



# REVISTA DOS CONDOMÍNIOS

ANO 2 | EDIÇÃO 30 | OUTUBRO /2024

## *Evento reúne palestrantes de várias cidades do país*

*Participantes tiveram a chance de  
assistir a palestras com diversos temas*



### **CÓDIGO CIVIL**

QUAIS AS VANTAGENS E  
DESVANTAGENS PARA  
SEU CONDOMÍNIO?

### **SÍNDICO DE EXCELÊNCIA**

COMO SE TORNAR UM SÍNDICO  
DE EXCELÊNCIA: CONHEÇA A  
TÉCNICA DE HARVARD

### **OBRAS**

ELAS PODEM SER  
PERIGOSAS PARA O  
SEU CONDOMÍNIO

**GARAGEM** GESTÃO DE ATIVOS PARA CONDOMÍNIOS: COMO FAZER?



APRIMORA



## APRIMORA

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



21 9 8476-5645

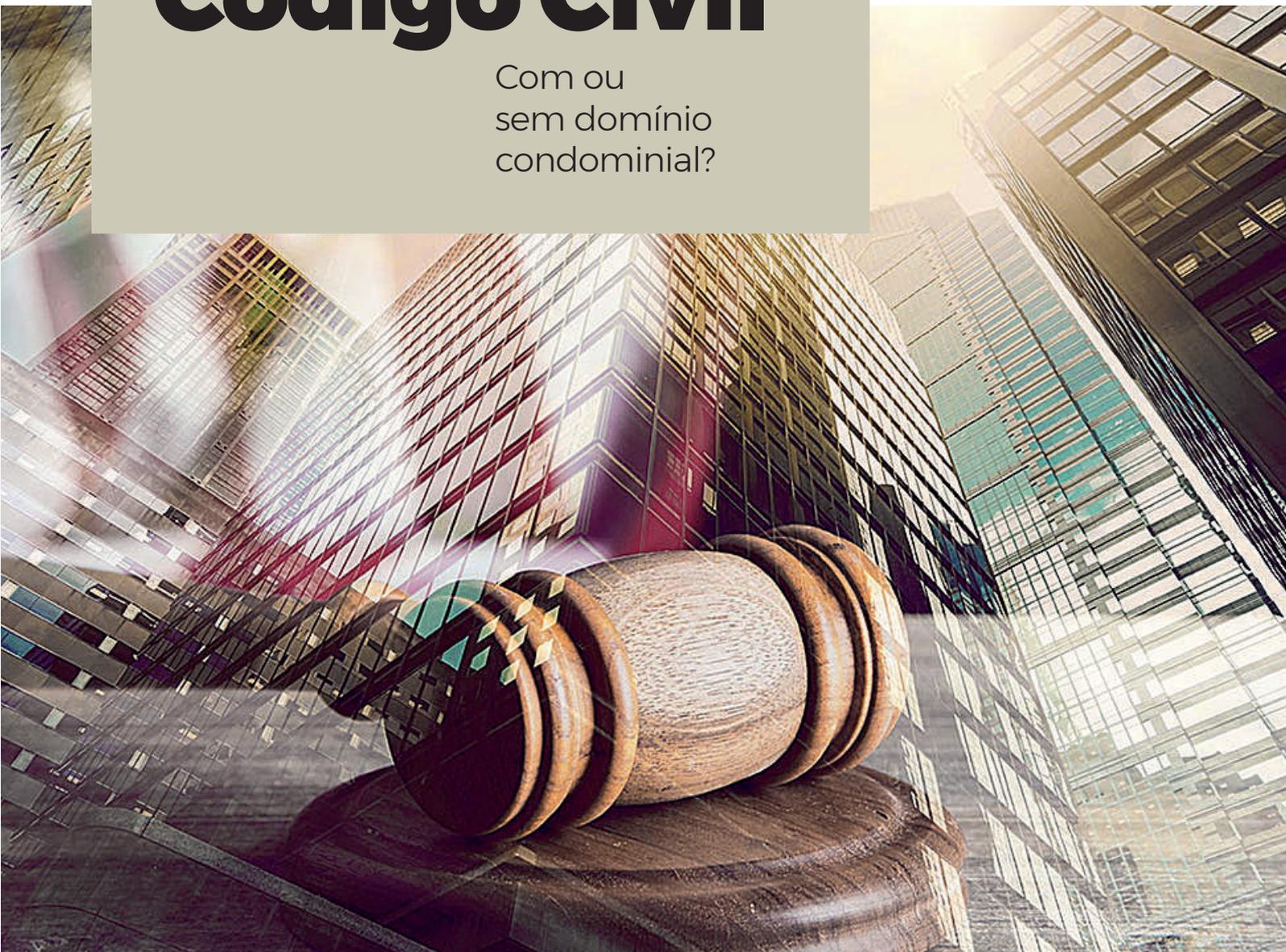
[cursoaprimora.com.br](http://cursoaprimora.com.br)



Rua Gavião Peixoto  
nº 183 Icaraí -  
Niterói/RJ

# As mudanças sugeridas ao Código Civil

Com ou sem domínio condominial?



**A**pós 21 anos de vigência do atual código civil, que no assunto de condomínios introduziu uma nova filosofia à matéria com pilares conceituais de autorregulamentação, temos agora, a partir do trabalho de uma comissão de 38 juristas, uma nova proposta de alteração do código civil – que foi entregue em abril, ao Senado Federal.

Em sua exposição de motivos a comissão do anteprojeto alega que se valeu da “análise da jurisprudência e da doutrina, em es-

*pecial nas Jornadas do Conselho da Justiça Federal e na jurisprudência do STF e STJ, para proceder à correção de falhas redacionais e para inserir novos dispositivos adequados à realidade constitucional atual”.*

No assunto do Direito das Coisas, Livro que é introduzido os Condomínios, a exposição de motivos justifica as alterações no seguinte sentido:

*“Atualmente, vige a Lei nº 10.406/2002, que instituiu o Código Civil, a qual, pela propos-*



# A formação do síndico profissional

*Aprendizagem formal e informal*

A gestão dos condomínios está se tornando cada vez mais complexa, desafiando a especialização do setor. Temos presenciado o desenvolvimento das empresas administradoras de condomínios e o surgimento dos síndicos que exercem suas atividades em caráter profissional. As primeiras exercem a função de auxiliares ou gestão indireta, enquanto os segundos efetivamente praticam a gestão direta do condomínio.

Os síndicos que realizam a gestão do condomínio de forma profissional se lançam ao mercado condominial, oferecendo de forma pública seus serviços. Seu trabalho é realizado em caráter remunerado, de modo habitual, fazendo dessa atividade seu principal - senão o único - meio de ganhar a vida. Esses síndicos são gestores do condomínio, que lidam com uma série de recursos (financeiros, humanos, espaciais e informacionais, tecnológicos) para o atingimento de resultados.

Por ser uma atividade executada de modo não amador, de forma profissional, espera-se que esses síndicos sejam detentores de uma técnica especializada, possuindo expertise em gestão de condomínios que lhes permita agregar valor aos serviços prestados. Podemos afirmar que esse conhecimento especializado em gestão de condomínios foi adquirido por aprendizado. É neste sentido que se destaca a importância da aprendizagem. Aprender é ao processo de aquisição de conhecimentos, habilidades, valores e atitudes, possibilitado através do estudo, do ensino ou da experiência.

Podemos destacar dois tipos de aprendizagem. A primeira delas é a *aprendizagem informal*, que é realizada de modo não planejado, de forma não estruturada, sem um instrutor ou professor, por experiência ou vivência na área do conhecimento. Essa tem sido a gênese de quase todos os gestores de condomínios. Porém, temos visto nos últimos anos o desenvolvimento da *aprendizagem formal*, realizada de modo intencional, planejado, por meio de um educador que ensina e avalia. Essa aprendizagem é desenvolvida em instituições escolares tem ganhado espaço no mercado condominial, por meio da oferta de cursos livres, cursos profissionalizantes e até mesmo pós-graduação *lato sensu* em gestão de condomínios.

O gestor de condomínios deve se capacitar em cursos que tenham como base pedagógica o aprendizado de disciplinas em administração e processos gerenciais; direito e legislação de condomínios; comunicação, liderança e gestão de pessoas; manutenção dos sistemas e instalações prediais; orçamento e finanças. Todo o conhecimento adquirido será necessário para a boa administração do patrimônio condominial que lhe é confiado.

## 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.**

### Contato

📧 @franciscoegito

Amigos leitores da nossa revista, a edição traz alguns eventos que participamos ao longo do mês, com destaque para o "Integração Imobiliária e Condominial", no Hotel H, no Rio de Janeiro. A presença de diversos palestrantes das regiões do país trouxe para o evento uma representatividade e visibilidade interessante. Talvez por isso, o número de pessoas presentes tenha sido expressivo. Para melhor ilustrar e mostrar a vocês o que foi o congresso, inserimos algumas fotos.

Nós resolvemos, para essa edição, trazer informações sobre as mudanças trazidas para a realidade do condomínio com a chegada do novo Código Civil. Acredito que seja de bastante interesse. Ah, sim, apresentamos outros eventos como os dois de Pernambuco, o que instituiu a Comissão de Direito Condominial - CDiC; e o Primeiro Congresso de Direito Imobiliário e Condominial da OAB/PE e o 1º Congresso Cearense de Administração, Contabilidade e Auditoria Condominial no CRC do Estado do Ceará. E tratamos de informar sobre evento recentemente anunciado: a Expo Síndico e o XI Congresso URBX, no Rio de Janeiro, em outubro.

E, sempre que podemos, falamos um pouco sobre gestão de ativos. Afinal de contas, qual o síndico que entende tão bem, como um especialista, no assunto? Entrevistamos representante de empresa que nos conta um pouco sobre a possibilidade de como realizar gestão de ativos nos condomínios. É a possibilidade de melhor gerir e evitar perdas de valor com boas práticas de gestão das áreas comuns, seus equipamentos, como elevadores, casas de máquinas, casas de bombas, sistemas de prevenção e combate a incêndios, sistemas de controle de acesso de veículos etc.

Para terminar os destaques, conversamos com a especialista Robéria Morais. Nesse papo acabamos por falar em como se tornar um síndico de excelência. E ela nos convidou a entender sobre algumas técnicas da Universidade de Harvard. Acredito que é interessante e que se possa aplicar na prática - ou, pelo menos, suscitar uma boa discussão.

É isso, pessoal. Esperamos que os conteúdos que estamos apresentando tragam dicas, discussões e propostas valiosas para todos vocês.

Boa leitura a todos.

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

## ÍNDICE

**3** As mudanças sugeridas ao Código Civil

**8** Síndicos sob pressão: Estratégias Jurídicas e práticas para gerenciar condomínios em tempos de calamidade

**14** Relações condominiais e as alternativas para evitar conflitos de forma extrajudicial

**19** Técnica de Harvard para um Síndico de Excelência

**23** Gestão de ativos: pode garantir vantagem competitiva para uma organização?

**28** Evento Imobiliário e Condominial tem boa repercussão e receptividade do setor

**33** 1º Congresso Cearense de Administração, Contabilidade e Auditoria Condominial acontece com destaque para o CRC-CE

**34** O Conceito de Sustentabilidade aplicado à Contabilidade de condomínios

**37** Gestão financeira ineficiente em condomínios: identificação e soluções

**38** OAB de Pernambuco institui Comissão de Direito Condominial diante de plateia lotada de advogados do setor

**40** Primeiro Congresso de Direito Imobiliário e Condominial da OAB/PE tem participação expressiva da categoria

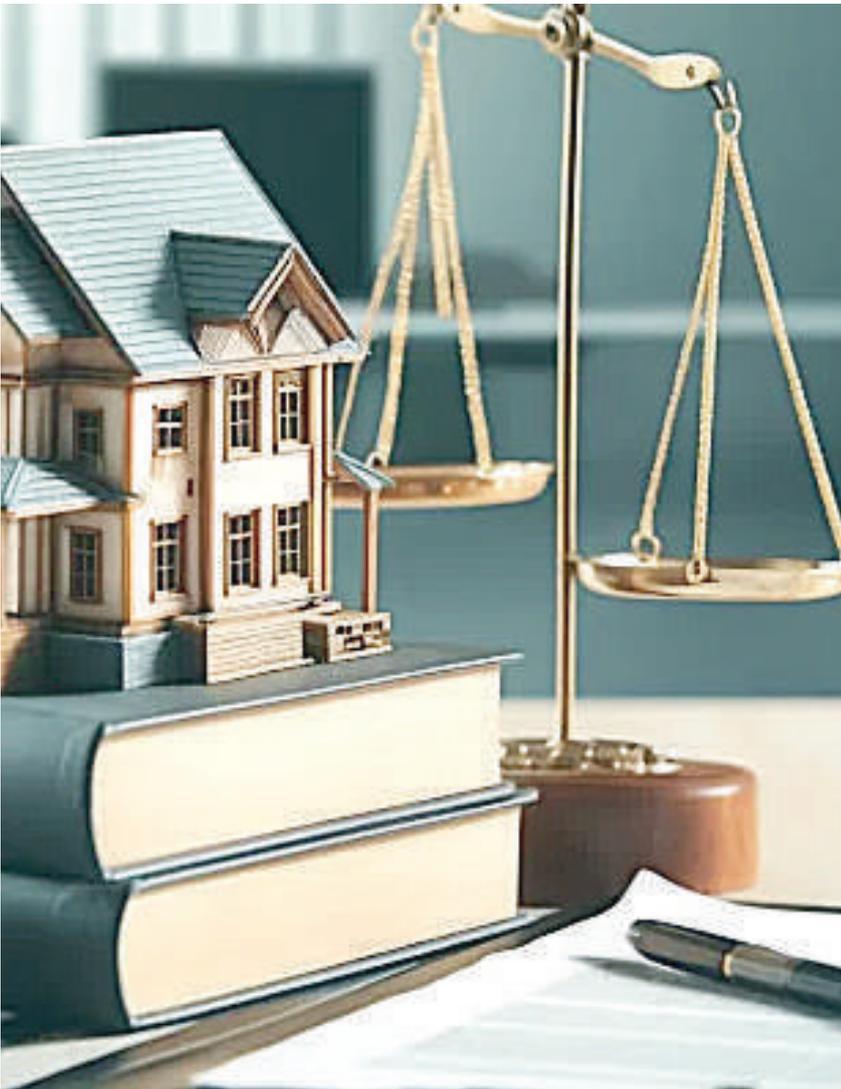
**43** Portaria do governo federal aumenta multas do LTCAT, PPP e e-Social

**46** Inscrições abertas para a Expo Síndico e XI Congresso URBX, no Rio de Janeiro

**47** Condomínios terão ajustes de temperatura pelo celular e coworking em um futuro próximo

**50** Intervenções prejudiciais da construtora na entrega do condomínio

**52** Desastres em condomínio: Ainda existem após quase uma década da ABNT NBR 16.280



“  
AS SUGESTÕES  
TRAZIDAS TÊM O  
PROPÓSITO DE TORNAR  
A VIDA CONDOMINIAL  
A MAIS HARMÔNICA  
POSSÍVEL, OBSERVADA  
A PARTICIPAÇÃO  
DEMOCRÁTICA DOS  
CONDÔMINOS NAS  
DELIBERAÇÕES EM  
ASSEMBLEIA E PREVISÃO  
NA CONVENÇÃO DE  
CONDOMÍNIO

ta, continuará em vigor com os primados da socialidade, operabilidade e eticidade, tão bem defendidos e explicados pelo jusfilósofo Miguel Reale, mentor da Codificação Civil vigente. Assim as sugestões de atualizações se restringem àquelas que, ao viso da Comissão de Juristas, se mostraram absolutamente fundamentais, para acompanhar o progresso social, econômico e tecnológico da sociedade brasileira. A mesma, alega preservar os conceitos originais introduzidos na sociedade brasileira pelo Prof. Miguel Reale no código civil vigente, mas acaba por se preocupar mais com interpretações jurisprudenciais e conceitos doutrinários, os quais no campo condomi-

nial, ainda possuem uma grande ranço da lei 4591/64, trazendo assim à proposta, no campo condominial, a velha ideologia de engessamento pelo regramento padronizado, que tanto Reale combateu.”

**Diz ainda quando trata de condomínios:**

Na relevante temática do condomínio edilício, é sugerida profunda atualização, com a definição de um regulamento firme e transparente para as garagens, com o reconhecimento da personalidade jurídica do condomínio edilício sempre que esta se mostrar necessária para a consecução de um fim de interesse da comunidade de condôminos, com o combate à inadim-

“  
AS MUDANÇAS,  
AINDA QUE POUCAS  
EM QUESTÃO DE  
QUANTIDADE DE  
ARTIGOS, SÃO  
SUFICIENTES PARA  
BANCAR GRANDE  
NÚMERO DE AÇÕES  
JUDICIAIS FUTURAS,  
SE MANTIDAS, E  
MAIS CAPAZES DE  
GERAR GRANDE  
DISCUSSÃO SOBRE SUA  
CONSTITUCIONALIDADE.



## O desafio das administradoras de condomínios frente aos avanços tecnológicos e à administração humanizada

A administradora de condomínios já faz parte do mercado condominial há décadas e vem oferecendo serviço de suporte ao síndico nas suas atividades administrativas como gestor condominial. No dia a dia de um condomínio, o síndico enfrenta questões financeiras, trabalhistas, fiscais, gestão de pessoas dentre várias outras situações que acometem o mundo condominial. A administradora sempre foi muito focada nas questões burocráticas, tendo como preocupação o melhor resultado para o condomínio e melhor eficiência na entrega da gestão do síndico. Com a transformação digital, as administradoras tiveram que se atualizar e se desenvolver para oferecer os famosos aplicativos que trazem, de fato, transparência, agilidade e controle. De repente, os queridinhos aplicativos tomaram conta do mercado e tudo o que se falava era a inovação tecnológica. Mas então começaram algumas questões: será que todos os condôminos estão preparados para essa nova era? Será que todos são obrigados a tirar a segunda via do boleto pelo aplicativo? Será que todos têm que interagir com a administradora pelos canais digitais? Quando entendemos que um condomínio é formado por pessoas, e que pessoas vêm com componentes emocionais, não podemos focar somente nas questões administrativas e burocráticas. A gestão humanizada, que em seu conceito prioriza as relações humanas, a empatia e a valorização do ser humano nas suas emoções e no seu bem estar, se tornam pilar imprescindível na cultura das administradoras de condomínios contemporâneas. A administradora, ao adotar uma postura humanizada na sua relação com o síndico e com os condôminos, deve ter como foco uma prestação de serviço tecnológica sim, mas também agregadora e com ênfase em pessoas. A gestão condominial, ao mesmo tempo tecnológica e humanizada, é uma mudança de mentalidade necessária. É preciso, entretanto, tempo para que as administradoras entendam e implantem este modelo que, certamente, será impactante na vida condominial proporcionando uma melhor qualidade de vida daqueles que convivem em condomínios.

### **Dra. Vanisi Ferreira**

**CEO da ACJ Condomínios há 21 anos. Advogada condominialista. Presidente da Comissão de Direito Condominial da OAB de Volta Redonda/RJ. Diretora da ANACON. Palestrante e produtora de conteúdo da área condominial**

### **Contatos**

📧 @vanisiferreira.adv

☎ 24 988418889

*plênia no pagamento da dívida, decorrente da previsão de multa de dez por cento (10%), e não os atuais dois por cento (2%), com a possibilidade excepcional de cessão de espaço comum para o atingimento dos melhores fins da vida condominial e, por outro lado, com a possibilidade excepcional de exclusão judicial do condômino antissocial.*

*As sugestões trazidas têm o propósito de tornar a vida condominial a mais harmônica possível, observada a participação democrática dos condôminos nas deliberações em assembleia e previsão na convenção de condomínio. Exemplo digno de nota é a previsão de que o condômino, nos condomínios residenciais, não pode usar a sua unidade para fins de hospedagem atípica, seja por intermédio de plataformas digitais, seja por quaisquer outras modalidades de oferta, salvo autorização expressa da convenção ou da assembleia.*

### **Mas seria isso verdadeiro no assunto condomínios?**

Tenho para mim que o Congresso precisa melhor avaliar as alterações sugeridas ao tema Condomínios, senão vejamos:

Algumas sutis alterações do texto atual, com intuito de melhor adaptá-los à realidade, acabarão trazendo novas discussões, uma vez que se apresentam hoje sedimentados no entendimento do Direito condominial e advogados condominialistas. A infeliz tentativa de buscar uma segurança jurídica à personalidade jurídica do condomínio, introduzindo no texto a ideia da personalidade “ser atribuída para práticas de atos de seu interesse”, acabam por causar mais debates e ajustes interpretativos pelos terceiros que lidarão com o condomínio (Receita Federal, Bacen, Cartórios, entre outros) por não haver no próprio Código Civil uma alteração com inclusão dos condomínios no rol estabelecido no art. 44 da própria lei (que define quem seria as pessoas jurídicas no Brasil).

Outra ideia completamente fora do entendimento doutrinário e jurisprudencial, é dar validade das convenções condominiais para novos adquirentes, somente se a mesma estiver registrada no Cartório de Imóveis.

A redução dos quóruns qualificados com base na totalidade para apenas os presentes em assembleias, salvo obras e convenção, faz o assunto de penalidades administrativas serem preocupantes e poderem ser usados cada vez mais de forma a prejudicar e não educar.



### **Cristiano Souza**

**Consultor condominial há mais de 33 anos, sendo 28 como advogado condominialista. Mediador Judicial e Privado cadastrado perante o CNJ. Integra o quadro de Câmaras de Mediação e Arbitragem no campo de Direito Condominial. É Vice-Presidente da Associação dos Advogados do Grande ABC, Membro do Grupo de Excelência em Administração de Condomínios - GEAC do CRA/SP, palestrante e professor de Dir. Condominial, Mediação e Arbitragem. É autor do livro "Sou Síndico, E agora? Reflexões sobre o Código Civil e a Vida Condominial em 11 lições" (Editado pelo Grupo Direcional em 2012). Sócio-diretor do Grupo DS&S. Diretor do Instituto Educacional Encontros da Cidade - IEEC. Já foi Presidente da Comissão de Direito Administrativo da 38ª Subseção da OAB/SP - Gestão 2016-2018; presidente da Comissão de Direito Condominial da 38ª Subseção da OAB/SP - Gestão 2019-2021; ex-membro na Comissão de Direito Condominial do Conselho Federal da OAB e da Comissão da Advocacia Condominial da OABSP-2022.**

Estabelece funções a figura do subsíndico, como substituto natural do síndico, retira a autonomia da coletividade de estabelecer em convenção a forma da administração, pois muitas vezes outra figura está prevista como substituto do síndico, exemplo: presidente do conselho.

A restrição de ir e vir de pessoas, as proibições vagas de "hospedagem atípica" sem revogar a locação por temporada da lei de locação, e os tramites para não só aplicação de multa ao antissocial, mas sua "expulsão", não observando conceitos constitucionais e do próprio código civil, demonstra sugestões, data máxima vênias, eivadas de falta de iluminação ao direito condominial, carregadas de conceitos arcaicos e motivadas por demandas midiáticas, sequer observando a jurisprudência contemporânea e luz da conterrânea doutrina do di-

reito condominial aplicado na prática.

Mudanças para a questão de inadimplência e restrição de procurações, ainda que não claras também foram feitas, porém com expressividade menor.

As sugestões não contemplam, valorizam ou respeitam as filosofias apresentadas inicialmente pelo Prof. Miguel Reale, bem como o princípio da autorregulamentação dos condomínios, engessando ou provocando a massa condominial a se posicionar de forma a descartar a sociabilidade.

As mudanças, ainda que poucas em questão de quantidade de artigos, são suficientes para bancar grande número de ações judiciais futuras, se mantidas, e mais, capazes de gerar grande discussão sobre sua constitucionalidade.

# Síndicos sob pressão:

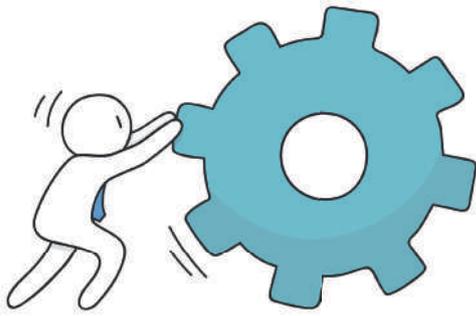
Estratégias Jurídicas e práticas para gerenciar condomínios em tempos de calamidade



ALGUMAS DIRETRIZES BÁSICAS PODEM SER UTILIZADAS EM OCASIÕES EXTREMAS, VISANDO AMENIZAR OS EFEITOS NO CONDOMÍNIO

**A** máxima de que a sindicatura é uma missão para os destemidos é uma expressão amplamente conhecida no setor. Senão, o que dizer dos “síndicos que enfrentam o Estado de Calamidade Pública, como a tragédia climática que atingiu o Estado do Rio Grande do Sul, causando enchentes e colocando as comunidades condominiais em níveis de estresse extremos, com a falta não apenas de água e luz, mas também de alimento, abrigo e proteção contra a chuva e frio?” – indaga a advogada e especialista condominial, Daiana Staudt.





# Pequeno manual para **gestão de crises**



Alguns condomínios também possuem sistema de comunicação interna, como aplicativos específicos ou espaços nos sites das administradoras, também são valiosos para manter todos informados – sugere-se aqui que seja disponibilizado um passo a passo aos condôminos de como acessar esse canal de comunicação. Não se pode esquecer que este também é um momento para se impor limites firmes para não gerar pânico e a disseminação de notícias falsas dentro do condomínio.

## **Comunicação Eficiente**

Crie canais de comunicação para que a comunidade condominial possa contatar o síndico, informar danos e problemas de qualquer ordem. O síndico também deve informar sobre a gestão do condomínio e as providências tomadas, além de previsões de retorno da água e luz, aliviando o clima estressante e gerando um senso de pertencimento e coletividade. Utilize aplicativos de mensagens como Telegram ou WhatsApp como permitem uma comunicação rápida, podem servir para uma atualização em tempo real.

Os e-mails são importantes para newsletters e comunicados oficiais – eles permitem um arquivamento posterior para fins históricos; e até mesmo uma página na internet ou grupo fechado em redes sociais para fortalecer a comunicação bidirecional – este é o caso de uma página, por exemplo, na plataforma de relacionamento do Facebook, ou outra rede social. Essa opção é interessante porque permite um relacionamento da comunidade, a realização de perguntas e a expansão de redes de solidariedade, por meio de uma comunicação bidirecional.



## **Segurança dos Moradores**

A segurança dos moradores e a integridade das edificações devem ser prioridades absolutas. A primeira providência é verificar a necessidade de evacuação. É importante deixar claro que o síndico não pode obrigar a desocupação, mas deve informar claramente e conscientizar a comunidade. Aqueles com cadastro atualizado terão mais facilidade nesse processo.



## Já deu bom dia ao seu porteiro hoje?

Te convido a refletir um pouco sobre a nossa responsabilidade como gestor, frente a esses colaboradores que participam ativamente da nossa gestão. Seja o porteiro virtual ou físico tem um papel fundamental na segurança. O que estamos vendo ultimamente é uma banalização da segurança desse profissional na atuação presencial dos condomínios e a falta de suporte para trabalhar. Agressões tanto verbais como corporais, estão cada vez mais fazendo parte da sua rotina e precisamos valorizar o capital humano e dar treinamentos adequados não só a ele, mas como todos os colaboradores que atuam conosco diariamente.

Vou te trazer uma fábula para refletir sobre isso:

**SALVO PELA GENTILEZA!**

Ao final do expediente, um colaborador de um frigorífico da Noruega, foi inspecionar a câmara frigorífica.

Inexplicavelmente, a porta se fechou e ele ficou preso dentro da câmara fria.

Bateu na porta com força, gritou por socorro, mas ninguém o ouviu, todos já haviam saído. Já estava a quase cinco horas preso, debilitado com a temperatura insuportável

De repente a porta se abriu e o porteiro entrou na câmara e o resgatou com vida.

Depois de salvar a vida do homem, perguntaram ao porteiro por que ele foi abrir a porta da câmara, se isto não fazia parte da sua rotina de trabalho...

Ele explicou: Trabalho nesta empresa há 35 anos, centenas de colaboradores entram e saem daqui todos os dias e ele é o único que me cumprimenta ao chegar pela manhã e se despede de mim ao sair. Hoje pela manhã disse "Bom dia" quando chegou, entretanto, não se despediu de mim na hora da saída. Imaginei que poderia ter-lhe acontecido algo. Por isto o procurei e o encontrei...

Você pode fazer a diferença!

### **Christiane Romão**

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

### **Contato**

📧 @christiane\_romao



COMO ADMINISTRAR UM CONDOMÍNIO SEM CONDIÇÕES MÍNIMAS DE HABITABILIDADE, ENFRENTANDO RISCOS RELACIONADOS À SEGURANÇA NAS EDIFICAÇÕES E À POSSIBILIDADE DE SAQUES, A FALTA DE ÁGUA E DE LUZ, ALÉM DOS PROBLEMAS JÁ EXISTENTES

E ela é complementada por Márcia Giordano com nova pergunta: "Como administrar um condomínio sem condições mínimas de habitabilidade, enfrentando riscos relacionados à segurança nas edificações e à possibilidade de saques, a falta de água e de luz, além dos problemas já existentes?"

### **Histórico: enchentes no RS**

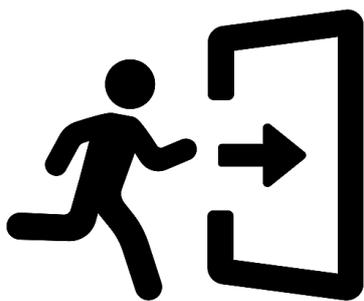
A última grande enchente no Rio Grande do Sul ocorreu em 1941, durante os meses de abril e maio. Essa foi uma catástrofe isolada, mas que, de acordo com a análise de Staudt, não serviu para preparar a população para a situação atual, que parece ser ainda mais severa. Nem tampouco a pandemia de Covid-19 forneceu elementos suficientes para lidar com os desafios atuais. A situação enfrentada pelos gaúchos é única, e os síndicos são exigidos a encontrar respostas enquanto gerenciam o caos.

### **Ensinamentos valiosos**

Para a advogada Márcia Giordano, coordenadora da Comunidade Expert em Condomínios, a enchente de 2024 trouxe "muitos ensinamentos aos síndicos e condôminos, mostrando que a força da natureza não escolhe classe social nem região, afetando tanto comunidades ribeirinhas quanto cidades



MUITOS ENSINAMENTOS AOS SÍNDICOS E CONDÔMINOS, MOSTRANDO QUE A FORÇA DA NATUREZA NÃO ESCOLHE CLASSE SOCIAL NEM REGIÃO, AFETANDO TANTO COMUNIDADES RIBEIRINHAS QUANTO CIDADES E BAIRROS QUE NUNCA HAVIAM EXPERIMENTADO GRANDES ALAGAMENTOS



### Fiscalização das Evacuações e Condições do Condomínio

Em situações de calamidade, a atenção à estrutura do condomínio é vital. Confeccione laudos de inspeção detalhados, incluindo fotografias e vídeos, para documentar a situação atual. Esses laudos podem servir como prova para reivindicações de seguro. Se houver riscos à estabilidade estrutural, acione um engenheiro qualificado para elaborar laudos específicos.

Organize reuniões periódicas para discutir os resultados das inspeções e as intervenções necessárias. O síndico, com o apoio de profissionais, deve garantir que todas as ações estejam em conformidade com as normas técnicas e legislações vigentes, proporcionando segurança e tranquilidade para todos os condôminos.



### Emergências e Utilização do Fundo de Reserva

A utilização do fundo de reserva deve seguir rigorosamente o que estabelece a Convenção de Condomínio. Em casos de calamidade como a enfrentada no Rio Grande do Sul, a utilização do fundo de reserva é admissível, desde que com moderação e observando as necessidades reais da comunidade.

Exemplos incluem a contratação de segurança adicional, caminhões-pipa para abastecimento de água, ou engenheiros

estruturais para avaliar a integridade das edificações. Recomenda-se que essa utilização seja seguida de uma assembleia geral para ratificar a decisão.



### Prevenção

Diversas regiões do Estado estão enfrentando enchentes pela primeira vez, enquanto algumas áreas já passaram por alagamentos, mas não haviam experimentado uma enchente significativa desde 1941. A falta de preparação para tais eventos justifica certa flexibilidade nos procedimentos atualmente adotados, considerando que os riscos de um primeiro evento são menores se comparados a uma recorrência.

Entretanto, existem medidas preventivas que podem ser implementadas. Entre essas medidas, destacam-se a realização de inspeções prediais focadas em questões estruturais e de tubulação, a criação de cartilhas informativas para o enfrentamento de situações calamitosas, a atualização das convenções condominiais com disposições sobre canais de comunicação, planos de evacuação e a definição de faixas de valores que o síndico está autorizado a utilizar em casos de enchente.

### Observação

Tais providências promovem a democratização dos procedimentos, alinhando-os com os interesses e necessidades da coletividade condominial. Além disso, proporcionam ao síndico uma maior tranquilidade na gestão, pois as regras estarão claras e acessíveis a todos. É altamente recomendável que a construção desse entendimento coletivo seja respaldada por assessoria jurídica especializada em direito condominial, garantindo a compatibilidade com a legislação vigente e o entendimento dos tribunais.



## O Futuro do Compliance Condominial

À medida que adentramos em um futuro profundamente transformado pelo digital, as práticas de compliance condominial também se tornam cada vez mais desafiadoras e dinâmicas, refletindo não apenas as exigências legais, mas também novas expectativas sociais.

Neste vínculo entre inovação e responsabilidade, o compliance condominial começa a se entrelaçar com conceitos mais amplos, como sustentabilidade, diversidade e inclusão, configurando um novo paradigma em que os condomínios são avaliados não apenas por seu cumprimento legal, mas por seu compromisso com a ética e com a sociedade.

Nesse vibrante cenário, observamos que os condomínios que adotam uma perspectiva holística em relação ao compliance condominial não apenas protegem sua reputação, mas também se destacam no mercado.

Isso se evidencia em suas práticas cotidianas, onde o compliance condominial se torna um ativo estratégico, atraindo talentos, investidores e condôminos que se preocupam com a responsabilidade social.

Uma nova geração de profissionais busca ambientes de trabalho que não apenas cumpram normas, mas que também promovam valores em comum, cultivando uma cultura organizacional forte e engajada.

É neste contexto que se insere a relevância das tendências emergentes no mundo condominial. Questões relacionadas à biodiversidade, direitos humanos e governança são essenciais e começam a ser discutidas com a mesma seriedade que as normas já estabelecidas.

A sustentabilidade, por exemplo, não é mais vista como um privilégio, mas como uma necessidade imperiosa que as organizações não podem ignorar. Condomínios inovadores, que reconhecem e integram essas preocupações em suas operações, emergem como líderes nessa nova era de responsabilidade.

Além do mais, a diversidade e inclusão devem ir além de um simples cumprimento de legislação. Compreender as variações no mercado e adaptar-se a essas mudanças se torna fundamental. O compliance condominial social inclui práticas que promovem espaços de trabalho equitativos, onde cada voz é ouvida e respeitada. Os condomínios que promovem essa inclusão não apenas atendem a normas, mas também se beneficiam de um ambiente mais engajado e criativo, refletindo a pluralidade da sociedade.

E nesse caminho rumo ao futuro do compliance condominial, não podemos deixar de considerar o papel transformador da tecnologia. A inteligência artificial e a análise de dados preverão e detectarão riscos de forma mais precisa, além de oferecer insights críticos para a decisão em tempo real.

O uso de plataformas digitais para comunicação e transparência proporciona aos colaboradores um entendimento mais claro de suas responsabilidades e do código de ética, fervendo um clima de confiança e compromisso mútuo.

### 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](http://vanderandradeadvogado.com.br)

🌐 [www.institutocondominiale.net](http://www.institutocondominiale.net)

📧 [@vanderfdeandrade](mailto:@vanderfdeandrade)



A PRESSÃO SOBRE OS SÍNDICOS EM TEMPOS DE CALAMIDADE PÚBLICA É ENORME, E OS PROBLEMAS SE ACUMULAM E AGRAVAM. NO ENTANTO, “É CRUCIAL QUE A TRANQUILIDADE E A PACIÊNCIA PREVALEÇAM E ESTAR BEM ASSESSORADO E ORGANIZAR UM PLANO DE AÇÃO SÃO PASSOS FUNDAMENTAIS

e bairros que nunca haviam experimentado grandes alagamentos”. Em alguns condomínios, as águas devastaram andares térreos e superiores, obrigando a evacuação total para a segurança de toda a comunidade condominial.

### Comunicação: algo essencial

A tragédia também destacou a necessidade de uma comunicação eficaz entre o síndico e os condôminos e entre os próprios condôminos. “A experiência vivida desde os primeiros momentos da enchente evidenciou isso” – identifica Giordano.

A pressão sobre os síndicos em tempos de calamidade pública é enorme, e os problemas se acumulam e agravam. No entanto, “é crucial que a tranquilidade e a paciência prevaleçam e estar bem assessorado e organizar um plano de ação são passos fundamentais para superar um momento limite como esse, da enchente no RS” – pondera Staudt.

Para ajudar a lidar com tal situação as duas especialistas elaboraram um pequeno manual com dicas práticas para facilitar a gestão em tempos de crise. Vamos a elas

A enchente no Estado do Rio Grande do Sul revelou “tanto o melhor quanto o pior das pessoas em tempos de necessidade e, gerenciar um ambiente tão estressante é desafiador, mas também uma oportunidade para fortalecer a união e encontrar soluções criativas para os desafios, como formar comissões de moradores para mutirões de limpeza e revitalização” – pondera Staudt. “A sensibilidade, paciência e resiliência devem dar o tom e o síndico deve ser o grande maestro dessa, que pode se tornar, uma linda sinfonia” – conclui Giordano.



### **Márcia Giordano**

Advogada, Graduada pela PUCRS, Pós-graduada em Direito Civil e Direito Processual Civil, Coordenadora da Comunidade Expert em Condomínios - Região Sul, coautora do livro "Temas Práticos Para Síndicos- Pela Comunidade Expert em Condomínios"; sócia do escritório Isolan & Hopp Advogados Associados.

#### **Contatos**

📧 @marciagiordano.adv  
 📧 marciagiordanoadv@gmail.com  
 ☎️ (51) 99984-4291



### **Daiana Staudt**

Advogada, Vice-Presidente da Comissão Nacional de Direito Imobiliário da ABA, Vice-Presidente da Comissão Especial de Direito Imobiliário da OAB/RS, membro consultora da Comissão Nacional de Direito Imobiliário da CFOAB, membro do IARCS, integrante do Instituto Mulheres do Imobiliário, associada IBRADIM, pós-graduada em direito público pela FMP, pós-graduanda em direito processual civil pela PUCRS e idealizadora do grupo Condominialistas do Sul.

#### **Contatos**

📧 @daiana.staudtadvogada  
 📧 daiana@staudtadvocacia.com.br  
 ☎️ (51) 99898-9192



www.cbepjur.com.br



Conheça nossos cursos de

**Aperfeiçoamento  
na Área Jurídica**

Consultoria comercial:

☎️ 21 96731-1254

## NOVAS TURMAS 2025



### Direito Imobiliário



Ao longo de 12 anos, o CBEPJUR lançou 13 turmas de Pós-graduação *Lato Sensu* em Direito Imobiliário na modalidade Presencial e 3 na modalidade EAD, com docentes ativamente militantes no ramo imobiliário, como escreventes, mestres, diretores de órgãos especializados e grandes nomes conceituados.

### Direito Condominial



O CBEPJUR é pioneiro no lançamento do curso de Pós-graduação *Lato Sensu* em Direito Condominial. Com formação específica e disciplinas únicas, estamos na 6ª turma na modalidade EAD. Corpo docente altamente qualificado, a nível nacional, trazendo pluralidade e grande bagagem de conhecimentos na área.



**Francisco Egito**  
Coordenador



# Relações condominiais e as alternativas para **evitar conflitos de forma extrajudicial**

Nos últimos tempos muito se tem falado sobre os atos de violência ocorridos diuturnamente dentro de condomínios, além das soluções pela via da seara criminal e cível que levam a soluções que parecem mágicas, mas são apenas supostas e falsas soluções.

Temos visto apresentação de soluções que, invariavelmente, passam por uma espécie de pacificação condominial onde, por meio de ações judiciais criminais e cíveis, colocam o infrator, morador de um determinado condomínio no “lugar dele” – dentro das normas de convivência social. Contudo, na realidade do dia a dia, não acontece bem assim. O processo é complexo.

Para entender de forma mais aprofundada a questão a Revista dos Condomínios enviou repórter para ouvir duas especialistas experientes sobre o assunto: Iêda Lopes e Gracília Portela.

## **Celeridade da Justiça**

Nesse campo “sempre ficamos com indagações diversas, acerca da possibilidade da efetiva prestação jurisdicional célere e hábil o suficiente, para inibir ou coibir atos de violência e trazer a verdadeira paz e segurança no âmbito condominial” – apresenta a questão, Iêda Lopes, ao que completa Gracília Portela: “sim, e invariavelmente as respostas a estes questionamentos, é no sentido de que

a judicialização pouco ou nada ajuda na solução real. Questões como essas são frequentes e, na maioria dos casos, a resposta é inadequada”.

Na prática diária a especialista Lopes, enxerga que cada vez mais “vemos que soluções desse tipo, não resolvem, e às vezes sequer chegam a tempo de evitar um mal ainda maior, como assassinatos, vandalizações e atos de extrema violência entre condôminos” – elenca.

### **Filosofia sistêmica**

Na qualidade de advogada especialista na filosofia sistêmica em condomínios há vários anos, Portela vê que tal questão, dentro de edificações, não mais se resolvem de forma efetiva no judiciário, “até porque, os ajustes internos de uma comunidade, que visem melhorar as atitudes comportamentais de seus moradores, bem como as relações de violência entre vizinhos, passam diretamente por reordenar os ditames educacionais de um grupamento” – esclarece.

Mais adiante ela completa: “e também não leva as pessoas a um nível melhor de consciência, de modo que cada um possa exercer, dentro da edificação, um relacionamento frutífero e harmonioso”.

### **Instalando comissões**

Pensando nisso, ela vem instalando nos condomínios em que realiza a gestão, “Comissões Comportamentais Sistêmicas Internas”, que são organismos criados dentro das edificações, chancelados até dentro dos regimentos internos e/ou convenções, com vistas a trabalhar de forma alternativa o comportamento dos atores condominiais de cada comunidade, “não só do ponto de vista

“

**NAS COMISSÕES, SERÃO UTILIZADAS FORMAS DE ENQUADRAMENTO DE LITÍGIOS DIVERSOS QUE, EM UM PRIMEIRO MOMENTO, SERÃO CONDUZIDOS POR PROFISSIONAIS MULTIDISCIPLINARES, QUE ATENDAM AOS REGULAMENTOS INTERNOS DE CADA COMUNIDADE, BEM COMO AS POSSIBILIDADES DE CADA EDIFICAÇÃO**

hierárquico, mas também observando cada comunidade e trazendo, para cada edificação, o modelo exato que servirá para dirimir conflitos diversos e de comportamentos internos” – explica Portela.

**Comissões:** conselhos profissionais

Tais comissões funcionam como uma espécie de conselho consultivo do prédio, só que “diferencialmente, conta com profissionais multidisciplinares, que podem ser terapeutas ou psicólogos contratados, e com especialidade em coordenação e direção de conflitos sociais, que operam auxiliados por advogados” – detalha Portela.

### **Advogados especializados**

Esses advogados também



Gracília Portela



Iêda Lopes

# SÍNDICO EMPRESA

POR RAFAEL VELLOSO



O mercado de gestão condominial tem evoluído rapidamente nos últimos anos, e uma das tendências mais notáveis é o surgimento do Síndico Empresa. Esse modelo de negócio, onde síndicos profissionais individuais se organizam em empresas para oferecer uma gestão mais estruturada e eficiente, tem se mostrado uma alternativa interessante para muitos condomínios. No entanto, transformar-se de um síndico profissional individual em uma empresa de síndicos profissionais é um processo desafiador.

## Seguem alguns Desafios na Transição de Síndico Profissional Individual para Síndico Empresa

**1. Estruturação e Formalização:** Um dos primeiros desafios é estruturar e formalizar a operação. Um síndico individual gerencia um número limitado de condomínios, com processos e controles mais simples. Ao se transformar em uma empresa, é necessário criar uma estrutura organizacional robusta, com departamentos específicos, como Comunicação e atendimento ao cliente, processos Administrativos, contabilidade, manutenção, dentre outros. A formalização também implica em registro da empresa em CNAE correto, obtenção de licenças e cumprimento de requisitos legais.

**2. Gestão de Equipe:** Enquanto um síndico individual trabalha de forma autônoma, uma empresa de síndicos profissionais precisa contar com uma equipe diversificada, multidisciplinar e bem treinada. A contratação, treinamento e gestão de funcionários é uma tarefa desafiadora, que exige habilidades de liderança e capacidade de delegar responsabilidades. É fundamental formar uma equipe coesa e comprometida com a qualidade dos serviços prestados.

**3. Padronização de Processos:** Para garantir eficiência e qualidade no serviço, é necessário padronizar os processos internos. Isso inclui desde a gestão financeira e administrativa até a resolução de conflitos e a comunicação com os condôminos. A padronização evita erros, melhora transparência e facilita a escala do negócio, mas exige muita criação, planejamento, treinamento e implementação.

**4. Captação e retenção de Clientes:** Conquistar novos clientes é um desafio constante para qualquer empresa. No caso do Síndico Empresa, além de realizar na prática, é preciso demonstrar que a gestão profissional oferece vantagens claras em relação à administração tradicional ou individual. Investir em marketing, estabelecer uma reputação sólida no mercado, e oferecer diferenciais competitivos são estratégias essenciais para atrair e reter clientes. Pois não adianta só atrair novos clientes, se você não consegue reter os clientes atuais.

**5. Adaptabilidade e Inovação:** Uma empresa de síndicos deve ser capaz de se adaptar rapidamente às novas demandas e tendências de cada condomínio. Isso inclui a incorporação de tecnologias, como sistemas de gestão online, aplicativos de comunicação e automação de processos, automação dos controles de acesso, automação dos sistemas hídricos, projetos de energia limpa, dentre outros projetos de sustentabilidade. A capacidade de inovar e oferecer soluções modernas pode ser um diferencial decisivo na competitividade do negócio.

**6. Relacionamento com os Condôminos:** A gestão condominial envolve lidar diretamente com os moradores, o que pode ser uma tarefa complexa e delicada. Manter bom relacionamento com os condôminos, atender as demandas e resolver conflitos de forma eficiente são aspectos cruciais para o sucesso do Síndico Empresa. Conclusão: A transformação de um síndico profissional individual em uma empresa de síndicos é um caminho repleto de desafios, mas também de oportunidades. Com uma gestão bem estruturada, foco na qualidade do serviço e capacidade de adaptação às mudanças do mercado, é possível construir um negócio sólido e bem-sucedido. O Síndico Empresa representa um avanço significativo na profissionalização da gestão condominial, trazendo diversos benefícios para os moradores.

### Rafael Velloso

Formado em Administração e Contabilidade, possui MBA em Finanças com ênfase em contabilidade tributária, MBA em IFRS, Pós em Direito e Gestão Condominial, Certificado em Gerenciamento de Projetos (PMP), Membro da Comissão de Contabilidade Condominial no CRC-RJ. Professor em cursos de extensão e pós graduação nas matérias de Síndico Profissional, Administração Condominial e Contabilidade Condominial. Possui 23 anos de experiência profissional, onde construiu carreira nas áreas de Administração e Contabilidade Condominial, Síndico Profissional, Contabilidade Tributária e Financeira. Sócio fundador da RAVA Soluções Condominiais, prestando serviços de Administração e Contabilidade Condominial, Síndico Profissional, Consultoria e Auditoria para Condomínios.

### Contato

✉ rafael.velloso@ravacondominios.com

☎ (21) 98329-5591

têm formação no âmbito das soluções adequadas dos conflitos, para que assim consigam “de uma melhor maneira restringir as demandas, para que estas sejam solucionadas de forma extrajudicial, evitando-se que cheguem de fato ao judiciário” – indica a especialista. E caso essas demandas cheguem, a expectativa é que já estejam bem delimitadas quanto as possíveis soluções, atendendo assim, “ao princípio da efetividade e celeridade” – indica Lopes.

## Comissões previstas em convenção

Essas citadas comissões comportamentais sistêmicas internas, que podem ser previstas, como já citado, dentro das convenções e nos regimentos internos de uma edificação “tem, entre as suas funções, a de minimizar os comportamentos violentos e inadequados que possam estar ferindo as próprias leis internas ou gerais que regulam tais matérias” – aposta Lopes.

É Portela quem completa: “é importante dizer que, nas comissões, serão utilizadas formas de enquadramento de litígios diversos que, em um primeiro momento, serão conduzidos por profissionais multidisciplinares, que atendam aos regulamentos internos de cada comunidade, bem como as possibilidades de cada edificação”.

Para ambas as especialistas, é necessário que se tenha um olhar sob o ponto de vista do direito natural para os dramas internos ao condomínio, sem abandonar a filosofia sistêmica, cada vez mais presente e possível na sociedade.

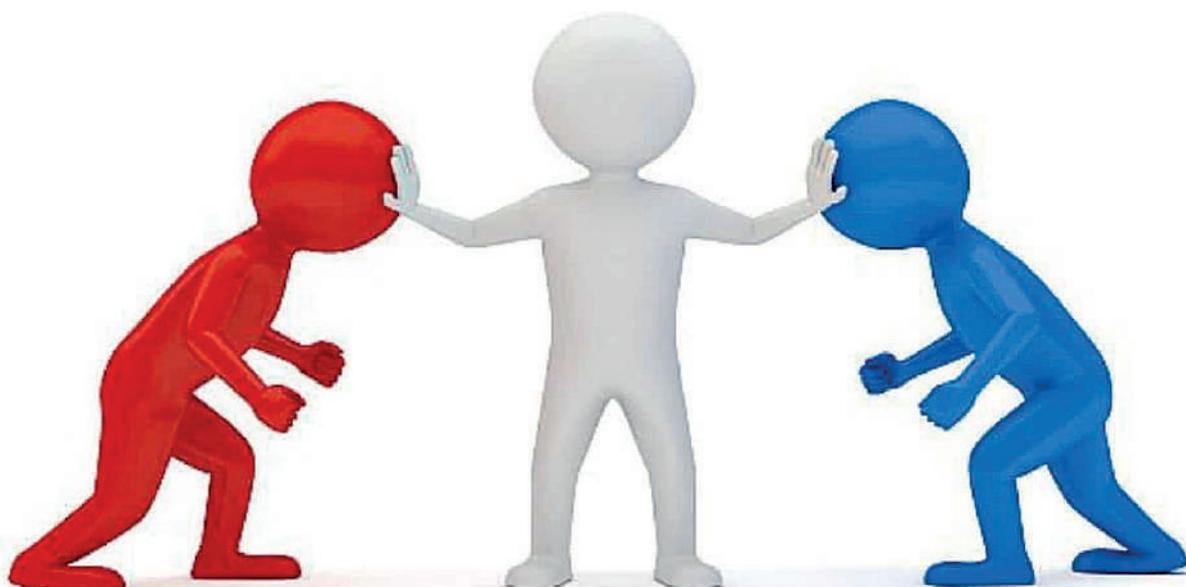
## Comissão: medida terapêutica

O que vem se mostrando uma medida “até terapêutica na solução dos problemas dentro de um condomínio, até porque a massa condominial é uma pequena reprodução da sociedade” – destaca Lopes, ao que é complementada por Portela: “e se a sociedade está carregada de mazelas e dramas psicológicos graves, por óbvio que o condomínio reproduzirá cada vez mais, e em maior escala, as loucuras e desestruturas sociais”.

## Poder Judiciário: sem solução para problemas práticos e volumosos

De acordo com Lopes, infelizmente, o Poder Judiciário tem sido alvo de observações cada dia mais fora do contexto jurídico, e hoje, “sinceramente, se quisermos nos ater somente aos aprendizados clássicos, feitos numa universidade de direito, não estaríamos mais encontrando de fato as soluções para problemas condominiais, já que as leis frias não





concedem mais efetividade aos problemas existentes”.

#### **Mas qual é a solução?**

Desse modo, pensa Portela, que a solução caminha “por se olhar o drama condominial de forma geral, filosófica, sistêmica e terapêutica, observando o que gera aquele conflito dentro daquela massa condominial, quem são os atores envolvidos e o que, de fato, eles querem”.

#### **O problema no detalhe**

E é Lopes quem formula as seguintes perguntas, em complemento: “qual será a dor que carrega um condômino quando tem problema em atender às ordens im-

postas? Será que um movimento de uma síndica pode causar em um vizinho uma ira tal que o tire do sério a ponto de querer espancá-la? Já pararam para pensar que desobedecer a ordens, muitas das vezes, é condição inerente a quem tem dificuldade com autoridades”?

#### **Não se trata de terapia condominial**

As duas especialistas, em tempo, apresentam a seguinte ressalva: obviamente que não estamos aqui sugerindo terapia condominial em grupo, mas em determinados casos, reuniões condominiais sistêmicas, nas quais se possibilite aos en-

volvidos serem ouvidos e, assim, tratem das possíveis “formas de diminuições de zonas de atrito contribuindo, desta maneira na efetiva solução de dramas que muitas vezes são tidos como insolúveis” – lembra Lopes.

#### **Pacificação do conflito**

O mundo com certeza seria melhor se o trabalho em sociedade acolhesse os problemas sociais, com a observação da autorresponsabilidade de cada um como condição prévia. De acordo com as especialistas, “com toda certeza, as soluções para a violência condominial não estão na judicialização de casos que abarro-

## 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](http://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)

# GESTÃO DE CONFLITOS EM CONDOMÍNIOS

POR WANIA BAETA



## 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)

tam o sistema do Poder Judiciário, mas sim na pacificação do conflito, com técnicas humanizadas, que diminuem os atritos sociais" – pondera Lopes.

### A solução pode ser não judicializar

Pela visão das especialistas é possível concluir que o conhecimento nessa área será um diferencial para o advogado que queira realmente solucionar dramas condominiais sem judicialização. A dica, em acordo com o que confiam as duas especialistas, é: nem sempre o melhor advogado será aquele que busca o Judiciário para dirimir o tema. "Às vezes o melhor advogado é aquele que leva o cliente à consciência da solução, sem a necessidade de terceirizar seu drama" – conclui Portela.

### Gracilia Portela

Advogada condominialista sistêmica e presidente da ABJFSis - Academia Brasileira de Justiça e Filosofia Sistêmica, diretora da Chap - Gerenciamento de conflitos condominiais.

### Contatos

☎ (21) 99397-3571

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

📱 [@graciliaportela](https://www.instagram.com/graciliaportela) / [@edcescolacoletivo](https://www.instagram.com/edcescolacoletivo)  
[@abfsis\\_2018](https://www.instagram.com/abfsis_2018)

### Ieda Lopes

Advogada, Consultora em Proteção de Dados e Palestrante. Pós-graduada em Direito Imobiliário e Direito do Consumidor e LGPD. Membro da Comissão de Direito Imobiliário e Condominial da OAB Méier e da Comissão de Direito Digital da ABA/RJ.

### Contatos

📱 [@iedalopes\\_adv](https://www.instagram.com/iedalopes_adv)

**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

# Técnica de Harvard para um Síndico de Excelência

## Aplicando as Estratégias de Negociação em Assembleias Condominiais



**N**a gestão de um condomínio, a figura do síndico é essencial para garantir a harmonia e o bom funcionamento dos serviços para a comunidade. De acordo com a advogada especialista condominial, Robéria Moraes, uma das ferramentas mais poderosas que um síndico pode empregar é a Técnica de Harvard, baseada no livro “Como Chegar ao Sim”, de Roger Fisher.

Segundo ela, essa técnica, centrada na negociação de princípios, pode ser particularmente útil em “assembleias de previsão orçamentária, onde a comunicação eficaz e a empatia são fundamentais para o sucesso”.

### Compreendendo a Técnica de Harvard

A Técnica de Harvard “foca na negociação baseada em interesses, e não em posições” – explica a especialista. Essa abordagem busca criar acordos “mutuamente benéficos, ao in-

vés de disputas onde um lado ganha e o outro perde” – continua ela.

### Aplicando as Técnicas em Assembleias de Previsão Orçamentária

De acordo com a experiência da especialista, a assembleia de previsão orçamentária é um momento “crítico na gestão condominial, onde se discute e aprova o orçamento para o próximo período” – o que pode ser ocasião de muitas controvérsias. Daí que, “para um síndico de excelência, aplicar a Técnica de Harvard pode fazer toda a diferença” – avisa Moraes.

### Vamos explorar como essas estratégias podem ser implementadas:

#### Preparação e Empatia

Antes da assembleia, o síndico deve se preparar minuciosamente. Isso inclui a elabora-

## DE ACORDO COM A TÉCNICA, **AS PRINCIPAIS ESTRATÉGIAS INCLUEM**



1. Separar as pessoas do problema: Enfatizar a importância de tratar os participantes como parceiros na solução do problema, e não como adversários.

**2. Concentrar-se em interesses, não em posições: Identificar os interesses subjacentes das partes envolvidas e procurar maneiras de atendê-los.**

3. Gerar opções de ganho mútuo: Criar soluções que beneficiem todas as partes envolvidas.

**4. Insistir em critérios objetivos: Basear o acordo em padrões objetivos e justos, como dados e normas, ao invés de opiniões pessoais.**

ção de uma planilha detalhada com todos os gastos do condomínio, discriminando valores fixos e indispensáveis (como salários de funcionários e tributos) e valores variáveis que podem ser discutidos (como fundos para demissão, reforma, limpeza e manutenção de fachada).

Além disso, é crucial que o síndico se coloque no lugar dos condôminos. As pessoas precisam se sentir importantes e úteis. Elas querem ter controle sobre suas vidas e gastos, e isso se aplica diretamente ao contexto do condomínio.

### **Envolvimento dos Moradores**

Durante a assembleia, o síndico deve envolver os moradores no processo de decisão. Quando os condôminos participam ativamente, a probabilidade de aceitação dos resultados aumenta significativamente. Explicar claramente os motivos por trás dos valores e a necessidade de certos reajustes é fundamental. Por exemplo, detalhar por que a contribuição para o pagamento dos funcionários é inegociável, enquanto o fundo de reforma pode ser ajustado, permite que os moradores entendam e aceitem melhor as propostas.

### **Comunicação Clara e Transparente**

O síndico deve comunicar-se de forma clara

e transparente. Apresentar dados concretos e objetivos, como o custo de manutenção e a previsão de despesas futuras, ajuda a fundamentar as decisões. Além disso, é importante abordar os aspectos emocionais, reconhecendo as preocupações dos moradores e mostrando empatia.

### **Caso de Sucesso: Um Exemplo Prático**

Recentemente, Robéria Moraes aplicou essas técnicas em um condomínio popular. E é ela que conta: “o síndico, devidamente preparado e com domínio completo dos gastos, apresentou uma planilha detalhada e envolveu os moradores no processo de decisão”. A assessoria jurídica, por seu lado, também “desempenhou um papel vital, facilitando a comunicação e alinhamento entre todas as partes” – lembra.

### **Resultado além da conta**

O resultado foi surpreendente! – exclama a especialista, então aplicando a técnica pela primeira vez. E continua: “não apenas o reajuste esperado foi aprovado, como também os moradores concordaram com a implementação de uma taxa extra na mesma assembleia”. Este sucesso se deveu ao fato de que o síndico soube envolver os moradores e demonstrar claramente a necessidade e os benefícios das propostas apresentadas.

“

DURANTE A ASSEMBLEIA, O SÍNDICO DEVE ENVOLVER OS MORADORES NO PROCESSO DE DECISÃO. QUANDO OS CONDÔMINOS PARTICIPAM ATIVAMENTE, A PROBABILIDADE DE ACEITAÇÃO DOS RESULTADOS AUMENTA SIGNIFICATIVAMENTE

“

ESTE SUCESSO SE DEVEU AO FATO DE QUE O SÍNDICO SOUBE ENVOLVER OS MORADORES E DEMONSTRAR CLARAMENTE A NECESSIDADE E OS BENEFÍCIOS DAS PROPOSTAS APRESENTADAS



**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



## Poder X Autoridade na Sindicatura

Dia destes, vendo comentários em um post de instagram, me chamou a atenção os comentários de condôminos que relatavam abusos de poder de síndico. Aberrações como toque de recolher às 22horas, não permitir morador de utilizar determinadas áreas, implantações e aquisições, sem aprovação de assembleia, e por aí vai. Decisões totalmente aleatórias e sem cabimento, demonstrando total abuso de poder (seja síndico morador ou profissional). E a expressão mais citada, “acha que é dono do condomínio”.

Síndico é o representante eleito, para representar a coletividade. Precisa cumprir leis, normas, convenção e regimento interno (precisa de conhecimento, para isso). Mas... além de tudo isso, precisa ter AUTORIDADE e saber lidar com o PODER. Nas relações entre síndicos e condôminos, isso faz toda a diferença.

O poder, que é conferido ao Síndico, sim ele tem poder, que vem da responsabilidade de tomar decisões que impactam não apenas o condomínio, mas também a vida das pessoas. Este poder, se utilizado de forma arbitrária, impondo sua vontade sobre a coletividade, tentando controlar o comportamento alheio, criando regras das vozes de sua cabeça rrsrs, é autoritarismo e com certeza, dificuldade e inabilidade de lidar com o poder a ele confiado. E em condomínio, isso é totalmente inconcebível, pois ele representa a coletividade e tem funções bem definidas na legislação. Este tipo de comportamento só gera conflitos e insatisfações, por parte dos condôminos.

Já, exercer sua autoridade é utilizar do poder da função, tomar as decisões e atitudes necessárias, ser legitimado e respeitado pela sua autoridade. É realmente exercer sua liderança.

É preciso saber equilibrar e utilizar o poder e a autoridade de maneira que inspire confiança e respeito e não repulsa e conflitos. Um síndico que abusa do poder se torna autoritário, gerando um clima de insatisfação. Por outro lado, um síndico que não exerce sua autoridade pode parecer fraco ou indeciso, gerando falta de confiança na liderança.

Síndico, desenvolva sua autoridade, sua liderança. Engaje os moradores quanto às regras (e não as das vozes da sua cabeça) e aprenda a lidar com seu poder. Não manche a atuação de diversos outros síndicos que lideram uma coletividade, envolvem a todos, respeitam os limites de atuação do síndico e utilizam seu poder para tomar as melhores decisões. É muito ruim vermos a função ser tão depreciada nas redes sociais. Ajuda aí...

Um grande abraço.

### **Ariane Padilha**

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

### **Contato**

📧 @arianepad

## Mudança na interação

A aplicação da Técnica de Harvard na gestão condominial, “especialmente em assembleias de previsão orçamentária, pode transformar a maneira como os síndicos interagem com os moradores e tomam decisões importantes” para toda comunidade, garante Moraes.

Ao se concentrar em “interesses comuns, envolver a comunidade e comunicar-se de maneira clara e empática, um síndico pode alcançar resultados excepcionais, garantindo não apenas a aprovação das propostas, mas também a satisfação e cooperação dos condôminos” – resume Moraes, para em seguida concluir: “a excelência na gestão condominial é alcançável quando se utiliza as estratégias corretas de negociação e se coloca a comunicação e o entendimento mútuo no centro do processo”.



### **Robéria Moraes**

*Advogada especializada em Direito Condominial, com experiência em palestras e produção de conteúdo sobre o assunto. Membro ativo da Comissão de Direito Imobiliário da OAB/PE - Recife e da Comissão de Direito Condominial OAB Caruaru/PE. Diretora Administrativa na Associação de Síndicos Profissionais do Condomínio de Pernambuco. Autora do livro “Xô Inadimplência” pela Bonijuris.*

### **Contato**

✉ roberia@advogadacondominial.com.br  
📧 @advogada.condominial



## Gestão de ativos: pode garantir vantagem competitiva para uma organização?

Com o avanço acelerado da globalização e da competitividade e o estreitamento das relações comerciais, é indiscutível que os critérios para que uma organização obtenha sucesso no mercado sofram constante evolução. Fatores associados a este ambiente mutante e instável o tornam cada vez mais complexo.

As razões para esta contínua evolução incluem: substancial aumento no nível de consciência do consumidor, mudanças nas demandas de mercado, aumento dos níveis de complexidade dos produtos e dos serviços – aumento da capacidade de personalização oferecido com a entrada da constante

inovação baseada em novas tecnologias e capacidade informacional – além da emergência e o avanço das tecnologias gerenciais.

Neste cenário, o desenvolvimento de novos serviços ou o aprimoramento de serviços existentes que venham atender essas mudanças e garantam maior competitividade para o empreendimento, são desafios inerentes a qualquer estratégia adotada por uma organização.

Desse modo, o processo de desenvolvimento de estratégias de gestão que busquem a otimização de recursos (e investimento em inovação), assume um papel fundamental para o sucesso ou fracasso das empresas.

E para entender um pouco mais sobre gestão de ativos que fomos conversar com Ricardo Delmassa, Gerente de Properties da GaragePlan, e suas implicações para a gestão de condomínios.

**Repórter da Revista dos Condomínios** – Gestão de ativos. Qual a relação desse tema com a gestão de condomínios? Gestão de ativos não está associado ao mercado financeiro?

**Ricardo Delmassa** – Os serviços de gestão de ativos (Asset Management) tiveram ampla associação ao mercado financeiro – em razão das operadoras terem vinculado mercadologicamente o termo aos fundos de investimentos. Entretanto, tais

serviços não se resumem exclusivamente à gestão dos diversos tipos de fundos de investimento existentes no mercado. A gestão de ativos está diretamente ligada a todo e qualquer tipo de administração de bens tangíveis e intangíveis que pertencem às organizações.

No caso dos condomínios, mesmo os residenciais, a gestão dos ativos está diretamente ligada às boas práticas de gestão das áreas comuns, seus equipamentos, como por exemplo, mas não se limitando, elevadores, casas de máquinas, casas de bombas, sistemas de prevenção e combate a incêndios, sistemas de controle de acesso de veículos e pessoas, manutenção e conservação dos espaços comuns e a garantia de que toda a documentação legal para o pleno funcionamento do condomínio esteja rigorosamente em dia. Todos estes itens, embora tangíveis, estando todos em ordem, garantem um dos principais ativos intangíveis dos condomínios. Aquele que está ligado à sua imagem.

**Repórter da Revista dos Condomínios** – Independente, então, de qualquer setor de mercado que se opere?

**Ricardo Delmassa** – Exato. Independente do segmento, todas as organizações, empreendimentos de diversos segmentos, condomínios industriais e comerciais enfrentam, a cada dia, um mercado extremamente competitivo e mutante. A maioria dos empreendedores ou gestores financeiros – no caso dos condomínios podemos citar os síndicos profissionais – ao se depararem em dado momento com a repentina perda de receitas, invariavelmente, lançam o foco de suas ações



em esforços para alavancagem de receitas, deixando escapar outros detalhes que estão diretamente ligados à gestão de seus ativos.

**Repórter da Revista dos Condomínios** – Como, por exemplo?...

**Ricardo Delmassa** – No mundo dos negócios, competitividade sempre foi sinônimo de capacidade de sobreviver, superar obstáculos e prosperar. Os meios mais eficazes para isso vêm variando ao longo do tempo, de acordo com a inserção de novas tecnologias e metodologias de gestão.

Neste cenário, o Asset Management surge como uma potente ferramenta na busca por maior competitividade, visto que esse modelo se refere ao processo de gerenciar os ativos de uma empresa, organização ou indivíduo (no caso, o síndico profissional) de forma a maximizar o

seu valor e potencial de retorno.

Traçando-se um paralelo entre um gestor de fundos e um síndico profissional, encontramos similaridades no que diz respeito à busca pela competitividade. O gestor de fundos tem como principal responsabilidade tomar decisões estratégicas sobre a aplicação dos recursos financeiros em um Fundo de Investimento.

Já o síndico profissional tem como seu principal objetivo garantir a adimplência dos condôminos para que assim possa planejar “seus investimentos” no condomínio, perseguindo principalmente o melhor custo x benefício no que diz respeito às adaptações, melhorias, reformas manutenções e conservações.

Um condomínio bem gerido pode contribuir para um menor custo de ocupação




**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.*

**Contatos**

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


**Ricardo Sigel**

*Sócio fundador e diretor da GaragePlan. Diretor de Arquitetura e um dos fundadores da GaragePlan® (2013). Arquiteto formado (Universidade Tuiuti - PR/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.*

**Contatos**

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


**Ricardo Delmassa**

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

**Contatos**

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



**Pacífica** 60 ANOS

**Desde 1964,**

dedicados a criar **soluções inovadoras que facilitam a vida** de condôminos, síndicos, proprietários e inquilinos.

Tel. (21)2518-3700





## O Síndico e o Conselho: Uma (Con)vivência possível em favor do condomínio

O Síndico, gestor responsável pelo Condomínio, possui todas as suas responsabilidades não apenas as elencadas no artigo 1348 do Código Civil, mas também as enumeradas na Convenção, Regimento Interno e decisões da Assembleia. O Conselho, também eleito na mesma ocasião que o Síndico, possui suas atribuições elencadas na Convenção, uma vez que a única menção no Código Civil, artigo 1356, faculta a sua existência.

A reflexão que se propõe é justamente nesta coexistência de ambos (Síndico e Conselho) em favor do Condomínio e, especificamente, na forma de trabalho ao longo dos 12, ou 24, meses de gestão. Sabemos que esta equação muitas vezes não é exata e que existem conflitos que ultrapassam a mera discordância na forma de condução do Condomínio e justamente por este “desequilíbrio” que é necessário um esclarecimento muito elucidativo acerca da função e das responsabilidades de cada um, sob pena de acarretar prejuízos para a grande massa condominial. O “meme” da internet - “não leve as coisas para o lado pessoal, assim você estará evitando 99% da sua dor de cabeça” na relação síndico e Conselho é onde certamente melhor se aplica este “mantra”, pois todos são humanos e muitos com dificuldades de separarem suas angústias, desavenças e lutas pessoais para com o seu papel frente a administração do Condomínio.

Soma-se a este desafio ainda aquele perfil de Síndico que quer decidir tudo sozinho, passando toda a sua gestão sem ao menos falar com o Conselho, e também, daquele Conselho que deseja ser mais Síndico do que o Síndico, estabelecendo uma “gestão paralela” caracterizando quase que um governo autônomo dentro do Condomínio. Mário Sérgio Cortella, professor e filósofo, nos ensina que é importante estar junto de pessoas que discordem respeitosamente de cada um de nós, e que isto é o que nos faz inovar, transformar e crescer. Mas alerta que ter alguém que concorde ou discorde o tempo todo não é apenas nocivo, mas impraticável. Tratando-se de Condomínio, mais ainda.

O papel de um Conselho é fiscalizar as contas do Síndico, é aconselhá-lo, não é gerir o Condomínio, isto é atribuição somente do Síndico. Uma gestão compartilhada, muitos síndicos estendem ao Conselho as questões do dia-a-dia do Condomínio, mas cuidado: pedir conselho e compartilhar decisões não é sinônimo de transferência de atribuição. Conselho continua sendo Conselho. O mais importante nesta (con)vivência é observar e praticar, caso decidam contribuir efetivamente para o Condomínio é deixar as mágoas e desavenças de lado, focando unicamente no melhor para o Condomínio e, Síndico e Conselho não precisam ser amigos, mas devem respeitar-se mutuamente, inclusive discordando um do outro, pois assim será possível sobressair-se o verdadeiro vencedor desta relação: O Condomínio.

### Ramon Perez Luiz

*Advogado, Professor e Síndico, 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”.*

total, que nada mais é do que a somatória dos custos de aluguel, IPTU e condomínio de um locatário, por exemplo. Um condomínio de alto custo vai obrigar quem investiu em uma unidade para obter receita a manter o aluguel baixo, pois, caso contrário, corre o risco da unidade ficar desocupada.

Quando se consegue congrega em um mesmo espaço grande gama de serviços bem geridos pelo síndico e uma taxa condominial justa, o valor do aluguel pode ser bem mais satisfatório para um investidor. É neste sentido que os síndicos profissionais despontam como um importantíssimo contribuidor para a gestão dos ativos de um empreendimento.

**Repórter da Revista dos Condomínios** - E do que se trata o Asset Management, detalhadamente?

**Ricardo Delmassa** - Pode envolver a gestão de investimentos, operações e manutenção de ativos tangíveis (como equipamentos e propriedades) e intangíveis (como propriedade intelectual, imagem e reputação da marca). No caso de um síndico profissional tratam-se da gestão de bens, direitos, regras avençadas nos documentos legais e valores imprescindíveis para o pleno funcionamento de um empreendimento.

Um exemplo clássico, da ausência da gestão de ativos, se dá quando o síndico deixa de conservar os equipamentos de prevenção e combate a incêndios ou não se atem à renovação das licenças legais, especialmente aquelas relacionadas ao Corpo de Bombeiros e o empreendimento venha a sofrer um sinistro.

Por menor que sejam os danos há uma série de consequências que se seguirão e causarão prejuízos financeiros (tangíveis) e de imagem (intangíveis) ao empreendimento, empreendedores e investidores. A ausência de um certificado de recarga de extintores ou a ausência do certificado de licença dos bombeiros pode acarretar inclusive a recusa das seguradoras em cobrir os danos.

A gestão de ativos é essencial para garantir que os recursos sejam utilizados de forma eficiente e eficaz, contribuindo para o sucesso das organizações e empreendimentos no longo prazo e, além disso, garantindo-lhes maior competitividade.

**Repórter da Revista dos Condomínios** - O que informam as boas práticas em Asset Management? Quais seriam os indicadores referenciais?

**Ricardo Delmassa** - As boas práticas de ges-

“

QUANDO SE CONSEGUE CONGREGAR EM UM MESMO ESPAÇO GRANDE GAMA DE SERVIÇOS BEM GERIDOS PELO SÍNDICO E UMA TAXA CONDOMINIAL JUSTA, O VALOR DO ALUGUEL PODE SER BEM MAIS SATISFATÓRIO PARA UM INVESTIDOR

“

A GESTÃO DE ATIVOS É ESSENCIAL PARA GARANTIR QUE OS RECURSOS SEJAM UTILIZADOS DE FORMA EFICIENTE E EFICAZ, CONTRIBUINDO PARA O SUCESSO DAS ORGANIZAÇÕES E EMPREENDIMENTOS NO LONGO PRAZO

tão dos ativos tangíveis e intangíveis das organizações dependem de inúmeros fatores, como por exemplo, mas não se limitando, a: treinamento, qualificação, competências e habilidades dos recursos humanos, parque de hardwares disponíveis, softwares disponíveis entre diversos outros.

Em raras oportunidades o empreendedor possui a capacidade de congrega tudo isso para garantir que a gestão dos ativos seja profissional. Neste ínterim pode acontecer duas situações: a primeira, ou o empreendedor deixa de executar etapas importantes da gestão de ativos ou, segunda hipótese, as realiza de forma quase amadora.

**Repórter da Revista dos Condomínios** – E qual a proposta da Garageplan em relação à gestão de ativos?

**Ricardo Delmassa** – Ao

identificar tais necessidades de gestão, a Garageplan as transforma em oportunidades para disponibilizar as melhores práticas de gestão de ativos – inclusive aquelas ligadas ao ramo de estacionamentos, que se trata de um segmento de difícil entendimento por parte dos empreendedores, tendo em vista os inúmeros modelos de contratação. Desta forma todos os segmentos podem desfrutar desta modalidade de gestão, sem necessariamente aportar grandes investimentos.

**Contato**

Avenida Cândido de Abreu, 526  
Bloco A - SI 1510 - Centro Comercial Cândido de Abreu  
Centro Cívico, Curitiba-PR  
☎ 41 3022-2900 / 41 9 8476-1443  
✉ contato@garageplan.com.br  
🌐 www.garageplan.com.br  
📍 garageplanparkingdesign  
📌 GaragePlan Parking Design  
📌 GaragePlan Parking Design



## 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.



# Evento Imobiliário e Condominial tem boa repercussão e receptividade do setor

O congresso “Integração Imobiliária e Condominial” ocorreu com a participação de grande público presente ao H Niterói Hotel, no bairro do Ingá, em Niterói, durante todo o dia que começou às 9h, com o tema “Integração dos Mercados Imobiliário e Condominial”. Nesse primeiro momento, tivemos breve palestra de abertura com Francisco Egito, coordenador da UNICRECI, presidente da Comissão Nacional de Direito Imobiliário da ABA e CEO do Grupo Francisco Egito. Logo em seguida,

o produtor do evento, Vagner Lessa, CEO do Resenha Síndico e da Villa Fácil.

## **Objetivo**

O evento teve como objetivo explorar novas perspectivas do mundo imobiliário e condominial e ofereceu uma jornada de conhecimento, networking e inovação para cerca de 400 presentes, além de palestrantes conhecidos e renomados de todo o país. A parte da manhã contou com diversos painéis com temas imobiliários.

## Primeiro painel

No primeiro painel, “Mercado, Direito e Negócios Imobiliários” participaram Bruno Serpa Pinto, vice-presidente da ADEMI-Niterói e CEO da SPIN Inovações; Carlos Gabriel Feijó, vice-presidente da Comissão de Direito Imobiliário da OAB-RJ e Diretor para Assuntos Legislativos da ABAMI; Francisco Rangel, conselheiro do CRECI-RJ e Diretor da MOVV Inteligência Imobiliária; João Eduardo Corrêa, vice-presidente do CRECI-RJ e Marcelo Borges, diretor de Locações e Condomínios da ABADI.

Em seguida ao painel ocorreram diversas apresentações de patrocinadores e as palestras de Márcio Cardoso, presidente da Sawala Imobiliária e autor do livro “Não nasci para vender”, com a palestra: “Não Nasci para Vender”. Como disse o especialista durante a palestra, “negociar está permanente-

mente dentro do nosso cotidiano e aplicamos mesmo sem nos darmos conta e de maneira instintiva. Negociar é convencer através do equilíbrio, entre persuasão e concessão”.

E ele avisou: “se entrarmos em uma negociação sem ter algo a ceder ou oferecer, penderemos mais para o lado da persuasão; se entrarmos despreparados, sem o conhecimento pleno do que se está negociando (produto, serviço, etc.) penderemos para o lado da concessão. Mantendo o equilíbrio, teremos grandes chances de sucesso na negociação. Levando em conta que negociação bem-sucedida é aquela que atende as duas partes, pois não existe negócio bom apenas para um lado”.

Em seguida o painel de Adriano Gonçalves, corretor de Imóveis, especialista em treinamento da Patrimóvel Consultoria Imobiliária e de-

envolvedor de novos profissionais do mercado imobiliário, com o tema: “As Principais Características de um Corretor de Sucesso”. Tivemos um pequeno intervalo para o coffee break e a oportunidade de desenvolver networking com palestrantes e outros profissionais, presentes ao congresso.

## Parte da tarde

Já à tarde, depois da pausa para o almoço (12h25 às 14h), tivemos diversas apresentações sobre negócios de fornecedores do setor, além da palestra de Fábio Barlet-

**Da esquerda para a direita, temos: Francisco Egito, patrocinador máster do evento, ao lado dos palestrantes que receberam certificados de participação no evento: Leandro Sender, Marisa Dreys, André Junqueira, Carlos Matheus, Andréa Resque - e Vagner Lessa, produtor do evento**



ENTREVISTA

# FÁBIO BARLETTA



O especialista concedeu entrevista onde falou sobre a contradição entre a busca do sucesso e a percepção do que é, efetivamente, o sucesso ou ideal para uma vida sadia e feliz com equilíbrio entre a vida profissional e privada. Nesse objetivo, disse que é importante renunciar a clientes nocivos e manter os que o valorizam criando, desse modo, uma carteira de clientes saudável.

Buscar a excelência da jornada profissional, segundo o especialista, é outra meta que deve estar clara, como decisão acertada para atingir esse equilíbrio. De acordo com Barletta, o mercado é grande e está se especializando e, por isso, quem não busca conhecimento busca no preço o diferencial, o que torna o ambiente de trabalho frustrante. Seguindo essa linha lógica, os profissionais excelentes têm que saber mostrar seu diferencial, sob a pena de se igualar aos piores e sem informação.

Para Barletta, os excelentes têm posição estratégica e, para serem atraentes para

o mercado, devem buscar visibilidade e marca pessoal para ser possível se diferenciar e ganhar espaço de trabalho. Mas para isso é necessário obter conhecimento acima da média e postura para aplicar o conhecimento adquirido. “Isso gera confiança. Um ativo importante para o gestor dessa área” – destaca.

Para terminar ele lembrou que é necessário ter ideias e ações ágeis, estudar e buscar se adaptar, ganhar experiência, com destaque para as habilidades emocionais, as soft skills, qualidades para lidar com o público, com o outro e, além disso, apoiado na inteligência emocional, ser resiliente, desenvolvendo a capacidade de superar situações adversas e se recuperar de eventos estressantes. O especialista ainda formulou uma pergunta: quais sinais você está emitindo para o mercado? E afirmou: percepção e visibilidade andam juntas e, portanto, é necessário não apenas ser talentoso, mas também atentar para a questão da comunicação.

ta, Síndico Profissional e autor do livro “Os segredos do síndico de sucesso”, com o tema: “Gestão de Condomínios: Alcançando a Excelência para o Sucesso”.

## **Ainda à tarde mais dois painéis**

Ainda na parte da tarde, tivemos o painel “Cinco Dicas Imperdíveis para a Gestão de Condomínios”, com a participação dos profissionais do Grupo Francisco Egito: Andrea Oliveira, gerente comercial; Carlos Matheus Mon-

teiro, gestor; Melissa Costa, gestora; e Thaynara Macena, advogada associada, além da mediação do CEO do grupo, Francisco Egito.

Em seguida tivemos o painel “Síndico: o Gestor de Propriedades Urbanas”, com o administrador, economista, engenheiro; síndico profissional e diretor do Grupo Caruzzo, Bruno Caruzzo; Gustavo Bihel, engenheiro civil, sócio fundador da Bihel Engenharia, especializada em manutenção predial; Marcos Costa, gestor de condo-

“

O EVENTO TEVE COMO OBJETIVO EXPLORAR NOVAS PERSPECTIVAS DO MUNDO IMOBILIÁRIO E CONDOMINIAL E OFERECEU UMA JORNADA DE CONHECIMENTO, NETWORKING E INOVAÇÃO PARA CERCA DE 400 PRESENTES



Allana Tavez

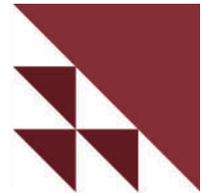


Fábio Farias, da FGL Engenharia

mínios e Paola Siqueira, síndica profissional e consultora condominial. O painel contou com mediação da síndica profissional e consultora condominial Andréa Oliveira.

### Temas aprofundados

Em salas especiais os presentes tiveram oportunidade de entrar em contato com profissionais, especialistas renomados da indústria, que lideraram diversos workshops com considerações sobre o mercado condominial e aprofundamento de pontos importantes na gestão do setor. Com essas informações, foi possível discutir os temas e obter insights sobre as mudanças regulatórias e traçar estratégias de gestão de propriedades entre outras. Veja, abaixo, os temas que os especialistas desenvolveram nas oficinas.



## Cinco Dicas Imperdíveis para a Gestão de Condomínios



**Francisco Egito**  
CEO Grupo Francisco Egito



**Carlos Matheus**  
Gestor da Francisco Egito  
Advogados Associados



**Melissa Costa**  
Gestora da Francisco  
Egito Contabilidade



**Thaynara Macena**  
Advogada Associada



**Andrea Oliveira**  
Gerente Comercial



## ENTREVISTA

# MARCOS COSTA



Palestrante no Painel 3, o especialista Marcos Costa, discutiu o tema: “De que forma a tecnologia tem influenciado a gestão de propriedades e quais ferramentas você considera essenciais?”

Com experiência profissional de mais de 20 anos na área da Tecnologia da Informação, com desenvolvimento e gerenciamento de projetos, ele trouxe a visão de um profissional da área afirmando que a tecnologia está presente em todos os setores e, no imobiliário, está servindo para auxiliar todos os envolvidos na gestão condominial. De síndicos, administradoras, condomínios a fornecedores de todas as áreas associadas, “todos se beneficiam, a questão é ter a expertise de saber empregar a ferramenta correta e/ou indicar a melhor solução para cada situação” – lembrou.

Para ele, o avanço tecnológico é um facilitador no dia a dia da gestão, “principalmente na área da segurança, em que temos: portaria virtual e/ou híbrida, câmeras inteligentes, que detecta se o movimento é de um humano ou não; com acesso remoto, liberação de acesso de visitantes via QR Code e outras implemen-

tações, cada vez mais comuns nos condomínios.

O especialista destacou a importância do gestor se manter atualizado, participando de palestras, workshops, eventos da área condominial que contribuem para o seu aperfeiçoamento e conhecimento de novas ferramentas. Para terminar ele disse que costuma dizer que “com as ferramentas adequadas, o síndico gestor se faz estar presente mesmo estando ausente, o importante é a gestão”.

Após algumas apresentações de patrocinadores, fornecedores do setor imobiliário, tivemos a palestra “Procedimento Operacional Padrão: a Importância para uma Gestão Eficaz” da Christiane Romão, CEO da MeuSíndico.VC. Em seguida tivemos o painel: “Problemas jurídicos em condomínios”, com a participação dos especialistas André Junqueira, advogado, autor do livro “Condomínios: direitos e deveres”; Andréa Resque, advogada, mentora da Comunidade Experts em Condomínios; Leandro Sender, advogado e Marisa Dreys, advogada. O painel contou com a mediação de Carlos Matheus Monteiro, advogado.

## Oficinas

9h às 10h30 – **Oficina 1:** “Documentação Imobiliária na Prática”, com Raphael Thomé, advogado especialista em Direito Imobiliário, mais de 15 anos de experiência cartorial e professor da CEPED-UERJ; Na **oficina 2** tivemos, entre 11h às 12h30, o tema: “Estudo de Casos em Aluguel de Imóveis: Garantia Locatícia na Prática”, com Wilson Martins, advogado pós-graduado na área imo-

bieliária, mestre em direito, professor das Universidades Cândido Mendes e Corporativa do CRECI-RJ, Vice-presidente da Comissão de Direito Imobiliário da OAB e da Bolsa de Imóveis da Barra da Tijuca / RJ; das 14h às 15h30, ocorreu a **oficina 3:** “Como Fazer uma Previsão Orçamentária Eficaz para o Seu Condomínio: aplicação da previsão orçamentária no dia a dia e suas con-

seqüências”, com Cíntia Braz, gerente de condomínios do Grupo Francisco Egito, bacharel em Direito, Recursos Humanos e Gestão Condominial; em seguida, das 15h45 às 17h15, tivemos a **oficina 4:** “Implantação de Condomínios na Prática: Principais Desafios e Soluções”, com a mentora da Comunidade Experts em Condomínios, a advogada Andréa Resque.



# O Conceito de Sustentabilidade aplicado à **Contabilidade de condomínios**



**Q**uando falamos sobre sustentabilidade, estamos inevitavelmente falando do futuro – de nossa capacidade de atender às necessidades das gerações futuras. Como contabilista, o especialista Marcos Galvão vê “claramente que a contabilidade pode contribuir significativamente para ações ecologicamente corretas e financeiramente viáveis, tanto na gestão empresarial quanto condominial”.

Inicialmente, Galvão quis afirmar que a avaliação de um contabilista “é crucial para a sustentabilidade” – e explica: “a contabilidade não se apoia em ideologias ou devaneios, mas em dados concretos e verificáveis, o que facilita a aplicação efetiva de práticas sustentáveis”. A contabilidade avalia a viabilidade e traz consigo “soluções práticas para os problemas na implementação de projetos sustentáveis” – completa.

“

A CONTABILIDADE NÃO SE APOIA EM IDEOLOGIAS OU DEVANEIOS, MAS EM DADOS CONCRETOS E VERIFICÁVEIS, O QUE FACILITA A APLICAÇÃO EFETIVA DE PRÁTICAS SUSTENTÁVEIS

“

CONTABILIDADE NÃO SÓ TORNA AS MUDANÇAS VIÁVEIS, MAS TAMBÉM PROPORCIONA UMA VISÃO CLARA DOS BENEFÍCIOS ECONÔMICOS E AMBIENTAIS DAS PRÁTICAS SUSTENTÁVEIS

Ao adotar essas práticas contábeis, seja em empresas ou condomínios, o objetivo é reduzir custos e, consequentemente, aumentar o lucro ou o superávit. O especialista considerou ambos de forma semelhante, destacando as particularidades quando acreditou necessário.

### Como a Contabilidade pode ajudar

De acordo com Galvão, a contabilidade pode transformar essas iniciativas sustentáveis em práticas mensuráveis e verificáveis. Ainda de acordo com ele, todos esses processos devem ser registrados e acompanhados através de relatórios e

## Galvão elencou alguns exemplos práticos de Sustentabilidade em condomínios para ilustrar melhor a questão



### Troca de Lâmpadas e Luminárias por LEDs

• **Benefícios:** Economia de mais de 50% no consumo de energia elétrica e maior durabilidade das lâmpadas.

• **Aplicação:** Ambientes como garagens, corredores, e áreas comuns.

• **Solução Contábil:** Registrar o investimento inicial e acompanhar a redução nas despesas de energia. Gerar relatórios periódicos comparando os custos antes e depois da troca para evidenciar as economias.



### Recolhimento de Água da Chuva

• **Benefícios:** Economia significativa no consumo de água, redução de custos e impacto ambiental positivo.

• **Aplicação:** Utilização na jardinagem, limpeza de áreas comuns e, dependendo da aplicação, até para banhos e outras utilidades.

• **Solução Contábil:** Docu-

mentar os custos de instalação do sistema de coleta de água da chuva e monitorar as economias obtidas na conta de água. Criar gráficos que mostram a relação entre o investimento e a redução de despesas.



### Coleta Seletiva

• **Desafio:** Implementação pode ser difícil e inicialmente gerar mais incômodos do que economia.

• **Solução Gradual:** Começar com a coleta de um material específico, como plásticos, e vendê-los para empresas de reciclagem, gerando retorno financeiro. Gradualmente adicionar vidros, metais e papéis, criando uma cultura de seletividade e reciclagem.

• **Solução Contábil:** Mensurar e contabilizar os ganhos obtidos com a venda dos materiais recicláveis. Desenvolver relatórios que mostrem o impacto financeiro positivo e incentivem a participação dos condôminos.





gráficos que facilitem o entendimento de todos os envolvidos. Além disso, a contabilidade pode ajudar a planejar e visualizar o futuro, após a implementação das práticas sustentáveis.

Uma das formas de garantir a continuidade das iniciativas “é através de um

Plano Diretor, que no caso do condomínio, envolve o planejamento estratégico, a geração de um cronograma e a alocação de recursos” – indicou o especialista. Com esse passo a passo, a contabilidade pode ajudar “a separar parte do superávit para reinvestir em novas iniciativas de sustentabilidade, criando um ciclo benéfico para o condomínio” – entende Galvão.

### **Condomínio é uma empresa**

Desse modo, pela visão do especialista, a contabilidade faz com que o condomínio seja tratado como uma empresa, visando o lucro

ou superávit, e tornando-se autossustentável. Mensurando e contabilizando os resultados, melhorias e perspectivas para o futuro, a “contabilidade não só torna as mudanças viáveis, mas também proporciona uma visão clara dos benefícios econômicos e ambientais das práticas sustentáveis” – destaca Galvão.

O especialista, como conclusão, afirma que, com essas práticas bem implementadas e monitoradas pela contabilidade, “os condomínios podem alcançar uma gestão sustentável, eficiente e responsável, beneficiando a todos os moradores e o meio ambiente”.

## **O especialista, a seguir, indica exemplo de Plano Diretor para Sustentabilidade em Condomínios**

### **Avaliação Inicial**

- Análise de consumo atual: Energia, água e resíduos.
- Identificação de oportunidades de melhoria: Áreas onde a sustentabilidade pode ser implementada de forma eficaz.

### **Planejamento Estratégico**

- Definição de metas: Curto, médio e longo prazo.
- Desenvolvimento de um cronograma: Etapas de implementação de cada iniciativa sustentável.

### **Alocação de Recursos**

- Separação de superávit: Parte do superávit mensal destinado a projetos sustentáveis.
- Investimentos iniciais: Custos de implementação de projetos como troca de

lâmpadas, sistemas de coleta de água da chuva, e infraestrutura para coleta seletiva.

### **Monitoramento e Avaliação**

- Relatórios periódicos: Comparação de custos antes e depois das implementações.
- Gráficos de desempenho: Visualização das economias e retorno sobre o investimento.

### **Comunicação e Engajamento**

- Divulgação dos resultados: Relatórios e reuniões com os condôminos para mostrar os benefícios alcançados.
- Incentivo à participação: Promoção de atividades e educação sobre sustentabilidade.



#### **Marcos Galvão**

*Síndico profissional, diretor financeiro da AS-SINPRO (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

## OAB de Pernambuco institui **Comissão de Direito Condominial** diante de plateia lotada de advogados do setor



Da esquerda para a direita: Gabriela Carvalho - secretária da CDiC; Rogério Camelo - Presidente da CDiC; Eliene Carvalho - Vice-presidente da CDiC; Fernando Ribeiro Lins - Presidente da OAB/PE; Érika Lócio - Presidente da CDI; Tiago Carvalho - Vice-presidente da CDI; Paloma Fiama - Secretária da CDI

**O** atual presidente da OAB/PE, Dr. Fernando Ribeiro Lins, sob aplausos da advocacia condominialista de Pernambuco, instituiu em março deste ano a Comissão de Direito Condominial – CDiC. Até então, as discussões do âmbito condominial eram administradas pela Comissão de Direito Imobiliário, presidida pela Dra. Érika Lócio, que reconheceu a necessidade

de desvinculação e instituição de uma comissão dedicada ao setor.

### **Necessidade evidente**

O crescimento acelerado do número de condomínios acabou por expor a importância de especialização daqueles que se dedicam direta e indiretamente à área. Por conta disso, na OAB de Pernambuco, a Comissão de Direito Imobiliário já contava

“

O CRESCIMENTO ACELERADO DO NÚMERO DE CONDOMÍNIOS ACABOU POR EXPOR A IMPORTÂNCIA DE ESPECIALIZAÇÃO DAQUELES QUE SE DEDICAM DIRETA E INDIRETAMENTE À ÁREA

“

A COMISSÃO TEM EMPREENDIDO ESFORÇOS PARA CORRESPONDER ÀS EXPECTATIVAS DA SOCIEDADE, MANIFESTANDO-SE, QUANDO INQUIRIDA, SOBRE CASOS CONCRETOS E LEGISLAÇÕES ATINENTES

com um grupo de trabalho destinado ao estudo e ao acolhimento dos profissionais desse nicho.

A situação ficou ainda mais evidente a partir da pandemia em 2020, quando a atuação passou a exigir mais tempo e conhecimento desses profissionais, o que provocou demandas pela criação da comissão.

### Composição

Comissão de Direito Condominial – CDiC recém-criada reúne advogados atuantes e acadêmicos de direito interessados no âm-

bito condominial, com o propósito de identificar os desafios enfrentados pela classe e promover profissionalização do setor. Desde sua criação, a Comissão tem promovido encontros mensais, na sede da OAB/PE, nos quais são debatidos temas sensíveis.

### Discussões

Nos meses de abril e maio, por exemplo, foram discutidas “as cautelas na contratação de garantidoras pelo condomínio” e “a instalação de bases carregadoras para carros elétricos nas gara-

gens dos edifícios residenciais”. A proposta é orientar a atuação, respondendo a um anseio social inerente ao meio condominial.

Presidida por Dr. Rogério Camelo, vice-presidida pela Dra. Eliene Carvalho e secretariada por Dra. Gabriela Carvalho, advogados especialistas no Direito Condominial, a Comissão tem empreendido esforços para corresponder às expectativas da sociedade, manifestando-se, quando inquirida, sobre casos concretos e legislações atinentes ou aplicáveis aos condomínios.

## GESTÃO FINANCEIRA INEFICIENTE EM CONDOMÍNIOS: IDENTIFICAÇÃO E SOLUÇÕES



### Introdução

A administração de um condomínio requer uma gestão financeira eficiente para manter serviços e valorizar o patrimônio. Falhas nessa gestão podem comprometer a saúde financeira do condomínio e a confiança dos condôminos.

### Causas da Gestão Financeira Ineficiente

Problemas como falta de planejamento, transparência insuficiente, descontrole nas despesas e inadimplência são comuns. A ausência de um orçamento estruturado leva a gastos imprevistos e rateios extras, enquanto a falta de clareza nas contas gera desconfiança. Gastos excessivos, obras não previstas e inadimplência também afetam a capacidade de manter serviços.

### Impactos

Uma má gestão pode causar déficit orçamentário, diminuição na qualidade dos serviços e desvalorização dos imóveis.

Soluções para Melhorar a Gestão Financeira  
**Planejamento Financeiro:** Um orçamento anual detalhado e um plano de longo prazo que contemple obras futuras são essenciais.

**Transparência:** Relatórios mensais e assembleias periódicas fortalecem a confiança dos condôminos.

**Controle de Despesas:** Revisar contratos e realizar auditorias regulares são práticas recomendadas.

**Combate à Inadimplência:** Incentivos ao pagamento e cobrança extrajudicial eficaz podem reduzir a inadimplência.

**Tony Munari Trevisani**, advogado inscrito nos quadros da OAB/SP sob n. 265.520. Especialista em LLM em Direito Civil e Empresarial, Contencioso Cível de massa e estratégico | Pós-graduando em Direito Imobiliário. Tel: (17) 9.9184-5596. Instagram: @tony.trevisani.

### Conclusão

Práticas como planejamento detalhado, transparência, controle de despesas e estratégias contra a inadimplência são fundamentais para uma gestão eficiente, assegurando a sustentabilidade do condomínio e a valorização do patrimônio coletivo. Para isso, ter suporte de advogados especializados do seu lado, facilitará ainda mais sua gestão.



## Primeiro Congresso de Direito Imobiliário e Condominial da OAB/PE tem participação expressiva da categoria

A Comissão de Direito Condominial, comprometida em fomentar a maior profissionalização do setor, em parceria com a Comissão de Direito Imobiliário, realizou em junho, no auditório da ESMAPE, em Recife/PE, o I Congresso de Direito Imobiliário e Condominial da OAB/PE.

### **Boa repercussão**

O evento obteve uma ótima recepção por parte da categoria da advocacia condominialista ao abordar temas considerados bastante práticos e correspondente ao dia a dia das pessoas, além de reunir especialistas com pouco tráfego na “Veneza brasileira” – como é conhecida a cidade de Fortaleza.

### **Alguns palestrantes e temas**

O Congresso contou com a participação de grandes mestres dos direitos imobiliário e condominial, que expuseram as perspectivas do mercado para os próximos anos. Dentre os palestrantes, destacaram-se o professor Vander Andrade, Doutor em Direito e CEO do Instituto Condominiale. Ele apresentou palestra que teve como tema: “Blindagem Jurídica do Síndico”.

Já o Dr. Francisco Egito, Coordenador da Pós-Graduação em Direito e Gestão Condominial da CBEPJUR/UNIMAIS-SP e Presidente

da Comissão Nacional de Direito Condominial da ABA-RJ, se debruçou sobre os “Aspectos jurídicos, contábeis, fiscais e administrativos da prestação de contas do síndico”.

### **Ênfase na qualificação**

Os painelistas enfatizaram a necessidade de maior aperfeiçoamento daqueles que, direta e indiretamente atuam no mercado imobiliário condominial, destacando os riscos que podem resultar de uma gestão sem a devida qualificação.

### **Condomínios enormes e complexos**

De forma consensual, expositores e debatedores ratificaram o entendimento de que os condomínios – cada vez maiores e mais complexos – passaram a exigir assessoria de profissionais de diversas áreas do conhecimento, como engenharias, administração, contabilidade, direito e tecnologias, o que significa dizer que não há mais espaço para atuação solitária ou amadorismos.

### **Mudança do Código Civil**

Na palestra de encerramento, o Oficial do 6º Registro de Imóveis de Recife/PE, Dr. Roberto Lúcio, a Dra. Mariana Vasconcelos, Mestra em Direito Civil pela UFRJ, e o Dr. Alexandre Gomide, referência na advocacia imobiliária



Da esquerda para a direita: Dr. Rogério Camelo; Dra. Alessandra Cândido; Dr. Francisco Egito; Dra. Eliene Carvalho



Da esquerda para a Direita: Gabriela Carvalho - Secretária da CDiC; Rogério Camelo - Presidente da CDiC; Érika Lócio - Presidente da CDI; Fernando Ribeiro Lins - Presidente da OAB/PE; Dr. José Américo - Desembargador do TJPE e Diretor da ESMAPE; Leonardo Moreira - Presidente da ESA/PE; Marcus Vinícius - CDI OAB Federal; Tiago Carvalho - vice-presidente da CDI; Paloma Fiana - secretária da CDI; Eliene Carvalho - vice-presidente da CDiC



**Dr. Francisco Egito**



**Dra. Mariana Vasconcelos**

nacional, cuidaram de analisar a proposta de mudança do Código Civil, sobretudo quanto aos impactos que poderá causar aos condomínios.

### **Cobrança Extrajudicial**

Dentre outros pontos, foram discutidas a possibilida-

de de cobrança extrajudicial das taxas de rateio condominial em cartórios de notas, como um meio mais célere de combater a inadimplência, e a importância dada às decisões assembleares, dentro do procedimento administrativo prévio ao ingresso

com ação para exclusão do condômino antissocial.

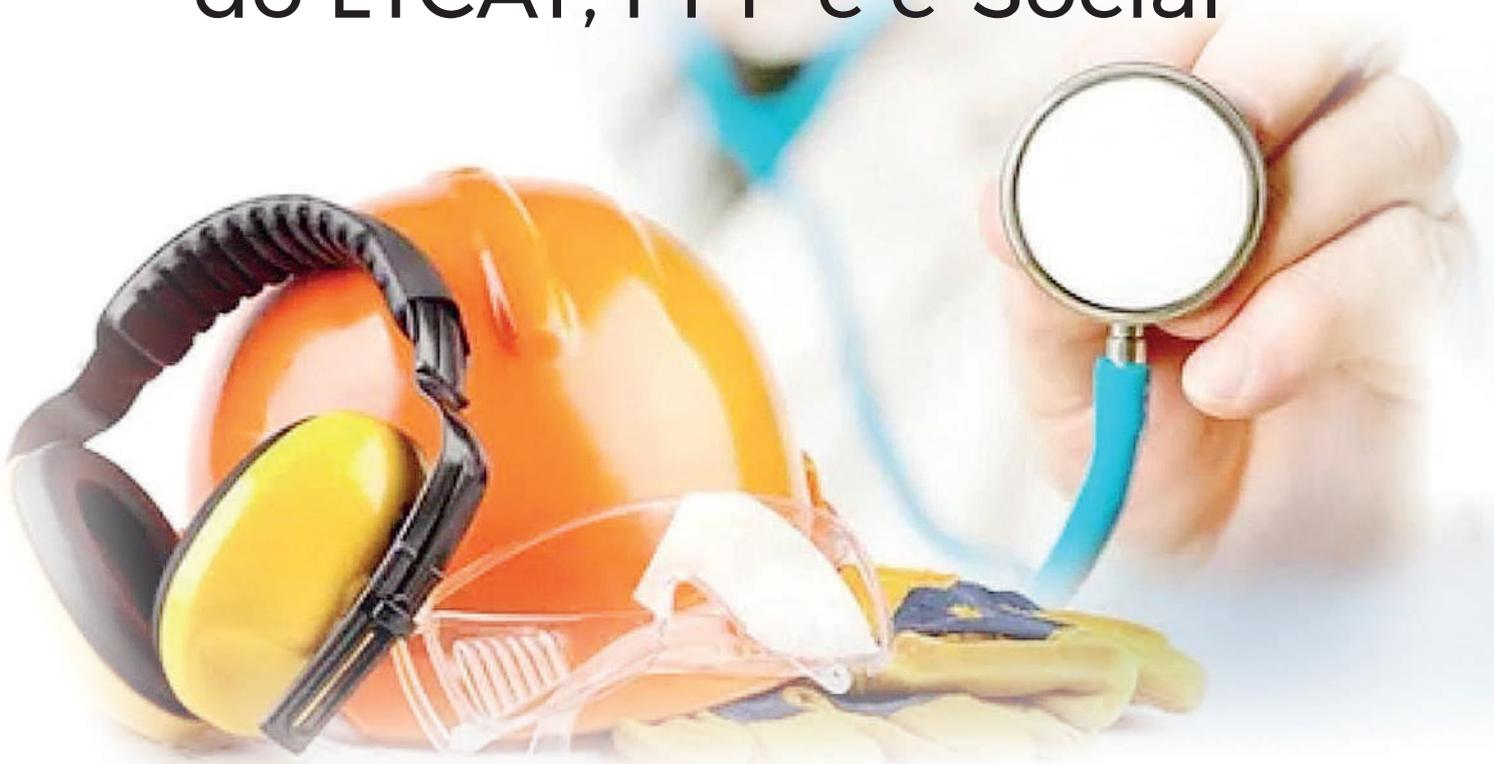
Reconhecida a relevância do evento para o cenário imobiliário e condominial de Pernambuco, o congresso encerrou com promessas a serem materializadas no próximo encontro.



Da esquerda para a direita: Dr. Roberto Lúcio – Oficial do 6º Registro de Imóveis de Recife/PE; Dra. Mariana Vasconcelos; Dra. Gabriela Carvalho; Dr. Alexandre Gomide; Dra. Érika Lócio; Dra. Eliene Carvalho; Dra. Paloma Fiamas; Dr. Rogerio Camelo



# Portaria do governo federal **aumenta multas** do LTCAT, PPP e e-Social



COM O REAJUSTE ANUNCIADO ATRAVÉS DE PORTARIA, DE ACORDO COM A DIRETORA DA LADO A LADO, MARIA STELLA FERREIRA, VALOR PODE CHEGAR A R\$ 321 MIL POR EMPREGADO PARA EMPRESAS QUE NÃO SE ADEQUAREM ÀS NORMAS EXIGIDAS

O Governo Federal anunciou o aumento das multas para empresas que não cumprirem as regras de aposentadorias especiais em 2024 – de acordo com a recente Portaria Interministerial (MPS/MF N° 2 – 11/JAN/2024). De acordo com a Maria Stella Ferreira, engenheira responsável por Saúde e Segurança do Trabalho Laboral, os valores das multas foram ajustados para a empresa “que não informar o Perfil Profissiográfico Previdenciário (PPP) e Laudo Técnico das Condições Ambientais do Trabalho (LTCAT), o que impacta diretamente nos eventos de Segurança e Saúde do Trabalho (SST) registrados no e-Social”.

## **Perfil Profissiográfico Previdenciário: A importância das informações para a aposentadoria especial**

De acordo com a especialista, a engenheira de segurança do trabalho e de produção Maria Stella Ferreira, a importância do PPP se dá como um documento que “detalha o histórico de trabalho do funcionário, incluindo informações sobre exposições a agentes nocivos. O

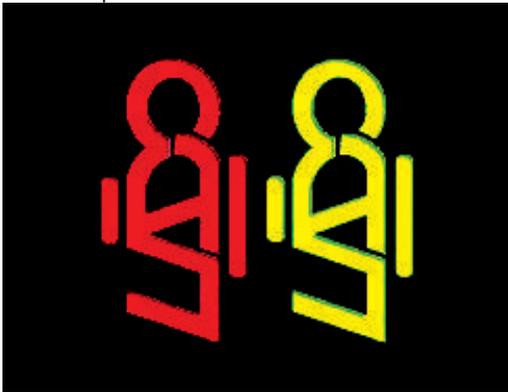
PPP eletrônico é alimentado pelos eventos de SST do e-Social, sendo crucial para garantir a aposentadoria especial dos trabalhadores”.

## **Laudo LTCAT: Evento S-2240**

Além do PPP temos o LTCAT. Esse laudo que embasa o preenchimento do evento S-2240 no e-Social “e desempenha um papel essencial ao confirmar os riscos presentes nas atividades laborais que podem justificar a aposentadoria especial. A sinergia entre o LTCAT e o e-Social é fundamental para as empresas atenderem às exigências previdenciárias” – destaca a engenheira de segurança do trabalho.

## **Multas**

As multas por descumprimento das normas do e-Social, PPP e LTCAT podem variar significativamente. A não observância das regras do Regulamento da Previdência Social e e-Social (RPS) pode acarretar penalidades que podem variar muito em valor. De acordo com a espe-



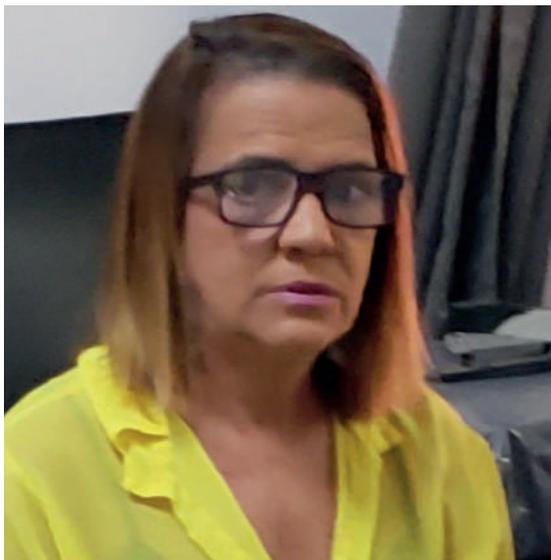
Na **Lado a Lado Saúde e Segurança do Trabalho** acreditamos que cuidar da saúde e segurança dos colaboradores é um pilar fundamental para o sucesso de qualquer empresa. Nossa abordagem se baseia em uma parceria sólida, onde

caminhamos lado a lado com sua equipe, oferecendo soluções especializadas e personalizadas para atender às suas necessidades. Nossos serviços incluem envio ao e-Social para garantir que as empresas dos clientes estejam plenamente em conformidade com todas as exigências legais (S-2210/Comunicação de Acidente de Trabalho, S-2220/Monitoramento da Saúde do Trabalhador, S-2240/Condições Ambientais do Trabalho) e com todos os documentos bem elaborados, como: Programa de Gerenciamento de Risco (PGR), Declaração de Inexistência de Risco (DIR), Laudo Técnico das Condições Ambientais do Trabalho (LT-

CAT), Perfil Profissiográfico Previdenciário (PPP), Laudo de Insalubridade e Periculosidade (LIP), entre outros.

#### **LADO a LADO: Perfil e forma de atuação**

Profissionais qualificados e experientes em saúde e segurança do trabalho, comprometidos com a conformidade legal e normativa e prestando atendimento personalizado às necessidades específicas das empresas cliente. Para tanto, conta com parcerias estratégicas para oferecer uma solução completa em saúde ocupacional e desse modo prestando um serviço de excelência focando na satisfação do cliente em primeiro lugar.



**Maria Stella Ferreira**  
*Engenheira de saúde e segurança do trabalho e engenheira de produção, formada pela Universidade Federal Fluminense (RJ). Com uma sólida experiência na área, Maria atua na empresa Lado a Lado Saúde e Segurança do Trabalho, onde presta serviços a diversas empresas, promovendo práticas eficazes e seguras no ambiente laboral.*

#### **Contato**

☎ (21) 98238-2605

🌐 <https://sites.google.com/view/ladoaladosst/site?authuser=0>

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

cialista, de R\$3.215,07 a R\$ 321.505,87. “A falta de preenchimento ou atualização do PPP, por exemplo, pode resultar em multas que vão de R\$636,17 a R\$ 63.617,35, conforme o que é estabelecido no Art. 283 do RPS” – garante Ferreira.

#### **Destaque**

“É importante destacar que os valores das multas podem ser majorados em situações como tentativa de suborno, má-fé, desacato ao fiscal, dificultar a ação da fiscalização ou reincidência. Tais práticas podem resultar em penalidades até três vezes superiores aos valores iniciais, indicado acima” – avisa Ferreira.

#### **Fiscalização: Remoto e presencial**

A fiscalização relacionada aos eventos do e-Social é predominantemente digital, o que permite, de maneira fácil e célere, que os órgãos competentes verifiquem o cumprimento das obrigações das empresas de forma remota. “No entanto, a fiscalização presencial ainda pode ocorrer, especialmente para averiguar documentos como o LTCAT” – informa a engenheira do trabalho. Denúncias e processos judiciais também desempenham um papel crucial na identificação de irregularidades e na aplicação das sanções cabíveis.

“Vale ressaltar que a não conformidade com as normas vigentes pode levar a sérias consequências tanto para os trabalhadores quanto para as empresas”, informa a engenheira para depois destacar “a importância da adequada gestão dos documentos e cumprimento das obrigações legais”.

# 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





# 1º Congresso Cearense de Administração, Contabilidade e Auditoria Condominial acontece com destaque para o CRC-CE

No dia 22 de agosto, o Conselho Regional de Contabilidade do Ceará (CRC-CE) será um dos protagonistas do 1º Congresso Cearense de Administração, Contabilidade e Auditoria Condominial, um evento imperdível para profissionais e estudantes dessas áreas. O congresso, que acontece na CDL de Fortaleza das 08h às 20h, conta com a organização da Comissão de Contabilidade e Auditoria Condominial do Conselho, presidida por Aila Rangel.

Dentre os palestrantes, o deputado federal Mauro Benevides Filho, Miguel Carioca e Délio Pinheiro. O congresso abordará temas como gestão condominial de sucesso, uso de tecnologias e táticas eficazes, além de discutir a aplicação da contabilidade por síndicos não contadores. Na parte da tarde, serão tratados assuntos sobre liderança, impactos de normas contábeis, reforma tributária e a transformação da gestão condominial pela contabilidade, encerrando com um sorteio, encerramento oficial e networking.

O evento é realizado em conjunto com o Conselho Regional de Administração do Ceará (CRA-CE) e tem o apoio institucional do Conselho Federal de Administração (CFA), do Conselho Regional de Administração de Minas Gerais (CRA-MG) e do Conselho Regional de Contabilidade do Rio de Janeiro (CRC-RJ). A organização do congresso está a cargo da Ecozilla.

Aila Rangel, presidente da Comissão de Contabilidade e Auditoria Condominial do CRC-CE, destaca a relevância do evento: “Será um evento voltado para condomínios, como profissionalizar a contabilidade e administração desses empreendimentos que trazem, muitas vezes, receitas bem relevantes.” As inscrições são gratuitas.

## Serviço

Data: **22 de agosto**  
Horário: **Das 08h às 20h**  
Local: **CDL de Fortaleza**

## Programação

- **09h30 às 10h30** | Palestra: Segredos de uma Gestão Condominial de Sucesso com Rosely Schwartz
  - **10h30 às 11h10** | Palestra: Condomínios Inteligentes: Tecnologias e Táticas para uma Gestão Eficaz com Daniel Gomes
  - **11h10 às 11h50** | Painel: Como Síndicos Não Contadores Podem Utilizar a Contabilidade para uma Gestão Eficaz com André Barbosa e Germano Cunha
  - **11h50 às 12h30** | Palestra: Auditoria Preventiva e Investigativa para Condomínios com Miguel Carioca
  - **14h00 às 14h30** | Painel: Síndicas do Nordeste
  - **14h30 às 15h30** | Palestra: Liderança para Times Vencedores com Délio Pinheiro
  - **15h30 às 16h10** | Painel: ITG 2005 e seus Impactos nos Condomínios com Aila Rangel e Tibério Russo
  - **17h00 às 18h00** | Painel: O Impacto da Reforma Tributária com Mauro Benevides Filho
  - **18h00 às 19h00** | Palestra: Como um Contador Condominial Pode Transformar a Sua Gestão com Glicimar Conceição
- 19h00 às 20h00 | Encerramento: Sorteio, Encerramento e Networking





## Condomínios terão ajustes de temperatura pelo celular e coworking em um futuro próximo

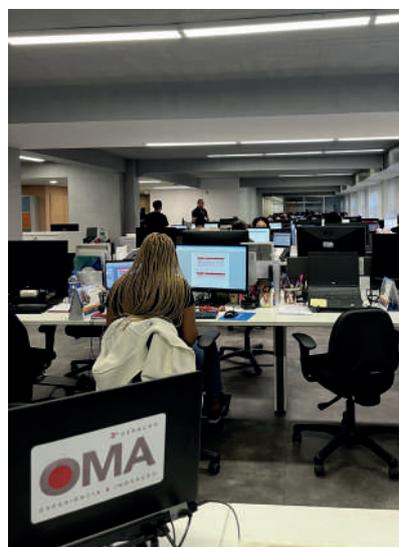
**N**o mundo imobiliário, com o avanço da tecnologia, os condomínios do futuro estão prontos para proporcionar uma experiência completamente nova. Imagine acordar toda manhã e, com apenas alguns toques no seu smartphone, ajustar a temperatura do seu apartamento sem sair da cama. Parece um filme, mas essa é apenas uma das muitas possibilidades que os novos residenciais estão preparando para seus condôminos.

Um dos aspectos mais empolgantes desses condomínios é a integração tecnológica, como poder controlar tudo no apartamento usando apenas o celular, com um simples toque na tela do dispositivo, a porta se abrirá. A integração tecnológica vai transformar a experiência de morar, tornando tudo mais

prático e conveniente.

Além desse importante fator, essas novas moradias também estão priorizando a sustentabilidade e a eficiência energética. Com o aumento da preocupação com o meio ambiente, esses condomínios serão projetados para minimizar seu impacto ambiental, utilizando materiais de construção eco-friendly e implementando sistemas de energia renovável, como painéis solares.

E quanto aos serviços e comodidades? Para além das tradicionais áreas de lazer, os condomínios do futuro podem incluir espaços de coworking, áreas de relaxamento ao ar livre e até salas de jogos equipadas com tecnologia de realidade virtual. A ideia é elevar o padrão de vida dos moradores e proporcionar uma experiência excepcional.





## Comunicação Interpessoal em Condomínios

Quando falamos em condomínios, pensamos na comunicação interna com os proprietários e moradores, o conhecido endomarketing. Mas, ao passar por uma experiência recente, decidi compartilhar uma reflexão importante: qual a mensagem que o seu time está passando sobre você?

O colaborador de uma conceituada empresa mandou uma mensagem se identificando e, em seguida, questionando se eu era a responsável por uma certa cartela de clientes. Ao responder que sim, ele passou as informações de forma seca e objetiva. Porém, devido ao perfil desses clientes em especial, questionei se não havia algo errado, pois a empresa onde ele trabalha é muito cautelosa e provavelmente não deixaria uma falha passar despercebida.

A resposta foi novamente curta, especificando a data do início do contrato, a data do suposto problema e o que deveria ser feito para resolvê-lo. Por se tratar de uma situação corriqueira, questionei se ele tinha informações adicionais para que resolvesse o problema. Recebi um veemente “Não!” seguido de “não tenho tempo de resolver esse problema”.

Com muita delicadeza, acreditando se tratar de um funcionário novo e sem experiência, expliquei que eu estava fora do país e que a empresa dele oferecia esse serviço de apoio, e que, na maioria das vezes, a questão era resolvida de forma virtual. Para minha surpresa, a resposta foi: “como não precisa ser pessoalmente, você mesma pode resolver, pois é sua obrigação”.

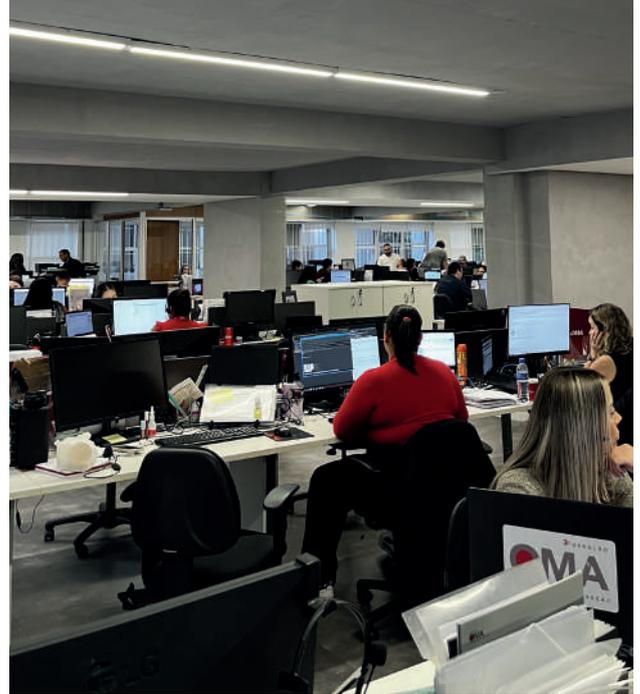
Tem dias que a nossa sensibilidade está aflorada e essa resposta me deixou desconcertada. Agradei pelas informações recebidas, mas confesso que fiquei tão constrangida que até hoje não sei se estava falando com um robô, se a pessoa estava num dia ruim, se o cargo era compatível com o perfil ou se mudaram o padrão de atendimento.

O fato é que a comunicação através de mensagens virtuais não é tão simples como parece. Se temos que saber comunicar com nossos condoclientes, também precisamos ter habilidade para tratar com nossos parceiros prestadores de serviço. O mercado está muito competitivo, as pessoas estão mais exigentes e, independentemente do cargo ou da função que você exerça, você representa uma empresa ou uma pessoa. Portanto, é bom alinhar a forma de comunicação porque ela te promove ou te derruba.

Concluo que a comunicação interpessoal é uma ferramenta essencial em qualquer contexto, especialmente em condomínios. Síndicos e prestadores de serviços precisam estar atentos à forma como se comunicam, pois cada interação contribui para a imagem que os moradores e clientes têm de seus serviços. Uma comunicação eficaz e respeitosa não apenas resolve problemas, mas também fortalece a confiança e a reputação, essenciais para o sucesso de qualquer gestão.

### **Cleuzany Lott**

É advogada especialista em direito condominial, síndica, jornalista, Diretora Nacional de Comunicação da Associação Nacional da Advocacia Condominial (ANACON), coautora do livro e-book: “Experiências Práticas Conflitos Condominiais”, produtora de conteúdos e apresentadora do podcast *Condominicando*.



Em resumo, com tecnologia de ponta, um forte compromisso com a sustentabilidade e uma variedade de serviços inovadores, esses condomínios estão prontos para proporcionar uma vida residencial como nunca antes vista.

Esse futuro está bem próximo, e os moradores podem esperar por um desenvolvimento sustentável e eficiência energética de primeira linha. Além de conectividade, espaços comunitários serão criados para promover interações sociais e momentos de lazer, enquanto a segurança será prioridade máxima, proporcionando tranquilidade e proteção para todos os condôminos.

### **Sobre a OMA**

Fundada em 1969, a companhia atua na administração condominial, venda, locação e administração de imóveis, sempre unindo tradição à modernidade em um segmento que exige constante atualização. Líder de mercado, a empresa agrega pesquisa, estratégia e inovação, e investe em tecnologia e treinamento para proporcionar aos clientes um atendimento eficaz e personalizado. No portfólio, a OMA conta com 10 milhões de m<sup>2</sup> administrados, 160 mil condôminos, 2 mil ofertas de imóveis (entre venda e locação) e 500 condomínios administrados.

#### **Bernardo Abdalla**

Técnico em Transações Imobiliárias pelo Creci. CEO da OMA Administração de Imóveis e Corretagem Ltda.

#### **Contato**

✉ [bernardo.abdalla@oma.com.br](mailto:bernardo.abdalla@oma.com.br)  
 📍 Avenida Paulista, 807  
 1 e 23º andares – São Paulo – SP



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





## Tecnologia e Estratégia: Aliadas à Manutenção de Fachadas

A manutenção das fachadas é vital para a estética, segurança e valorização dos condomínios. Síndicos e administradores enfrentam o desafio de manter as edificações em bom estado com recursos limitados, necessitando escolher as melhores empresas para o serviço. A tecnologia moderna e uma contratação bem estruturada são essenciais para garantir fachadas duradouras e esteticamente agradáveis.

A fachada de um edifício é seu cartão de visitas, refletindo tanto a estética quanto a segurança e gestão do condomínio. Para contratar uma empresa de manutenção, é fundamental equalizar o escopo, garantindo que todas as propostas sejam comparáveis e atendam às necessidades do condomínio. Um problema comum nas fachadas é o deslocamento de pastilhas cerâmicas, geralmente causado por falhas na aplicação, infiltração de água ou uso de materiais inadequados, o que compromete tanto a estética quanto a segurança.

O deslocamento não só compromete a estética da fachada, mas também representa um risco à segurança dos moradores e transeuntes. Para prevenir tais problemas, a manutenção periódica é indispensável. Isso envolve inspeções regulares, reparos imediatos e a escolha correta de materiais. A tecnologia, como o uso de drones equipados com câmeras e sensores de termografia, tem revolucionado essas inspeções, permitindo identificar infiltrações e falhas estruturais sem intervenções invasivas, tornando a prevenção mais eficiente e econômica. A termografia utiliza imagens térmicas para detectar variações de temperatura na superfície da fachada, identificando pontos de infiltração ou umidade acumulada e possíveis deslocamentos.

O uso de drones não só aumenta a precisão das inspeções, como também reduz custos e melhora a segurança dos trabalhadores, eliminando a necessidade de acesso manual a áreas perigosas. Para os síndicos, adotar essa tecnologia é fundamental para uma gestão condominial mais eficiente e segura. Em um exemplo prático, drones equipados com termografia detectaram falhas visíveis e infiltrações ocultas em uma fachada, permitindo um plano de manutenção mais assertivo. A combinação de tecnologia avançada com competência técnica garante intervenções eficazes, protegendo o patrimônio dos condôminos e assegurando a valorização contínua do imóvel.

A combinação de tecnologia avançada com competência técnica assegura intervenções eficazes e sustentáveis na manutenção das fachadas. Síndicos que optam por investir na manutenção preventiva e no uso de tecnologias para inspeção estão, na verdade, protegendo o patrimônio dos condôminos e garantindo a valorização contínua do imóvel.

Três dicas práticas para Síndicos:

1. Realize inspeções visuais regulares: Conte com a ajuda de uma empresa de engenharia para identificar problemas menos evidentes, evitando diagnósticos superficiais. Isso ajuda a detectar sinais como umidade, fissuras e descolamento de revestimentos.
2. Equalize o escopo ao contratar empresas: Envolve uma empresa de engenharia ao definir o escopo e comparar propostas, garantindo que todos os aspectos técnicos sejam cobertos. Isso evita surpresas no orçamento e assegura a qualidade dos serviços.
3. Veja a manutenção como investimento estratégico: Encare a manutenção como uma forma de valorizar o condomínio. Com a orientação de uma empresa de engenharia, você protege e valoriza o patrimônio dos condôminos, maximizando os benefícios a longo prazo.

Essas dicas destacam a importância de ter uma empresa de engenharia como parceira estratégica para garantir eficiência e segurança na manutenção do condomínio.

### Elaine Araujo

Engenheira Civil, especialista em Avaliações e Perícias; fundadora Assyst Engenharia, Perita Judicial TJSP, Coordenadora Pós-graduação curso Engenharia Condominial (IDD), Diretora Nacional ANACON e Fiscal Especial CREA SP

### Contatos

☎ 11 98106-3601

📧 @eng.elainearaujo

✉ elaine@assystengenharia.com.br



## Intervenções prejudiciais da construtora na entrega do condomínio

Entre a imensidão de assuntos e acontecimentos condominiais, que se precisa estar atento, a Assembleia Geral de Instalação do Condomínio é sem dúvida uma das mais importantes. Isso porque, nesse momento, há a ratificação das regras condominiais, a provisão de orçamento e despesas, bem como a primeira eleição do síndico e conselheiros, e não raro, “se vê muitas construtoras inserindo regras e determinando procedimentos ou indicações que podem, com o tempo, prejudicar a gestão condominial” – alerta, Felipe Ferrarezi, advogado especialista do setor condominial.

Algumas situações são bem-intencionadas, outras nem tanto. De qualquer modo, ainda nesse estágio de surgimento do condomínio, “a participação dos compradores e futuros condôminos é fundamental, até mesmo antes da citada reunião assemblear” – ressalta Ferrarezi e completa: “uma delas é a análise da minuta da Convenção do Condomínio e do Regimento Interno antecipadamente, a fim de possibilitar o debate e evitar deliberações que possam comprometer financeira e administrativamente o condomínio”.

Nesta linha de raciocínio, Ferrarezi identifica algumas das principais posturas praticadas por algumas construtoras que podem prejudicar a administração condominial:





# SITUAÇÕES DE ALERTA PARA OS FUTUROS CONDÔMINOS

## • **Isenção ou redução da taxa de condomínio para as unidades ou salas ainda não vendidas pela construtora.**

É comum a construtora possuir a maioria das unidades privativas mesmo com a entrega do condomínio. E, como proprietária destas unidades será obrigada a pagar as despesas condominiais.

Entretanto o que se observa é que algumas construtoras acrescentam uma cláusula na Convenção do Condomínio isentando ou reduzindo o valor da taxa condominial para estas unidades ainda não vendidas, gerando assim desigualdade e prejuízo financeiro para o condomínio.

Veja que, como dito anteriormente, a Convenção do Condomínio é levada à Assembleia Geral de Instalação apenas para ser ratificada (e não votada), pois encontra-se registrada no Livro Auxiliar (livro 3) da matrícula do imóvel que gerou o condomínio, sendo válida para todos os efeitos.

Posta assim essa questão, recomendamos a leitura da Convenção antes da realização da citada Assembleia Geral, e que seja consignado em Ata a rejeição desta previsão. Juridicamente, tal cláusula pode ser anulada judicialmente, compelindo a construtora a pagar pela taxa condominial na mesma proporção que os demais condomínios e como definido na Convenção (se por fração ou de modo unitário).

## • **ADMINISTRADORA E SÍNDICO INDICADOS PELA CONSTRUTORA**

Embora não haja problema na indicação de síndico e da administradora de condomínio pela construtora, é importante ter a devida atenção em quem serão estes personagens condomi-

niais, pois com o passar do tempo, percebe-se que os condôminos acabam por virar reféns das suas ações.

É certo que logo no início, com a instituição do condomínio não haja interessados a se candidatar ao cargo de síndico, muito menos se tenha orçamentos ou apresentações de administradoras de condomínio para permitir uma deliberação mais ampla, razão pela qual os condôminos acatam as indicações da construtora.

Ainda que num primeiro momento não haja irregularidades nisso, é bom observar como se dará o trato e o desempenho no decorrer da sindicatura, para que sirvam ao interesse coletivo e não unicamente da construtora.

Portanto, muita atenção e acompanhamento, porque a omissão e o desinteresse dos condôminos podem gerar ainda muita dor de cabeça no futuro.

## • **DELIBERAÇÕES EM BENEFÍCIO PRÓPRIO POR DETER A MAIORIA NA ASSEMBLEIA GERAL**

Outra situação que se percebe nos condomínios e está ligada com o tópico anterior se dá quando a construtora possui a maioria das unidades privativas, restando sempre vencedora nas deliberações das Assembleias Gerais.

Ou seja, muitas decisões (algumas em total prejuízo dos condôminos) são deliberadas a favor dos interesses da construtora. Inicialmente aparentam ter amparo na lei por ser proprietária da maioria das áreas privativas, e consequentemente, será majoritária em qualquer tema posto para deliberação assemblear.

## É POSSÍVEL QUESTIONAR AS SOLUÇÕES DA CONSTRUTORA

Consequentemente os condôminos, vencidos nas deliberações, sentem-se impotentes e deixam a situação seguir seu curso, sem outras oposições. Todavia é importante se ter em mente que, a depender do resultado das deliberações colocadas em pauta, pode-se sim questioná-las em juízo, por evidente abuso de direito (o que pode-se pesquisar no artigo 187, do Código Civil).

Um exemplo clássico desta situação é quando há a primeira prestação de contas do exercício, e o síndico (ligado à construtora) as aprova por deter a maioria dos votos. Tal situação resultaria num absurdo que não pode ser legitimado simplesmente pelo poder de representação, mas sim devendo contrabalancear juridicamente, sob pena de se oportunizar condutas corruptivas.

Há casos já decididos pelos Tribunais (p.ex.: TJRJ – autos n. 0094736-80.2015.8.19.0001), onde se entendeu pela redução da quantidade de votos, a fim de evitar o referido abuso, e para que se atinja uma proximidade maior com o espírito democrático desejado numa reunião assemblear.

### **Felipe Fava Ferrarezi**

(OAB/SC 26.673). Advogado especialista em Direito Condominial, Pós-Graduado em Direito Processual Civil e Presidente da Comissão de Direito Condominial da Subseção de Blumenau/SC - OAB/SC. Diretor adjunto da ANACON - Associação Nacional dos Advogados Condominialistas. Especialista no mercado condominial do Vale do Itajaí e litoral catarinense e colunista dos veículos: *Condominium Meeting*, *Viva o Condomínio*, *Direito e Condomínio* e outras publicações da área.

### **Contato**

☎ 47 9181-0505

📧 @felipefavaFerrarezi



## Atividades Comerciais em Condomínios Residenciais: Desafios e Soluções

A convivência em condomínios residenciais pode ser desafiadora, especialmente quando os moradores decidem realizar atividades comerciais em suas unidades. Embora essa prática possa parecer uma boa alternativa para alguns, pode gerar conflitos e demandas legais, exigindo uma gestão cuidadosa e atenta por parte do síndico e do conselho administrativo.

A primeira questão a ser considerada é a convenção do condomínio e o regulamento interno. Geralmente, esses documentos estabelecem normas específicas sobre o uso das unidades, que incluem a proibição de atividades comerciais que possam interferir na tranquilidade e segurança dos moradores. O artigo 1.336 do Código Civil Brasileiro reforça essa perspectiva, ao estabelecer que o condômino deve dar à sua unidade a destinação que foi prevista no título de aquisição, respeitando a conformidade com a natureza residencial do imóvel.

Contudo, a realidade tem mostrado uma flexibilidade maior, especialmente em tempos de pandemia, onde muitos passaram a trabalhar de casa. Home offices, por exemplo, se tornaram comuns e, na maioria dos casos, não geram grandes transtornos. No entanto, atividades comerciais que envolvem um fluxo constante de pessoas ou mercadorias, como salões de beleza, consultórios ou pequenos comércios, podem criar problemas significativos.

Essas atividades podem gerar aumento no consumo de água, energia e uso das áreas comuns, além de trazer riscos à segurança. Em tais casos, cabe ao síndico e ao conselho tomarem medidas para garantir que a convenção do condomínio seja respeitada. É importante a realização de reuniões e assembleias para discutir o assunto e, se necessário, revisar e atualizar as normas internas, considerando a opinião da maioria dos condôminos. Uma abordagem preventiva e educativa também pode ser eficaz. Informar os moradores sobre as regras e as consequências de descumpri-las pode evitar muitos conflitos. O síndico deve buscar sempre o equilíbrio entre o direito individual de cada condômino e o bem-estar coletivo.

Após essa análise, vamos à realidade e à prática. Cada caso deve ser observado de forma individualizada. Será que essa atividade é o sustento daquele núcleo familiar que pode ter sido atingido pela pandemia, pelo desemprego ou por uma mudança de vida? No entanto, essa atividade permite que a unidade mantenha suas cotas condominiais em dia. É crucial avaliar qual o impacto que essa atividade causa na coletividade.

A prática mostra que, muitas vezes, o condomínio precisa balancear a necessidade individual com o bem-estar coletivo. Se uma atividade comercial permite que um morador mantenha suas contas em dia, isso pode ser benéfico para o condomínio como um todo. Contudo, é fundamental analisar se essa atividade está causando incômodos aos demais condôminos, como aumento de ruídos, trânsito de pessoas estranhas ou uso excessivo dos recursos comuns. Além disso, devemos considerar os riscos potenciais, como incêndios e multas, que podem surgir de atividades comerciais inadequadas. Também é necessário ponderar sobre as características distintas de empreendimentos residenciais, comerciais e mistos. Cada tipo de empreendimento possui suas especificidades e desafios únicos.

**Caso Prático: a psicóloga do condomínio**

Em um condomínio que atuo, uma moradora é psicóloga e atende alguns pacientes em casa. A questão é que nenhum morador reclama. Não há nenhum impacto grave na rotina do dia a dia, nem na portaria. Então, o que o síndico deve fazer? Ponderar sobre a realidade. A vida como ela é. Neste caso, o síndico deve considerar que a atividade da psicóloga não está prejudicando a convivência no condomínio. Não há reclamações de outros moradores e não há impacto negativo na segurança ou no uso das áreas comuns. A atividade dela pode, inclusive, ser vista como uma forma de manter suas obrigações financeiras com o condomínio em dia, o que é benéfico para todos.

Portanto, o síndico deve atuar com bom senso e ponderação, reconhecendo que a flexibilidade e a compreensão das necessidades individuais são fundamentais para uma gestão eficiente. A análise criteriosa e o diálogo são as melhores ferramentas para garantir a harmonia e a boa convivência entre todos os moradores. No entanto, é recomendável que o síndico mantenha a situação sob controle e aja de forma rápida e assertiva para evitar que uma produção caseira se transforme em uma atividade comercial de grande escala, lembrando que o síndico responde civil e criminalmente pelo condomínio. Uma sugestão é que a gestão chame o morador para uma conversa franca e realista, ponderando todas as posições e interesses envolvidos. Apure as informações e leve um advogado especialista em direito condominial para auxiliar na discussão. Assim, o condomínio permanecerá seguro e bem gerido.

# Desastres em condomínio: Ainda existem após quase uma década da ABNT NBR 16.280

Tem se tornado comum acidentes envolvendo problemas estruturais em prédios, seja por falta de manutenção, falta de técnica construtiva ou de profissional habilitado. Mesmo após “quase uma década da criação da norma ABNT NBR 16.280, infelizmente desastres continuam a ser notícias cotidianamente” – lembra o especialista em direito condominial, Alex Garcez.

Para entender a questão e nos aprofundarmos na busca por uma resposta, fomos conversar com o especialista. Segundo ele, antes de mais nada devemos entender a origem da norma ABNT NBR 16.280: “a criação da norma veio da necessidade regulamentar as reformas em edifício, trazendo segurança para os moradores e seus visitantes, visto o desastre ocorrido no bairro do centro da capital do Rio de Janeiro”.

## “Norma de Reformas”

A norma que é popularmente chamada de “Norma de Reformas”, mesmo após “quase uma década de sua publicação, acaba gerando inúmeras dúvidas quanto sua aplicação, polêmicas quanto à responsabilidade e dever de fiscalização. Aí vem a pergunta: a quem cabe o quê? Os síndicos conhecem essa norma e as suas responsabilidades caso ocorra um acidente dessa natureza?” – pergunta Garcez.

## Exigências da norma

O que condôminos e moradores e mesmo “até síndicos não sabem, ou simplesmente ignoram, é que as reformas precisam de um responsável técnico, sendo que, em quase sua totalidade, toda obra precisa ser assistida por esse profissional” – ensina o especialista, que ressalta: “com algumas ex-



## DESABAMENTO DO EDIFÍCIO LIBERDADE, NO RIO DE JANEIRO

*Lá, ocorreu o desabamento do edifício Liberdade que contava com 20 andares. Morreram no local, debaixo dos escombros do prédio, 17 pessoas. Esse acidente, que ficou sem resposta do real responsável pelo desastre, era de conhecimento que vários proprietários removeram paredes e pilares de sustentação, além da ampliação de espaços.*

ceções como a pintura (não sendo trabalho em altura, entre outros casos, que possuem exigências) as outras intervenções como troca de piso, fechamento ou remoção de paredes, troca de revestimento, entre outras inúmeras precisam de um responsável técnico”.

### **Apoios e garantias à norma da ABNT**

A referida norma veio para fortalecer obras em condomínio, visto que, “o código civil já transcrevia os deveres de obediência dos condôminos à necessidade de não realizar obras que venham a comprometer a segurança da edificação” – recorda. Outro ponto que não pode passar despercebido, segundo Garcez, “é pouco conhecido, é a Lei Federal nº 6.496/77, que institui a ‘Anotação de Responsabili-

dade Técnica’ na prestação de serviços de engenharia, de arquitetura e agronomia”.

### **Responsabilidade dos síndicos**

Os síndicos devem estar preparados para cobrar e fiscalizar as obras dentro do condomínio, assegurando que todos os documentos exigidos pela norma sejam entregues, “especialmente se envolver a parte estrutural, sob pena de responder pela ausência de suas responsabilidades” – avisa.

### **Síndico: Deve solicitar plano de reforma e denunciar a falta de documentos**

Sendo assim, deverá o síndico “solicitar ao interessado na reforma preenchimento de um formulário para reforma, exigindo um plano de reforma e, quando necessário, exigir a entrega de

ART ou RRT com registro, e o devido recolhimento junto ao órgão competente, fiscalizar a obra e notificar, multar ou até mesmo denunciar à prefeitura, órgãos competentes e ingressar na Justiça pedindo a paralisa-



Lamentavelmente, é comum nós, advogados, nos depararmos com colegas que não possuem qualquer especialidade e experiência na área atuando com condomínios de forma aventureira e incipiente. Não obstante sabemos o quão é difícil dar o start e conquistar a confiança dos clientes neste ramo, é imperioso garantir que essa relação de fidedignidade aconteça de forma gradual e com muita segurança. Por isso, para quem está iniciando agora, eu sugiro que tenha o máximo de cautela possível, garantindo mais conhecimento e prática através de boas parcerias com colegas mais experientes, o que fará toda a diferença na sua atuação e evitará atrair riscos e danos desnecessários para o seu cliente. Para se ter uma ideia, na semana passada eu me deparei com uma colega advogada orientando um cliente a registrar a ata da assembleia no cartório de registro de imóveis. Não suficiente, a mesma colega orientou o cliente a realizar uma assembleia em sessão permanente cuja pauta sequer previa quórum qualificado. Ou seja, situações não incomuns que denotam a necessidade de mais técnica, união, menos competição e maior fortalecimento da advocacia condominial. Fica aqui o alerta para que todos possam se conscientizar de que uma assessoria jurídica técnica e especializada evita danos ao cliente, além de valorizar e fortalecer toda a categoria profissional.

PARA QUEM ESTÁ INICIANDO AGORA, EU SUGIRO QUE TENHA O MÁXIMO DE CAUTELA POSSÍVEL, GARANTINDO MAIS CONHECIMENTO E PRÁTICA ATRAVÉS DE BOAS PARCERIAS COM COLEGAS MAIS EXPERIENTES

### **Dra. Jamile Mascarenhas**

*Advogada atuante na área imobiliária e condominial, com mais 10 anos de experiência, CEO do escritório COSTA MASCARENHAS ADVOGADOS, especialista em Direito e Gestão Imobiliária e em Direito e Processo do Trabalho. Vice-presidente da Comissão de Direito condominial da OAB/BA, Diretora do IBRADIM/BA - Instituto Brasileiro de Direito Imobiliário / Subseção Bahia. Membro da Comissão de Direito Condominial do IBRADIM e da OAB/BA. Graduada em Ciências Contábeis. Coautora de livros, palestrantes, professora de cursos em direito condominial e pós graduação.*

#### **Contatos**

☎ 71 99190-5422

📧 @jamilermascarenhas.adv

✉ jamile@costamascarenhas.adv.br

ção da reforma se estiver sendo feita fora da norma ou colocando em risco a vida dos moradores” – ensina o especialista.

### **Síndico: Deve estar preparado para cobrar**

Todo gestor deve estar preparado para a função de síndico, não podendo simplesmente alegar desconhecimento da lei, sendo que, “o síndico tem infinitas responsabilidades, como conservar e a guarda das partes comuns, realizações de seguro, além da responsabilidade criminal, ambiental, e tantas outras” – lista.

### **O colapso do edifício: Quem é o culpado?**

São inúmeras as possibilidades que podem levar o edifício a um colapso, desde uma simples reforma a grandes intervenções que prejudiquem o estrutural. Desta forma, “o síndico deve ter sempre cuidado com cada obra, levando em consideração das pequenas as maiores intervenções, a fim de manter a segurança do coletivo” e se resguardar de eventuais passivos para o condomínio e para si mesmo.



#### **Alex Alves Garcez**

*Advogado, OAB/MS 18.347. Pós-graduado em direito e processo do trabalho, pós graduando em Direito Condominial e Direito Imobiliário*

#### **Contato**

📧 [https://www.instagram.com/p/C2IQTHkAtFx/?img\\_index=1](https://www.instagram.com/p/C2IQTHkAtFx/?img_index=1)

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

## QUAL É O OBJETIVO DA AUDITORIA EM CONDOMÍNIO?



## SÍNDICO PODE CONTRATAR AUDITORIA

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



Vivenciamos um novo cenário nos Condomínios após a pandemia Covid em 2020. Os números refletem um crescimento surpreendente de animais, em especial cães e gatos. Registramos dados do Instituto Pet Brasil 2022 publicados na Revista Forbes Money que indica 149,6 milhões de animais de estimação nas famílias brasileiras, sendo considerado 58% cachorros, 28% gatos, 11% aves e 7% peixes.

É fato incontestável a existência de “famílias mutiespécies”, aquelas que são formadas por animais humanos e não humanos ao mesmo tempo.

Humanos e não humanos no mesmo apartamento! Soa estranho essa frase no primeiro momento, mas estamos tratando de famílias que são constituídas por homens e/ou mulheres, além de animais não humanos, comumente cães, gatos, pássaros, peixes, entre outros. São os denominados PETS.

E nesse contexto surgem as críticas e os conflitos relacionados à convivência dos pets em condomínios. Há até quem diga que os problemas nem são os animais de estimação, mas seus tutores. E não iremos aqui tomar partido por um lado ou por outro. Não é esse nosso papel. Apenas trazemos uma breve reflexão entre o Direito de Propriedade e o Direito dos Animais.

Na verdade, o momento exige que seja falado de respeito, sim. Respeito ao direito de usar, gozar e usufruir do seu imóvel, podendo criar seus animais. Direito de garantia do sossego, sem latidos recorrentes. Direito à segurança, garantindo a circulação de pessoas nas áreas comuns sem risco da agressão por animais. Direito de ter seu veículo preservado de eventual dano por felinos que dormem sobre os veículos e danificam a pintura e lataria.

Você pode até se perguntar se estou aqui em defesa do morador e contra os animais. Ao contrário, assim como devem ser previstos e respeitados os direitos dos humanos, de forma idêntica devemos atuar em defesa dos Direito dos Animais.

Na condição de advogada de condomínios, lidamos com situações desafiadoras ao nos depararmos com gatos e cachorros mortos nas áreas comuns com indícios de envenenamento e agressões físicas, reflexo de total desrespeito ao direito do animal, que exige de nós repúdio total contra os atos de crueldade para com os animais.

O Direito tem acompanhado todas essas mudanças, mesmo que devagar. E estamos em reforma ao Código Civil que antecipa mudanças significativas em diversas áreas e em especial na tratativa dos pets nos Condomínios.

Estamos vivenciando uma nova era em que os animais estão deixando de serem considerados coisas e serão considerados seres sencientes, ou seja, seres vivos dotados de emoção e sentimento, capazes de sofrer e sentir felicidade, bem como medo e angústia.

Não é fácil levar essa temática aos condôminos, porém necessária. Precisamos conscientizar a todos os envolvidos nesse cenário sobre os direitos dos animais e da coletividade, respeitando de forma recíproca o direito e a privacidade do outro, garantido a todos seus direitos e exigindo de todos o cumprimento de suas obrigações. Para tanto, recomendamos a técnica da mediação de conflitos condominiais em especial quando o assunto é PET'S e somente quando não for viável uma tratativa na esfera administrativa, buscar a força do Estado por meio do Judiciário para resguardar direitos envolvidos nessa relação.

**Patrícia Pinheiro**  
Advogada

#### Contatos

📧 @patriciapinheiroadv  
☎ 86 3303-3003 / 86 99936-4141  
✉ jurídico@patriciapinheiroadv.com.br  
🌐 www.patriciapinheiroadv.com.br  
📍 integraçãoConsultoria/



### Expediente



REVISTA DOS  
CONDOMÍNIOS

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

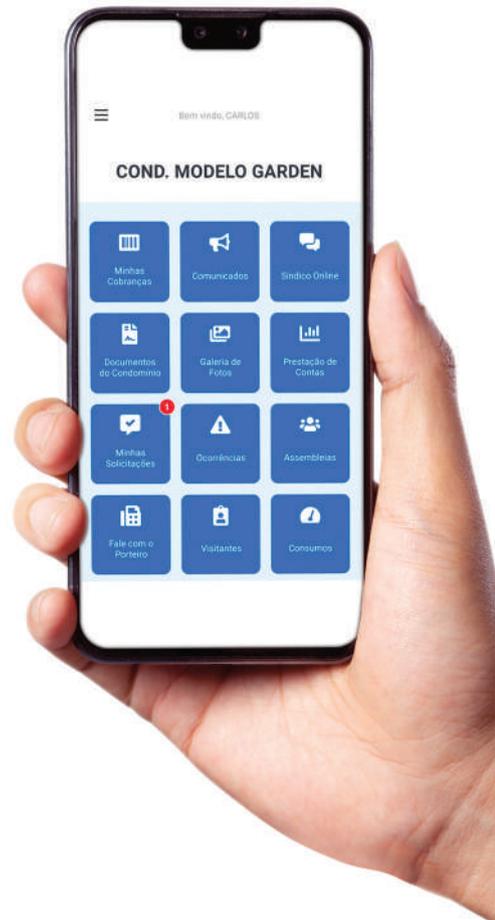
📺 REVISTA-DOS-CONDOMINIOS

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 CONDOMÍNIOS, 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.facebook.com/grupofranciscoegito)



(21) 2714-4464

 (21) 98335-4486

 (21) 99992-9591