumo de energia elétrica e maior durabilidade.
- Aplicação: Garagens, corredores e áreas comuns.
- Solução Contábil: Registrar o investimento inicial e acompanhar a redução nas despesas de energia. Gerar relatórios comparando os custos antes e depois da troca.

#### 2. Recolhimento de Água da Chuva

- Benefícios: Economia significativa no consumo de água, redução de custos e impacto ambiental positivo.
- Aplicação: Jardinagem, limpeza de áreas comuns e, dependendo da aplicação, até para banhos.
- Solução Contábil: Documentar os custos de instalação e monitorar as economias na conta de água. Criar gráficos mostrando a relação entre o investimento e a redução de despesas.

#### 3. Coleta Seletiva

- Desafio: Implementação inicial pode gerar incômodos.
- Solução Gradual: Começar com um material específico, como plásticos, e vendê-los para empresas de reciclagem, gerando retorno financeiro. Gradualmente adicionar vidros, metais e papéis.
- Solução Contábil: Mensurar e contabilizar os ganhos obtidos com a venda dos materiais recicláveis. Desenvolver relatórios que mostrem o impacto financeiro positivo.

#### Como a Contabilidade Pode Ajudar

A contabilidade transforma essas iniciativas em práticas mensuráveis e verificáveis. Todos esses processos devem ser registrados e acompanhados por relatórios e gráficos. A contabilidade ajuda a planejar e visualizar o futuro após a implementação das práticas sustentáveis.

Um Plano Diretor pode garantir a continuidade das iniciativas, envolvendo planejamento estratégico, cronograma e alocação de recursos. A contabilidade pode ajudar a separar parte do superávit para reinvestir em novas iniciativas de sustentabilidade, criando um ciclo benéfico para o condomínio.

Portanto, a contabilidade trata o condomínio como uma empresa, visando o superávit e a autossustentabilidade. Mensurando e contabilizando os resultados, a contabilidade não só torna as mudanças viáveis, mas também proporciona uma visão clara dos benefícios econômicos e ambientais das práticas sustentáveis.

#### Marcos Galvão

*Síndico profissional, diretor financeiro da ASSINPRO (Associação de Síndicos Profissionais de Pernambuco), CEO da Estratégia Consultoria, Contabilista desde 1998 e desenvolvedor de Sistemas desde 1997, técnico em edificações desde 2015, formado em Matemática com especializações em: Arquitetura de Sistemas, Segurança da Informação e Matemática*

#### Contato

✉ [coaleth@gmail.com](mailto:coaleth@gmail.com)  
☎ 81 991102501

em sua gestão. Então, estar atento às situações ocorridas em um condomínio, acompanhar, providenciar pagamentos, responder ou orientar, estariam no plano básico de uma gestão que tem a obrigação de prestar contas não só a condôminos, mas também a terceiros. Senão vejamos, um Condomínio pode passar por fiscalização de rotina, seja municipal por uma simples Autovistoria que tenha sido realizada e não concluída a êxito ou simplesmente não feita, seja trabalhista por contratações equivocadas ou falta de formalização da mesma ou ainda a fiscal por falta de cumprimento de obrigações principais para com recolhimento de impostos ou secundárias para com a entrega de declarações mensais ou anuais. Lembrando que de todos os exemplos mencionados incorrem em multa por falta de descumprimento, o que onerará ainda mais o orçamento de um Condomínio e trará falta de credibilidade para o gestor responsável.

**Repórter da RDC:** Quais são as estratégias e práticas fundamentais para se tornar um gestor transparente?

**Márcia Gonçalves:** Ser um gestor transparente é fundamental para construir a confiança e a substituição com sua equipe, colegas de trabalho e outras partes interessadas. A transparência implica na divulgação de informações de forma honesta, aberta e acessível, de modo que todos possam entender as decisões e ações tomadas. Aqui estão algumas diretrizes sobre como ser um gestor transparente:

- Comunicar-se de forma clara e frequente: Estabelecer um canal de comunicação aberto com seus condôminos e outras partes interessadas.
- Comunicar-se regularmente: Manter uma comunicação constante com a comunidade condominial. Isso pode ser feito por meio de reuniões, atualizações por e-mail, mensagens instantâneas ou outras formas de comunicação interna. Informar os membros do Conselho e se reunir com os mesmos sobre o progresso dos projetos, metas e desafios é uma prática importante.
- Ser honesto: Não esconder informações importantes. Se o síndico tem obstáculos ou desafios, compartilhar com o seu Conselho de maneira honesta e aberta pode abrir caminhos para uma melhor decisão. Isso ajuda a construir confiança, pois os membros sabem que podem contar com você para obter informações precisas.

- **Escutar atentamente:** Estar aberto a ouvir as preocupações, feedback e ideias da equipe e condôminos, pode antecipar muitos problemas. Demonstrar empatia e estar disposto a considerar diferentes perspectivas, pode ajudar bastante o relacionamento interno.

- **Tomar decisões com base em fatos:** Tomar decisões informadas por meio de análises e dados, em vez de confiar apenas na intuição ou na opinião pessoal. Isso ajuda a garantir que as decisões sejam tomadas de maneira justa e lógica.

- **Manter a confidencialidade quando necessário:** Embora a transparência seja importante, também é essencial respeitar a confidencialidade em situações que envolvem informações confidenciais ou pessoais e isso acontece muito em condomínios, precisamos preservar as vezes informação e pessoas.

- **Ser consistente:** A transparência deve ser uma característica consistente numa liderança, não algo que se aplique apenas quando for acordado. A ajuda consis-

te para construir confiança ao longo do tempo.

- **Relatórios Financeiros:** Preparar e apresentar relatórios financeiros precisos e transparentes, que mostre onde se iniciou o período e onde finalizou, projeções de resultados, projeções de fluxo de caixa e notas explicativas. Esses relatórios são geralmente elaborados de acordo com os atos e fatos ocorridos em uma gestão.

- **Transparência:** Fornecer informações completas é um fator bastante importante. Fazer uma demonstração com fotos e vídeos das situações ocorridas e principalmente das que envolveram questões financeiras traz maior lucidez ao que se está buscando demonstrar.

**Repórter da RDC:** Qual é o intervalo de tempo em que os registros financeiros costumam passar por uma análise detalhada?

**Márcia Gonçalves:** A frequência dos registros financeiros serem revisados são periódicos, particularmente entendo que o acompanhamento deve ser diário com



“

QUANDO OCORRE UMA FALTA DE ESCLARECIMENTO DE CONTAS, É IMPORTANTE TOMAR MEDIDAS PARA RESOLVER ESSA QUESTÃO E ESCLARECER AS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS EM QUESTÃO

“

NAS REUNIÕES DO CONDOMÍNIO, PARTICIPAR DAS VOTAÇÕES PARA INFLUENCIAR AS DECISÕES RELACIONADAS A ORÇAMENTOS, DESPESAS E PROJETOS PODE SER UM DIFERENCIAL.





uma revisão mensal, isso ajuda qualquer ajuste rápido e evita a publicação de balanços equivocados.

**Repórter da RDC:** Quais medidas devem ser implementadas diante de uma situação em que as contas não são devidamente esclarecidas?

**Márcia Gonçalves:** Quando ocorre uma falta de esclarecimento de contas, é importante tomar medidas para resolver essa questão e esclarecer as informações financeiras em questão. Aqui estão algumas ações que podem ser tomadas:

- Identificar a falta de esclarecimento: Primeiro, é essencial identificar claramente quais informações financeiras não estão claras ou estão em falta. Isso pode envolver a revisão de registros financeiros, auditorias contábeis ou qualquer documentação relevante.

- Comunicar o problema: Entrar em contato com a parte envolvida responsável pelas informações financeiras que não estão claras e comunicar a falta de esclarecimento. Isso pode ser de um contador, da administradora ou do próprio síndico que tenha informações relevantes.

- Documentar a comunicação: É importante

documentar todas as comunicações relacionadas à falta de esclarecimento de contas. Manter registros por escrito, como e-mails, cartas ou notas de reuniões, para garantir um registro claro do processo.

- Revisar a documentação existente: Analisar todos os registros financeiros e documentos disponíveis para verificar se as informações foram arquivadas, mas podem estar escondidas ou mal interpretadas.

- Envolver profissionais: Se a falta de esclarecimento de contas envolve questões complexas ou legais, pode ser necessário envolver profissionais, habilitados para a questão.

**Repórter da RDC:** Quais passos os moradores podem tomar para promover a transparência e participar ativamente da prestação de contas no condomínio?

**Márcia Gonçalves:** Os moradores de um condomínio podem desempenhar um papel ativo na promoção da prestação de contas e da transparência na gestão do condomínio. Vejamos algumas maneiras pelas quais eles podem se envolver:

- Participando da assembleia geral: A assembleia de condomínio é um fórum importante onde as decisões são tomadas e as informações são compartilhadas. Comparar as reuniões para acompanhar e influenciar a

gestão do condomínio pode ser um diferencial.

- **Candidatura para cargos no conselho:** Se os condôminos estiverem dispostos a dedicar tempo e esforço à administração do condomínio, considerar a candidatura de um cargo no conselho. Os membros do conselho desempenham um papel fundamental na tomada de decisões e na supervisão das finanças.
- **Exerça o direito de voto:** Nas reuniões do condomínio, participar das votações para influenciar as decisões relacionadas a orçamentos, despesas e projetos pode ser um diferencial.
- **Acompanhar as finanças:** Solicitar cópia dos relatórios financeiros e das auditorias contábeis do condomínio, se houver e buscar entender as receitas, despesas e reservas financeiras, pode ser uma boa medida de controle.
- **Fazer perguntas e peças de esclarecimento:** Não he-

sitar em fazer perguntas durante as reuniões ou por meio de comunicações formais, como e-mails. Perguntas sobre despesas, projetos e outras questões relevantes podem ser muito úteis no processo de participação na decisão de uma assembleia, por exemplo.

- **Participar de comissões ou grupos de trabalho:** Alguns condomínios têm comissões ou grupos de trabalho dedicados a questões específicas, como manutenção, segurança, ou questões financeiras. Participar desses grupos para contribuir com suas ideias e conhecimentos pode contribuir bastante para a vida do condomínio.
- **Estar ciente das regras e regulamentos:** Familiarizar-se com as regras e regulamentos do condomínio, bem como com os estatutos, convenção e regimento interno. Isso ajudará a entender os procedimentos e a base legal das decisões.
- **Manter um diálogo cons-**

“

NÃO HESITAR EM FAZER PERGUNTAS DURANTE AS REUNIÕES OU POR MEIO DE COMUNICAÇÕES FORMAIS, COMO E-MAILS. PERGUNTAS SOBRE DESPESAS, PROJETOS E OUTRAS QUESTÕES RELEVANTES...

“

É IMPORTANTE LEMBRAR QUE A PRESTAÇÃO DE CONTAS E A TRANSPARÊNCIA DEPENDEM EM GRANDE PARTE DA COOPERAÇÃO E ENVOLVIMENTO ATIVO DE TODOS OS MORADORES.

Pós-graduação Lato Sensu

## DIREITO IMOBILIÁRIO



### DISCIPLINAS:

A PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA E OS DIREITOS REAIS  
ASPECTOS FISCAIS DA PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA  
LOCAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS  
ADVOCACIA EXTRAJUDICIAL IMOBILIÁRIA  
DIREITO REGISTRAL APLICADO AOS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS  
DOCUMENTAÇÃO IMOBILIÁRIA  
INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA **E MUITO MAIS.**

### MODALIDADE EAD

**QUARTAS-FEIRAS, DAS 18H30 ÀS 21H30**

DESCONTO DE 40% PARA ADVOGADOS

**18X R\$275,40**

DESCONTO DE 58% PARA CORRETORES IMOBILIÁRIOS

**18X R\$192,78**

DESCONTO DE 65% PARA CORRETORES DE IMÓVEIS

INSCRITOS NO CRECI - RJ, GO E SC

**18X R\$160,65**

### MODALIDADE PRESENCIAL

**QUINTAS-FEIRAS, DAS 09H ÀS 12H**

DESCONTO DE 40% PARA ADVOGADOS

**18X R\$275,40**

DESCONTO DE 58% PARA CORRETORES IMOBILIÁRIOS

INSCRITOS NO CRECI-RJ:

**18X R\$192,78**

LOCAL DAS AULAS:



Pós-graduação Lato Sensu

## DIREITO CONDOMINIAL

### DISCIPLINAS:

CONDÔMÍNIO, USO DA PROPRIEDADE, DIREITOS E DEVERES  
ASSEMBLEIA DE CONDÔMINOS  
A INADIMPLÊNCIA EM CONDÔMÍNIOS  
ASPECTOS CRIMINAIS NO DIREITO CONDOMINIAL  
CONTRATOS CONDOMINIAIS **E MUITO MAIS.**

### MODALIDADE EAD

**SEGUNDAS-FEIRAS, DAS 18H30 ÀS 21H30**

DESCONTO DE 40% PARA ADVOGADOS, SÍNDICOS E GESTORES

**18X R\$275,40**

*Aperfeiçoamento Profissional EAD (aulas ao vivo)*

## DIREITO CONDOMINIAL AVANÇADO

### Certificação CBEPJUR

Taxa de matrícula: R\$50,00

Investimento de 10x

**R\$120,00**

no cartão de crédito

INÍCIO  
**07**  
OUTUBRO

INÍCIO  
**18**  
SETEMBRO

INÍCIO  
**19**  
SETEMBRO

INÍCIO  
**26**  
SETEMBRO



COORDENADOR DOS CURSOS  
**FRANCISCO MACHADO EGITO**

Você é um síndico, gestor condominial, advogado, contador, administrador, engenheiro ou arquiteto que busca se destacar no mercado?

O CBEPJUR tem a **solução definitiva** para você!

Ficou interessado?

**21 96731-1254**



## Quando o Stalking pode ser identificado na sua equipe?

Esse é um assunto bem delicado, porém necessário de falar, pois evita muitos processos e desgastes psicológicos. O stalking é o crime de perseguição a uma pessoa específica. É uma conduta ilícita, muitas vezes, obsessiva, que ganhou nova forma, possibilidade e dimensão na era digital. O tema é amplo e tem desdobramentos na liberdade pessoal da vítima, consequências psicológicas e, potencialmente, impactos econômicos e de imagem sérios para a empresa envolvida. Você já passou por isso com algum funcionário? Muitas vezes essas ações não acontecem somente de chefe para subordinado, assim como de condômino para o funcionário e sim entre os próprios colegas de trabalho sabia?

O crime de perseguição é descrito no novo artigo 147-A do Código Penal como “perseguir alguém, reiteradamente e por qualquer meio, ameaçando-lhe a integridade física ou psicológica, restringindo-lhe a capacidade de locomoção ou, de qualquer forma, invadindo ou perturbando sua esfera de liberdade ou privacidade”. Esse intento é obtido de diversas formas: ligações telefônicas, mensagens SMS, aplicativo ou e-mail, publicações de fatos ou boatos, envio de presentes injustificados, perseguir a vítima nos lugares que frequenta, inclusive, o cyberstalking, que é a perseguição realizada por intermédio da internet, normalmente por meio de redes sociais, em que o perseguidor antecipa os movimentos de sua vítima e procura se imiscuir em sua vida privada, sem ser convidado, forçando sua entrada.

É importante que o líder da equipe esteja sempre atento a comportamentos e situações que possam ter semelhança com o que estamos relatando e saiba que para caracterizar o crime, é necessário que isso seja feito de forma intencional (dolosa) e repetida. O combate ao stalking em ambientes de convivência como é o caso de empresas, associações, deve ser feito de forma ativa e ostensiva. Sob o aspecto institucional e de pessoal, sugere-se a inclusão de regras de conduta claras, inclusive nos contratos de trabalho e regras associativas, que, terminantemente, proíbam condutas assemelhadas, que devem ser também incluídas, no regulamento interno.

Ainda sob o aspecto de pessoal, devem ser realizados periodicamente treinamentos e campanhas informativas, que identifiquem condutas parecidas e como proceder, deixando claro que a entidade não compactua com estas. Tais regras devem estar afixadas em quadros de aviso, inclusive, a divulgação dos canais sigilosos para encaminhamento de denúncias.

Gestão COM pessoas precisa ter atenção aos detalhes para que a equipe sempre tenha o ponto de apoio no seu líder!

Até a próxima!

**Christiane Romão**

*Psicóloga, síndica profissional, gerente condominial, MBA em gestão de pessoas, CEO do Meu síndico.vc*

**Contato**

📧 @christiane\_romao

trutivo: Colaborar com outros moradores e membros do conselho para resolver problemas de forma construtiva e cooperativa.

- Sugerir melhorias e inovações: Compartilhar ideias para melhorar a gestão do condomínio e torná-lo mais eficiente e transparente.

- Fiscalizar as contas: Se o condomínio permitir, considerar a participação de um comitê de fiscalização ou auditoria para revisar as contas e garantir a integridade financeira.

- Manter-se informado: Ficar atento às atualizações e comunicados da administração e do conselho para estar a par de eventos e decisões importantes.

É importante lembrar que a prestação de contas e a transparência dependem em grande parte da cooperação e envolvimento ativo de todos os moradores. Ao trabalhar juntos e apoiar um ambiente de comunicação aberto e colaborativo, é possível garantir uma gestão mais eficaz e transparente no condomínio.



**Márcia Mendonça**

*Síndica, auditoria condominial, contadora, CEO da Confiança Contábil, membro da Comissão de Contabilidade Condominial do CRC/RJ, membro convidada da ABA Nacional*

**Contatos**

☎ 21 98303-2660

📧 @marcia.confiancacontabil



# Fundo Trabalhista: O que é e a importância do recurso na prestação de contas para o condomínio

O Fundo Trabalhista nada mais é do que uma receita e despesa ordinária. Conclusão, o inquilino e o condômino (o proprietário residente na unidade condominial), devem contribuir com esta receita. O Fundo Trabalhista aplica-se aos condomínios cujo quadro de colaboradores seja próprio. Isto é, o condomínio é o empregador direto dos profissionais que ali trabalham.

Para melhor explicitar essa questão, o repórter da Revista dos Condomínios foi ouvir o especialista Marcos Magalhães.

**Repórter da Revista dos Condomínios** – Fale um pouco para nós sobre o fundo trabalhista.

**Marcos Magalhães** – Vamos começar pelos problemas que podem ser criados pela falta de uma melhor administração desses recursos. Embora, em sua maioria, as administradoras se limitam, em muitas previsões orçamentárias, a provisionar o custeio para o pagamento de férias com adicional de 1/3 (mais o décimo terceiro salário), nem todas provisionam o percentual para a rescisão trabalhista. O que pode ocorrer a qualquer

momento e, nesse caso, originar uma crise, caso o condomínio não reúna caixa suficiente para honrar com as obrigações trabalhistas.

**Repórter da Revista dos Condomínios** – Mas essas administradoras não incluem a rescisão em suas previsões?

**Marcos Magalhães** – Ainda que as administradoras incluam a rescisão nas previsões orçamentárias o custeio com as férias e décimo terceiro, o “sistema” de elaboração de prestação de contas (balancete mensal), inclui a título de receita ordinária, o cálculo das provisões.

**Repórter da Revista dos Condomínios** – Poderia explicar melhor com um exemplo prático?

**Marcos Magalhães** – Vamos considerar, hipoteticamente, o valor dos salários dos funcionários, o total de \$ 1500,00. Neste caso os valores a serem provisionados seriam:

Décimo terceiro - 1/12	\$ 125,00
Férias 1/3	\$ 500,00



## Responsabilidade civil diante do descumprimento das medidas restritivas previstas na Lei Maria da Penha

Questiona-se qual o grau de responsabilidade do condomínio e, por via de consequência, do próprio síndico, diante da notícia de expedição de uma ordem judicial sob a forma de uma das medidas restritivas previstas na Lei Maria da Penha.

Inicialmente, convém lembrar que, objetivando proteger a mulher vítima de violência doméstica e familiar, a LMP opera em três eixos estruturantes, a saber, prevenção, proteção e responsabilização.

Com efeito, tendo perdido a sua natureza cautelar, e adquirindo, segundo o novo entendimento esposado pelo Superior Tribunal de Justiça (STJ), o perfil de tutela inibitória, as medidas restritivas da LMP independem de processo, inquérito policial e até mesmo boletim de ocorrência.

Caso uma moradora apresente ao condomínio uma cópia da decisão judicial que determina ao morador o seu afastamento do lar, o nosso entendimento é o de que, movido por um dever moral, de fraternidade e de solidariedade humana, a gestão condominial deve atuar de forma a contribuir ao máximo para a observância desse comando judicial, impedindo, no que for possível, o acesso do morador ao edifício.

Contudo, a nosso ver, o condomínio não possui dever jurídico de cumprir tal determinação, isso porque a ordem judicial foi exarada para pessoa determinada (o ex-conjuge, ex-namorado etc.), restringindo o seu alcance às pessoas envolvidas na relação jurídica doméstica, afetiva ou familiar.

Por óbvio que caso a ordem judicial tenha sido designada para o condomínio, esse deverá cumpri-la com o máximo rigor, uma vez que, nesta hipótese, saímos da esfera do simples dever moral para ingressar na seara da estrita obrigação jurídica.

De ser lembrado que nosso repertório jurisprudencial já registra hipóteses de responsabilização de condomínio por inobservância de determinação judicial relacionada ao cumprimento de medidas restritivas previstas na LMP.

Temos assim que a vara de Execução de Penas e Medidas Alternativas de Goiânia, acolheu pedido de medidas protetivas de uma vítima de seu ex-companheiro e impôs, de ofício, multa diária no valor de R\$ 5 mil a condomínio residencial, não participante do processo, caso permita o acesso do ofensor à residência da ex-companheira.

Nesse sentido, convém atentar para a importância de decisões judiciais do referido jaez, visto que casos como o acima descrito comportam a adoção do princípio do "atrio traiceret arbitrium" (transporte da decisão judicial) ao condomínio onde a vítima reside para fazer cumprir com máxima efetividade o comando da decisão judicial.

### Vander Andrade

Advogado, mestre e doutor em Direito, pós-graduado em Direito Imobiliário, vice-presidente da J. Reuben Clark Law Society e presidente da Associação Nacional de Síndicos e Gestores Condominiais

### Contato

✉ [vanderandradeadvogado.com.br](mailto:vanderandradeadvogado.com.br)  
🌐 [www.institutocondominiale.net](http://www.institutocondominiale.net)  
📱 @vanderfdeandrade



Abono 1/3	\$ 166,67
Rescisão (40% dos 8% FGTS)	\$ 48,00

**Total a ser provisionado \$839,67- Fundo Trabalhista a ser provisionado em conta separada.**

Neste sentido, em exemplo hipotético, o inquilino e condômino, pagam a cota mensal de R\$ 1500,00 e nesta cota já está inclusa o custeio das ditas provisões.

O suposto erro de contabilização ou a ilusão de recurso ORDINÁRIO, em que o condomínio tem uma excelente saúde financeira, está no saldo final ORDINÁRIO.

Vejamos a seguir, também hipoteticamente, dois cenários de contabilização e prestação de contas:

### **Cenário 1: Prestação de contas sem o destaque do Fundo Trabalhista**

ORDINÁRIO - Conta condomínio	
<b>Saldo mês anterior credor</b>	<b>\$ 15000,00</b>
Receita (cota condomínio, multa e juros)	\$ 20000,00
<b>Total da receita no mês</b>	<b>\$ 35000,00</b>
DESPESAS	
Salários e encargos	\$ 2100,00
Consumo	\$ 1000,00
Manutenção	\$ 500,00
Administrativo	\$ 200,00
<b>Total despesa ordinária</b>	<b>\$ 3800,00</b>
<b>Saldo final ORDINÁRIO</b>	<b>\$ 31200,00</b>

## **Cenário 2: Prestação de contas com o Fundo Trabalhista, destacado**

ORDINÁRIO - Conta condomínio

**Saldo mês anterior credor** **\$15000,00**

Receita (cota condomínio, multa e juros) \$ 20000,00

Transferência para fundo Trabalhista (\$ 839,67)

**Total da receita no mês** **\$ 34160,33**

### DESPESAS

Salários e encargos \$ 2100,00

Consumo \$ 1000,00

Manutenção \$ 500,00

Administrativo \$ 200,00

**Total despesa ordinária** **\$ 3800,00**

### Fundo Trabalhista

**Saldo anterior** **\$ 0,00**

**Transferência entre contas** \$ 839,67

Saldo Fundo Trabalhista no mês \$ 839,67

**Saldo final ORDINÁRIO** **final no mês**

**Saldo receita ordinária** **\$ 34160,33**

**Saldo despesa ordinária** **(\$ 3800,00)**

**Saldo fundo trabalhista** \$ 839,67

**Saldo final no mês** **\$ 31200,00**

**Repórter da Revista dos Condomínios** - A partir dos montantes indicados, acima, qual ou quais conclusões podemos chegar?

**Marcos Magalhães** - Considerando os montantes hipotéticos acima, do Fundo Trabalhista, receitas e despesas, observa-se nos dois exemplos acima que o saldo final de recursos é de R\$ 35000,00 sem contemplar o Fundo Trabalhista.



Com a contabilização do Fundo Trabalhista, a receita disponível foi de R\$ 3410,33.

**Repórter da Revista dos Condomínios** - E no cenário 2?

**Marcos Magalhães** - No cenário 2, com a contabilização do Fundo Trabalhista, em destaque, à parte, evita-se o uso do recurso destinado ao seu fim. Neste sentido, o mesmo, somente será utilizado nas seguintes ocorrências: pagamento de férias, pagamento de décimo terceiro e acerto rescisório.

**Repórter da Revista dos Condomínios** - Gostaria de destacar mais algum fato ou situação, algum detalhe em relação aos dois cenários?

**Marcos Magalhães** - Outro fator a destacar, como mencionado no início do artigo, devemos

## AUDITORIA PREVENTIVA

### Já imaginou o seu condomínio com um Conselho Fiscal Profissional?

Agora é possível, pela transparência nas prestações de contas.

Tenha relatórios mensais elaborados por especialistas no assunto.

A Indep Auditores Independentes, com registros CRC, CNAI e IBRACON, atuante no segmento de Auditoria Independente há 46 anos, atua também com serviços de Auditoria Condominial há mais de 15 anos.



www.indep.com.br / (21) 2263-5189 / (21) 96455-0078

Av. Embaixador Abelardo Bueno, 3.500, Sala 1.318, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, RJ (Edifício Vision Offices)



## Uma estrutura empresarial para gerir de maneira mais eficiente

Como já é sabido administrar um condomínio requer experiência, capacidade e muita responsabilidade não só pelo que se está fazendo, mas também com as pessoas que participam do mesmo ambiente. No momento de escolher qual a melhor opção – contratar um síndico profissional ou optar por um síndico morador. Hoje os condomínios tem um faturamento bem alto e não basta escolher só um síndico profissional, pois apesar de o síndico no momento da eleição ser o responsável civil e criminal, a profissão não é regulamentada, então a escolha deve ser criteriosa, buscando as certidões negativas, registro em conselho e órgãos competentes como o CRA e ainda um seguro de responsabilidade civil, e ainda buscar referências no mercado. Hoje os síndicos de maiores destaques vêm se tornado empresas e junto, vem a experiência do mercado, como definição de processos, check list, manutenção preventiva e treinamentos dentro de uma estrutura.

A estrutura empresarial que vem junto a uma empresa de síndicos, é capaz de agilizar todos os processos de compras, treinamentos, manutenções, escolha de prestadores de serviço, pois em geral tem uma organização apurada de cada fornecedor e ou prestador de serviço e as suas qualidades e defeitos e assim pode entender o que se enquadra melhor ao perfil e ao momento do condomínio.

O Síndico Empresa, em geral vem como uma estrutura multidisciplinar, com especialização nas principais áreas de necessidade dos condomínios, tonando assim um custo baixo se levado em consideração o retorno de produtividade e resultado. O escopo do trabalho é bem definido,

O síndico empresa vem se moldando também no quesito comunicação, pois as vezes o síndico profissional pessoa física, não tem uma organização de comunicação, de emergências e até retorno as indagações dos condôminos e já com a empresa síndico, isso vem melhorando a cada dia e assim tornando o mercado de empresas síndico bem atrativo para as unidades condominiais.

Por fim o síndico empresa é recente, entretanto todos os ganhos mostram que os ganhos superam qualquer tentativa de menosprezar esse mercado de síndico profissional empresa e a inevitável virada de chave para melhorar as gestões condominiais pelo Brasil a fora.

### **Bruno Caruzzo**

**CRA RJ 20.53259. CEO Grupo Caruzzo, síndico profissional, administrador, mestre em Economia e engenharia, possui 8 anos de experiência condominial e 26 anos em posições de liderança profissional. Diretor de Planejamento e Diretor Financeiro de grandes empresas**

### **Contato**

✉ [bcaruzzo@caruzzo.com.br](mailto:bcaruzzo@caruzzo.com.br)

☎ 21 98175-5648 / 22 99888-5648

🌐 [www.caruzzo.com.br](http://www.caruzzo.com.br)

ter em mente que o Fundo Trabalhista, é uma receita e despesa ordinária, logo o inquilino, enquanto ocupa o imóvel, deve sim, contribuir, proporcionalmente, a base 1/12 por mês, considerando o seu período de ocupação.

**Repórter da Revista dos Condomínios** – Pode trabalhar em cima de uma hipótese, para ficar mais fácil o entendimento para nossos leitores?

**Marcos Magalhães** – Imaginemos que o inquilino, permaneceu por apenas quatro meses no apto locado. Portanto, esta contribuição no período dos quatro meses, irá refletir, por ocasião do pagamento das férias, do décimo terceiro e até mesmo quando do acerto rescisório. A não contabilização destacada, e com a falsa ilusão que o saldo ordinário é “confortável”, até mesmo, dispensando o reajuste da cota de condomínio, poderá no futuro, exigir a taxa extra para cumprir tais obrigações.

Com a contabilização de forma separada e exclusiva para o seu fim, o síndico terá um saldo ordinário disponível real, bem como evitará, a depender deste saldo final a lançar a taxa extra, para o pagamento de férias e ou décimo terceiro. Todavia, este procedimento contábil, deve ser articulado entre o síndico e a administradora.



### **Marcos Mattos Mascarenhas**

**Formação em administração de empresas. Atua na sindicatura há 25 anos - sendo 7 anos na sindicatura profissional em Belo Horizonte/ MG**

### **Contato**

✉ [sindicodopredio1566@gmail.com](mailto:sindicodopredio1566@gmail.com)

# Maximizando a eficiência financeira: A importância da Assessoria Contábil em condomínios

**E**m um cenário cada vez mais dinâmico e complexo, a gestão financeira de condomínios torna-se uma tarefa desafiadora que demanda precisão e rigor. Nesse contexto, a assessoria contábil emerge como uma ferramenta indispensável para garantir a saúde financeira e a transparência na administração condominial.

A essência da assessoria contábil em condomínios reside na realização da auditoria preventiva, um processo meticuloso e proativo que visa identificar potenciais falhas e irregularidades na gestão financeira e documental. Essa abordagem preventiva não apenas mitiga riscos, mas também promove uma cultura de responsabilidade e



transparência, essenciais para o sucesso a longo prazo do condomínio.

Ao realizar uma auditoria preventiva, os profissionais contábeis especializados analisam minuciosamente os registros financeiros, verificam a conformidade com normas e regulamentos vigentes, e avaliam a eficácia dos controles inter-

nos. Além disso, eles asseguram que a documentação esteja completa, organizada e em conformidade com as exigências legais, evitando assim potenciais litígios e penalidades.

É importante ressaltar que a assessoria contábil vai além da simples correção de erros. Ela oferece insights valiosos e recomendações estratégicas para otimizar os processos financeiros, reduzir custos desnecessários e promover a eficiência operacional do condomínio. Essa abordagem proativa não apenas protege o patrimônio dos condôminos, mas também contribui para a construção de uma comunidade condominial mais sólida e coesa.

Em suma, a assessoria con-



Rafael da Silva Lima

tábil desempenha um papel fundamental na promoção da governança corporativa e na proteção dos interesses dos condôminos. Ao investir nessa prática, os condomínios não apenas garantem a conformidade legal e a integridade financeira, mas também estabelecem as bases para um futuro próspero e sustentável.

Agora, adentrando mais profundamente nesse tema, é crucial destacar alguns dos principais serviços oferecidos pela assessoria contábil em condomínios. Entre esses serviços, incluem-se:

1. **Elaboração e Análise de Balançetes e Demonstrações Financeiras:** A assessoria contábil

é responsável por preparar e analisar balançetes e demonstrações financeiras, fornecendo informações claras e precisas sobre a situação financeira do condomínio. Esses relatórios são essenciais para a tomada de decisões informadas pelos síndicos e condôminos.

2. **Controle de Receitas e Despesas:** A equipe contábil acompanha de perto todas as receitas e despesas do condomínio, garantindo que os recursos sejam devidamente registrados e alocados conforme as necessidades e prioridades estabelecidas.

3. **Assessoria Tributária:** A assessoria contábil também auxilia o condomínio na gestão de questões tributárias, garantindo o cumprimento das obrigações fiscais e a otimização da carga tributária.

4. **Gestão de Folha de Pagamento e Encargos Sociais:** O processamento da folha de pagamento dos funcionários do condomínio e o cálculo dos encargos sociais são atividades complexas que requerem conhecimento especializado. A assessoria contábil garante que esses processos sejam realizados de forma precisa e dentro dos prazos estabelecidos.

5. **Consultoria e Orientação Financeira:** Além dos serviços rotineiros, a assessoria contábil também oferece consultoria e orientação financeira,

auxiliando o síndico e os condôminos na elaboração de orçamentos, na identificação de oportunidades de economia e na definição de estratégias para o crescimento sustentável do condomínio.

Ao optar pela contratação de uma assessoria contábil especializada, os condomínios garantem uma gestão financeira eficiente, transparente e em conformidade com as melhores práticas do mercado. Mais do que uma despesa, a assessoria contábil é um investimento que gera retornos tangíveis em termos de segurança, estabilidade e valorização do patrimônio condominial.

**Rafael da Silva Lima**  
*Síndico Profissional, contador, Gestor Financeiro e Auditor de Condomínio, com especialização em MBA Finanças, Auditoria e Controladoria; Análise e Planejamento Financeiro (APF)*

**Contato**

📧 [rafaellima\\_sindico](mailto:rafaellima_sindico)

📞 [adeconadministradora](mailto:adeconadministradora)

☎️ (67) 99245-1003

**RAFAEL**  
**LIMA**  
SÍNDICO PROFISSIONAL

  
**LEILÕES JA**  
JULIANA ARAÚJO  
Leiloeira Pública Oficial  
JUCERJA nº 238

- Leilões Judiciais e Extrajudiciais
- Plataforma de leilão homologada pelo TJRJ
- Leiloeira Credenciada no TJRJ, TRT e PGFN para realizar leilões

É prerrogativa do Exequente a indicação do Leiloeiro.  
**Indique o nosso escritório!**

**Entre em contato!**

📞 (21) 99392-5299

📧 [julianaaraujoleiloeira](mailto:julianaaraujoleiloeira)

🌐 [www.leiloesja.com.br](http://www.leiloesja.com.br)

📧 [contato@leiloesja.com.br](mailto:contato@leiloesja.com.br)



# Instalação de condomínio sob os aspectos legais, técnicos e comerciais

**C**om o propósito tornar mais claras e fáceis de entender as formalidades técnicas e legais na implantação de um condomínio edilício, com a observação das normas técnicas e preceitos legais, desde a convocação da primeira Assembleia Geral Ordinária (AGO) de instalação, até o cumprimento da pauta obrigatória a Revista dos Condomínios foi procurar o especialista em administração de condomínios, Claudionor Brandão. Ele trabalha e se especializa continuamente nesse setor e nos trouxe, além do conhecimento técnico a sua experiência de mais de 20 anos de mercado.

Brandão destaca a importância de orientar empresários e adquirentes (compradores das unidades) sobre as diretrizes, direitos e obrigações relativos ao cumprimento das normas de gestão condominial e das manutenções preventivas que impactam na garantia do imóvel, unidades privativas e áreas comuns - e, com certeza, no valor dos ativos adquiridos ao longo do tempo, caso não deem atenção às informações indicadas.

## **Instituição ou instalação de condomínio?**

Para falarmos das formalidades da implantação de condomínio edilício, “precisamos, em primeiro lugar, diferenciar instituição de instalação de condomínio, comumente confundido até mesmo por especialistas do mercado condominial” - adianta logo de início o especialista.

### **Instituição**

A instituição é o “nascimento do condomínio (pelo cumprimento das formalidades do me-

morial de incorporação, nos termos do artigo 32 da Lei 4.591/64) considerando seu marco inicial quando averbado no cartório de registro geral de imóveis (cumprindo os requisitos previstos no artigo 1.332 do Código Civil)”.

Ele passa, desse modo, (por força do artigo 45 do mesmo código) a existir legalmente como pessoa jurídica, mesmo de forma peculiar, ressaltando as controvérsias da “personalidade jurídica condominial”, podendo, a partir dessa data, eleger o seu síndico.

### **Instalação**

Este é o ato de preparar o empreendimento para cumprir seu objeto, seja ele residencial, comercial ou misto. É quando o construtor incorporador, cumprindo os preceitos técnicos e legais, realiza a “entrega do empreendimento aos condôminos e elege seu primeiro síndico, possibilitando a emissão do seu CNPJ (Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica) junto a Receita Federal do Brasil - o que corresponderia ao CPF das pessoas naturais - possibilitando o exercício da administração” - explica Brandão.

### **Assembleia Geral de Instalação**

A assembleia de instalação se realiza na primeira AGO - Assembleia Geral Ordinária do condomínio. Portanto, precisa obedecer os mesmos ritos formais e legais das demais assembleias (conforme indica o artigo 1.350 do Código Civil), sob o risco de sofrer anulação dos seus atos.

### **Assembleia presencial ou por meios eletrônicos?**

Qualquer que seja a forma de realização da assembleia, presencialmente ou por meios eletrô-



## A atuação do mediador na construção de acordos na esfera condominial

A mediação é uma ferramenta eficaz na resolução de conflitos em diversos contextos, incluindo a esfera condominial. Neste ambiente, onde a convivência próxima entre moradores pode gerar uma série de conflitos, a mediação se apresenta como uma alternativa valiosa para promover o entendimento e a cooperação entre as partes envolvidas.

A 'Função do Mediador' é de um profissional imparcial e capacitado que facilita a comunicação entre os condôminos em conflito, ajudando-os a encontrar uma solução mutuamente aceitável. Ele não impõe decisões, mas guia o diálogo, assegurando que todos tenham a oportunidade de expressar suas preocupações e necessidades.

Uma das 'Vantagens' da Mediação Condominial é a 'celeridade', em que os processos de mediação tendem a ser mais rápidos do que os judiciais, permitindo uma resolução mais ágil dos conflitos.

Quanto ao 'Custo', a mediação geralmente é menos onerosa do que um litígio, beneficiando todos os envolvidos.

Nas 'Relações', a mediação preserva e muitas vezes melhora a convivência entre os condôminos, já que promove o diálogo e a compreensão mútua.

Existe 'Flexibilidade', pois as soluções acordadas podem ser mais criativas e adaptadas às necessidades específicas das partes, em comparação com as decisões judiciais.

Entre as 'Habilidades do Mediador' está em possuir uma série de habilidades, como comunicar-se de maneira clara e eficaz, manter uma postura sem julgar ou favorecer qualquer parte, facilitar o diálogo, ter sensibilidade às emoções das partes envolvidas, ter entendimento básico das leis e regulamentos que regem os condomínios, assim atuando adequadamente junto as partes.

Inúmeros são os desafios da Mediação em Condomínios, em destaque a resistência das pessoas que relutam em participar da mediação, preferindo resolver os conflitos por meio de litígios. Há a complexidade dos conflitos que estão profundamente enraizados ou que envolvem múltiplas partes podendo ser mais difíceis de resolver. Como também, tentar implementar dos acordos, garantindo o seu cumprimento.

A mediação na esfera condominial é uma prática que pode transformar a forma como os conflitos são geridos, promovendo uma convivência mais harmoniosa e colaborativa entre os moradores. Ao facilitar o diálogo e a compreensão mútua, o mediador contribui para a construção de acordos sustentáveis e benéficos para todas as partes envolvidas.

### Wania Baeta

Advogada especialista em Direito Condominial e Gestão de Conflitos, mediadora, árbitra, palestrante e professora.

### Contato

✉ [wania.baeta@gmail.com](mailto:wania.baeta@gmail.com)

📱 [@wania.baeta](https://www.instagram.com/wania.baeta)

nicos, ela "deve resguardar o direito a manifestação de voz e voto dos condôminos, garantindo, nos termos da lei 14.309/22, o livre debate sobre os assuntos em deliberação" – ensina o especialista.

Isso é o que podemos concluir ao lermos a Lei (14.309/22, artigo 1.354-A, do Código Civil): "A convocação, a realização e a deliberação de quaisquer modalidades de assembleia poderão dar-se de forma eletrônica, desde que: II - Sejam preservados aos condôminos os direitos de voz, de debate e de voto" – destaca o especialista ao consultar as letras do código citado e emenda: "dessa feita, as assembleias não podem perder seu caráter deliberativo, garantindo aos condôminos decidirem os interesses comuns, resguardando o respectivo quórum legal".

### Convocação

De acordo com Brandão, o "edital deve chegar a todos os adquirentes (compradores), promitentes compradores (aquele que tem promessa de compra e venda), obedecendo a forma prevista na convenção". Portanto, a minuta, "que é um dos documentos do memorial, (exigido pelo artigo 32, letra "J" da lei de incorporação), já deve prever a forma mais simples de convocação, facilitando futuras gestões".

Ainda de acordo com o especialista, afixar o instrumento convocatório em áreas de circulação do condomínio (essa forma atende perfeitamente o artigo 1.354 do Código Civil) é suficiente para se considerar a Comunicação realizada de forma adequada.

O código veda qualquer deliberação assemblear, sem que todos os condôminos sejam convocados, obviamente, não desprezando a opção dos meios eletrônicos, garantindo maior eficiência e eficácia.

Destacamos que, embora o artigo 1350 CC determine ao síndico convocar AGO, não previu o

**EPÓXI EM PISOS**

M.A. ARQUITETURA

(21) 99624-6001

OBRAS E REFORMAS, TUDO NA ÁREA PREDIAL

**MANUTENÇÃO PREDIAL**

- Fachadas
- Vistoria predial
- Obras em rede de incêndio
- Redução de piscina
- Impermeabilização

“

**É OBRIGATÓRIO DISCUTIR, VOTAR E APROVAR AS NORMAS INTERNAS, NÃO NECESSARIAMENTE EM ÚNICA SESSÃO, MAS DENTRO DO PROCESSO DE INSTALAÇÃO**

legislador esse pequeno detalhe sobre a eleição do primeiro mandato, e, obviamente, por condições lógicas, costumemente esse ato é praticado pelo incorporador, construtor ou pela SPE da edificação, fase do condomínio em que são legítimos representantes das unidades autônomas ainda não vendidas.

Art. 1.354, CC, “A assembleia não poderá deliberar se todos os condôminos não forem convocados para a reunião”.

**Pauta obrigatória da primeira AGO:** de instalação

A assembleia de instalação, por

ser uma AGO, tem que obedecer a “pauta legalmente determinada: eleição do síndico e demais membros do corpo diretivo; aprovação da previsão orçamentária; e aprovação das normas internas” - garante Brandão.

Entretanto, emenda ele, por ser a primeira, não teremos a “prestação de contas, mas é obrigatório discutir, votar e aprovar as normas internas, não necessariamente em única sessão, mas dentro do processo de instalação”.

De acordo com o Código Civil (art. 1.350) “Convocará o síndico, anualmente, reunião da assembleia dos condôminos, na forma prevista na convenção, a fim de aprovar o orçamento das despesas, as contribuições dos condôminos e a prestação de contas e, eventualmente, eleger o substituto e alterar o regimento interno” - cita Brandão, o código.

**Eleição do Síndico**

Mesmo em se tratando de sín-



**Claudionor Brandão**



## Auditoria de Condomínios

Há 30 anos, a Manager oferece serviços de **Auditoria e Contabilidade especializados**, trazendo segurança na gestão dos recursos financeiros. Garantimos processos de compras transparentes além do cumprimento regular das obrigações trabalhistas e fiscais.

Paz e harmonia  
entre condôminos e  
valorização patrimonial



**MANAGER**  
AUDITORIA,  
CONSULTORIA &  
CONTABILIDADE SS LTDA.

[www.m1-rj.com.br](http://www.m1-rj.com.br) | (21) 2509-0313 | (21) 2524-4274

# PRIMEIRA AGO OU ASSEMBLEIA DE INSTALAÇÃO

A Assembleia Geral Ordinária de Instalação de um condomínio “não é ópera que se realize em um único ato”, pois é impossível analisar de forma Legal, com eficiência e eficácia, em uma única assembleia, todos esses atos e fatos que impactarão na vida condominial para o resto de sua existência, se fazendo necessário planejar e executar a instalação, entre três a quatro sessões preparatórias e sequenciais, com antecedência de, no mínimo, 120 (cento e vinte) dias da emissão do habite-se e efetiva entrega do empreendimento aos condôminos.



dico profissional, a escolha do síndico tem que obedecer as formalidades de eleição (conforme artigo 1.347 do Código Civil), que determina como “prerrogativa exclusiva da assembleia de condôminos eleger: o síndico para administrar o condomínio, no período previsto em convenção, limitando o mandato ao prazo máximo de dois anos, podendo ser reeleito”.

O especialista destaca que é nula qualquer cláusula “que estipule tempo superior, sob qualquer alegação, podendo ser reduzido” – cita Brandão o código para em seguida ressaltar: entretanto, o primeiro mandato deve ser “ajustado conforme a data de realização das AGOs e a data em que está fazendo a instalação, de forma que as eleições seguintes coincidam sempre com a data determinada em convenção”.

## Previsão orçamentária

A norma manda o síndico con-

vocar “a assembleia anualmente para discutir, votar e aprovar a previsão orçamentária, definindo e fixando o valor da cota condominial capaz de garantir o funcionamento operacional do condomínio no período de um ano”, contemplando as verbas que garantam o custeio de todas as despesas – ensina o especialista.

## Que despesas?

As tais despesas podem ser com: “Pessoal, Administração; Manutenção e Conservação, corretiva, preventiva e programadas, Seguro (obrigatório), além das contas de provisão para o Fundo de reserva, Fundo para direitos trabalhistas e o Fundo para custeio do Plano de Manutenção” – lista Brandão, para em seguida lembrar: “conforme o Manual de Uso Operação e Manutenção, recomendado na Norma 17.170 ABNT”.

## Convenção e Regimento Interno

Na experiência de Brandão, o regimento interno deve ser personalizado, adequado à realidade do empreendimento e perfil dos condôminos. Com a mesma lógica, “a minuta de convenção deve ser revisada, submetida a amplo debate” – ensina, com a seguinte lembrança: “não desprezando o quórum especial de dois terços para aprovação, a convertendo em convenção definitiva”.

## Regras claras

Destacamos como fator prioritário a definição de regras claras para unidades de cobertura e tipo “Garden”, pois demandam condições diferenciadas de funcionamento que podem impactar na funcionalidade das demais.

Muito embora as normas internas não tenham competência para refutar exigências legais relativas ao direito de construir, essa normatização evita conflitos internos previsíveis.

## Demandas técnicas e legais para condomínio funcionar

**Fundo:** para custeio das manutenções conforme norma ABNT

Outro ponto importante, segundo Brandão, é instituir, em convenção, de forma permanente e obrigatória o Plano de Manutenção Preventiva, conforme o Manual de Uso, Operação e Manutenção predial, segundo orienta a norma ABNT 17.170: 2022 e o Fundo para seu respectivo custeio.

**Orientação aos condôminos:** direitos e obrigações

Nos guiando pela experiência do especialista, apesar da existência de condomínio datar de longos anos, “e nossa lei de incorporação ser de 1964, bem como nosso novo Código Civil ser de 2002”, é relevante ressaltar que a grande maioria da sociedade, que convive diariamente em condomínio, “ainda desconhece a legislação que norteia a gestão condominial” – garante ele.

### Aula para os compradores

Sendo assim, é imperioso, segundo Brandão, que, na pré-implantação, se conceda, aos novos adquirentes, conhecimentos para serem condôminos e gestores do novo empreendimento, “ênfaticamente que negligenciar a manutenção predial em prol de uma cota condominial artificialmente reduzida, trará, no futuro, consequências danosas a toda coletividade” – avisa o especialista.

Para que a entidade fictícia “condomínio” possa funcionar legal e operacionalmente, depende do cumprimento das demandas técnicas e legais que envolvem sua instalação, tais como: definição e aprovação das normas internas; emissão do CNPJ – Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas; emissão do certificado digital; abertura de contas bancárias; geração da primeira cota condominial; transferência para o nome do condomínio dos contratos com fornecedores e concessionárias de água e energia; contratação de seguro obrigatório e cumprimento das obrigações tributárias (e-Social, EFD-REINF) relativo ao recolhimento de impostos retidos na fonte, tais como: INSS, PIS, COFIS, CSLL, IRRF, ISS, portanto, a correta instalação do condomínio é tão imprescindível para habitabilidade do empreendimento quanto é o habite-se para atestar a funcionalidade estrutural da edificação.



**FRANCISCO EGITO**  
Advogados Associados

O Francisco Egito Advogados Associados é um escritório *full service* especializado em condomínios, imóveis e contratos, com profissionais altamente especializados.

Sendo reconhecido como referência em:

### DIREITO CONDOMINIAL

- Tratamento de inadimplência;
- Assessoria jurídica a síndicos;
- Assessoria a condomínios;
- Assembleias Condominiais;
- Elaboração de Convenção e Regimento Interno;
- Notificações extrajudiciais;
- Elaboração, análise e revisão de contratos;
- Ações em face de construtoras;
- Ações em face de concessionária de águas/energia;
- Assessoria e Defesa Trabalhista;
- Compliance Condominial

Atualmente realizando a assessoria jurídica de centenas de condomínios e imóveis.

 21 2714-4464

 21 98556 2741

 franciscoegitoadvogados



## O lixo que contava muito

Num condomínio podemos observar de tudo um pouco. Mas observação de lixo, era uma coisa que nunca poderia suspeitar que existisse para análise comportamental da vida de vizinhos. E não é que conheci essa semana um porteiro, que foge às características do básico! Senhor Juca, paraibano arretado, inteligente como nunca vi, e extremamente criterioso na observação do lixo condominial. Foi assim que conheci um pouco dos moradores do prédio onde ele trabalha, com histórias inusitadas.

Como ninguém percebeu que a dona Olívia, moradora do 303 estaria passando por problemas no fígado? Como ninguém percebeu que o alcoolismo estaria gravitando no apartamento 409? E porque as ameaças entre o casal do 505 deveriam ser alvo de comunicação a Polícia? O Sr. Juca me ensinou que tudo que está no lixo acaba contando a história do prédio. Na lixeira vemos diversas embalagens de remédio de fígado jogadas por dona Olívia, bem como inúmeras garrafas de cerveja e Whisky da unidade 409, sendo certo que, no lixo da unidade 505, alguns algodões com sangue e vestígios de vidros e embalagens de esparadrapo, nos contam que os gritos ouvidos diuturnamente entre o casal, devem ter acabado em agressões naquele apartamento.

Com base nisso, aprendi que o porteiro é muito mais do que somente um homem que fica sentado na portaria. O porteiro não é somente aquele que zela pela segurança do prédio no entra e sai do dia a dia, não é somente o rapaz que manda consertar o cano furado, nem tampouco o moço que ajuda nas sacolas. O porteiro sabe muito mais do que se possa imaginar das vidas dos moradores, o porteiro é quem sabe o devedor do judiciário, pois entrega as correspondências de lá e recebe os oficiais de Justiça, o porteiro é quase um vidente com poder de descobertas inimagináveis da vida de cada um e observação de tudo que ali passa.

Já pararam para ver que temos mais intimidade com este homem do que possamos imaginar? Já pararam para ver que devemos satisfações e temos segredos com ele às vezes impúblicáveis? Pois é amigos, a vida é muito engraçada. A reflexão deste caso é: Não damos importância ao que de fato tem importância. O lixo de nossa casa é extremamente fofoqueiro. E você já tinha percebido isso?

### **Gracília Portela**

*Presidente da Academia Brasileira de Filosofia Sistêmica e presidente da comissão de justiça filosófica sistêmica da OAB/Meier Rio de Janeiro; Diretora da EDC - Escola do desenvolvimento do Coletivo/RJ.*

### **Contato**

✉ [gracilia.portela@amoportela.com.br](mailto:gracilia.portela@amoportela.com.br)

📱 @graciliaportela

☎ (21) 993973571

### **Normas de manutenção: não é um detalhe**

Com isso em mente, Brandão indica que se faz necessário observar as normas de manutenção (especialmente a 5674 e 17.170, da ABNT) que esclarece os direitos, obrigações e as diretrizes sobre as manutenções obrigatórias das áreas comuns e seus equipamentos, bem como das unidades privativas.

### **Cuidados com a manutenção e a estrutura**

A norma, destaca ele, os eventuais danos e reflexos na possível perda da garantia; e os procedimentos recomendados pela norma (ABNT 16.280) referente as reformas nas unidades privativas, com relação aos possíveis impactos na segurança estrutural da edificação, alteração de fachada e eventuais transtornos a vizinhança.

### **Evento social de entrega do empreendimento: perigo de nulidade**

A partir de qualquer perspectiva, a entrega do produto ao cliente final “é o ápice da relação comercial, e, em se tratando de imóvel, muitas vezes, é a concretização de um sonho de vida do adquirente (comprador)” – ressalta Brandão, para concluir: portanto, o ato social de entrega deve ser “precedido das formalidades legais e técnicas, devendo acontecer em momentos separados para que a informalidade do evento social não venha a produzir nulidades no cumprimento das formalidades legais”.

Desse modo, o evento social, se apresenta apenas como comemorativo e informal; e servindo, exclusivamente, para o marketing de relacionamento e solidificação da marca da construtora e incorporadora junto aos moradores.

Quando perguntado como gostaria de finalizar a nossa entrevista, Brandão disse que gostaria de ressaltar a importância da “efetiva participação nas assembleias para deliberação das demandas de forma assertiva, dentro dos preceitos técnicos e legais passa por uma mudança de cultura, e como tal, demanda tempo e perseverança, mas é preciso começar”.

### **Claudionor Brandão**

*Advogado, contador e administrador, pós-graduado em MKT e gestão de negócios. Empresário, CEO fundador da CECAD Adm. Condominial, desde 1991, e C. Brandão Síndico Profissional, desde 2016, Secretário Geral da Comissão de Direito Condominial da OAB/ES, 2022/2024, Diretor Regional da ANACON - Associação Nacional da Advocacia Condominial, Membro da Comissão Condominial da ABA - Associação Brasileira de Advocacia, Coordenador da Câmara de Administração Condominial CRA/ES.*

### **Contato**

☎ (27) 99236-8980



# Os riscos e desafios por trás das obras realizadas em condomínios

O que o síndico deve atentar na hora de acompanhar obras nas unidades ou nas áreas comuns? E quais são os riscos e desafios envolvidos?

A função de síndico em um condomínio apresenta diversas responsabilidades, desafios e riscos. Um dos aspectos mais complexos da gestão é exatamente a realização de obras. Desde uma reforma simples, nas áreas comuns, ou uma grande intervenção estrutural, é nelas que os síndicos se deparam com uma série de questões e obstáculos que podem tornar o processo de obras bastante desafiador. Para entender melhor quais são as questões, desafios e riscos em relação às obras, fomos ouvir o engenheiro Cláudio Oliveira.

## Diversos desafios a serem enfrentados

### Orçamento Limitado

Um dos desafios mais comuns enfrentados pelos síndicos é a questão do orçamento limitado. “Muitas vezes, os condomínios não possuem reservas financeiras suficientes para arcar com os custos de uma obra, o que pode dificultar a realização do projeto. Além disso, a necessidade de aprovação em assembleia, para a realização de gastos extras, também pode ser um obstáculo nesse sentido” – lembra o engenheiro.

### Conciliação de Interesses

Em um condomínio, onde convive uma diversidade de pessoas, com formações as mais diferentes, é comum que os moradores tenham opiniões divergentes sobre as obras a serem realizadas. “Alguns podem considerar uma reforma urgente, enquanto outros podem dis-

cordar ou não ver a necessidade. O síndico precisa lidar com essas diferentes visões e buscar o consenso entre os condôminos, o que nem sempre é uma tarefa fácil” – indica Oliveira, pela experiência própria como síndico.

### Contratação de Empresas

De acordo com o especialista, encontrar empresas confiáveis e qualificadas para realizar as obras é outro desafio enfrentado pelos síndicos. A escolha de uma empresa “inadequada pode resultar em atrasos, custos extras e problemas na execução do projeto, o que pode gerar conflitos no condomínio” – assegura Oliveira pela própria experiência como engenheiro e síndico.

### Cumprimento de Prazos

De acordo com Oliveira, outro desafio do síndico pode ser o cumprimento de prazos. O que é essencial em qualquer obra, e “os síndicos, muitas vezes, enfrentam dificuldades para garantir que as empresas contratadas entreguem o projeto dentro do prazo estabelecido” – indica Oliveira. E o atraso em uma obra pode causar transtornos para os moradores e impactar negativamente a imagem do síndico perante a comunidade condominial.

### Comunicação Eficiente

Esse talvez seja um dos desafios que requer uma atenção especial. Manter uma comunicação eficiente com os moradores durante o processo de obras “é fundamental para evitar mal-entendidos e garantir a transparência na gestão. Os síndicos precisam informar regular-



mente os condôminos sobre o andamento da obra, os prazos previstos, os impactos no dia a dia do condomínio, entre outros aspectos” – ressalta o especialista.

### **Legislação e Normas Técnicas**

Oliveira encerra a listagem dos desafios com a uma indicação que é mais que um convite, uma convocação para os síndicos tomarem conhecimento das normas técnicas: “os síndicos também enfrentam o desafio de lidar com a legislação e as normas técnicas que regem as obras em condomínios. É fundamental garantir que todas as intervenções estejam em conformidade com as leis vigentes, evitando problemas legais e prejuízos para o condomínio”.

### **Normas técnicas de engenharia para obras em condomínios**

Garantindo segurança e qualidade

Quando se trata de realizar obras em condomínios é fundamental que a empresa contratada siga as normas técnicas

de engenharia que visam garantir segurança, durabilidade e qualidade das intervenções. Essas normas estabelecem padrões e procedimentos que devem ser seguidos durante todo o processo, desde o planejamento, passando pela execução até a entrega da obra. “Esse cuidado é uma responsabilidade da empresa contratada, contudo é importante que o síndico tenha uma noção mínima sobre elas” – considera Oliveira. (Leia as normas no BOX)

### **Emissão da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) em obras de condomínios**

De acordo com o engenheiro, a emissão da ART para obras em condomínios é de extrema importância, pois se trata de um documento que formaliza a responsabilidade do profissional, ou da empresa, pela execução dos serviços técnicos realizados na obra. A ART, segundo Oliveira, é um instrumento previsto no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) e tem como objetivo garantir a segurança, a qualidade e a legali-

dade das intervenções realizadas.

### **Emissão da ART para obras em condomínios: importância**

**1. Garantia de responsabilidade técnica:** ao emitir a ART, o profissional ou empresa assume a responsabilidade técnica pela obra, certificando que possui capacitação e habilitação para realizar os serviços de acordo com as normas e padrões técnicos vigentes. “Isso assegura que a obra será conduzida por um profissional qualificado, o que é fundamental para garantir a segurança e a qualidade dos serviços prestados” – comenta o engenheiro.

**2. Cumprimento da Legislação:** a legislação brasileira exige a emissão da ART para diversos tipos de serviços técnicos, incluindo obras de engenharia em condomínios. Portanto, “a não emissão desse documento pode configurar uma infração legal sujeita a penalidades e multas. Além disso, a ART é um requisito fundamental para o registro da obra no CREA, garantindo



# Normas técnicas em obras condominiais

As normas técnicas de engenharia desempenham um papel crucial na garantia da segurança estrutural e funcional dos edifícios, contribuindo para a proteção dos moradores, a preservação do patrimônio e a valorização do imóvel. Ao seguir as normas vigentes, os síndicos e responsáveis pela gestão das obras podem minimizar os riscos de acidentes, falhas estruturais, e passivos e responsabilidades futuras, assegurando a qualidade e a conformidade das

intervenções realizadas.

## Principais Normas Técnicas Aplicáveis em Obras Condominiais

**1. NBR 15575** - Edificações Habitacionais - Desempenho: Esta norma estabelece os requisitos mínimos de desempenho que uma edificação habitacional deve atender em relação a aspectos como segurança estrutural, segurança contra incêndio, conforto térmico e acústico, estanqueidade, durabilidade, entre outros. É fundamental para garantir a qualidade e a durabilidade das construções.

**2. NBR 5674** - Manutenção de Edificações: Esta norma estabelece diretrizes para a gestão da manutenção em edificações, incluindo procedimentos para inspeção, conservação e reparos. É essencial para garantir a preservação do imóvel ao longo do tempo e prevenir a deterioração das estruturas.

**3. NBR 16280** - Reforma em Edificações - Sistema de Gestão de Reformas: Esta norma estabelece as diretrizes para a realização de reformas em edificações, visando garantir a segurança, a qualidade e a conformidade das intervenções realizadas. Estabelece procedimentos para planejamento, execução e acompanhamento de obras de reforma.

**4. Normas Técnicas Específicas para Instalações Elétricas, Hidráulicas, Estruturais, entre Outras** - Além das normas gerais, é importante observar as normas específicas de cada área de intervenção, como instalações elétricas, hidráulicas, estruturais, entre outras. Estas normas estabelecem requisitos técnicos e de segurança que devem ser seguidos para garantir o bom funcionamento e a durabilidade das instalações.





## Grupo de Whatsapp em Condomínio: Canal de Comunicação ou dor de cabeça para o Síndico?

Em um mundo de mudança e velocidade onde a tecnologia é praticamente uma extensão simbiótica do humano, o App do Whatsapp veio somar-se a este cenário para contribuir e facilitar (ao menos em tese) a nossa comunicação.

Nos Condomínios também se tornou muito utilizado como ferramenta de informação, dúvida, questionamento e atos da Gestão entre Síndico, Sub-síndico e Conselho, e destes para com a grande massa Condominial. Ocorre que a própria dinâmica do Whatsapp impõe, ou se pressupõe, um entendimento de que todos estão conectados 24 horas por dia e 7 dias por semana, à disposição para responder tudo e todos, fazendo o gestor condominial trabalhar em um ritmo frenético e acelerado. E o que vale nas normas de trânsito, vale aqui também: Respeite o limite de velocidade.

Sem sombra de dúvida que o aplicativo facilitou e muito a vida do Síndico no quesito "avisar os condôminos" sobre qualquer assunto do Condomínio, seja detetização, garagem, obra, poda de árvores, até mesmo a realização de Assembleia (sem deixar de obedecer o comunicado formal estipulado em convenção e Código Civil)

Dentro dos Condomínios existem empreendedores, vendedores, comerciantes onde grupos são formados no Whatsapp para se noticiar a oferta e procura de produtos, serviços e demais utensílios que possam vir a ser do interesse da coletividade, e o contexto proporciona este cenário, sendo o aplicativo o "fio condutor" que torna tudo isto.

Mas fica o questionamento: Grupos de Whatsapp em Condomínios são somente benéficos? Evidente que não. Os grupos também são espaços para reclamações, inclusive desrespeitosas, ofensas, cobranças exageradas e acusações das mais diversas contra o Síndico e também de um Condômino para o outro.

A ferramenta tecnológica trouxe consigo o sentimento de que o "microfone está aberto" a qualquer tempo e horário e que tudo pode ser dito e falado, fortalecendo a ideia de que assim agindo estar-se-á "apenas" exercendo o direito de cada um em "zelar" pelo Condomínio. Errado. E o Poder Judiciário está recheado de decisões neste sentido. Conviver em Condomínio também passa pelo uso adequado do aplicativo no sentido de não fazer dele o "palco" de ofensas que possam vir a gerar um processo judicial, mas sim, que haja a compreensão de que ali é o lugar de comunicar e construir as ações que interessem a todos, sempre com a premissa do respeito e do diálogo.

**Ramon Perez Luiz**

*Advogado, Professor e Síndicom Secretário Geral Adjunto da Comissão Nacional de Direito Imobiliário da ABA, Diretor da ANACON RS, Membro da Comunidade Experts em Condomínios - CEX, Coautor da obra "Condomínio: aspectos práticos da inadimplência e cobrança de cotas".*



“

OS SÍNDICOS TAMBÉM ENFRENTAM O DESAFIO DE LIDAR COM A LEGISLAÇÃO E AS NORMAS TÉCNICAS QUE REGEM AS OBRAS EM CONDOMÍNIOS. É FUNDAMENTAL GARANTIR QUE TODAS AS INTERVENÇÕES ESTEJAM EM CONFORMIDADE COM AS LEIS VIGENTES, EVITANDO PROBLEMAS LEGAIS E PREJUÍZOS PARA O CONDOMÍNIO

# Condomínio: exemplos de serviços em que a ART deve ser emitida



## 1. Reformas e Obras Cíveis:

Qualquer intervenção que envolva projetos, execução ou acompanhamento de obras cíveis no condomínio, como reformas estruturais, instalação de novos equipamentos, reparos em áreas comuns, entre outros.

**2. Projeto de Instalações Elétrica e Hidráulicas:** Elaboração de projetos elétricos e hidráulicos para o condomínio, incluindo instalação, manutenção e adequação desses sistemas.

## 3. Laudo Técnico de Vistoria:

Realização de vistorias técnicas para identificação de problemas estruturais, elétricos, hidráulicos, entre outros, e elaboração de laudos com recomendações para correção dos problemas.

## 4. Projeto de Prevenção e Combate a Incêndio:

Elaboração de projetos de prevenção e combate a incêndios, incluindo sistemas de detecção, alarme, iluminação de emergência, entre outros.

## 5. Projeto de Acessibilidade:

Elaboração de projetos de acessibilidade para garantir a adequação das áreas comuns do condomínio às normas de acessibilidade vigentes.

## 6. Projeto de Paisagismo:

Elaboração de projetos paisagísticos para áreas externas do condomínio, incluindo jardins, áreas de lazer e espaços de convivência.

## 7. Projeto de Segurança Patrimonial:

Elaboração de projetos de segurança patrimonial, incluindo instalação de câmeras de monitoramento,

cercas elétricas, portões automáticos, entre outros.

## Aviso importante:

A ART deve ser emitida por um profissional devidamente registrado no CREA e habilitado para o exercício da atividade específica. A falta de emissão da ART para serviços técnicos pode configurar uma infração legal e gerar consequências para o profissional e para o condomínio, além de colocar em risco a segurança e a qualidade das intervenções realizadas. Por isso, é fundamental garantir que a ART seja emitida para os serviços técnicos prestados no condomínio, assegurando a responsabilidade técnica e a conformidade com as normas e padrões vigentes.

# VOCÊ GANHOU UMA CONSULTORIA GRATUITA!

LIGUE OU CHAME NO WHATSAPP



21 2518-3700

*Sabemos como pode ser difícil administrar um condomínio, por isso, conte com nossa consultoria para verificar se seu condomínio está no caminho certo!*



**Pacífica**

Excelência em Condomínios





a regularidade do empreendimento perante os órgãos competentes” – avisa o especialista, acrescentando que o documento é uma garantia de segurança dos serviços executados.

**3. Segurança e Qualidade da Obra:** a ART, então, atesta que a obra está sendo realizada por um profissional devidamente “registrado no CREA, que se compromete a seguir as normas técnicas e os padrões de qualidade estabelecidos para a execução dos serviços” – afirma o engenheiro, que conclui: “isso contribui para a segurança estrutural do edifício, evitando acidentes e garantindo a durabilidade e a eficiência das instalações”.

**4. Proteção Legal:** em caso de problemas ou discordâncias durante a execução da obra ou após a sua conclusão, “a ART pode servir como um documento de proteção legal para o profissional responsável e para o condomínio” – garante Oliveira.

Através do documento (ART) é possível comprovar a autoria e a responsabilidade técnica sobre os serviços prestados, o que pode ser fundamental em processos judiciais ou administrativos. A Anotação de Responsabilidade

Técnica (ART) “deve ser emitida para serviços técnicos prestados por profissionais habilitados em engenharia, arquitetura ou agronomia, de acordo com o que estabelece o Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA)” – explica o engenheiro.

#### **Cláudio Oliveira**

*Responsável pela Opus Engenharia, empresa do ramo da construção civil, especializada em reformas e construções que abrangem todas as áreas da construção civil. A Opus Engenharia sempre observa todas as normas e regulamentos técnicos, bem como as mais modernas técnicas de construção. Oliveira também atua como síndico do Condomínio do Edifício Djanira de Moraes há mais de 5 anos consecutivos.*

#### **Contatos**

📧 @opus2construtora

☎ 21 97910.2121

✉ opus2engenharia@gmail.com

✉ engenharia@opus2construtora.com.br



# Tarifa de água: a cobrança ilegal nos condomínios

Para entender a questão formulação da tarifa de água em condomínios a Revista dos Condomínios contou com uma entrevista com os advogados condominiais Leandro Sender e Sabrina Bessa.

**Repórter da Revista dos Condomínios** - Existe muita confusão em relação ao cálculo dessa tarifa. Como ela deve ser calculada de acordo com a lei?

**Leandro Sender** - Em 2010, o Superior Tribunal de Justiça fixou a tese do Tema 414, estabelecendo que não é permitida a cobrança de tarifa no valor do consumo mínimo multiplicado pelo número de economias existentes no imóvel quando houver um único hidrômetro no local.

**Repórter da Revista dos Condomínios** - Ou seja, exige uma cobrança do que realmente foi consumido.

**Leandro Sender** - Diante disso, ficou definido que a cobrança em tal situação deve ocorrer pelo consumo real aferido, ou seja, taxado a partir do que é registrado no hidrômetro como volume de consumo de água.

**Repórter da Revista dos Condomínios** - Se o entendimento do cálculo é de conhecimento há anos, qual é a causa de tantas discussões e erros na hora do cálculo pelas concessionárias?

**Sabrina Bessa** - Apesar de o entendimento jurisprudencial estar consolidado há mais de 10 anos, sobre a ilegalidade da cobrança feita através da multiplicação da tarifa mínima pelo número de economias, essa prática ainda segue sendo utilizada pelas concessionárias. Em muitos casos, os valores cobrados chegam até



Leandro Sender

115-06 - RIO 01 - Grupo 18RI01 - Grupo 18 - Normal - 191.pdf

**ÁGUAS DO RIO** AGUAS DO RIO 1 SPE S.A.  
 CNPJ: 42.310.778/0001-03

Atendimento: 0800 195 0195  
 (cobertura na área de concessão)

FATURA Nº 325264  
 AUTORIZAÇÃO 01-001-18-003-4330

(Remessa: 1-NORMAL)

PERÍODO Ago/2023  
 EMISSÃO 09/08/2023  
 VIA 1  
 VENCIMENTO 10/10/2023

Av. Brasil de 148, 34, 1º e 11º Andares - Saiaia - Rio de Janeiro/RJ - CEP 20234-480

ENDEREÇO LOCAL [REDACTED]

Sujeito a Corte a partir de 14/11/2023.

BARRIO COPACABANA  
 CONTRATE 12681  
 SUBCONTRETO F18C000217

CONSUMO

APURADO	PREV	FATURADO	DEBITO	PAGOS
1454	0	1454	813	30

TIPO DE FURNAMENTO LEITURA NORMAL  
 DATA DA IMPRESSÃO 14/08/2023  
 CATEGORIA 49 0 0 0  
 DATA DA LEITURA ANTERIOR 12/07/2023  
 DATA DA LEITURA ATUAL 11/09/2023

INFORMAÇÕES SOBRE CONTAS

PER	MS	VALORES	SITUAÇÃO
JUL/2023	766	9.074,96	PAGA
JUN/2023	735	7.593,93	PAGA
MAI/2023	735	7.248,67	PAGA
ABR/2023	897	12.331,20	PAGA
MAR/2023	1073	16.705,97	PAGA
FEV/2023	1020	15.590,29	PAGA
JAN/2023	985	14.518,59	PAGA
DEZ/2022	871	11.684,52	PAGA
NOV/2022	800	9.920,09	PAGA
OUT/2022	735	6.482,95	PAGA
SET/2022	735	6.482,95	PAGA
AGO/2022	735	6.482,95	PAGA

ESPECIFICAÇÃO DO FATURAMENTO

ESPECIFICAÇÃO	VALOR	DIC
RESIDENCIAL até 15 M <sup>2</sup> 49 ECON. x 15,034	4.113,13	+
RESIDENCIAL de 15 a 30 49 ECON. x 14,67	8.851,90	+
Total Valor Referente Água	12.965,03	+
Total Valor Referente Espeto	0,90	
Total Valor Referente Despejo		
EXTRAS	246,34	+
TAXAS		

RECIBIMENTO 10/10/2023  
 TOTAL DÍG. 26.176,40

AGÊNCIA: R. RODRIGO OTAVIO, 166 - GÁVEA

(Imagem cedida pelo entrevistado)

o triplo do efetivamente consumido.

**Repórter da Revista dos Condomínios** – Ou seja, talvez não seja um erro, mas a preferência por interpretar a lei de forma que as beneficiem.

**Leandro Sender** – Deste modo, a prática da taxaço através da multiplicação da tarifa mínima pelo número de economias, ainda utilizada e defendida pelas concessionárias por não considerar o volume registrado pelo hidrômetro, ocasiona uma cobrança além do utilizado pelo condomínio. Adotando tal prática (irregular), e sem parâmetros de aferição, as concessionárias conseguem transformar o “consumo” em volume muito superior ao real, ganhando literalmente por aquilo que não fornecem.

**Repórter da Revista dos Condomínios** – Se no condomínio não houver um hidrômetro para cada unidade as provas do consumo real ficam comprometidas. Isso pode vir a gerar um passivo para os condomínios no futuro? Como agir?

**Sabrina Bessa** – Na realidade não, uma vez que o consumo real pode ser conferido através do hidrômetro único existente no condomínio

**Repórter da Revista dos Condomínios** – Mas essa forma de agir, sendo tão conhecida e singular, deve obter da justiça uma solução de forma rápida. De qualquer forma, será fácil de solucionar? Será caso a caso?

**Leandro Sender** – Não tão fácil porque, além dessa manobra, existe outra muito utilizada pelas concessionárias. Trata-se da aplicação da tarifa progressiva, que consiste em um sistema em que o valor cobrado pelo consumo de água

aumenta à medida que a quantidade de água consumida aumenta. Geralmente, esse sistema é implementado em etapas ou faixas de consumo, onde cada faixa possui uma tarifa específica.

**Repórter da Revista dos Condomínios** – E essa forma de agir é baseada em alguma lei?

**Sabrina Bessa** – É importante ressaltar que não há absolutamente nenhuma ilegalidade na cobrança progressiva, fato este já pacificado pelo STJ, através do verbete sumular 407, que estabelece o seguinte: “É legítima a cobrança da tarifa de água fixada de acordo com as categorias de usuários e as faixas de consumo”.

**Repórter da Revista dos Condomínios** – Então, onde está o erro?

**Leandro Sender** – O fato que leva ao erro está nos condomínios onde há apenas 01 hidrômetro – o que é a esmagadora maioria no Rio de Janeiro. Nesses condomínios, as concessionárias de água desconsideram a totalidade de usuários (unidades autônomas) que consomem água no prédio. Sendo assim, contabilizam como se houvesse apenas uma família.

**Repórter da Revista dos Condomínios** – Em outras palavras...

**Leandro Sender** – Em outras palavras, as concessionárias tratam o condomínio como se fosse uma única residência, atingindo sempre a faixa de consumo máximo e majorando drasticamente o valor cobrado.

**Repórter da Revista dos Condomínios** – O que

“

AS CONCESSIONÁRIAS TRATAM O CONDOMÍNIO COMO SE FOSSE UMA ÚNICA RESIDÊNCIA, ATINGINDO SEMPRE A FAIXA DE CONSUMO MÁXIMO E MAJORANDO DRÁSTICAMENTE O VALOR COBRADO

“

É IMPORTANTE RESSALTAR QUE NÃO HÁ ABSOLUTAMENTE NENHUMA ILEGALIDADE NA COBRANÇA PROGRESSIVA, FATO ESTE JÁ PACIFICADO PELO STJ



Sabrina Bessa



pode gerar um passivo absurdo para os condomínios.

**Leandro Sender** - Tais manobras são capazes de gerar impacto enorme e representam um aumento exponencial dos custos ordinários, afetando todo o planejamento e a capacidade financeira dos condomínios.

**Repórter da Revista dos Condomínios** - O que pode ser feito para afastar de vez essa dor de cabeça e possível inviabilização das contas dos condomínios?

**Leandro Sender** - O Tema 414 será rediscutido nos próximos meses pelo STJ, devido ao grande número de casos sobre a matéria e as decisões conflitantes que vêm surgindo, no intuito de definir questão de direito controvertida tendo como ponto principal a forma do cálculo da tarifa progressiva de serviços de água em unidades compostas por várias economias e hidrômetro único.

E, lembrando: o Superior Tribunal de Justiça no dia 05 de outubro de 2023, promoveu audiência pública para discutir a revisão do Tema 414, contando com a participação de



## O Condomínio em caixinhas

Venho abordando, aqui na coluna, a complexidade dos condomínios e o quanto isso afeta a gestão e consequentemente o síndico. Proponho começarmos a analisar e organizar essa estrutura de gestão, para uma melhor compreensão e gerenciamento.

É preciso enxergar cada uma das áreas do condomínio com um olhar cuidadoso, dar a direção, organizar, planejar e controlar cada uma delas.

São elas:

**Gestão financeira** – compreende o planejamento financeiro (previsão orçamentária), controles de entradas e saídas (receitas e despesas), relatórios de despesas, controle do orçamento previsto X realizado, balancetes.

**Gestão Documental** – comumente a gestão documental é negligenciada nos condomínios, a cada transição de gestão, perde-se informações importantes, documentos, contratos e laudos. Enfim, o histórico dos condomínios vai se perdendo. E para um bom gerenciamento, informações são sempre importantes.

**Gestão da Manutenção** – Conforme a NBR 5674/2012, a manutenção das edificações não podem ser realizadas de modo improvisado, esporádico ou casual. Ela deve ser entendida como um serviço técnico, perfeitamente programável e como um investimento na preservação do valor patrimonial, sendo de extrema importância para a segurança e a qualidade de vida dos usuários e essencial para o desempenho ao longo da vida útil das edificações. Sendo, portanto, responsabilidade do síndico, planejar, controlar e documentar as manutenções. Tanto no aspecto de sua execução, como o prévio planejamento financeiro.

**Gestão da Rotina** – É papel do síndico garantir que as ações no dia a dia não apenas ocorram, mas se desdobrem de maneira coordenada e eficiente, é preciso estabelecer procedimentos padronizados para atividades cotidianas.

**Gestão da Comunicação** – A comunicação é uma das principais ferramentas do síndico, por isso, deve ser igualmente, planejada. Pensar os objetivos de cada comunicação, canais e formas de comunicar é de fundamental importância.

**Gestão de Contratos** – todo contrato tem um ciclo de vida. O síndico deve estar atento e é o responsável pelos contratos do condomínio. Desde seu, escopo, condições, revisões e prazos e cláusulas de rescisão. É preciso controle, acompanhamento e fiscalização dos serviços contratados.

**Gestão de Equipes** – Outra área de atenção do síndico deve ser quanto à equipe de trabalho. Gerenciar pessoas requer habilidades e procedimentos adequados para os melhores resultados da gestão.

Vamos colocar tudo nas suas respectivas caixinhas, com isso conseguiremos visualizar e desenvolver melhor os planos de gestão. Tenha um bom diagnóstico de cada uma destas áreas, para traçar os melhores planos de gestão para o condomínio.

Um grande abraço.

### **Ariane Padilha**

*Professora, Psicóloga, Especialista em Gestão de Recursos Humanos e Marketing, Consultora e Síndica Profissional da Fator C Condomínios. Professora e Coordenadora do Curso De Pós Graduação em Gestão Condominial/FAMAQUI.*

### **Contato**

© @arianepad

25 advogados, representantes dos órgãos públicos e entidades privadas.

Ao convocar a audiência pública, o ministro Paulo Sérgio Domingues, responsável pelos recursos que serão analisados pela Primeira Seção, mencionou a existência de três possíveis abordagens para calcular a tarifa: (1) o consumo global real; (2) o consumo presumido individual e o (3) consumo fracionado real.

De acordo com o Ministro, a realização da audiência pública é justificada pela significativa relevância social, econômica e jurídica do assunto, assim como pela importância desse debate para manter o equilíbrio nos contratos de concessão dos serviços públicos de saneamento básico.

**Repórter da Revista dos Condomínios** – O que você pode dizer em relação às três abordagens?

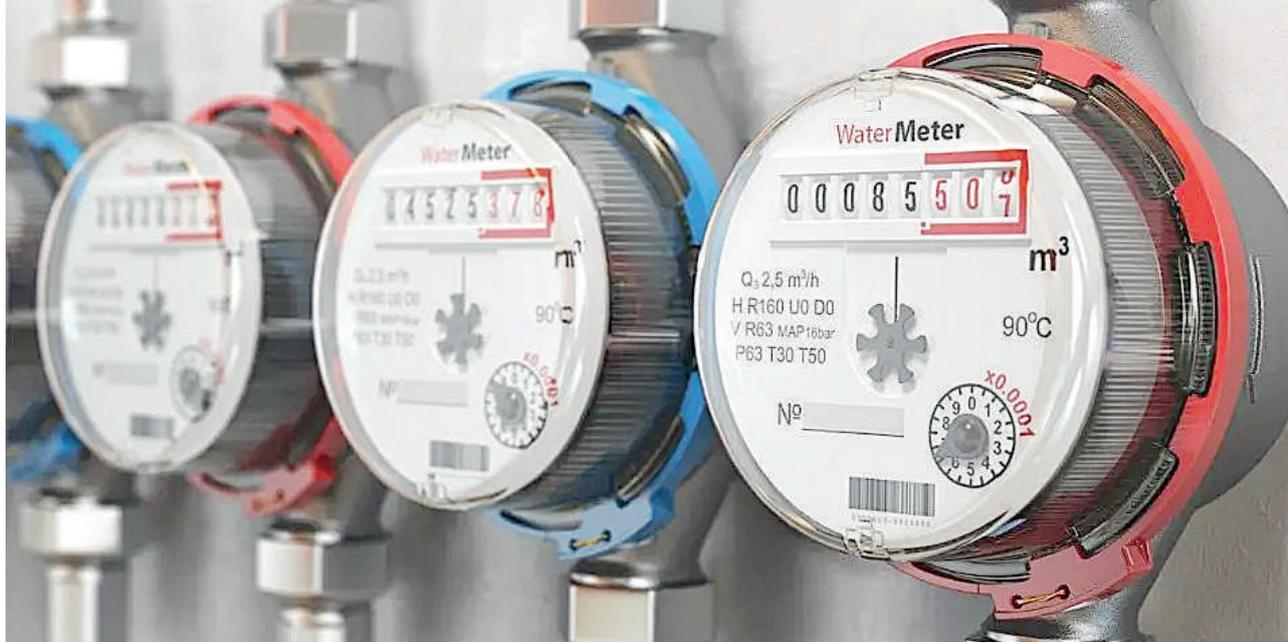
**Leandro Sender** – No que se refere a primeira metodologia citada, pelo consumo real global, leva-se em consideração o condomínio como único usuário, havendo, a partir daí o enquadramento do consumo efetivo nas faixas de consumo estabelecidas pela prestadora do serviço.

Em relação à segunda metodologia, considera-se o cálculo através do consumo individual presumido. Ou seja, é considerado cada unidade como um usuário potencial do serviço, enquadrando-se na primeira faixa de consumo. Por fim, a terceira tese, refere-se ao cálculo de tarifa de acordo com consumo real fracionário, tendo como base de cálculo o consumo registrado no hidrômetro.

**Repórter da Revista dos Condomínios** – O que defenderam as concessionárias na audiência?

**Leandro Sender** – Durante a audiência as concessionárias defenderam a imposição da multiplicação da tarifa mínima pelo número de





economias, pretendendo estabelecer uma cobrança compulsória para os condomínios, modalidade esta que não leva em consideração o volume registrado pelo hidrômetro.

**Repórter da Revista dos Condomínios** – Algo descolado em relação ao próprio serviço prestado. E o que pleiteia a Abadi?

**Leandro Sender** – A Associação Brasileira da Administradora de Imóveis (ABADI) defende a importância de serem mantidas as regras já consolidadas, afirmando que os condomínios e a sociedade em geral serão extremamente prejudicados com a aplicação de uma tarifa de água abusiva, acarretando transtornos expressivos.

**Repórter da Revista dos Condomínios** – Mas... e se for aprovada a alteração?

**Leandro Sender** – Se aprovada a alteração, o argumento apresentado pela Abadi, é de que as consequências serão trágicas para todos os Estados do Brasil, porém os condomínios mais prejudicados serão os do Rio de Janeiro, em que a tarifa de água poderá aumentar em até 700%, segundo tal associação.

**Repórter da Revista dos Condomínios** – Gostaria de somar algum comentário ao que foi exposto até aqui?

**Leandro Sender** – Ainda existe

o dano ambiental decorrente dessas práticas, em razão da total ausência de incentivo ao uso racional e sem desperdício do recurso hídrico, visto que a utilização do recurso com racionalidade e economia nos condomínios não resultará na redução do preço pago pelo serviço.

**Repórter da Revista dos Condomínios** – Para terminar algum outro comentário?

**Leandro Sender** – Por fim, é importante destacar que a ABADI (Associação Brasileira das Administradoras de Imóveis e Condomínios) e o SECOVI-RJ (Sindicato da Habitação) se manifestaram nos recursos especiais repetitivos (REsp nº 1.937.887/RJ e nº 1.937.891/RJ) que decidirão de vez as controvérsias relacionadas à tarifa de água, defendendo a aplicação da tarifa pelo consumo medido, levando em consideração a progressividade pelo número total de economias.

Mediante a atuação da ABADI e do SECOVI-RJ, a OAB do Rio de Janeiro, a Defensoria Pública do Estado do Rio de Janeiro e o Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro também se manifestaram pela aplicação da tese defendida pelos condomínios. Nos resta, portanto, aguardar a conclusão do Julgamento para entendermos a definição da modalidade de cobrança de água.

#### **Leandro Sender**

Sócio do Escritório Sender Advogados, Associados, Pós-graduado em Direito Imobiliário pela ABADI. Professor de Direito Imobiliário, Palestrante, Autor de diversos artigos jurídicos, Presidente da Comissão de Direito Condominial da ABA/RJ, Coordenador da Obra Coletiva “Condomínio: Aspectos Práticos da Cobrança de Cotas e Inadimplência”, Diretor de Relações Institucionais do NEED - Núcleo de Estudos e Evolução do Direito, Líder da Comissão de Leilões Judiciais e Extrajudiciais de Bens Imóveis da ABAMI, Membro da Comissão de Direito Imobiliário do IAB, Membro das Comissões de Direito Imobiliário e Condominial da OAB/RJ, Coordenador do Núcleo Imobiliário de Arbitragem da Cames.

#### **Contatos**

☎ (21) 99863-1751  
 @leandrosender  
 leandro@sender.com.br

#### **Sabrina Bessa**

Advogada, formada pela Universidade Veiga de Almeida (UVA) e advogada associada do Sender Advogados Associados.

#### **Fontes**

<https://abadi.com.br/a-ilegalidade-na-cobranca-da-tarifa-de-agua-aos-condominios/>  
[https://processo.stj.jus.br/repetitivos/temas\\_repetitivos/pesquisa.jsp?novaConsulta=true&tipo\\_pesquisa=T&cod\\_tema\\_inicial=414&cod\\_tema\\_final=414](https://processo.stj.jus.br/repetitivos/temas_repetitivos/pesquisa.jsp?novaConsulta=true&tipo_pesquisa=T&cod_tema_inicial=414&cod_tema_final=414)  
<https://www.stj.jus.br/sites/porta1p/Paginas/Comunicacao/Noticias/2023/05102023-Entidades-debaterem-tarifa-de-agua-em-condominios-com-hidrometro-unico-a-luz-da-revisao-do-Tema>  
<https://www.stj.jus.br/sites/porta1p/Paginas/Comunicacao/Noticias/2023/05102023-Audiencia-publica-vai-discutir-calculo-da-tarifa-de-agua-em-condominios-com-hidrometro-unico.aspx>  
<https://www.tupi.fm/rio/peticao-lancada-pela-abadi-contr-aumento-nas-contas-dagua-esta-perto-das-38-mil-assinaturas/>



# Pontos Elétricos: Solução dos condôminos e “dor de cabeça” para os síndicos?



**N**o que tange, especificamente ao Brasil, podemos dizer, sem correr risco de errar, estamos presenciando um dos maiores e mais longos períodos de expansão imobiliária, onde nunca se construiu e entregou tantas unidades habitacionais como agora. Esse aumento expressivo no setor imobiliário, em paralelo ao forte avanço do mercado de veículos elétricos, acaba por gerar outras novas demandas, e junto delas, perguntas que ainda não possuem respostas.

## Muitas perguntas. E as respostas?

Uma delas, por exemplo, é em relação à regulamentação da exploração dos pontos de

carregamento elétrico. Haverá necessidade de pontos públicos? Qual a proporção ideal de vagas de carregadores por empreendimento? Qual é o custo estimado para esta infraestrutura? E principalmente: o incremento dessa nova infraestrutura não poderá eventualmente vir a afetar o meio ambiente de alguma forma? E, como fica essa questão quando direcionada para os condomínios?

## Aumento da frota de veículos elétricos

O aumento da frota de veículos elétricos triplicou entre 2020 e 2023, segundo dados da secretaria Nacional de Trânsito. O mais assustador é que podemos chegar a presenciar 11 milhões de unidades em territó-

rio brasileiro, até o ano de 2040, segundo levantamento da “McKinsey & Company”.

No meio de tantas perguntas, “um primeiro ponto a ser considerado é de que as companhias de energia têm sofrido com a crescente necessidade de aprimoramento da rede do sistema, devido ao constante aumento da demanda por energia, principalmente devido ao alto custo dos investimentos a serem realizados” – sentencia o arquiteto Ricardo Sigel, fundador e diretor da GaragePlan.

### Um caso exemplar nos EUA

Em uma ocasião, em uma grande cidade do oeste dos Estados Unidos, na Califórnia, “onde as temperaturas podem chegar a 44° C, o poder público sugeriu que fossem evitados os usos de grandes eletrodomésticos e o carregamento de veículos elétricos” – lembra Sigel. E esse fato ocorreu na mesma época em que havia sido anunciada “a proibição da venda de carros à combustão a partir do ano de 2035 naquela região” – completa o arquiteto.

Foi declarado, então, segundo ele, um estado de emergência, eliminando temporariamente o controle da poluição das centrais energéticas e permitindo, portanto, a geração de mais eletricidade com o uso de combustíveis. Lembro, aqui, que nos EUA parte da energia é gerada a partir da queima de óleo combustível, que é poluente.

### Em resumo...

O fato é que o mundo vive uma realidade ainda não identificada por muitos. A aceitação inicial que o consumidor vem apresentando por carros elétricos resulta em um crescimento exponencial.

Segundo a Associação Brasileira do Veículo Elétrico (ABVE), o mês de abril foi o segundo mês com o maior número de vendas de carros elétricos e híbridos no Brasil na história – ficando atrás apenas de dezembro do ano passado – com 15.206 veículos tendo sido emplacados no país. As comercializações cresceram 12% em relação a março. Além disso, tiveram alta de 217% se comparado com o mesmo período do ano anterior.

“

PARA OS CONDOMÍNIOS,  
UMA DAS GRANDES  
DORES DE CABEÇA,  
ACABA SENDO COMO  
CARREGAR OS VEÍCULOS.  
QUEM VAI PAGAR  
PELO USO DA ENERGIA  
UTILIZADA PARA O  
CARREGAMENTO?

“

VALE REALMENTE A PENA  
O INVESTIMENTO, POIS  
EM BREVE A DEMANDA  
AUMENTARÁ, JUNTAMENTE  
COM A EVOLUÇÃO DA  
TECNOLOGIA E, ASSIM,  
A VALORIZAÇÃO DO  
EMPREENHIMENTO





## A Importância do Due Diligence na Gestão Condominial

O Due Diligence na gestão condominial desempenha um papel fundamental na promoção da transparência, eficiência e estabilidade financeira dos condomínios. Esse processo de investigação minuciosa e análise de documentos, contratos e aspectos financeiros é essencial para garantir uma administração sólida e responsável, assegurando os seguintes aspectos que contribuem para uma gestão mais informada e responsável, beneficiando a comunidade condominial como um todo:

1. **Transparência e Prestação de Contas:** O Due Diligence na gestão condominial visa proporcionar transparência aos condôminos, revelando detalhes sobre contratos, orçamentos e decisões administrativas. Ao manter uma postura transparente, a administração condominial constrói confiança entre os membros da comunidade, promovendo um ambiente harmonioso.

2. **Identificação de Riscos e Problemas Potenciais:** A análise minuciosa dos documentos durante o Due Diligence permite a identificação precoce de riscos e problemas potenciais. Seja na revisão de contratos de prestadores de serviços ou na avaliação de reservas financeiras, esse processo ajuda a evitar surpresas desagradáveis e a criar estratégias preventivas para questões emergentes.

3. **Estabilidade Financeira e Planejamento Orçamentário:** A estabilidade financeira de um condomínio é crucial para assegurar a manutenção adequada das instalações e serviços. O Due Diligence inclui a análise detalhada das finanças, verificando a consistência dos orçamentos e a eficiência na alocação de recursos. Isso permite um planejamento orçamentário mais preciso e a prevenção de crises financeiras.

4. **Cumprimento de Normas Legais e Regulamentações:** A conformidade com normas legais e regulamentações é um aspecto crítico nas gestões condominiais. Nesse caso, o Due Diligence verifica se o condomínio atende a todas as exigências legais, desde questões trabalhistas até regulamentações ambientais. Garantir a conformidade minimiza riscos legais e mantém a integridade do condomínio.

5. **Valorização do Patrimônio:** A gestão condominial, ao adotar o Due Diligence, contribui também para a valorização do patrimônio dos condôminos. A administração responsável, a transparência e a prevenção de problemas financeiros contribuem para a manutenção e valorização do investimento imobiliário de cada proprietário.

Sendo assim, o Due Diligence nas gestões condominiais não é apenas uma prática recomendada, mas uma necessidade para manter a saúde financeira, transparência e eficiência operacional. Ao implementar esse processo de análise rigorosa, os condomínios podem construir uma base sólida para uma administração bem-sucedida e para o bem-estar duradouro de sua comunidade.

### Henrique Castro

Advogado. Pós-graduado em Direito Público (2011) e Educação a Distância: Gestão e Tutoria (2021). Tutor Externo da Uniasselvi. Autor de Obras em Direito Condominial

### Contatos

📧 @henriqueacastro

✉️ hcccondominios@gmail.com

## Redução do impacto à natureza

O interesse aplicado a esse tipo de transporte não ocorre apenas pela novidade aliada à tecnologia de ponta, melhor desempenho e menor custo por quilômetro rodado, mas muito pelo apelo à sustentabilidade, aplicado à questão da abolição do consumo de combustíveis derivados do petróleo que emitem grandes volumes de poluentes na atmosfera.

## Pesquisa da E&Y

Um estudo, realizado pela Ernest & Young, apontou que o brasileiro tem pretensão maior de comprar automóveis elétricos, ou híbridos, em relação a média global. A média brasileira fica em 57%, contra 55% no mundo. Entre os principais motivos para os brasileiros fazerem essa escolha estão: (1) os altos preços dos combustíveis; (2) as preocupações ambientais – ambos com 46%. A (3) capacidade de tração integral (27%) e a (4) melhor eficiência do motor elétrico ou híbrido (24%) vêm na sequência.

## Alguns temores na hora de comprar...

No entanto, o custo de compra inicial (38%), a falta de estação de carregamento (36%) e de infraestrutura adequada de carregamento (30%) são os principais temores dos possíveis compradores de carros elétricos ou híbridos no país.

## ... e na hora de instalar o carregador

Em relação ao carregamento doméstico, o alto custo de instalação surgiu como a preocupação mais proeminente para 54% dos entrevistados brasileiros, contra 46% na média global. Já no carregamento público, os participantes estão mais preocupados em encontrar uma estação de carregamento do que em custos de carregamento elevados – 54% contra 46% na média global.

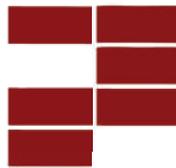
## Mudança de matriz energética

O impacto que essa transição (veículos a combustão por modelos elétricos) pode causar para a sociedade a médio e longo prazo precisa ser analisada e discutida de maneira mais ampla. Apesar de todos os benefícios que um modelo de veículo elétrico pode proporcionar ao usuário, os malefícios que até então foram poucas vezes apontados, precisam também ser levados em consideração.

## Mudanças impostas às construtoras

Os dias se passam e, não só as áreas públi-

# GARAGE PLAN



## PARKING DESIGN



### **Antonio Juchem**

*Diretor de Engenharia. Diretor financeiro (2001-2015) com experiência no mercado de varejo e indústria (1995-2000). Atuou como controlador, com expertise na análise risco e mercados de investimentos. Com bagagem no Desenvolvimento de produtos e serviços para diversas corporações no seguimento da indústria moveleira e produtos financeiros. Gestor de planejamento econômico atuando 14 anos como CFO na organização de terceiros e familiar. Em (2015-atual) ingressou no mercado da construção civil inicialmente como gerente comercial na Garageplan e atualmente como diretor de engenharia e planejamento.*

#### **Contato**

✉ [antonio@garageplan.com.br](mailto:antonio@garageplan.com.br)

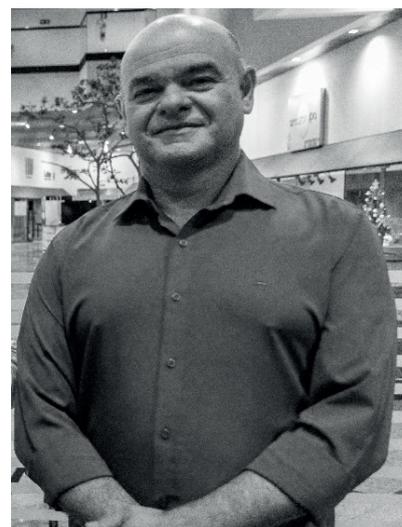


### **Ricardo Sigel**

*Sócio fundador e diretor da GaragePlan. Diretor de Arquitetura Um dos fundadores da GaragePlan® no ano de 2013, é arquiteto formado pela Universidade Tuiuti do Paraná, no ano de 2003. Traz o olhar técnico e funcional para a elaboração dos projetos GaragePlan®. Deu início a sua carreira com envolvimento direto em projetos industriais na região metropolitana de Curitiba e traz em sua bagagem uma experiência de mais 7 anos com escritórios internacionais, com o desenvolvimento de arquitetura comercial, arquitetura esportiva, arquitetura "Parking" e urbanização. Com MB&A, Millet, Biosca & Ass. SL em Barcelona-ESP e ABAA, Alonso, Balaguer i Arquitectes Associats, SL em Barcelona-ESP e Rio de Janeiro-BRA.*

#### **Contato**

✉ [ricardo@garageplan.com.br](mailto:ricardo@garageplan.com.br)



### **Ricardo Delmassa**

*Gerente de Properties*

*Profissional com formação em administração de empresas, com ênfase em gestão de negócios, especializado em estudos de viabilidade operacional e financeiro e com ampla experiência na implantação e gestão de estacionamentos de diversos portes e em todos os segmentos. Atuou fortemente na implantação e gestão de departamentos operacionais e de segurança patrimonial em diversos shoppings centers alcançando excelentes resultados na gestão profissional deste segmento, que culminaram através do planejamento e acompanhamento orçamentário, na otimização de recursos e redução de custos. Atuou junto a grandes incorporadoras no sentido de identificar a vocação de terrenos e outros imóveis para que os empreendedores tivessem maior assertividade no processo decisório para a destinação destes bens.*

#### **Contato**

✉ [rdelmassa@garageplan.com.br](mailto:rdelmassa@garageplan.com.br)



“

UM ESTUDO, REALIZADO PELA ERNEST & YOUNG, APONTOU QUE O BRASILEIRO TEM PRETENSÃO MAIOR DE COMPRAR AUTOMÓVEIS ELÉTRICOS, OU HÍBRIDOS, EM RELAÇÃO A MÉDIA GLOBAL. A MÉDIA BRASILEIRA FICA EM 57%, CONTRA 55% NO MUNDO.

“

É INDICADO QUE AS ESTAÇÕES DE CARREGAMENTO SIGAM PADRÕES UNIVERSAIS, COMO OS PROTOCOLOS DE CARREGAMENTO (EX.: CHADEMO, CCS, TESLA SUPERCHARGER), PARA GARANTIR QUE DIFERENTES MODELOS POSSAM SER CARREGADOS.

“

PARA OS CONDOMÍNIOS, UMA DAS GRANDES DORES DE CABEÇA ACABA SENDO COMO CARREGAR OS VEÍCULOS. QUEM VAI PAGAR PELO USO DA ENERGIA UTILIZADA PARA O CARREGAMENTO?

cas, mas também os empreendimentos privados (novos ou já existentes), constantemente recebem um acréscimo de veículos elétricos. Entretanto, eles não se encontram devidamente preparados para atender essa demanda.

Para o planejamento de “novos edifícios, por exemplo, vem sendo prevista uma ampliação de toda a infraestrutura interna, além de considerar áreas técnicas mais amplas, com su-

bestações e grupos geradores, que possam fornecer essa energia adicional, viabilizando a implantação de pontos de carregamento para veículos elétricos” - informa Sigel.

**Demandas dos condomínios:** adequação das instalações elétricas

Da mesma maneira, temos “recebido uma grande demanda de projetos, direcionados a empreendimentos já existentes, como con-

domínios que, por sua vez, podem necessitar de readequações em sua infraestrutura elétrica, objetivando a implantação dos “carregadores” - informa o arquiteto. Um dos maiores problemas, neste caso, de acordo com o especialista, pode ser a demanda de um amplo espaço físico adicional para estas adaptações. Esse fato, conseqüentemente, pode “acabar por elevar o custo de implantação” - avisa Sigel.



De acordo com o especialista, faz-se então “necessário um projeto elétrico especializado, que permita uma adaptação da infraestrutura já existente, considerando uma nova rede de cabeamento, quadros específicos e centrais de energia, adequados aos padrões dos pontos de carregamento” – ressalta Sigel.

**Instalações e adequações:** essa conta pode assustar

E ele completa: “é indicado que as estações de carregamento sigam padrões universais, como os protocolos de carregamento (ex.: CHAdeMO, CCS, Tesla Supercharger), para garantir que diferentes modelos possam ser carregados. Essas estações podem chegar a exigir uma carga de até 50 A (ampères) cada”. Essa conta, de acordo com ele, pode “assustar ainda mais se considerarmos uma previsão de que 30% das vagas de um empreendimento deveriam estar atendidas por pontos de carregadores elétricos”.

**Síndico:** é hora de planejamento

Seguindo a porcentagem

indicada por Sigel, então, em um edifício de 500 vagas, chegaríamos a 150 unidades de carregamento, sem contar com outros modais elétricos, como: patinetes e bicicletas, entre outros. “De uma maneira geral, este é um fato bastante complexo e que tem se apresentado muito no mercado e que exige grande atenção e planejamento por parte dos síndicos” – lembra o especialista.

**Dor de cabeça dos condomínios:** como carregar os veículos?

Para os condomínios, uma das grandes dores de cabeça acaba sendo como carregar os veículos. Quem vai pagar pelo uso da energia utilizada para o carregamento? “A primeira ação é organizar uma assembleia para definição da implantação do sistema de carregamento, através de um projeto especializado, viabilizando a instalação de tomadas industriais” – indica Sigel, que tem enfrentado muito esse problema nos últimos anos.

**Carregamento:** formas de medição

De acordo com Sigel é imprescindível que se determine como os custos serão calculados e cobrados dos moradores, podendo envolver: “item um, a implementação de um sistema de medição individualizada ou, dois, o rateio dos custos entre os usuários ou, ainda, três, simplesmente considerar estações de recarga individual, onde o morador paga por todas as despesas e instala a estação em sua vaga” – lista o especialista, que conclui: o consumo de energia é registrado, neste caso, no medidor de luz da

unidade.

**Pontos de recarga de uso comum:** olha o conflito aí!

Na experiência de Sigel, quando o uso ocorrer em área comum, é “imprescindível desenvolver um sistema de reserva ou agendamento de vagas de carregamento para evitar conflitos entre os moradores que desejam carregar seus carros elétricos” – explica o arquiteto, que conclui: “nesse caso, cada usuário obterá uma credencial para abastecer, e o custo será incorporado à cobrança do condomínio dos respectivos condôminos” – aconselha o especialista.

**Vale o investimento?**

Apesar de algumas dificuldades iniciais para implantação da estrutura e o entendimento do sistema e da cultura de defesa de redução do impacto para a natureza, “vale realmente a pena o investimento, pois em breve a demanda aumentará, juntamente com a evolução da tecnologia e, assim, a valorização do empreendimento é certa!” – exclama Sigel, com a certeza de quem vivencia essa mudança no dia a dia de sua operação.

Em resposta à pergunta se gostaria de realizar as considerações finais, Sigel responde: é importante que se apresentem, cada vez mais, alternativas que venham a complementar o circuito voltado à sustentabilidade, como o uso de captação de energia solar, eólica e outras fontes renováveis, que são soluções que realmente precisam ser consideradas. Dentro dos serviços, ofertados pela GaragePlan, temos uma assessoria dedicada a essas adequações – destaca.



# GARAGE PLAN

PARKING DESIGN

A GaragePlan é uma empresa de arquitetura e engenharia, focada exclusivamente no desenvolvimento da área parking, de todos os tipos de empreendimentos, em diferentes setores como o imobiliário, comercial, multiuso, varejo, industrial e logístico.

Diante de constantes atuações em projetos arquitetônicos e urbanísticos, fomos percebendo a pequena atenção sempre dispensada para as áreas destinadas ao armazenamento e ao fluxo de veículos (garagens). Independente do uso definido para um empreendimento, as áreas de estacionamentos e garagens sempre acabam sendo resolvidas no final do processo. Estas, por sua vez, quando definidas, acabavam por atender apenas à legislação, deixando de lado questões imprescindíveis como por exemplo, o conforto do usuário final. Neste momento, decidimos dar uma maior atenção, criando um escopo específico, baseado na eficiência, no cumprimento da legislação e na implementação de boas práticas operacionais.

Aliamos estas aplicações com o atendimento às necessidades de nossos clientes. Dessa forma passamos a ter bons resultados nos projetos, nos tornando “experts” no tema. Hoje somos especialistas no que diz respeito ao desenvolvimento de áreas Parking, desde a configuração do espaço, através de definições de layout e desenvolvimento de fluxos, passando por compatibilizações com disciplinas complementares, configuração operacional das áreas de garagens e comuns de um empreendimento, passando para o geren-

ciamento e acompanhamento de execuções de obras civis e realizando o planejamento operacional dos empreendimentos através da arquitetura operacional e gestão de ativos imobiliários (Asset Management).

A empresa atende atualmente clientes de todas as regiões do país (Curitiba, São Paulo, Rio de Janeiro, Porto Alegre, Litoral e interior Catarinense, além das regiões Centro-oeste, Norte e Nordeste) e possui cases de sucesso para todos os usos aplicados a empreendimentos que possuam uma área para o fluxo e o armazenamento de veículos com a implantação de mais de 600 unidades de estacionamentos.

Estamos situados no Centro Cívico da capital paranaense (Curitiba/PR) e em Nov/23 completamos 10 anos de história. Possuímos um corpo técnico de cerca de 25 colaboradores, sem contar o pessoal que está alocado nas obras, que acaba formando um segundo time de mais 20 colaboradores.

**Contato**  
*Avenida Cândido de Abreu, 526  
Bloco A - SI 1510  
Centro Comercial Cândido de Abreu  
Centro Cívico, Curitiba-PR*  
✉ [contato@garageplan.com.br](mailto:contato@garageplan.com.br)  
☎ 41 3022-2900 / 41 9 8476-1443  
🌐 [www.garageplan.com.br](http://www.garageplan.com.br)  
📍 [garageplanparkingdesign](https://www.instagram.com/garageplanparkingdesign)  
📌 [GaragePlan Parking Design](https://www.facebook.com/GaragePlanParkingDesign)  
📌 [/in/camilladias](https://www.linkedin.com/company/in/camilladias)



*Como deve ser a gestão da proteção de dados pessoais nos condomínios? Quais os cuidados nos processos que os síndicos devem implantar para mitigar riscos e passivos? Por que a LGPD foi criada e como explicar que até bem pouco tempo ela não existia?*

# Importância da transparência no tratamento de dados pessoais

A Lei Geral de Proteção de Dados, ela foi criada diante do aumento do fluxo de dados que começaram a circular tanto fisicamente, mas principalmente na esfera tecnológica, ou fruto do desenvolvimento das então novas tecnologias de Comunicação e em um mundo da globalização. Já existiam no ordenamento jurídico algumas normativas que tocavam em pontos de privacidade, de transparência, de publicidade e a prova disso é o Código de Defesa do Consumidor que surgiu trazendo uma proteção para os consumidores; também se criou o Marco Civil da Internet e ou-

tras legislações.

## **Legislação específica**

Entretanto, até então, não se tinha uma legislação específica que viesse a cuidar e a proteger os dados pessoais. E a LGPD chegou exatamente para essa função diante do aumento em volume e quantidade da troca e compartilhamento de dados. A Constituição Federal já previa a privacidade, a honra, a imagem e a proteção de alguns dados, mas não se tinha um ordenamento específico para tratar da proteção de dados. Para tratar desse tema de privacidade, mais especifica-

mente em condomínios, fomos entrevistar a advogada em LGPD, Sarah Jones.

## **LGPD: exigência internacional**

Segundo a especialista, a Lei Geral de Proteção de Dados nasceu de uma exigência das relações internacionais, o que teve impacto para a vida e realidade prática nos condomínios, por exemplo. A lei deixou “os titulares, nesse caso, os condôminos, visitantes, prestadores de serviço e fornecedores com lei de proteção sobre seus dados que são transferidos ou compartilhados naquele ambiente” – afirma.



### **Câmeras de monitoramento: CFTV**

Nos condomínios edilícios (residenciais) existem diversas câmeras de circuito interno para monitoramento. A finalidade desses dispositivos não é captar as imagens das pessoas. Têm eles um viés direcionado para a segurança do patrimônio daquele condomínio, bem como a própria segurança das pessoas que transitam ali. Sejam moradores, fornecedores, visitantes, crianças, idosos e colaboradores que circulam na área interna do condomínio.

### **Quando é preciso pedir consentimento para coleta?**

E, com o registro das imagens, há que se cuidar da privacidade daquelas pessoas. “Importante dizer que, quando se faz a coleta dessas imagens, não há a necessidade de uma coleta de consentimento de todos que ali circulam, porque outra base legal que legitima esse tratamento” – explica Jones sobre o direito de registro, sem a necessidade de consentimento por ser de “legítimo interesse”.

### **Trocando em miúdos**

Ou seja, nem todo tratamen-

to de coleta de dados, compartilhamento e exclusão de informações vai estar balizada no consentimento das pessoas registradas em imagem, por exemplo. O que combina, nessa situação de registro de imagem, é a presença de dois interesses: um, o registro de imagem para a segurança do condomínio; outro, a preservação da imagem, intimidade, privacidade das pessoas filmadas.

**Dados sensíveis:** tratamento diferenciado

Agora, alguns dados são sensíveis, e nesses é necessário um

# ELIMINAMOS OS PROBLEMAS, SEUS CONDÔMINOS DESFRUTAM DA TRANQUILIDADE.

CONFIANÇA



ÉTICA



Saúde e bem-estar dos moradores do seu condomínio deve sempre estar em primeiro plano. Contrate uma empresa de controle de pragas com experiência e credibilidade no mercado. A Astral Niterói é a solução ideal para manter seu condomínio livre de pragas e garantir a higienização dos reservatórios de água. Conte conosco para uma gestão eficiente e confiável.

**Agende um Inspeção técnica gratuita!**

 **ASTRAL**<sup>®</sup>  
Saúde Ambiental  
Líder no controle de pragas  
REGISTRO INEA:CTA N°IN005547

☎ (21) 97934.2444

☎ (21) 2619.1010

📷 @Astralniteroi



Astral Niterói  
Conta comercial do WhatsApp



## Ética e profissionalismo

Este assunto vem me chamando muito atenção pela situação de desconforto causado. A sindicatura se tornou sinônimo de ganho. Sinônimo de complementar a renda e isso não é de hoje. Tudo que se tem demais, demais se deprecia. Uma das causas que vejo é a quantidade de eventos existentes. Quantas pessoas sem o mínimo de experiência pega um microfone e fala o que nem sequer viveu. Veja quantidade de congressos existem, sem a mínima qualificação necessária.

O que é preciso pra ser síndico? Nada né. E vendem isso nos congressos. Síndico se uberizou, ou estou falando bobagem? Muitos eventos e congresso com patrocínio vendem o que? E onde ganham? Já parou para pensar? Qual o público alvo nos eventos? São os clientes ou OS SÍNDICOS são os clientes. Em todas as classes de profissão existe ética e respeito e quando não se denuncia. A do síndico quem controla? Cada um tem uma ideologia.

### A SINDICATURA SE TORNOU SINÔNIMO DE GANHO. SINÔNIMO DE COMPLEMENTAR A RENDA E ISSO NÃO É DE HOJE. TUDO QUE SE TEM DEMAIS, DEMAIS SE DEPRECIA

Os clientes não sabem escolher não sabem classificar o que precisam. E qual desses eventos se propôs a levar esse conhecimento a eles? Saber como escolher. Saber como poder entrevista. Saber quais valores e conhecimento deve ser levado a considerar em uma contratação. Assembléias com 5, 6, 10 candidatos e se dá 5 min de fala. Pior Muitos se submetem a ir.

Qual a postura devo ter em uma entrevista? Eu estou realmente preparado para iniciar. E muito mais. Desculpe se fui duro nas palavras mas se faz necessário para elevar essa classe tanto desvalorizada e machucada.

**Aldo Busuletti**  
*Síndico profissional*

tratamento diferenciado, que é o caso de informações referentes ao registro geral, CPF, geolocalização, mas também os de “orientação religiosa, filiação à sindicato, dados vinculados à saúde, à orientação sexual, dados vinculados à etnia, biometria (facial, digital, de íris), que é registrada por câmeras para ser possível oferecer acesso dos condôminos ao condomínio, todos tratamentos sensíveis” – completou a especialista.

**Câmeras:** quando o registro é sensível?

Atualmente, o registro dessas imagens com o objetivo de dar acesso aos condomínios é algo que já se tornou comum. “Agora, a coleta desses dados de imagem sem que a qualidade técnica e de definição permita a identificação das pessoas, não é um dado sensível” – diferencia a advogada, que conclui: “então, trata-se de um dado pessoal e essas imagens merecem um tratamento mais, digamos, flexível em relação aos dados sensíveis”.

**Câmeras de segurança pública:** coleta de dado sensível?

Se formos analisar essa mesma situação de registro de imagem, por câmeras de segurança pública, que sejam capazes de assegurar a identidade das pessoas “que estão transitando em uma cidade, com uma margem de erro mínima, pode-se caracterizar como dado pessoal sensível” – exemplifica, para melhor explicar a especialista. E é por isso que elas têm um tratamento de arquivamento diferenciado na questão de segurança.

**Coleta de imagens**

Em um condomínio, quando se faz a coleta dessas imagens, tem-se que ter cuidado, porque “a gente sabe que dentro deles ocorrem furtos, roubos e, muitas vezes, há pessoas que solicitam essas imagens que, no entanto, não podem ser disponibilizadas, compartilhadas sem uma determinação judicial” – ensina a especialista.

**Acesso restrito**

Em relação a restrição de acesso às imagens “a gente sempre orienta que elas sejam acessadas pelo síndico, subsíndico ou pela empresa que faz o monitoramento dessas informações” – indica a especialista. A cessão dessas imagens só pode ser realizada através de um juiz, mas “um condômino pode pedir e ter acesso às imagens, visualizar, com a finalidade de entender uma situação que, de alguma forma, o envolva, mas não podem obter uma cópia dessas imagens” – ressalta Jones, que hipotetiza: “caso ocorra a publicização dessas imagens ou informações, o condomínio pode ser responsabilizado por fazer o compartilhamento indevido dessas imagens”. Esse entendimento é confirmado se pensarmos que nem sempre essas imagens

# SÍNDICO: ATENÇÃO ÀS EXIGÊNCIAS LEGAIS DA ANPD

Providências a serem tomadas pelos condomínios para não serem pegos em visitas da fiscalização:

- 1) Conscientização da gestão condominial
- 2) Compreensão da estrutura gerencial do condomínio
- 3) Nomeação de Encarregado (boa prática ou obrigatoriedade - dependerá dos dados tratados ) e criação do Comitê Gestor de Proteção de Dados Pessoais, caso necessário, ou a criação de um canal de comunicação aos titulares de dados pessoais.
- 4) Capacitação e Treinamento de funcionários
- 5) Mapeamento setorial de Dados Pessoais
- 6) Plano de Ação: definição

da elaboração de Políticas, Processos e Procedimentos

7) Execução do Plano de Ação:

- 7.1) Elaboração do Relatório de GAP Assessment (análise de risco do tratamento);
- 7.2) Elaboração de Política de Privacidade: transparência aos titulares;
- 7.3) Elaboração de Relatório de Impacto à Proteção de Dados Pessoais (RIPD): tratamento de dados pessoais que podem atingir direitos fundamentais do titular de dados;
- 7.4) Elaboração de Relatório de Legítimo Interesse;
- 7.5) Análise e Ajuste Contratual;
- 7.6) Elaboração de Política de Segurança da Informação: Controle de aces-

so, Termo de Consentimento, Política de Descarte, Plano de Resposta à Incidentes, Responsabilização funcional, etc;

- 7.8) Elaboração de Relatório de Adequação: relato sobre as conformidades implementadas pelo condomínio;
- 7.9) Necessário monitoramento do programa de adequação à LGPD por especialistas na área diante das alterações de processos, procedimentos e documentos ocorridos ao longo do tratamento pelo condomínio, além das constantes orientações e diretrizes procedimentais publicadas pela ANPD.



“

UM CONDÔMINO PODE PEDIR E TER ACESSO ÀS IMAGENS, VISUALIZAR, COM A FINALIDADE DE ENTENDER UMA SITUAÇÃO QUE, DE ALGUMA FORMA, O ENVOLVA, MAS NÃO PODEM OBTER UMA CÓPIA DESSAS IMAGENS

vão conter a presença apenas do autor da demanda.

**Princípio norteador:** da finalidade

O princípio que norteia a LGPD é o da finalidade. Para quê uma pessoa está querendo uma determinada imagem? Aconteceu algum roubo? Algum furto? Algum acidente? Alguma ocorrência em relação ao comportamento de um a pessoa da família, da esposa, do marido ou de alguma criança? Ocorreu algum comportamento abusivo? Faça a elaboração de um Boletim de Ocorrência. “É importante que o síndico, apoiado por uma consultoria jurídica, analise essa demanda para

identificar qual a finalidade da visualização daquelas imagens porque, caso contrário, pode ocorrer desvirtuamento da finalidade” - explica o processo a advogada.

**Acolhimento da demanda por informação**

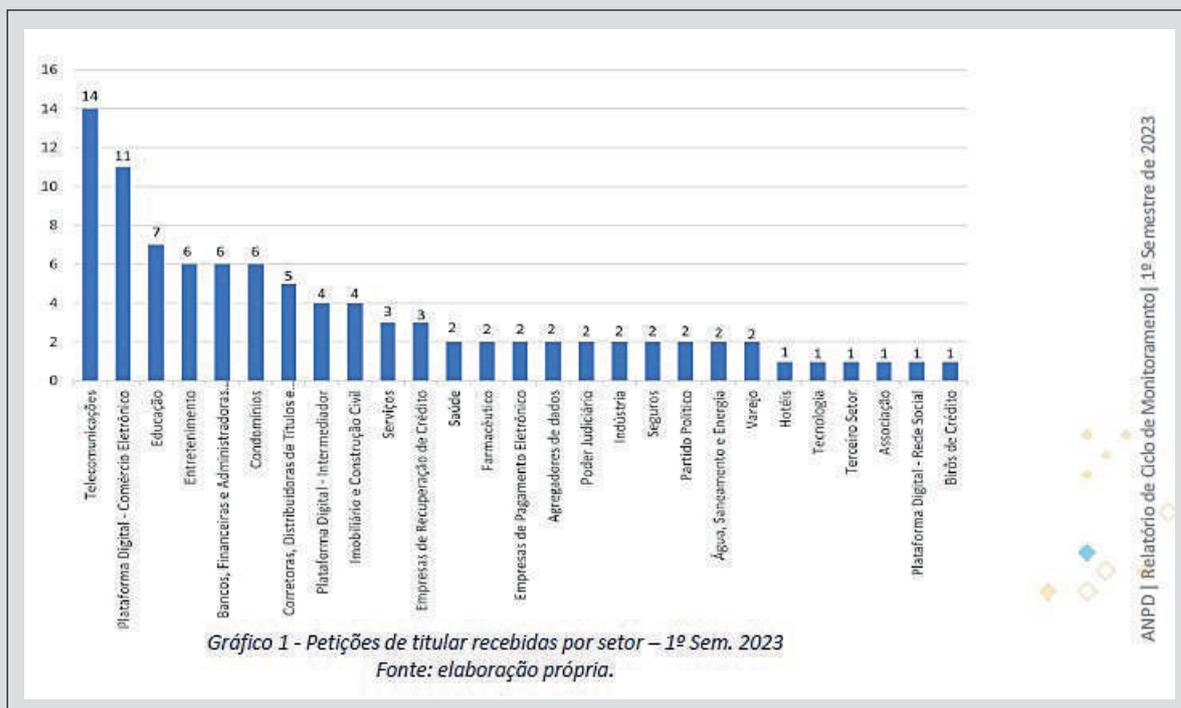
Uma vez ocorrendo o pedido, o condomínio vai realizar o recebimento da demanda por meio de um canal de Comunicação, que o condomínio tem “obrigação de estabelecer e divulgar para permitir que os moradores ou a própria autoridade nacional de proteção de dados, ou uma autoridade que venha a fazer algum tipo de fiscalização, consigam se comunicar com o síndico ou

# ESTATÍSTICA ANPD

O Relatório de Ciclo de Monitoramento, elaborado pela ANPD, abrange o período de janeiro a junho de 2023. Ele consolida as informações obtidas a partir de requerimentos, comunicações de incidentes e outras fontes de insumos coletadas no 1º Semestre de 2023, oferecendo uma visão abrangente das atividades de fiscalização da ANPD.

No primeiro semestre de 2023, a Coordenação-Geral de Fiscalização – CGF recebeu 496 requerimentos (entre denúncias e petições de titulares) e 163 comunicações de incidentes de segurança, além de terem sido instaurados 2 processos de fiscalização e 1 processo administrativo sancionador. Além disso, foram conduzidos 11 processos de fiscalização, instaurados em anos anteriores.

No que tange ao setor requerido e a despeito da nova classificação, o que se observou foi uma pequena alteração no ranking de setores mais requeridos com relação a 2022. Para o primeiro semestre de 2023, e considerando apenas as petições de titular que continham os requisitos mínimos de admissibilidade, os setores mais demandados foram o de Telecomunicações, com 14 petições, seguido do setor de Plataforma Digital – Comércio Eletrônico, com 11 petições. Logo após observa-se o setor de Educação, com sete (7) petições, seguido dos setores: Entretenimento; Bancos, Financeiras e Administradoras de Cartão; e Condomínios, com 6 petições cada. O gráfico abaixo apresenta o volume de petições recebidas por setor, de janeiro a junho de 2023:



O setor “Condomínios” engloba tanto condomínios quanto empresas que são administradoras condominiais. Nessa categoria, como em outras, não houve predominância de nenhum controlador, o que pode ser explicado pela sua dispersão e granularidade. Outro ponto a ser destacado é que a maior parte das demandas se relaciona com a coleta de imagens pelas câmeras de segurança nos condomínios (CFTV), bem como as seguintes inadequações: suposta ausência de políticas de privacidade e de indicação de encarregado.

# AS CONTAS DO CONDOMÍNIO, QUANDO REGULARMENTE AUDITADAS, TORNAM-SE MAIS TRANSPARENTES E CONFIÁVEIS

## QUAL É O OBJETIVO DA AUDITORIA EM CONDOMÍNIO?



## SÍNDICO PODE CONTRATAR AUDITÓRIA

Por ser o principal responsável pelo condomínio, é dever do síndico garantir que a administração condominial seja transparente. Sendo assim, o síndico deve fazer da auditoria a sua melhor amiga, visto que ela é uma ferramenta primordial para a saúde contábil do empreendimento.

Ademais, a auditoria também auxilia na valorização do patrimônio do condômino, pois demonstra que a administração condominial oferece o suporte técnico ideal ao imóvel. E isso, com certeza, resulta em uma melhor avaliação da unidade no futuro.

## AUDITORIA INVESTIGATIVA

Ideal para quem está com a pulga atrás da orelha e desconfia da existência de ilegalidades no gerenciamento das contas condominiais. A intenção é obter provas de fraudes, superfaturamentos ou desvios de verbas, visando destituir ou penalizar os culpados.

## AUDITORIA PREVENTIVA

Perfeito para os síndicos que querem um auxílio na contabilidade. Ela tem o papel de identificar possíveis erros contábeis na administração, buscando evitar problemas futuros. É a opção certa para os condomínios que querem revisar as contas, diminuir gastos e aperfeiçoar os processos administrativos.

Realizamos **auditoria preventiva mensal** (realizada na prestação de contas mensalmente) e **auditoria investigativa** (revisão da prestação de contas de períodos anteriores)



REALIZE UM ORÇAMENTO CONOSCO E MELHORE A ADMINISTRAÇÃO DO SEU CONDOMÍNIO



### Realizamos os serviços:

Legalização de empresas  
Contabilidade Empresarial  
Simples Nacional  
Lucro Nacional  
Lucro Pressumido  
Imposto de Renda PF e PJ  
Departamento Pessoal de Empresas e Domésticas



Rua Gavião Peixoto, 183 - salas 1103 e 1104  
Icaraí, Niterói/RJ - CEP 24230-091



E-mail:  
[fecontabilidade@franciscoegito.com.br](mailto:fecontabilidade@franciscoegito.com.br)



Telefone:  
(21) 2620-2021 / (21) 2722-3213



Whatsapp:  
(21) 99034-0880

com a administração” – destaca a advogada.

A requisição da informação, “ela tem que ser formalizada através da criação de um canal específico, ou você pode criar um e-mail específico, e os demandantes devem contar com um formulário, que o condomínio deve disponibilizar para que eles preencham e enviem através desse canal de forma padronizada” – ensina Jones.

### **Autodeterminação informativa**

De acordo com Jones, a LGPD surge exatamente colocando um titular, a pessoa física, como grande protagonista da lei. Então, “embora todos forneçam para o condomínio, ou para as administradoras de condomínio, ou para os fornecedores os meus dados pessoais, que são fornecidos por obrigação legal, para legítimo interesse de outras bases legais” – ensina Jones.

A pessoa física, no caso o condômino, precisa saber por onde as informações dele circulam; quem tem acesso a elas; de que forma são armazenadas; por quanto tempo são mantidas; de que forma são descartadas as informações; são dados armazenados física e/ou virtualmente? Todas essas informações para permitir um controle mínimo de meus dados.

“O importante é entender que os dados não pertencem ao condomínio, à administradora ou a qualquer fornecedor. Eles pertencem ao titular (pessoa física) que os forneceu para fins de guarda e armazenamento daquelas informações” – explica a especialista.

### **LGPD: cuidado com registro por tempo indeterminado**

Pela experiência da especialista o fato comum é de que “os condomínios hoje já utilizam muito a tecnologia, mas, ao mesmo tempo, conservam arquivos com informações sensíveis por tempo indeterminado, o que pode gerar problemas por ser uma desconformidade, uma inadequação em relação à LGPD” – conta Jones.

E esse comportamento em relação a informações de condôminos, visitantes ou fornecedores. Ou seja, de forma indiscriminada, como um processo padrão. Por isso, é melhor coletar o mínimo de dados. Somente o que é essencial para cumprir as necessidades legais e outros objetivos da gestão do condomínio.

Já o tempo de armazenamento, de acordo com Jones, pode chegar a até cinco (5) anos. Mas, por exemplo, para o registro de imagens de um visitante a um condomínio, o tempo de um (1) ano razoável de registro dessas informações, o que atenderia bem os objetivos do gestor do condomínio. Para o caso de um condômino que “não está adimplente com as contas do condomínio, esse tempo de registro pode chegar aos cinco (5) anos de registro, que é o tempo prescricional” – lembra.

### **Obrigação dos condomínios: cuidado com processos, registros e treinamentos**

De acordo com a especialista há uma série de cuidados, rotinas, registros, processos de segurança, criação de canal de comunicação dedicado e outras obrigações que devem ser seguidos para dispor e manter as informações.

Entre as obrigações, o condomínio tem que “possuir um registro dos processos e rotinas pelos quais irão passar as informações dos condôminos, além de treinamento dos colaboradores. E todo esse registro de protocolo é o que chamamos de evidência” – completa Jones. No caso das diretrizes contidas na LGPD não serem seguidas, existem algumas sanções que estão previstas que podem ser aplicadas pela Autoridade Nacional de Proteção de Dados e a autoridade fiscalizadora.



#### **Sarah Jones**

*Sócia Fundadora do escritório Sarah Jones Sociedade Individual de Advocacia, pós-graduada em Direito do Estado pela UFBA, MBA em Negócios Imobiliários pela Dalmass, pós-graduanda em Direito Digital e Proteção de Dados pela EBRADI, membro da Comissão Especial de Compliance da Ordem dos Advogados do Brasil (BA), palestrante, articulista e professora de Proteção de Dados Pessoais.*

#### **Contato**

☎ (62) 98138-6288

✉ sarah.jonesadv@yahoo.com.br

🌐 <https://www.sarahjonesadv.com.br>



SEGURANÇA

FACILITIES  
(Serviços Gerais)

TECNOLOGIA

PROJETOS DE  
SEGURANÇACORRETORA  
DE SEGUROS

## HÁ 27 ANOS, CUIDAR É O QUE FAZEMOS DE MELHOR.

O Grupo Haganá é referência em soluções completas para segurança pessoal, empresarial e facilities. Com nossa vasta expertise, profissionais qualificados e tecnologia, proporcionamos tranquilidade em qualquer lugar, a qualquer momento.

### TUDO O QUE VOCÊ PRECISA ESTÁ AQUI!

SEGURANÇA PATRIMONIAL E PESSOAL | PORTARIA | RECEPÇÃO  
LIMPEZA PROFISSIONAL | BOMBEIRO CIVIL | JARDINAGEM  
SIGAH | RECONHECIMENTO FACIAL

A SUA TRANQUILIDADE É O  
**NOSSO FOCO.**

FALE COM O TIME DA HAGANÁ  
E CONTRATE AGORA  
[www.hagana.com.br](http://www.hagana.com.br)  
RJ: (21) 2430-1800 (24h) | (21) 99659-2564





## ESG e condomínios

Sempre falamos dos princípios civis que norteiam os Condomínios, e os chamamos dos "S": segurança, sossego e salubridade (saúde). Mas hoje, em um mundo cada vez mais consciente da necessidade do desenvolvimento sustentável, temos que acrescentar entre esses princípios a SUSTENTABILIDADE.

E, embora no contexto condominial seja algo ainda pouco divulgado, as empresas e organizações já adotaram o chamado ESG, uma sigla em inglês, que significa *Environmental, Social and Governance* (Ambiental, Social e Governança), e corresponde às práticas ambientais, sociais e de governança de uma organização.

No contexto dos condomínios é uma ferramenta inovadora e poderosa para aprimorar a gestão, gerar benefícios para os Condôminos, Síndicos e Funcionários e conscientização da sociedade como um todo, afinal a maioria não conhece e muito pouco se fala sobre o tema.

Adotar práticas de ESG na gestão condominial significa ir além da mera administração das unidades. Significa abraçar a responsabilidade socioambiental e implementar ações que contribuam para um futuro mais sustentável, justo e próspero para todos. E assim como o Condomínio tem seus pilares, a ESG possui três pilares:

**1. Ambiental:** concentra-se na preservação do meio ambiente e na promoção do desenvolvimento sustentável. Alguma das medidas que podem ser inseridas no dia a dia dos condomínios são diretamente relacionadas a reduzir o impacto ambiental colocando medidas como a economia de água e energia, a coleta seletiva de lixo, a utilização de materiais reciclados e a implementação de sistemas de energia renovável, minimizar seu impacto no meio ambiente e contribuir para a preservação dos recursos naturais. Ainda, incentivar o uso de transporte alternativo, como bicicletas e caronas, a criação de hortas comunitárias e a utilização de produtos de limpeza biodegradáveis são ações que promovem a sustentabilidade no dia a dia do condomínio.

**2. Social:** relacionado ao convívio entre os moradores do condomínio, sobre as relações dos funcionários com os moradores, os direitos dos condôminos e a boa convivência, como criar espaços de lazer e convivência, promover atividades culturais e esportivas, e estimular a participação dos moradores nas decisões do condomínio são medidas que fortalecem o senso de comunidade e o bem-estar social. Assegurar a acessibilidade universal para todos os moradores, incluindo pessoas com deficiência e idosos, é fundamental para a inclusão social e a construção de um ambiente acolhedor para todos. Afinal, Condomínio é um local onde várias famílias com diferenças culturais e estruturais podem morar e/ou trabalhar, sendo essencial valorizar a diversidade cultural, étnica e religiosa dos moradores/funcionários/prestadores de serviço, combatendo qualquer tipo de discriminação e promovendo a inclusão social, são ações essenciais para construir uma comunidade mais justa e harmoniosa.

**3. Governança:** são colocadas ações éticas e sociáveis, feitas para um condomínio ter uma administração transparente e respeitosa entre os condôminos e o condomínio. Como adotar práticas de gestão transparentes, como prestação de contas clara e eficiente, permitir que os moradores acompanhem as decisões e os gastos do condomínio, construindo um ambiente de confiança mútua. Incentivar a participação dos moradores nas assembleias, decisões e atividades do condomínio é crucial para a construção de uma gestão democrática e responsável. Gerenciar os recursos do condomínio com responsabilidade, buscando reduzir custos e otimizar investimentos, garante a sustentabilidade financeira da organização e a qualidade dos serviços prestados aos moradores.

Fica claro que a adoção de práticas de ESG na gestão condominial gera benefícios abrangentes para todos os envolvidos, ao meio ambiente, contribuindo para a preservação dos recursos naturais e para um futuro mais sustentável; qualidade de vida, maior senso de comunidade, valorização do patrimônio e acesso a um ambiente mais seguro e saudável, redução de custos, aumento da atratividade para novos moradores, melhor reputação e maior competitividade no mercado imobiliário.

Por fim, é possível compreender que através da inclusão de prática ESG em condomínios, estará ajudando a construir um mundo melhor e terem um desempenho financeiro e economia a longo prazo com melhor qualidade de vida para aqueles que vivem, administram e cuidam do local.

### Alessandra Bravo

Advogada Condominialista Animalista, Proprietária da ABRVO - Advocacia e Assessoria Jurídica Especializada, Diretora da ANACON SP (Associação Nacional da Advocacia Condominial), Coordenadora do Núcleo de Direito Condominial da Comissão da Jovem Advocacia da Seccional da OAB/São Paulo, Membro da Comissão de Direito Condominial da Seccional da OAB/São Paulo, Membro da ABA - Comissão Nacional de Direito Imobiliário, Mestranda em Direito Constitucional Civil, Pós-graduada em Contratos e Gestão Condominial, Síndica Profissional há + 10 anos, Mediadora e Conciliadora Condominial pelo CNJ (Conselho Nacional de Justiça), Especialista: Administração Condominial, Compliance Condominial, Direito Animalista, Engenharia Condominial, Incorporação Imobiliária, Direito Tributário para Condomínios, Direito Imobiliário, Direito Trabalhista para Condomínios, Aplicação de LGPD (Lei Geral de Proteção de Dados) para Condomínios, Professora da ESA (Escola Superior de Advocacia Nacional), Professora do Proordem - Campinas, Professora do Aprimora (Rio de Janeiro), Docente da Pós-graduação do IDD Educação Avançada - Engenharia Condominial (Curitiba/PR), Coordenadora Pedagógica da Pós-graduação em Direito, Engenharia e Gestão Condominial e Imobiliária do Proordem, Articulista e Palestrante Nacional

### Contatos

📧 @abrvoadvocacia



### Expediente



CHIEF EXECUTIVE OFFICER

FRANCISCO EGITO

JORNALISTA RESPONSÁVEL / EDITOR

RICARDO BRITTO

CONSELHO EDITORIAL

FRANCISCO MACHADO EGITO (RJ)

VANDER FERREIRA DE ANDRADE (SP)

GERÊNCIA

CECÍLIA EGITO

COMERCIAL

ANDREA OLIVEIRA

EDITORIAÇÃO

WA 32 98834.9593

COLABORADORES

YAGO SANTOS E THIAGO QUEIROZ DA CUNHA

REVISÃO

RICARDO BRITTO

REALIZAÇÃO

GRUPO FRANCISCO EGITO

ENDEREÇOS E CONTATOS

RUA GAVIÃO PEIXOTO, 183/905 - ICARAÍ,  
NITERÓI, RJ - CEP 24.230-090

☎ (21) 96543-0175

🌐 REVISTADOSCONDOMINIOS.COM.BR

✉ CONTATO@REVISTADOSCONDOMINIOS.COM.BR

✉ COMERCIAL@REVISTADOSCONDOMINIOS.COM.BR

📌 REVISTADOSCONDOMINIOS

📌 @REVISTA\_DOS\_CONDOMINIOS

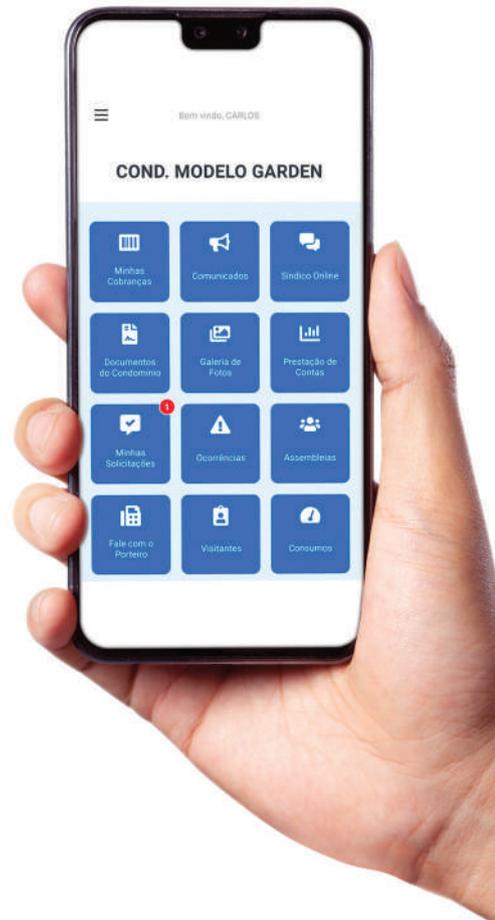
📌 REVISTA-DOS-CONDOMINIOS

Conteúdo de propriedade da Revista dos Condomínios | Não autorizada a cópia ou reprodução total ou parcial sem autorização prévia expressa. | Os artigos e opiniões dos colunistas e entrevistados são de responsabilidade dos autores e não necessariamente refletem a opinião da revista. | Para receber mensalmente e gratuitamente a edição digital da REVISTA DOS CONDÔMINIOS, acesse o nosso site e faça o seu cadastro gratuitamente: [revistadoscondominios.com.br](http://revistadoscondominios.com.br) | Ao fazer essa solicitação, o assinante concorda em receber malas diretas e comunicações da Revista dos Condomínios e seus parceiros empresariais, com ofertas de produtos e serviços adequados ao seu perfil.

## TECNOLOGIA E INFORMAÇÃO PARA SEU CONDOMÍNIO

na palma da sua mão.

- ✓ App Exclusivo para síndicos e condôminos.
- ✓ Envio fácil de boletos pelo App por compartilhamento direto no Whatsapp.
- ✓ Envios automatizados de boletos e comunicados de inadimplência por e-mail.
- ✓ Aviso de inadimplência no boleto.
- ✓ Assembleia virtual.



**Equipe qualificada e atendimento humanizado.**

**Gerente de atendimento com WhatsApp corporativo.**

**Solicite uma proposta para a administração de seu condomínio**

 **(21) 99809-9943 / 2620-3343**



CONDOMÍNIOS - IMÓVEIS - SÍNDICO PROFISSIONAL  
Rua Mem de Sá, nº 34 - 4º andar / Icaraí - Niterói - RJ





**FRANCISCO EGITO**  
Condomínios



Qual é a **principal**  
**necessidade** do seu  
condomínio?

A **Francisco Egito Condomínios** está aqui para  
atendê-la. Garantimos uma **assessoria**  
**administrativa de excelência** com um trabalho  
personalizado como agenda de compromissos própria e uma  
equipe de consultores para lhe auxiliar.



[www.franciscoegito.cnt.br](http://www.franciscoegito.cnt.br)  
[grupofranciscoegito](https://www.instagram.com/grupofranciscoegito)



(21) 2714-4464

 (21) 98335-4486

 (21) 99992-9591