



REVISTA DOS CONDOMÍNIOS

ANO 2 | EDIÇÃO 33 | ABRIL / 2025

Marketing

*O que a tecnologia reserva
para o cotidiano do marketing
dos condomínios?*

IMEDIATISMO

UMA VIDA CORRIDA E
DISTANCIADA PELA TECNOLOGIA
AFASTA E EMBRUTECE AS
RELAÇÕES CONDOMINIAIS

OS SEGREDOS DO SÍNDICO DE SUCESSO

INFORMAÇÕES PRÁTICAS
OFERECIDAS PARA TODOS QUE
FAZEM A GESTÃO DE CONDOMÍNIOS

PATRIMÔNIO

A IMPORTÂNCIA DA
MANUTENÇÃO PARA
VALORIZAÇÃO DOS ATIVOS

DIA INTERNACIONAL DA MULHER

O QUE AS
PROFISSIONAIS DO
SETOR DIZEM?



APRIMORA



APRIMORA



Cursos presenciais e a distância



Palestras e eventos



**Treinamento e Qualificação para
administradoras, imobiliárias e condomínios**



**Rua Gavião Peixoto
nº 183 Icaraí -
Niterói/RJ**



21 9 8476-5645

cursoaprimora.com.br



DESASTRES

Por que ainda ocorrem nos condomínios mesmo após quase uma década da ABNT NBR 16.280?

Têm se tornado comuns 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 nos veículos de comunicação de forma cotidiana.

Antes de buscarmos uma resposta, devemos entender a origem da norma ABNT NBR 16.280, onde sua criação veio da necessidade de criar um padrão regulamentar para as reformas em edifícios, trazendo segurança para os moradores e seus visitantes, como o ocorrido na capital do Rio de Janeiro, onde houve o desabamento do Edifício Liberdade, que pos-

suía 20 andares e matou 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.

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, polemicas quanto a responsabilidade e dever de fiscalização.

O que poucos síndicos, condôminos e moradores 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



Locação por Curtíssima Temporada

Direito de Propriedade ou Risco Coletivo?

A popularização de plataformas digitais de aluguel por temporada transformou o mercado imobiliário e acirrou debates sobre a locação por curtíssima temporada em condomínios. Para alguns, trata-se de uma oportunidade legítima de rentabilizar seus imóveis. Para outros, um fator de risco à segurança e à harmonia condominial. O impasse gira em torno da difícil conciliação entre o direito individual de propriedade e o interesse coletivo dos moradores. Outro ponto a ser discutido é se a natureza jurídica desta operação, pois se assemelha a locação por curta temporada ou se seria uma hospedagem atípica.

Neste sentido a Lei do Inquilinato (Lei 8.245/91) prevê a locação por temporada, mas não define um prazo mínimo, o que abre espaço para contratos de curta duração, até mesmo diários. O problema surge quando essa prática se aproxima da atividade comercial de hospedagem, o que pode violar normas condominiais e gerar insegurança jurídica. Decisões recentes do STJ reforçam a autonomia das convenções condominiais para regulamentar esse tipo de uso, permitindo a proibição quando a prática descaracteriza a destinação residencial do condomínio.

A locação por curtíssima temporada em condomínios traz desafios significativos, como a alta rotatividade de pessoas desconhecidas, dificuldades na fiscalização do cumprimento das regras internas e o aumento de problemas como barulho excessivo, mau uso das áreas comuns e riscos à segurança. Essa realidade entra em conflito com os direitos dos demais moradores ao sossego, saúde e segurança, conforme prevê o artigo 1.336, inciso IV, do Código Civil.

Outro ponto crítico é a possível descaracterização da finalidade residencial do imóvel. Em condomínios projetados para moradia, a locação frequente por meio de aplicativos pode se configurar como atividade econômica, destoando da destinação original da edificação.

O Código Civil reforça a importância da destinação do imóvel. O artigo 1.336, inciso IV, determina que cada unidade deve seguir o uso estabelecido para o prédio, enquanto o artigo 1.332 permite que a convenção condominial defina regras sobre a utilização das propriedades. Com base nesses dispositivos, diversos condomínios têm adotado restrições ou até proibido a locação por curtíssima temporada, especialmente quando ela compromete a segurança e a harmonia do ambiente coletivo.

Enquanto o legislador não estabelece diretrizes mais claras, caberá aos condomínios decidir seu próprio caminho, fortalecendo suas convenções e promovendo um debate transparente entre moradores e proprietários. Afinal, o desafio é garantir que a inovação e a liberdade de mercado não comprometam o direito ao sossego e à segurança da coletividade.

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

Caros amigos leitores. Prontos para mais uma edição da REVISTA? Nesse número quis destacar o Dia das Mulheres. Afinal, não poderia passar em branco. O que as profissionais do setor imobiliário falam para a gente? A conferir na leitura dos depoimentos de diversas profissionais de variadas formações.

Acredito que a matéria sobre mudanças no marketing imobiliário deve mobilizar as atenções de empresários e “sindicatos-empresa” do setor. Quais são essas mudanças e o que saber para melhor lidar com a entrada de novas tecnologias, por exemplo? Essa e outras perguntas poderão ser respondidas na matéria de título: Revolução do Marketing Imobiliário.

E tem matéria interessante sobre lançamento de livro. Ele dá dicas para sobre gestão de condomínios. As informações são práticas, descomplicadas e oferecidas para todos que fazem a gestão de condomínios, independente de suas formações.

Ainda nessa edição, nós damos destaque à importância de se preservar os investimentos em ativos, os imóveis, nos condomínios. E o que abordamos, especificamente, é a importância da manutenção da estrutura. E essa perspectiva, uma boa parte das vezes, é esquecida ou relegada a um segundo plano.

Por fim, eu entendo que é importante lançar luzes sobre a desumanização no ambiente condominial. Na matéria, a gente aborda o distanciamento, a vida corrida como agentes de “embrutecimento” ou esvaziamento das relações, o que, em última instância, dificulta a gestão do condomínio por parte do síndico. Seja ele amador ou profissional. Vale a pena pensar sobre as questões que são trazidas na matéria.

É isso, pessoal. A edição ficou equilibrada, com temas diversos. Estamos trazendo questões e informações úteis que vão interessar a todos vocês, nossos leitores.

Obrigado, um forte abraço e uma boa leitura a todos.

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

ÍNDICE

3 Desastres: Por que ainda ocorrem nos condomínios mesmo após quase uma década da ABNT NBR 16.280?

7 Síndico profissional: A importância da formação para lidar com as mais diversas situações

12 De Frodo à Margaret Thatcher: o que síndicos podem aprender com os grandes líderes

17 A participação do condômino inadimplente na assembleia de condomínio

23 Podcast: o que um programa online pode fazer pelo seu condomínio?

28 Dia Internacional da Mulher: Elas promovem condomínios fortes, diversos e informados

34 Relacionamento: a força do imediatismo desumanizando as relações no ambiente dos condomínios e com os síndicos

37 Condomínio: um patrimônio que precisa ser preservado

41 Visão do auditor contábil sobre a conta pool

45 Os Segredos do Síndico de Sucesso: livro tem informações essenciais para todos os síndicos

48 Revolução do marketing imobiliário em 2025

O QUE POUCOS SÍNDICOS,
CONDÔMINOS E
MORADORES NÃO SABEM
OU SIMPLEMENTE
IGNORAM É QUE AS
REFORMAS PRECISAM
DE UM RESPONSÁVEL
TÉCNICO, SENDO QUE EM
QUASE SUA TOTALIDADE,
TODA OBRA PRECISA SER
ASSISTIDA POR ESSE
PROFISSIONAL

OS SÍNDICOS DEVEM
ESTAR PREPARADOS
PARA COBRAR E
FISCALIZAR AS
OBRAS DENTRO
DO CONDOMÍNIO,
ASSEGURANDO
QUE TODOS OS
DOCUMENTOS
EXIGIDOS PELA
NORMA SEJAM
ENTREGUES

TODO GESTOR DEVE
ESTAR PREPARADO
PARA A FUNÇÃO DE
SÍNDICO, NÃO PODENDO
SIMPLEMENTE ALEGAR
DESCONHECIMENTO
DA LEI, SENDO QUE O
SÍNDICO TEM INFINITAS
RESPONSABILIDADES,
COMO CONSERVAÇÃO E
GUARDA DAS PARTES
COMUNS

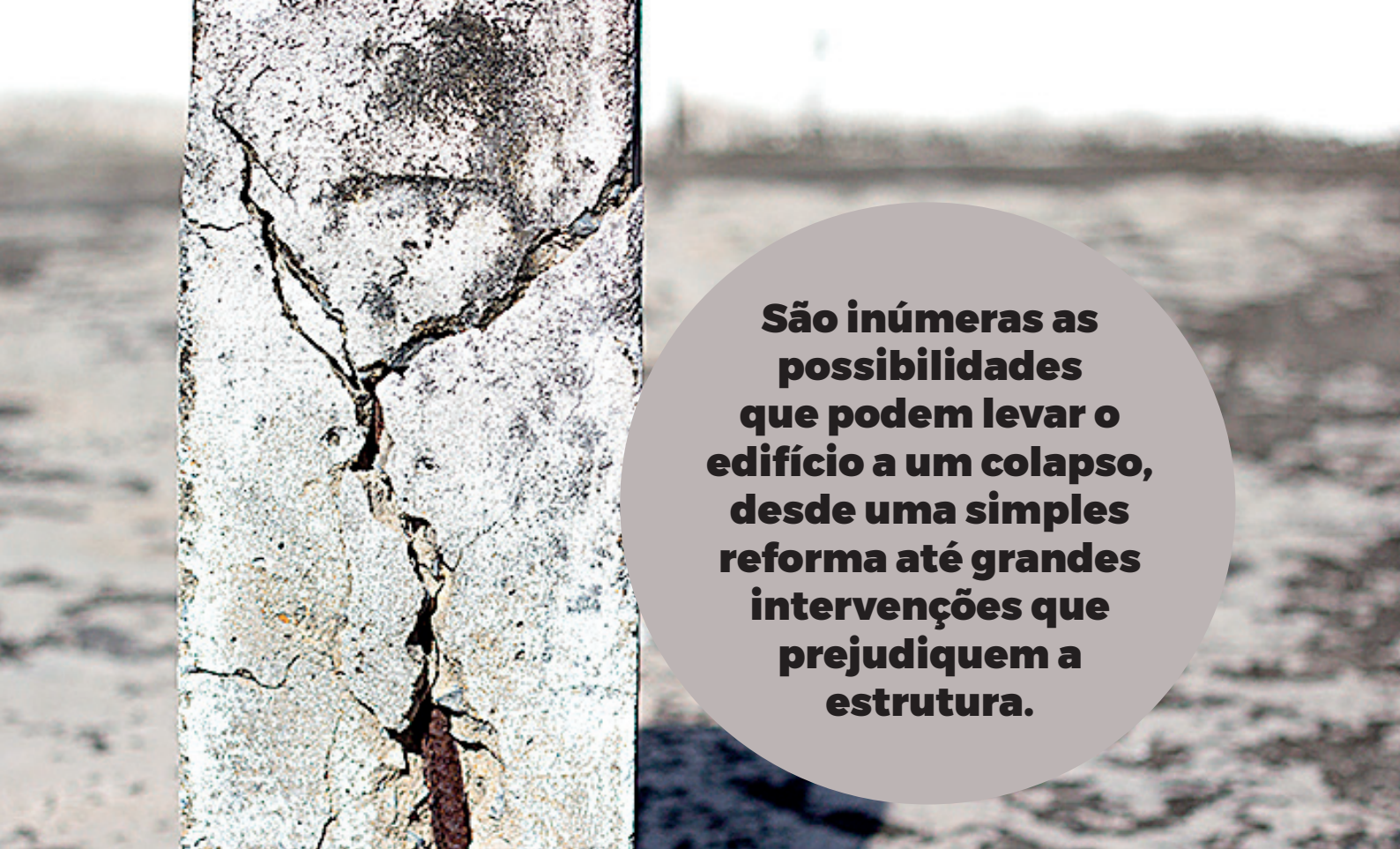


esse profissional, com algumas exceções como a pintura (não sendo trabalho em altura entre outros casos que possuem exigências) as outras intervenções como troca de piso, fechamento ou remoção de paredes, troca de revestimento, entre outras inúmeras precisam de um responsável técnico.

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. Outro ponto que não pode passar despercebido e é pouco conhecido, é a Lei Federal nº 6.496/77, que institui a “Anotação de Responsabilidade Técnica” na prestação de serviços de engenharia, de arquitetura e agronomia.

Síndicos: dever de fiscalizar

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.



São inúmeras as possibilidades que podem levar o edifício a um colapso, desde uma simples reforma até grandes intervenções que prejudiquem a estrutura.

Síndico: exija plano de reforma

Deverá o síndico solicitar ao interessado na reforma preenchimento de um formulário para reforma, exigindo um plano de reforma, 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 paralisação da reforma se estiver sendo feita fora da norma ou colocando em risco a vida dos moradores.

Síndico: conheça a lei

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 conservação e guarda das partes comuns, realizações de seguro, além da responsabilidade criminal, ambiental, e tantas outras.

Síndico: fique atento às pequenas e grandes reformas

São inúmeras as possibilidades que podem levar o edifício a um colapso, desde uma simples reforma até grandes intervenções que prejudiquem a estrutura. Desta forma, o síndico deve ter sempre cuidado com cada obra, levando em consideração das pequenas as maiores intervenções, afim de manter a segurança do coletivo.



Alex Alves Garcez

Pós-graduando em direito e processo do trabalho, pós graduando em Direito Condominial e Direito Imobiliário.

 @alexgarcez.adv

O dia a dia do síndico ou dos advogados especialistas na área condominial pode ser, às vezes, muito complexa, pois envolve gerenciar relações. E algumas pessoas, por falta de conhecimento, de educação ou má índole, pode tornar o dia dessas funções muito difícil e mesmo conturbada.

O caso relatado a seguir, relatado pela advogada Luíza Miccoli, é real e trata de um simples aparente caso de entrega das chaves por uma inquilina ao proprietário do apartamento. Acontece que o imóvel havia sido arrematado por ele há algum tempo e a ex-proprietária queria o ativo de volta. O relato colhido pelo repórter da REVISTA, a seguir, é o resultado da entrevista.

Falta de informação acaba com dia aparentemente produtivo

Era uma terça-feira em um fevereiro bem quente, daqueles dias que você já acorda sabendo que fará dele um dia produtivo e irá conseguir cumprir a agenda que, como sempre, está cheia.

Entre tantos compromissos, o mais importante seria às 16h30 para o recebimento das chaves do apartamento em favor do cliente, pela saída da ocupante (uma inquilina). As tratativas caminhavam muito bem e a mudança por ela já tinha sido concluída. Logo, seria mais um caso simples e rápido de entrega das chaves pelo parceiro da Região – a minha única demanda com o caso era a intermediação dos contatos e confirmação mais perto do horário à distância. Oba!!!

Iniciei o dia e o cabelo já estava com aqueles coques presos no alto da cabeça – para ter mais sensação de produtividade, sabe? A agenda esta-



SÍNDICO PROFISSIONAL

A importância da formação para lidar com as mais diversas situações

va revisada, as urgências dos processos já separadas para providências, os e-mails verificados e respondidos. Pensei, maravilhoso!!!

Tudo estava bem, mas aí o celular tocou

Por volta das 9h30 da manhã o meu celular tocou. Era um cliente desesperado de São Caetano do Sul (SP), pois havia recebido uma ligação do síndico dizendo que a ex-proprietária do imóvel, então por

ele arrematado, tinha invadido o local e mais, o cliente estava indo para lá acompanhado da polícia. Desliguei o celular, pensei, “caos!”.

Caos

De imediato, liguei para o corretor parceiro, pedindo que fosse até o prédio, sem demora, a fim de tentar resolver o problema segurando o cliente, já muito aflito. Passei as orientações necessárias e encaminhei, via mensagem



A importância da contabilidade para os condomínios

O Condomínio Edifício, cuja propriedade é compartilhada, conta com a gestão de um síndico que tem por obrigação a prestação de contas anual aos coproprietários, conforme estabelecido no inciso VIII do Artigo 1.348 do Código Civil. Normalmente, esta prestação, é fundamentada no demonstrativo conhecido como “Fluxo de Caixa”, um demonstrativo que basicamente mostrará os recursos obtidos e onde os custos foram aplicados. Resumindo, um relatório financeiro simples, entre entradas e saídas com saldo final.

Ocorre que o Condomínio possui relações patrimoniais, que abrangem direitos e obrigações, que estendem consideravelmente ao demonstrativo de fluxo de caixa, cujo propósito é identificar os recursos e custos, levando a um saldo positivo ou negativo da cota condominial.

Pensemos que o Condomínio possua contas de consumo atrasadas de um mês para o outro, ou não tenha sido capaz de quitar impostos ou contribuições sociais por meses, ou até mesmo, salários dos empregados. Existem ainda situações que envolvem obrigações futuras, como parcelamentos de obras, como as reformas de fachada, que frequentemente tem um custo elevado e podem resultar em parcelas de 24 (vinte e quatro) ou 30 (trinta meses), conforme observado em alguns lugares. Como que os condôminos podem obter essa informação de maneira rápida se a Contabilidade para condomínios não é obrigatória? Onde poderão consultar?

Sem dúvida, as dívidas em atraso ou até mesmo parceladas, mesmo estando em dia, constituem um passivo de curto ou longo prazo que antigos ou novos proprietários não têm como consultar ou obter informações. Frequentemente, essas informações passam despercebidas, mas como podemos alterar essa situação? A Contabilidade Condominial oferece uma solução para esse grande dilema que muitos condomínios enfrentam.

Sabemos que a Contabilidade é uma ciência que estuda o patrimônio de uma entidade, fornece informações não só que afetam o resultado final, mas o patrimônio em si, que é formado por bens, direitos e obrigações. A Contabilidade com seus demonstrativos ajuda diretamente na tomada de decisão, dando visão de futuro, demonstrando a realidade dos fatos presente.

A Contabilidade para Condomínios é o instrumento completo para informações, relatórios e demonstrativos, proporcionando maior transparência, consistência de dados e colocando os condôminos em um nível de segurança que sem ela seria impossível.

Márcia Mendonça

Contadora, Auditoria Condominial, Síndica Profissional

Contato

@marcia.confiancacontabil

direta, todos os documentos relativos ao leilão do imóvel.

Na sequência, liguei para o síndico e enquanto a chamada não era por ele atendida, pensei, “por que não me ligou? Sou a advogada do caso, tem o meu contato, não deveria se comunicar direto com o cliente”. Cabia ali, “um presta atenção”, mas me atendia de forma tão tranquila e serena, que achei melhor retardar, ou seja, evitar mais um problema naquele dia.

Aproveitou entrega dos Correios e invadiu o condomínio

Me contou o ocorrido, dizendo que a então ex-proprietária tentou entrar no condomínio, mas todos os acessos estavam bloqueados porque os dados do cliente foram passados para a Administradora há meses, quando feita a comunicação sobre a arrematação. Porém, quando os Correios passaram para entregar as correspondências, ela se aproveitou da situação e adentrou na área comum do prédio de forma resoluta.

Polícia, síndico, cliente e invasora

Por volta das 10h o circo já estava armado: a ex-proprietária, o síndico, o cliente, o Parceiro e a polícia. Ao longo de horas, os policiais lá presentes tentaram, por todos os meios, fazer com que a ex-proprietária fosse embora do local. Mas ela se mantinha intransigente. Ela permanecia na área comum do condomínio, e o apartamento do cliente seguia intacto e vazio, aguardando pela entrega das chaves às 16h30 pela ex-inquilina.

O corretor me mantinha informada o tempo todo sobre a situação no local

A ex-proprietária exigia a apresentação do Mandado de Imissão na Posse, expedido em favor do meu cliente, em uma desesperada tentativa de reverter a situação e impedir a posse do apartamento pelo então arrematante.

Síndico, sem formação, perdido na história

Por sua vez, o síndico – certamente perdido no contexto, passou a exigir o respectivo Mandado de Imissão na Posse em favor do cliente, mesmo sabendo do acordo realizado com a inquilina e cogitou ainda que o meu cliente fosse para a Delegacia lavrar um Boletim de Ocorrência – uma sucessão de inversão de problemas digna de uma novela.

Situação simples versus falta de informação, ignorância e má-fé

E eu pensava comigo: “só o que me faltava era essa inquilina precisar mudar a data de entrega de chaves”. Mandeí uma mensagem



**Aproveitei
o momento
para deixar bem
claro ao síndico que
o problema era do
condomínio e havia
sido transferido
para o arrematante**

**LÁ PELAS 12H EU JÁ
ESTAVA ACABADA,
DESTRUÍDA E A
MINHA VOZ JÁ
ESTAVA ROUCA; A
PROGRAMAÇÃO DO DIA
TINHA IDO RIO ABAIXO;
O CAOS SEGUIA NO
CONDOMÍNIO**

**PARECIA QUE TODOS
OS CLIENTES TIVERAM
A MESMA IDEIA DE
ME ESCREVER. UM
DAQUELES DIAS QUE,
NO INÍCIO DO DIA, JÁ
PARECE SER 18H,
FIM DE EXPEDIENTE
E A GENTE ESTÁ
DESTRUÍDO.**

para a advogada da ocupante e a entrega das chaves estava confirmada. Expliquei a situação, mas não havia possibilidade de adiantar o horário de recebimento das chaves. Tudo bem!

Lá fui eu, novamente, ligar para o corretor e síndico e formalizar tudo, via mensagem direta de aplicativo, explicando a ausência do Mandado de Imissão na Posse, haja vista o acordo celebrado e cumprido pela ocupante do apartamento (a inquilina), quem era a detentora da posse do imóvel. A situação era fácil demais, mas estavam querendo complicar os entendimentos de uma forma...

Os advogados da ex-proprietária: o que disseram?

Entrei no processo judicial, achei a petição da ex-proprietária (então executada), e liguei para os seus advogados. Claro que durante a chamada da ligação ainda não atendida só pensei, “por favor, não seja um colega de profissão com uma postura diferente sobre tamanho absurdo”.

Muito atenciosos e receptivos ao telefone, pensei com aquela esperança certa: “Vão tirar a cliente de lá, proble-

ma resolvido”. Contudo, a advogada acabou com a minha alegria em poucos instantes: - “Dra. renunciamos ao patrocínio, estamos apenas pendentes com o protocolo nos autos. Era impossível a relação, a cliente é muito complicada”. Que notícia ótima!!! (com alto tom de ironia), pensei comigo.

Mal começou o dia e já o cansaço batendo

Lá pelas 12h eu já estava acabada, destruída e a minha voz já estava rouca; a programação do dia tinha ido rio abaixo; o caos seguia no Condomínio em São Caetano do Sul (SP); e aplicativo de mensagens parecia milho de pipoca na panela, apitando em todos os grupos que eu não precisava naquela terça-feira. Parecia que todos os clientes tiveram a mesma ideia de me escrever. Um daqueles dias que, no início do dia, já parece ser 18h, fim de expediente e a gente está destruído., ainda sem entender qual foi o caminhar que passou por nós.

Síndico “exporta” o problema

Paralelamente, também estava irritada com o sr. síndico que entendeu que todo



O pós-festa focado na equipe!

Após as festividades de carnaval, é fundamental que os condomínios dediquem atenção especial ao bem-estar de suas equipes. Esse período pode ser marcado por excessos alimentares, consumo elevado de bebidas alcoólicas e alterações na rotina de sono, fatores que podem impactar a saúde física e mental dos colaboradores.

Para promover uma transição saudável de volta ao ambiente de trabalho, considere as seguintes orientações:

- Faça uma reunião de alinhamento antes e pós festa para alinhamento de expectativa evitando faltas e baixa produtividade !
- Muitas vezes é melhor negociar uma escala produtiva do que uma equipe desmotivada e cansada .
- Incentive hábitos saudáveis: Estimule a adoção de uma alimentação equilibrada e a prática regular de atividades físicas. Disponibilizar informações sobre nutrição e bem-estar pode auxiliar os colaboradores a retomarem uma rotina mais saudável.
- Ofereça suporte emocional: Reconheça que o período festivo pode trazer à tona emoções intensas, incluindo sentimentos de tristeza ou luto. Proporcionar um espaço seguro para que os funcionários compartilhem suas experiências e, se possível, oferecer apoio psicológico, pode ser extremamente benéfico.
- Flexibilize a jornada de trabalho: Sempre que viável, considere a possibilidade de horários flexíveis ou a implementação de um retorno gradual às atividades. Essa abordagem pode facilitar a readaptação dos colaboradores à rotina profissional.
- Promova a integração: Organize atividades que reforcem o espírito de equipe e a colaboração, fortalecendo os laços entre os membros e criando um ambiente de trabalho mais coeso e motivador.
- Reforce a comunicação: Mantenha canais de comunicação abertos e transparentes, permitindo que os colaboradores expressem suas necessidades e preocupações. Uma comunicação eficaz é essencial para identificar e resolver possíveis desafios no retorno ao trabalho.

Ao adotar essas medidas, as empresas demonstram comprometimento com a saúde e o bem-estar de suas equipes, facilitando uma retomada produtiva e harmoniosa das atividades após o período festivo.

Lembre-se sempre: atuamos COM pessoas e precisamos gerir a equipe focando além da produtividade, um ambiente produtivo e saudável!

Até a próxima edição!

Christiane Romão

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

Contato

📧 @christiane_romao

o problema do dia, que era dele, havia sido transferido para mim. Os policiais já tinham ido embora do local, já que não poderiam tirar a ex-proprietária sem autorização judicial para tanto.

Petição

Sem levantar da cadeira, fui até a pasta do caso no drive e fiz a petição necessária em menos de 10 minutos para a expedição de um Mandado de Imissão na Posse em caráter de urgência, para cumprimento pelo Oficial de Justiça de Plantão naquele dia. O protocolo foi feito em instantes e liguei direto no telefone da Serventia. Talvez, por acaso do destino, a escrevente que me atendeu perguntou a razão da urgência e já aproveitei a oportunidade e “despachei” ao telefone com ela, explicando toda a situação.

Despachando online e via telefone

Ela me disse: - “Dra. processo encaminhado à conclusão e anotado para repassar para a juíza a urgência. Porém, ela chegará ao Fórum por volta das 14h30, peço que acompanhe”. Retornei as ligações para o corretor e para o cliente, reexpliquei tudo e as providências que tínhamos iniciado. Tudo estava entendido entre nós, mas precisávamos aguardar. Não tínhamos alternativa. Levantei da cadeira e a sensação era de estar no piloto automático, esperando a decisão com o deferimento do pedido e o problema – do condomínio, ser resolvido.

Que falta faz uma formação... mas tudo bem, eu explico novamente a situação

Às 14h00, o meu celular tocou novamente. O cliente que estava com o síndico no viva-voz. Ambos com perguntas tão aleatórias que a minha vontade era de perguntar se eles não tinham entendido tudo que eu estava explicando desde as 09h30 daquele dia. Não era possível – a paciência tem limite!

Contei até 10 e reexpliquei a situação. Aproveitei o momento para deixar bem claro ao síndico que o problema era do condomínio e havia sido transferido para o arrematante. Não deixei de perguntar (com aquele tom afirmativo), se o jurídico do condomínio estava ciente da situação e já havia lhe instruído em como proceder sobre a invasão de uma estranha na propriedade privada.

Necessito de mandado? E o invasor, precisa de quê?

Ele argumentou sobre a necessidade do mandado, claro, tentando se esquivar da culpa e da responsabilidade – mas sem levantar um dedo para tentar resolver. Mudei o tom da voz na conversa e reiterei pela última vez, deixan-

do evidente o coleguismo da nossa parte para resolver o problema alheio, já que a ex-proprietária não estava no apartamento do cliente, apenas na área comum do condomínio e se lá ela fosse se manter por dias, o problema não era do arrematante – o que também ficou nítido não ser entendido como problema do condomínio, já que não houve qualquer providência da parte dele para solucionar.

Mandado expedido

No meio da tarde o mandato foi expedido, encaminhado para a Central de Mandados e impossível de distribuição por erro no documento. O mandato foi devolvido, foi retificado e assim distribuído para a Sra. Meirinha Ana.

Com o contato em mãos, disquei o número da oficial e pedi “por favor, não seja indiferente ao problema de hoje. Só quero resolver”. A ligação foi atendida: que surpresa boa!!! Uma profissional extremamente ativa, prestativa e educada.

Não precisa mais de mandato...

O mandato seria cumprido no final da tarde e o problema do condomínio, resolvido por nós – como ela mesma afirmou para mim. No mesmo momento, recebi outra ligação do cliente dizendo “a ex-proprietária foi embora”. Juro que achei ser mentira ou alguma brincadeira. Pensei: “mas não é possível que ela me resolveu ir embora nessa altura do campeonato! Tudo bem, paz para mim”.

Perto das 17h a inquilina entregou as chaves e logo a senhora Oficial de Justiça chegou ao local, atestando o apartamento vazio e a imissão em favor do cliente.

Missão cumprida! Ah, e o síndico? Não soube, não vi, não sei!!!



Luíza Miccoli

Advogada, palestrante e escritora. Especializada em leilões imobiliários desde 2016. Fundadora e gestora da empresa de assessoria No Leilão. Presidente da Comissão de Leilões da Região Sudeste pela Associação Brasileira de Advogados, e Coordenada do Grupo de Estudos da Comissão Nacional de Leilões. Membro do Imobi por elas, da Comissão de Leilões da OAB Jabaquara/SP, da Comissão de Direito Notarial e Registral da ABA. Associada ao Secovi/SP e IBRADIM.

Contato

✉ luiza@noleilao
 📱 [@noleilao](https://www.instagram.com/noleilao)
 🌐 noleilao.com.br

O dia a dia do síndico ou dos advogados especialistas na área condominial pode ser, às vezes, muito complexa, pois envolve gerenciar relações



DE FRODO À MARGARET THATCHER

O QUE SÍNDICOS PODEM APRENDER COM OS GRANDES LÍDERES



**Robéria
Moraes
apresenta
conteúdo em slide
com informações
divertidas e
interessantes**

O síndico é aquele profissional que, muitas vezes sacrifica noites de sono, horários de almoço e até momentos com a família para garantir que tudo esteja em ordem nos condomínios nos quais realiza a gestão. Para tomar consciência da responsabilidade e, ao mesmo tempo, do poder que carrega é que a especialista e gestora profissional de condomínios, Robéria Moraes, chama a atenção em sua palestra, iniciando com uma pergunta, aparentemente, simples: “mas deixe-me fazer uma pergunta direta: você tem ideia do poder que carrega?”

Em seguida, ela convoca os presentes para um exercício de imaginação, confiança e conscientização. “Feche os olhos por um momento. Sim, faça isso. Respire fundo. Sinta o ar entrando e saindo. Enquanto faz isso, imagine o condomínio que você cuida. Visualize cada detalhe: as áreas comuns, as crianças brincando, os moradores entrando e saindo com segurança”.

O que tem a ver o “Senhor dos Anéis” com a sindicatura?

E a justificativa para o exercício vem logo em seguida: a conscientização da entrega. “Tudo isso só existe em harmonia porque você está

lá. Agora, abra os olhos e deixe-me contar uma coisa: você é como Frodo em 'O Senhor dos Anéis'. Você, como ele, foi escolhido para liderar. Frodo, no início, se via pequeno e incapaz de suportar a carga. Mas, ao longo da jornada, ele descobriu que a verdadeira força estava dentro dele. E é o mesmo com você. A liderança não é sobre ter todas as respostas prontas, mas sobre aceitar o chamado e descobrir o que está dentro de você".

Justificativa da lógica de trabalho

Robéria, invariavelmente, aproveita as situações de filmes ficcionais, para emular a lógica que deseja trabalhar. No caso, o desafio da tomada, da assunção da própria força e liderança. O que vem entregando resultados eficazes na conscientização dos síndicos sobre as próprias capacidades e, destacadamente, a qualidade das entregas já efetuadas (e perdidas, não conscientizadas) no fazer corrido e agitado da rotina de todos os dias.



Robéria Moraes propõe atividade durante palestra e é acompanhada pelos presentes ao evento

O desafio e a grandeza da liderança: a saga de Frodo

A especialista segue, tomando a jornada de Frodo como exemplo. A "jornada não foi fácil, e a sua também, certa-

mente, não será. Ser síndico é estar na linha de frente, enfrentando cobranças, críticas e, muitas vezes, a ignorância dos moradores. Mas isso não é sinal de fraqueza – é um sinal de grandeza. Afinal, só é desafiado quem é essencial" – afirma Moraes. E ela segue, dessa vez somando outra personagem. Dessa vez da vida real: "lembre-se de Margaret Thatcher, a 'Dama de Ferro'".



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



A importância da presença de um advogado condominialista nas três etapas das assembleias gerais

A atuação de um advogado especialista em assembleias de condomínio pode ser crucial para garantir a legalidade e a ordem nas decisões tomadas. As principais possibilidades de atuação incluem 03 (três) campos, assim delineados:

1. Assessoria Jurídica Preventiva

Nesse campo de atuação, podemos citar, à guisa de exemplo:

a) elaboração e revisão de documentos: O advogado condominialista pode auxiliar na elaboração e revisão da convenção de condomínio, do regimento interno e de outros documentos importantes, tais como o próprio edital da assembleia, garantindo que estejam em conformidade com a legislação vigente.

b) esclarecimento de dúvidas: antes da assembleia, o advogado pode esclarecer dúvidas dos integrantes do corpo diretivo de primeiro grau (síndico e subsíndico) e dos membros do grupo gestor de segundo grau (conselheiros fiscais e consultivos) sobre questões legais, como quóruns, direitos e deveres.

c) análise de contratos e de propostas comerciais: o advogado pode analisar a viabilidade jurídica de propostas, projetos e contratos em geral, garantindo que os interesses do condomínio sejam protegidos.

2. Atuação Durante a Assembleia:

a) orientação sobre procedimentos: o advogado pode orientar o Presidente da assembleia, o síndico e os condôminos sobre os procedimentos corretos para a realização da sessão assemblear, garantindo que as decisões sejam tomadas de forma legal e em conformidade com a convenção e demais normas internas do condomínio.

b) esclarecimentos sobre questões legais: durante a assembleia, o advogado pode esclarecer dúvidas sobre questões legais, convencionais e regimentais que possam efluir durante a discussão dos temas em pauta.

c) mediação de conflitos: em casos de conflitos entre condôminos, o advogado pode atuar como mediador, buscando soluções que atendam aos interesses de todos.

d) elaboração da ata: o advogado pode auxiliar na elaboração da ata da assembleia, garantindo que todas as decisões tomadas sejam registradas de forma clara e precisa.

3. Atuação Pós-Assembleia:

a) impugnação de decisões: caso alguma decisão tomada na assembleia seja considerada ilegal, o advogado pode auxiliar na impugnação da decisão, buscando sua anulação.

b) assessoria na implementação das decisões: o advogado pode auxiliar a gestão condominial na implementação das decisões tomadas na assembleia, garantindo que sejam cumpridas de forma legal.

c) representação em ações judiciais: caso se faça necessário, o advogado pode representar o condomínio em ações judiciais relacionadas a decisões tomadas na assembleia.

De toda sorte, a conclusão a que podemos chegar é a de que, dada a solenidade e formalidade que se fazem acompanhar do rito procedimental de uma sessão assemblear, bem como, diante da relevância dos assuntos tratados nessas reuniões tão especiais, a presença de um advogado em assembleias de condomínio se descortina como essencial e imprescindível, caso se tenha em mente garantir a segurança jurídica das decisões tomadas, evitar conflitos e proteger os interesses de todos os condôminos.

Vander Andrade

advogado. Especialista, Mestre e Doutor em Direito pela PUC-SP. CEO do Instituto Vander Andrade (Cursos de Direito e Gestão Condominial) www.institutovanderandrade.com.br

Contato

✉ vanderandradeadvogado.com.br

🌐 www.institutocondominiale.net

📱 @vanderfdeandrade



Robéria Moraes

“

AS CRÍTICAS, AS COBRANÇAS E A FALTA DE RECONHECIMENTO PODEM PARECER “GOLPES QUE A VIDA TE DÁ. MAS, LEMBRE-SE, ASSIM COMO ROCKY, SUA FORÇA ESTÁ EM SE LEVANTAR

Críticas à liderança

Robéria lembra que Thatcher enfrentou críticas ferozes durante sua liderança, “mas nunca permitiu que isso abalasse sua convicção. Ela sabia que a verdadeira autoridade vem da confiança em suas decisões”. Continuando com a lógica da experiência, ela disse: “assim como Thatcher, você também precisa tomar decisões firmes, mesmo que enfrentem resistência. Afinal, um líder que acredita no que faz conquista respeito, mesmo dos críticos mais severos” - afirmou.

Mais um personagem, no desafio do convencimento: Rocky Balboa

E, claro, não podia faltar como exemplo de luta e desafio, as falas do personagem do Rocky Balboa. “Não se trata de quão forte você pode bater, mas de quão forte você pode apanhar e continuar seguindo em frente” - lembra Moraes. As críticas, as cobranças e a falta de reconhecimento po-

dem parecer “golpes que a vida te dá. Mas, lembre-se, assim como Rocky, sua força está em se levantar, vez após vez, e continuar em frente” – conclui.

A força está em você

Talvez o síndico em um momento ou outro pense: eu não me sinto forte o suficiente para isso. “Deixe-me corrigir essa percepção agora mesmo” – intervêm Moraes e continua: “tudo o que você precisa para ser um líder já está dentro de você”.

A habilidade de tomar decisões, a coragem de enfrentar os problemas e a resiliência de seguir em frente, mesmo quando ninguém parece perceber seu esforço, estão, segundo a especialista, em você. “E sabe qual é a chave para desbloquear tudo isso? Acreditar. Repita comigo (sim, leia isso em voz alta!): eu sou capaz; eu sou forte. Eu sou o líder que este condomínio precisa”.

Você, o guardião do condomínio

Caso os leitores (ou os presentes à palestra) tenham acompanhado as falas experientes e a linha lógica de Moraes, já conseguiram reconhecer a própria força interior. Nesse momento, ela propõe que os leitores (ou presentes à palestra) se vejam como Aragorn, em O Senhor dos Anéis. O personagem não buscou a liderança, mas assumiu o papel porque “sabia que seu povo precisava dele. Ele era o guardião, aquele que segurava a espada e dizia: por este reino, eu lutarei. Você também é um guardião. Imagine que o condomínio é uma grande muralha, e você está no topo, protegendo tudo e todos”.

Na experiência da especialista, cada decisão que você toma é um tijolo a mais que fortalece essa muralha. Cada conflito que você resolve é uma brecha fechada. “E lem-

Um exercício para se conscientizar da sua capacidade e autoridade

Antes de finalizar, ela propõe que você (leitor ou presente à palestra) faça algo poderoso: um momento de autorreconhecimento. Pegue um papel e escreva:

1. Qual foi a decisão mais difícil que tomei como síndico? 2. Qual impacto ela teve no condomínio? 3. Como me senti ao resolvê-la? Leia suas respostas sempre que duvidar da sua capacidade. Elas são a prova de que você já tem a autoridade necessária para liderar.

**Especialista
Robéria Moraes
termina palestra
com animação de
todos da plateia**



GESTÃO DE CONFLITOS EM CONDOMÍNIOS

POR ALCILENE MESQUITA



Os Métodos Alternativos de Solução de Conflitos – A Mediação Condominial

Dentre os métodos alternativos, podemos destacar a mediação, que poderá ser utilizada também, durante o curso de um processo judicial. Porém, a intenção é que as partes consigam resolver as suas demandas e conflitos, antes do ajuizamento de ação; eis que dessa forma, o benefício será infinitamente maior. Economizando-se tempo, custos, físico e emocional. Sem contar, que tudo pode ser realizado de forma confidencial, sem constrangimentos para as partes. A mediação é uma das alternativas de solução e resolução de conflitos onde a atividade técnica é exercida por terceiro imparcial (mediador) sem poder decisório que, escolhido ou aceito pelas partes, as auxilia e estimula a identificar ou desenvolver soluções consensuais para a controvérsia (art. 1º, § único, Lei 13.140/15). Segundo William Ury, um dos cofundadores do Harvard Negotiation Project, e que já auxiliou negociações de conflitos internacionais, tanto no âmbito empresarial quanto no político, na mediação não se aplica o binômio vencedor x perdedor, mas tão somente o vencedor x vencedor. A intenção é que ambas as partes saiam ganhando com a negociação intermediada. A possibilidade de que a solução pacificadora seja negociada pelas próprias partes, auxiliadas por seus respectivos advogados e mediadores capacitados, é um dos principais atrativos da mediação. O que se busca é a construção de uma solução customizada, que leva em conta os interesses das partes e as particularidades da conjuntura de cada caso, o que dificilmente acontece quando a solução do conflito é dada por um terceiro, seja ele juiz ou árbitro. O uso da mediação pode ser previsto nas minutas de contratos sociais e de todo e **qualquer tipo de contrato e convenções condominiais**, preferencialmente já fixando as premissas do procedimento ou, alternativamente, elegendo regulamento específico de uma Câmara ou instituição habilitada para mediação. Essa previsão pode existir independentemente da existência de cláusula de compromisso arbitral. A mediação condominial vem sendo utilizada como uma maneira mais rápida, prática e econômica. O método é utilizado na esfera privada e de modo confidencial, ágil e de baixo custo, se comparado com as demandas judiciais. Síndicos, gestores e condôminos terão a Mediação Condominial como ferramenta para amenizar reclamações que possam resultar em litígios. Num primeiro momento, todas as questões que envolvem os condomínios podem ser solucionadas através da mediação: **Inadimplências, desrespeito ao regulamento ou convenção, criação de animais, uso da área comum, desavença entre moradores, problemas com fornecedores e com funcionários podem ser resolvidos com a Mediação Condominial**. Para o uso da conciliação/mediação é necessário que a Convenção do Condomínio contenha uma Cláusula Compromissória ou outro, que prevê a solução dos conflitos através deste método e não pelas vias judiciais. A Cláusula também torna obrigatória a participação das partes envolvidas. **Para fechar, já existe comprador ou locador que busca saber de antemão se o condomínio tem mecanismos para prevenção e solução de conflitos, visto agregar valor ao patrimônio e à qualidade de vida**. Quer saber um pouco mais?.

Alcilene Mesquita

Advogada, Mediadora Sênior Judicial do TJRJ e CNJ, Pós Graduada Direito do Consumidor e Gestão de Conflitos, Palestrante, Professora titular do IFEC – Instituto Interamericano de Fomento à Educação, Cultura e Ciência, Presidente da Comissão de Medição da ANACRIM NITEROI-REGIAO METROPOLITNA, Presidente da Comissão de Mediação e Arbitragem da ABAMI RJ, Presidente da Comissão OAB vai à Escola OAB/RJ, Parceira do Pacto Contra a Violência da Prefeitura de Niterói e CEO-Fundadora da MEDIATI DIALOGOS E SOLUÇÕES - Câmara de Mediação, Conciliação, Negociação e Arbitragem.

Contato

☎ 21 99452-7776

✉ secretaria.mediati@gmail.com

📍 @mediatidialogosesolucoes

bre-se: liderança não é sobre resolver problemas técnicos ou aprovar orçamentos. É sobre garantir a tranquilidade, a segurança e a harmonia de uma comunidade inteira. Você é a diferença entre o caos e a ordem” – destaca.

O segredo do líder extraordinário

Mas mesmo os melhores líderes sabem que não podem fazer tudo sozinhos. Para voltar aos personagens ela lembra: “Frodo tinha a Sociedade do Anel; Aragorn tinha seus aliados e até Margaret Thatcher confiava em uma equipe de conselheiros” – a lembrança para afirmar que: “um bom líder sabe pedir ajuda, buscar conhecimento e construir uma equipe forte. Você tem uma rede de suporte – advogados, administradoras, consultores – prontos para te ajudar. E, acima de tudo, você tem a capacidade de aprender”. A verdade é que todo líder começou de algum lugar, de algum ponto. Até os melhores, os mais eficazes, “já foram ‘verdes’ um dia, mas cresceram porque decidiram agir, aceitar os desafios” – conclui.

O síndico que você já é

Robéria Moraes pede para que o síndico se lembre-se: “você é o coração do condomínio; cada decisão que toma, cada reunião que conduz, cada problema que resolve, prova que você é mais do que um gestor. Você é um líder. E quando pensar em desistir, lembre-se disso: você é Frodo, carregando o anel; você é Margaret Thatcher, tomando decisões com convicção; você é Rocky Balboa, se levantando após cada queda. Você é Aragorn, o guardião da sua comunidade. A verdadeira autoridade começa dentro de você. Levante a cabeça, inspire confiança e mostre que você tem o que é preciso para transformar desafios em vitórias”.

Robéria Moraes

Advogada e palestrante do setor condominial, possui especialização em Direito Processual e Gestão Condominial. É integrante da Comissão de Direito Imobiliário (OAB/PE) – Recife, e da Comissão de Direito Condominial (OAB Caruaru/PE). Atua como diretora administrativa da Associação de Síndicos Profissionais de Condomínio de Pernambuco. É autora do livro “Xô Inadimplência” pela Bonijuris, além de escritora com obras e artigos nos temas condominiais e de direito. Trabalha na produção de conteúdo condominial para diversos canais.

Contatos

✉ roberia@advogadacondominial.com.br

☎ 81 99651-7524

QUANDO UM CONDÔMINO DEIXA DE CONTRIBUIR PARA AS DESPESAS, ELE GERA UM IMPACTO DIRETO NO FUNCIONAMENTO DO CONDOMÍNIO

A participação do condômino inadimplente na assembleia de condomínio



A participação do condômino inadimplente em assembleia de condomínio é, sabidamente, um tema que levanta discussões tanto jurídicas quanto práticas, tendo em vista a necessidade de equilibrar os direitos dos condôminos com o cumprimento das obrigações financeiras impostas pelo condomínio. A natureza jurídica do condomínio é de uma relação, de cunho jurídico, complexa, “que envolve todos os condôminos, sendo um regime de propriedade e de administração coletiva, onde as decisões são tomadas pela maioria em assembleias” – como conta Rodrigo Vianna, advogado condominialista, que foi ouvido por repórter da REVISTA.

O rateio de despesas condominiais tem por objetivo cobrir os custos de manutenção e administração das áreas comuns, incluindo segurança, limpeza, conservação, entre outros serviços essenciais à coletividade. “Quando um condômino deixa de contribuir para essas despesas, ele gera um impacto direto

no funcionamento do condomínio, e as consequências jurídicas para essa inadimplência são severas” – lembra Vianna, que completa: “o condômino inadimplente pode ser cobrado judicialmente, ter seu nome inscrito em órgãos de proteção ao crédito, ter seus bens penhorados, além de enfrentar a restrição de seus direitos condominiais, como o de ser impedido de participar e votar em assembleias, conforme previsto no Código Civil (artigo 1.335)”.

Desse modo, de acordo com o Código Civil (artigo 1.335, inciso III), somente os condôminos que estão “quites” com suas obrigações podem votar nas deliberações das assembleias. A exigência de estar em dia com as contribuições condominiais “visa proteger os interesses da coletividade e garantir que apenas aqueles que cumprem com suas obrigações tenham poder de decisão sobre os rumos do condomínio” – indica Vianna. No entanto, surgem dúvidas quanto à participação do condômino inadimplente que celebra um acordo de parcelamento da dívida



Art. 360.

Dá-se a novação:

I - quando o devedor contrai com o credor nova dívida para extinguir e substituir a anterior; II - quando novo devedor sucede ao antigo, ficando este quite com o credor; III - quando, em virtude de obrigação nova, outro credor é substituído ao antigo, ficando o devedor quite com este.

Art. 361.

Não havendo ânimo de novar, expresso ou tácito mas inequívoco, a segunda obrigação confirma simplesmente a primeira.

condominial. Nesse caso, estaria ele quite para efeitos de participação e voto?

É Vianna quem responde, se abrindo na definição de dicionário: “a palavra ‘quite’, refere-se à condição de estar livre de obrigações ou débitos, significando que uma pessoa ou entidade não possui mais pendências financeiras ou compromissos a serem cumpridos em relação a determinado credor ou obrigação”. Já no contexto condominial, estar “quite” implica que o condômino regularizou todas as suas contribuições financeiras, ou seja, pagou suas cotas do condomínio, estando em “conformidade com as exigências para o exercício pleno de seus direitos, como a participação e o voto nas assembleias” – conclui o especialista.

Existem dois entendimen-

tos divergentes sobre essa questão, de acordo com o advogado. O primeiro entendimento “sustenta que o acordo entre o condômino e o condomínio configura novação da dívida, conforme disposto no artigo 360 do Código Civil”.

O que é novação

De acordo com Vianna, novação é um “instituto jurídico que extingue a obrigação anterior e cria uma nova em seu lugar”. Com ela, embora o condômino continue devendo ao condomínio, a dívida original e, portanto, com a data de exigida de pagamento, é extinta. Com isso, ele passa a não ser mais considerado inadimplente, “desde que cumpra com o pagamento das parcelas do acordo” – destaca o advogado. Nesse cenário, o condômino estaria quite com suas obrigações, podendo partici-

par e votar nas assembleias, pois sua situação financeira em relação ao condomínio estaria regularizada.

Não estar devendo versus não estar inadimplente

Esse entendimento, no entanto, faz uma “distinção importante entre ‘não estar devendo’ e ‘não estar inadimplente’ – afirma o advogado, que explica: “embora o condômino ainda tenha parcelas a pagar do acordo e devendo, ele não seria mais considerado inadimplente por força da novação, o que o colocaria em uma posição de regularidade perante o condomínio”. Assim, segundo esta corrente, poderia o mesmo votar nas assembleias.

Uma segunda perspectiva: o condômino reparcela, mas continua inadimplente

Na segunda corrente, pers-

pectiva ou entendimento sustenta que o acordo de parcelamento da dívida não configura novação, mas sim um mero parcelamento do débito. Nesse caso, para que “haja novação, seria necessário criar uma nova obrigação destinada a substituir a anterior, extinguindo definitivamente a dívida anterior, conforme disposto no Código Civil (artigos 360 e 361)” – conclui Vianna. Ou seja, a celebração de um acordo ou confissão de dívida, por si só, “não implicaria em novação, a menos que haja demonstração inequívoca da intenção do condomínio de extinguir a dívida original e formar uma nova” – explica o especialista. Então, sob esse prisma, o condômino que celebra um acordo de parcelamento continuaria inadimplente, e, dessa forma, sem direito a votar nas assembleias.

VIANNA CITA JURISTA

Vianna faz referência a fala do jurista Carlos Roberto Gonçalves:

“Para que a novação seja caracterizada, é imprescindível que exista a intenção clara e inequívoca das partes de extinguir a obrigação anterior e substituí-la por uma nova. Não basta a simples confissão de dívida ou o parcelamento do débito, pois esses instrumentos, por si só, não geram novação, a menos que sejam acompanhados de um acordo expresso nesse sentido. Na ausência de tal intenção, o devedor continua com sua condição de inadimplente, mesmo que esteja adimplindo com o parcelamento, o que implica a manutenção das restrições legais, como a proibição de votar em assembleias condominiais, previstas no artigo 1.335 do Código Civil.” (GONÇALVES, Carlos Roberto, 2023; p. 125-127).



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



Quando a Administradora de seu Condomínio também é a Síndica

A gestão de um condomínio envolve uma série de responsabilidades que vão desde o controle financeiro até a mediação de conflitos entre moradores. Tradicionalmente, essas funções são divididas entre a administradora, que cuida da parte burocrática, e o síndico, que lida diretamente com as questões do dia a dia. No entanto, proponho um modelo unificado: a própria empresa administradora assumir também a sindicatura. Mas o que isso significa na prática?

Essa combinação pode trazer vantagens, mas também exige atenção. De um lado, temos a eficiência e organização, já que a empresa tem estrutura e equipe para gerenciar processos internos com maior profissionalismo. De outro, surge o questionamento sobre até que ponto essa centralização pode impactar a transparência e a independência na tomada de decisões.

Uma das vantagens mais evidentes desse modelo é a simplificação da gestão. Quando a administradora e a sindicatura estão sob o mesmo comando, a comunicação se torna mais ágil, evitando ruídos entre as partes. Além disso, prazos e obrigações podem ser cumpridos com mais fluidez, já que toda a operação segue um único planejamento estratégico.

A gestão condominial profissional pode trazer grandes benefícios quando conduzida com transparência e comprometimento. Um síndico experiente, ao liderar a fiscalização de contratos e serviços, garante maior eficiência e qualidade na administração. Para assegurar imparcialidade, é fundamental contar com mecanismos de controle como conselhos fiscais atuantes e auditorias periódicas, que reforçam a confiança na gestão.

Além disso, a relação com os condôminos é um diferencial importante. Mesmo atuando com o suporte de uma administradora, um síndico profissional se mantém próximo aos moradores, compreendendo suas necessidades e promovendo um ambiente harmônico. O equilíbrio entre uma gestão estratégica e um atendimento humanizado fortalece a convivência e melhora a qualidade de vida de todos.

Com um modelo bem estruturado, baseado em transparência e participação, a administração profissional pode transformar o condomínio em um espaço mais organizado e valorizado. Quando conduzida com responsabilidade, essa abordagem otimiza custos, melhora a comunicação e garante decisões mais assertivas, sempre alinhadas ao interesse coletivo dos moradores.

Graça Oliveira

Consultora e empresária do segmento condominial, síndica profissional, idealizadora do Dedin de Prosa e sócia da GAO ADMINISTRADORA CONDOMÍNIOS E IMÓVEIS.

Contato

✉ dedindeprosa.nikity@gmail.com



Rodrigo de Castro Vianna

Qual solução possível?

Diante desses entendimentos divergentes, “uma solução prática para evitar questionamentos seria inserir, de forma expressa, no termo do acordo (de parcelamento da dívida), se a dívida configura ou não novação, e se o condômino, com o acordo, retoma o seu direito de participar e votar nas assembleias” – aconselha Vianna.

Regras claras

Outra alternativa, segundo o especialista, seria inserir regras claras na convenção do condomínio sobre a participação dos condôminos inadimplentes, “seja em caso de acordo ou não, a fim de evitar interpretações ou litígios futuros”. O advogado ainda apontou uma terceira solução: “seria o condomínio emitir uma certidão positiva com efeitos negativos, na qual ateste que o condômino fez um acordo e que, embora ainda tenha parcelas a pagar, sua situação temporária está regularizada, permitindo-lhe participar das assembleias, mas ressalvando que a certidão negativa definitiva somente será emitida após o pagamento integral do parcelamento”.

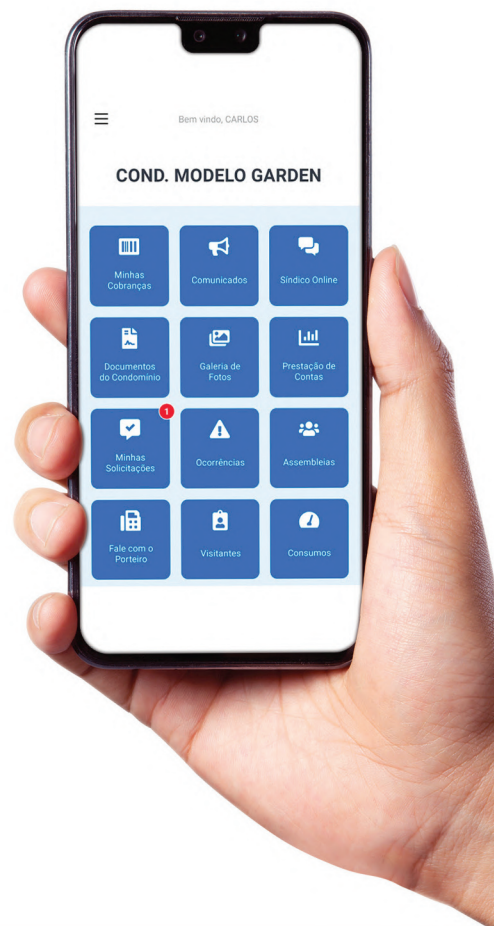
Nessa discussão, o que é ou não é consenso?

No que tange à possibilidade de o condômino inadimplente participar, e votar nas assembleias, há “consenso no entendimento de que ele não pode exercer o direito de voto enquanto estiver inadimplente. No entan-

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

to, existe divergência quanto ao seu direito de participar das discussões” – afirma Vianna lembrando que “alguns juristas entendem que o condômino inadimplente pode estar presente nas assembleias, mas sem proferir qualquer manifestação sobre os assuntos deliberados”.

Pode se manifestar, mas não votar

Outros defendem que ele tem o direito de se manifestar, embora permaneça impedido de votar. Essa divergência surge da interpretação do Código Civil (artigo 1.335, inciso III), que estabelece “claramente a proibição do voto para o condômino inadimplente, mas não especifica restrições quanto à sua participação nas discussões” – resume o advogado. Assim, entende-se que, embora sua voz possa ser ouvida nas deliberações, sua opinião não deve influenciar as decisões finais tomadas pela assembleia.

Direito do condômino inadimplente de convocar assembleias

Esse aspecto merece atenção. Em alguns casos, a legislação permite que os condôminos convoquem assembleias, como nos casos de omissão do síndico. “Para esse ato específico, não há vedação expressa quanto à participação do inadimplente, uma vez que a convocação é um ato que precede a assembleia em si e não depende da quitação das obrigações financeiras” – ensina Vianna.

Elegibilidade do condômino inadimplente para síndico

Esse assunto é importante abordar: eleições, ou a questão da elegibilidade do condômino inadimplente para os cargos de síndico ou membro do conselho (consultivo ou fiscal). “Embora a escolha de um inadimplente para essas funções possa ser considerada imoral, não há ilegalidade nesse ato, pois o Código Civil (artigo 1.347), não impõe qualquer restrição nesse sentido” – ensina o especialista. Portanto, é possível que um condômino inadimplente seja eleito para exercer essas funções, a menos que a convenção do condomínio estipule o contrário.

Convenção: para questões polêmicas

Para evitar quaisquer questionamentos ou interpretações divergentes, é essencial que a “convenção do condomínio esteja atualizada e preveja de forma clara essas situações polêmicas” – ensina o advogado. A clareza nas regras pode evitar conflitos futuros e garantir que os direitos e deveres dos condôminos sejam “respeitados de maneira justa e eficiente” – afirma Vianna.

Concluindo

No esforço de resumir a questão, Vianna diz que “a participação do condômino inadimplente em assembleia de condomínio é um tema que exige uma análise cuidadosa da legislação vigente e das diversas interpretações doutrinárias e jurisprudenciais”.

Nuances

O direito de votar, claramente “restrito pelo artigo 1.335 do Código Civil, é uma questão pacífica, mas as nuances sobre a participação em discussões, convocação de assembleias, e até mesmo a possibilidade de eleição para cargos de administração condominial, continuam a gerar debates”.

O que provoca discussão

A controvérsia em torno da novação da dívida “também demonstra a necessidade de clareza nos acordos entre condomínio e condôminos, a fim de evitar interpretações divergentes que possam fragilizar o processo de decisão coletiva”.

Resolvendo de forma simples a questão

Soluções práticas, como a “inclusão de regras explícitas na convenção condominial ou a emissão de certidões com efeitos específicos, são passos importantes para garantir segurança jurídica e coesão entre os condôminos” – indica Vianna. Dessa forma, a atualização contínua das normas internas do condomínio e a observância dos princípios do direito civil “são fundamentais para preservar o bom funcionamento da vida condominial e assegurar a justiça nas relações entre condôminos e o condomínio” – ensina o especialista.

Rodrigo de Castro Vianna

OAB/RJ 210.091. Advogado e Sócio Fundador da R. Vianna Advocacia e Consultoria de Negócios. Rodrigo é pós-graduado em Direito Imobiliário pela Escola Paulista de Direito; Coautor do Livro: “Condomínio: Aspectos Práticos da Cobrança de Cotas e Inadimplência”; vice-Presidente da Comissão de Direito Condominial da OAB/RJ (Pavuna). É membro das comissões de: Direito Condominial da Associação Brasileira de Advogados RJ, Direito Imobiliário e Condominial da OAB/RJ (Méier), Direito Condominial da OAB/RJ (Barra da Tijuca), entre outras. É secretário adjunto da Comissão de Estudo e Publicidade de Serviços Jurídicos pela Internet na OAB/RJ e consultor jurídico em Aquisições Imobiliárias. Especialista em Direito Imobiliário, Condominial e Palestrante.

Podcast: o que um programa on-line pode fazer pelo seu condomínio?



“AMERICAS AVENUE
PODCAST”, QUE
VAI AO AR VIA
YOUTUBE: UMA
AUDIÊNCIA QUE
NÃO PARA

O PODCAST É UM
CANAL DIRETO DE
COMUNICAÇÃO
COM CONDÔMINOS,
CLIENTES E
PARCEIROS

OS TEMAS
ABORDADOS SÃO
OS MAIS VARIADOS
SOBRE NEGÓCIOS,
SEMPRE EM UM TOM
LEVE E INTERESSANTE



Essa e outras perguntas foram formuladas pelo gerente Romário Soares e pelo síndico, Ricardo Lopes, em junho de 2023, no Condomínio Americas Avenue Business Square – um empreendimento de uso misto, com quase 700 salas e lojas, localizado no Recreio, Zona Oeste do Rio de Janeiro. De lá para cá, já são diversos programas online do “Americas Avenue Podcast”, que vai ao ar via YouTube: uma audiência que não para de crescer – assim como a divulgação do condomínio e dos negócios.

Seguindo as tendências oferecidas pelas tecnologias digitais, o síndico Ricardo Lopes e o gerente Romário Soares, contaram com a parceria da empresa Grupo RM Negócios para levar o projeto a frente. “No início a nossa ideia era apresentar e promover os condôminos, o conhecimento das empresas atuando ali, no condomínio. Depois, passamos a divulgar conteúdos, como dicas, que



A violência condominial aumenta as judicializações que não se prestam ao que devem

Estamos assistindo de forma assustadora, a crescente violência nos prédios residenciais e comerciais na atualidade, e muitas das vezes a impossibilidade judicial de solução acerca de tais atitudes. Na realidade a violência condominial crescente, é fruto do desacerto emocional que a sociedade está vivenciando, e quem supor que as leis serão a única forma de dirimir tais conflitos talvez esteja muito equivocado. Cada vez mais vemos que as mazelas sociais têm implicações morais graves, mas também são resultantes de disfunções emocionais que somente poderão ser solucionadas de forma multidisciplinar, onde a advocacia necessariamente precisará de outras ciências para dar soluções adequadas. A sociedade está vendo que o mundo mudou, as pessoas mudaram, os perfis psicológicos idem, e continuamos achando que só a Justiça pode resolver! Será que as alternativas de mediação com outros meios humanizados não pode ser a solução? Porque se tem tanta retração a criações alternativas dentro do seio condominial? As comissões Sistêmicas de soluções de conflitos a serem criadas dentro dos prédios é uma forma barata, célere e efetiva para se chegar a solução. Talvez por ser barata, não seja de interesse daqueles que querem cobrar pela judicialização. Eu sou advogada, mas tenho caminhado cada vez mais para o caminho do meio das soluções extrajudiciais! Há várias maneiras de se criar tais comissões de soluções extrajudiciais de conflitos, mas parece que as propostas dos prestadores de serviços não se passam por minimizar os custos condominiais, e sempre sugerem as ações judiciais tão morosas, improdutivas e não efetivas. Quem ganha com isso? O advogado? O síndico? O prédio? A resposta sempre será que ninguém ganha indo ao judiciário! Nunca se ouviu tanto a expressão “enxugar gelo” no judiciário. Como andam as causas do seu prédio? Andam rápido? Como andam as brigas entre os condôminos? Apaziguadas? As reflexões sobre tais causas são necessárias para se chegar ao real cerne do que importa dentro da edificação. Esqueceram que o prédio é um local que deveria ser bom para residir. Esqueceram que lá passamos muita parte de nossas vidas e que vale a pena brigar com vizinho. Esquecemos que quando vamos ao judiciário podemos pedir: “Sr. Juiz eu não sei resolver nada sozinho o senhor pode intervir?”, numa atitude infantil de quem realmente não está pronto para vida. Quem sabe a solução passe por tomar para si o que é de sua responsabilidade e deixar com o outro o que é de responsabilidade do outro? Refletir sobre nossas atitudes diariamente é o começo de uma relação condominial harmônica.

Gracília Portela

Advogada condominialista sistêmica, pós-graduada em direito tributário (CEU LAW SCHOOL) e em gestão pública sistêmica (Hellinger Schule); doutora em ciências sociais e jurídicas (UMSA); presidente da Academia Brasileira de Justiça e Filosofia Sistêmica (ABJFSis) e da comissão de justiça filosófica sistêmica (OAB/Méier). É diretora de gerenciamento de conflitos condominiais (Ghap), palestrante e coautora do livro “Pensamento Sistêmico”.

Contato

✉ gracilia.portela@amoportela.com.br

📱 @graciliaportela

📱 @edcescolacoletivo

📱 @abfsis_2018

☎ (21) 99397-3571

pudessem oferecer algum valor em termos de serviço e conhecimento para todos” – lembra Romário. O programa, de periodicidade quinzenal, tem duração de trinta a sessenta minutos, e “acaba por realizar não apenas o endomarketing, mas também o marketing do condomínio” – analisa Soares.

O resultado da adesão ao podcast, “que é realizado de forma gratuita, tem sido interessante e tem fomentado nossa criatividade. Com isso, já entrevistamos advogados, auditores e outros profissionais da cidade, e até de outros estados, para trazer conteúdo relevante, que possa oferecer valor de informação para nossos condôminos, que representam empresas dos mais variados setores do mercado” – aponta Soares.

Em última instância, o anseio da dupla de gestores do condomínio “é agregar valor em conjunto com as empresas, que aqui atuam, além realizar uma administração que transponha os muros, trazendo mais negócios, network, visibilidade, valor e novos proprietários para o condomínio. Para tanto, a presença no âmbito do digital é essencial, ainda mais em uma era globalizada, sendo um plus a estratégia comercial adotada – afirma Soares, que lembra: “para alcançar esse resultado nós também estamos presentes no Instagram”. Uma plataforma, para mensagens, também é utilizada. O condomínio constituiu grupos de mensagem do condomínio, “o que facilita a divulgação dos programas que estão sendo colocados no ar” – lembra Soares.

Ter um podcast exclusivo do condomínio, representa uma forma “poderosa de estabe-

EPÓXI EM PISOS

M.A. AROQUITURA

☎ (21) 99624-6001

OBRAS E REFORMAS, TUDO NA ÁREA PREDIAL

MANUTENÇÃO PREDIAL

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

“

O PROGRAMA, DE PERIODICIDADE QUINZENAL, TEM DURAÇÃO DE TRINTA A SESSENTA MINUTOS, E “ACABA POR REALIZAR NÃO APENAS O ENDOMARKETING, MAS TAMBÉM O MARKETING DO CONDOMÍNIO

“

É REALIZADO DE FORMA GRATUITA, TEM SIDO INTERESSANTE E TEM FOMENTADO NOSSA CRIATIVIDADE. COM ISSO, JÁ ENTREVISTAMOS ADVOGADOS, AUDITORES E OUTROS PROFISSIONAIS DA CIDADE, E ATÉ DE OUTROS ESTADOS



Laryssa Viana esteticista especialista em pré, intra e pós-operatório

Pacífica 60 ANOS

Desde 1964,

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

Tel. (21) 2518-3700





Sua Excelência: o Voto!

A Assembleia de Condomínio é o grande palco onde as decisões mais importantes são tomadas e levadas ao conhecimento da grande massa Condominial. Segundo apontamento do IBGE, existem cerca de 500 mil condomínios no Brasil, portanto, ao menos 500 mil Assembleias a cada ano. Certamente o ponto mais alto de uma convivência condominial posta a prova se dá em uma Assembleia, momento em que todos estão reunidos debatendo e divergindo sobre assuntos que afetarão a vida de todos, mas em especial quanto ao voto de cada um. Aprovo ou não, sim ou não, queremos ou não queremos, muitas vezes os atos de persuasão se dão antes da Assembleia em si, naquela busca matemática de contabilidade para se saber se irá conseguir o número suficiente para uma aprovação ou não de uma pauta específica, sendo os indecisos ou neutros o eleitorado preferido na busca e exercício de persuasão.

Na Assembleia é o gran finale, onde todo o desfecho se dá, inclusive para expor como se deu estes momentos anteriores onde a abordagem de porta-em-porta se deu, e enfim cada condômino pode exercer o seu direito de decisão frente às opções e alternativas que se coloca. E ainda lá, haverá tentativas de convencimento de forma a influenciar o voto e mudar o rumo das coisas.

A questão do voto como arma decisória de pautas importantes(e sejamos sinceros, toda a pauta condominial é importante) em um Condomínio se dá, ou deveria, ser construído no interesse e melhor para o Condomínio como um todo. Já expusemos aqui desta Tribuna que uma convivência condominial harmoniosa se dá pela cultura de um condomínio que valida as dificuldades, mas valoriza e resolve divergências, com diálogo, reuniões constantes, comunicação eficaz e não violenta e acima de tudo, uma escuta ativa.

O voto é apenas a manifestação de convencimento de cada condômino frente às necessidades do Condomínio, o mesmo é, para o bem e para o mal, o que irá definir os rumos e atos da gestão, e será muito mais fácil se ele for construído sob a bandeira da paz e do diálogo, ao passo que a Assembleia será apenas o ato formal, e legal, onde se positiva tudo isto.

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".



DESTACA-SE, TAMBÉM, A EXCELENTE LOCALIZAÇÃO NA AVENIDA DAS AMÉRICAS, 12.900, ENTRE A BARRA DA TIJUCA E O RECREIO DOS BANDEIRANTES, NO ENCONTRO DA AVENIDA DAS AMÉRICAS COM A AVENIDA SALVADOR ALLENDE

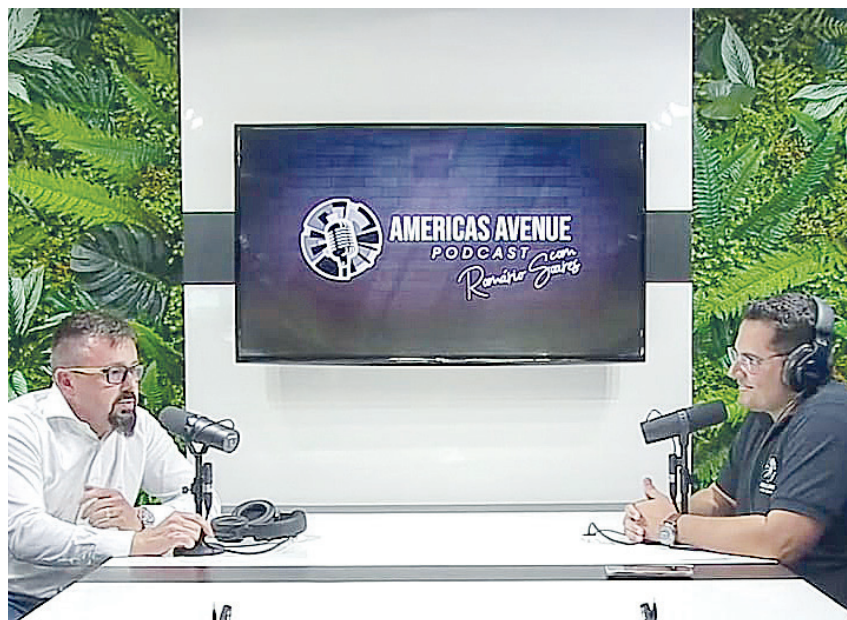
lecer um canal direto de comunicação com condôminos, clientes e parceiros, podendo ser assistido ao vivo a ou a qualquer hora na plataforma YouTube” – pondera o gestor. No podcast, o convidado tem a oportunidade de bater um papo descontraído com Romário Soares, que é gerente do empreendimento e advogado condominial.

Os temas abordados são os mais variados sobre negócios, mas “podemos falar de particularidades dos empresários, fatos curiosos e engraçados de suas vidas, sendo um canal de entretenimento, sempre em um tom leve e interessante que tem atraído a audiência” – analisa o gerente.

A verdade é que, com a divulgação do programa de podcast, os negócios aumentaram não apenas entre os proprietários de ativos do Condomínio Americas Avenue Business, mas também trouxeram consumidores e novas parcerias com empresas do bairro e da cidade. Esse feedback, com as informações de negócios realizados, “têm sido reportado por diversos entrevistados do nosso programa de podcast” – afirma Soares.

O programa, que atualmente é quinzenal, “por contar com um agenda de entrevistas que apresenta uma demanda importante, está nos levando a planejar a mudança da periodicidade para semanal. Desse modo, nós vamos conseguir reduzir a fila de demandantes por entrevistas e divulgação no condomínio” – conclui Soares.

O condomínio Americas Avenue Business Square se destaca pela proposta moderna e inovadora do empreendimento, com infraestrutura importante de serviços, fachada em vidros, que reflete o sol durante o dia, e ilu-



Ricardo Lopes síndico do Condomínio e CEO do RLM Advogados



Rafael Sales, CEO da empresa Bidoo, empresa de carregadores elétricos veiculares

minação inconfundível de led na parte da noite. “Destaca-se, também, a excelente localização na Avenida das Américas, 12.900, entre a Barra da Tijuca e o Recreio dos Bandeirantes, no encontro da Avenida das Américas com a Avenida Salvador Alende” – indicou Soares, para complementar: “e pelos serviços de informação, com movimento envolvendo tecnologia, que ajuda na transparência que permeia e é um dos valores da nossa gestão a frente do Condomínio” – considera o gestor.

Ricardo Lopes

É formado em direito desde julho/2002, pela extinta Faculdade Gama Filho -Piedade, pós-graduado em processo civil, direito do trabalho e processo do trabalho, além de ser formado em MBA LLM pelo Ibmec. síndico do empreendimento Condomínio Americas Avenue Business Square

Romário Soares

Advogado condominialista, pós graduado em gestão e direito condominial, direito trabalhista e direito imobiliário, gerente do empreendimento Condomínio Americas Avenue Business Square, apresentador de podcast “Happy Hour do Síndico” e “Americas Avenue Podcast” conselheiro da OAB 60ª subseção

Contatos

📧 @americasavenue

AUDITORIA PREVENTIVA

Já imaginou o seu condomínio com um Conselho Fiscal Profissional?

Agora é possível, pela transparência nas prestações de contas.

Tenha relatórios mensais elaborados por especialistas no assunto.

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



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

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

Dia Internacional da Mulher



Elas
promovem
condomínios
fortes, diversos
e informados

O Dia Internacional da Mulher, celebrado no dia 8 de março, muitas vezes é reduzido a homenagens superficiais e entregas de flores. No entanto, sua origem remete a movimentos operários do final do século XIX e início do século XX, quando mulheres lutaram por condições de trabalho dignas, igualdade de direitos e respeito na sociedade.

ENTRE A HOMENAGEM E A LUTA

Segundo o artigo publicado pelo Instituto Humanitas Unisinos – IHU, a data surgiu como resultado das reivindicações de operárias do setor têxtil, que organizaram greves e protestos exigindo jornada reduzida, melhores condições de trabalho e direito ao voto. Essa luta histórica reflete a realidade de muitas mulheres no mercado condominial atual: ainda precisam provar

sua competência repetidamente, enfrentar resistência velada e superar desafios extras que não são impostos aos homens na mesma posição.

UMA MUDANÇA QUE INCOMODA

No Brasil e no mundo, as mulheres há muito tempo deixaram de ser coadjuvantes no mercado de trabalho para assumirem posições de liderança e decisão. No setor condominial, essa transformação se intensifica a cada dia. O que antes era um espaço majoritariamente masculino agora conta com síndicas profissionais, advogadas especializadas, engenheiras e administradoras que não apenas ocupam cargos de comando, mas redefinem o conceito de eficiência e estratégia dentro dos condomínios.

RESISTÊNCIA É MAIS UM DESAFIO

A sociedade — e, por vezes, os

próprios condomínios — ainda resistem a aceitar que a feminilidade e a competência técnica caminham juntas. Mulheres no comando enfrentam desafios que vão além da administração de edifícios; precisam provar constantemente sua capacidade, lidar com preconceitos velados e demonstrar que sua presença não é concessão, mas sim necessidade para a evolução do mercado condominial.

E, para aqueles que ainda acreditam que a gestão de condomínios deve permanecer nas mãos masculinas, essa matéria traz uma provocação: por que a presença feminina incomoda tanto?

Para responder a essa e outras questões, o repórter da REVISTA entrevistou cinco mulheres que se destacam no mercado condominial: Társia Smeha Quilião, Sabrina Krug, Maurén Regina Amaral Gonçalves, Letícia Andreolli Dias e Bru-

na Caram. Síndicas, advogadas e engenheiras que compartilham suas experiências, desafios e conquistas no setor, mulheres fortes, competentes e cujos currículos falam por si só. Por fim é necessário reforçar: o currículo tem que ser acima da média quando se é mulher.

A ENTRADA NO MERCADO CONDOMINIAL: MOTIVAÇÃO E PROPÓSITO

Repórter da Revista dos Condomínios: o que motivou você a atuar no mercado condominial?

Társia Quilião: “Sempre vi a necessidade de uma advocacia mais técnica e preventiva no setor condominial. Meu objetivo foi atuar diretamente na capacitação de síndicos e administradoras para evitar conflitos e trazer segurança jurídica para a gestão.”

Sabrina Krug: “Minha jornada começou dentro do meu próprio condomínio. Percebi que a gestão precisava ser mais profissional e organizada. Hoje, minha atuação se expandiu para nove cidades, provando que a sindicatura profissional é um caminho sem volta.”

Mauren Gonçalves: “Minha motivação sempre foi transformar a gestão condominial em algo mais eficiente e humano. Vejo que a empatia e

a transparência fazem toda a diferença na administração de um condomínio.”

Letícia Andreolli Dias: “Minha atuação começou na engenharia civil, mas logo percebi que muitos dos problemas estruturais dos condomínios poderiam ser evitados com um olhar mais técnico desde o início.”

Bruna Caram: “O Direito Condominial me chamou a atenção por sua complexidade. Vi a necessidade de uma advocacia especializada que garantisse segurança tanto para os síndicos quanto para os condôminos.”

O PRECONCEITO AINDA EXISTE?

Repórter da RDC: você já enfrentou preconceito por ser mulher no setor condominial?

Társia Quilião: “O preconceito não vem apenas de homens, mas também de outras mulheres. Muitas vezes, somos questionadas e testadas de maneiras que nossos colegas homens não são. Isso precisa mudar.”

Sabrina Krug: “Sim, já tive minha capacidade questionada de maneira sutil. Mas os números e os resultados falam mais alto que qualquer resistência.”

“Esse tipo de crença só se dissolve com posi-



Társia Quilião

“

MEU OBJETIVO FOI ATUAR DIRETAMENTE NA CAPACITAÇÃO DE SÍNDICOS E ADMINISTRADORAS PARA EVITAR CONFLITOS E TRAZER SEGURANÇA JURÍDICA PARA A GESTÃO.



Sabrina Krug

“

MINHA JORNADA COMEÇOU DENTRO DO MEU PRÓPRIO CONDOMÍNIO. PERCEBI QUE A GESTÃO PRECISAVA SER MAIS PROFISSIONAL E ORGANIZADA



Mauren Gonçalves

“

MINHA MOTIVAÇÃO SEMPRE FOI TRANSFORMAR A GESTÃO CONDOMINIAL EM ALGO MAIS EFICIENTE E HUMANO. VEJO QUE A EMPATIA E A TRANSPARÊNCIA FAZEM TODA A DIFERENÇA



Aplicativos de Condomínio: A Revolução Silenciosa que Está Transformando a Comunicação e a Segurança nos Condomínios

Na era da hiperconectividade, a gestão condominial não ficou para trás. Nos últimos anos, os aplicativos de condomínio se consolidaram como ferramentas indispensáveis para síndicos, administradoras e moradores. Unindo tecnologia, praticidade e segurança, essas plataformas digitais vêm ganhando espaço em um mercado que exige, cada vez mais, eficiência e transparência.

De notificações em tempo real a registros automatizados de entrada e saída, os apps vêm redesenhando a experiência de viver em condomínio. E, em 2025, o cenário é ainda mais promissor: dados recentes da Associação Brasileira de Tecnologia Condominial (ABTCond) mostram que mais de 68% dos condomínios nas capitais brasileiras já utilizam algum tipo de aplicativo para gestão e comunicação interna.

Segurança e Comunicação: Os Pilares da Transformação

Um dos principais benefícios dos apps é a melhoria na comunicação. Com recursos como murais digitais, chat entre moradores e síndicos, além de envio de comunicados oficiais via push, a informação circula de forma ágil e organizada, evitando ruídos e conflitos.

Já no quesito segurança, os avanços são significativos. A integração com sistemas de portaria remota, reconhecimento facial, QR Code para visitantes e controle de acesso por biometria tornam o ambiente condominial mais protegido e inteligente.

Como CEO da startup Villa Fácil, especializada em soluções tecnológicas para condomínios, a tecnologia não veio para substituir, mas para empoderar a gestão condominial. “Nosso foco está em simplificar o dia a dia do síndico e oferecer uma experiência mais segura e prática para o morador. A gestão transparente, com dados em tempo real, é um diferencial que veio para ficar”, entendo que o futuro que tantos falam se faz presente.

Tendências para 2025: Automatização e Integração

O futuro aponta para a automação integrada, com aplicativos cada vez mais conectados a dispositivos de IoT (Internet das Coisas), como sensores de presença, câmeras com inteligência artificial e fechaduras digitais. A ideia é que o próprio condomínio se torne uma estrutura inteligente e autônoma, capaz de responder a estímulos e garantir conforto, segurança e economia.

Empresas como a Villa Fácil têm apostado também em interfaces mais acessíveis para idosos e pessoas com deficiência, além de incluir tradução simultânea e reconhecimento de voz, ampliando a inclusão digital nas comunidades.

Conclusão: Um Caminho Sem Volta

O avanço tecnológico nos condomínios representa muito mais do que modernização. É uma resposta às novas demandas da sociedade por eficiência, segurança, praticidade e transparência.

Em um mundo onde a informação circula em segundos, garantir boa comunicação e segurança não é mais um diferencial. É uma necessidade básica — e, felizmente, cada vez mais acessível.

Vagner Lessa

Especialista em Tecnologia e Condomínios

cionamento e dedicação, mostrando na prática que a gestão condominial eficiente não tem gênero — ela é construída com preparo, experiência e comprometimento”.

Mauren Gonçalves: “Claro. Logo no início das minhas atividades, dando assessoria em uma Ago. havia um advogado com diversas procurações, pois era proprietário de uma imobiliária e ele queria aprovar “Pintura Interna” em assuntos gerais. Eu me pronunciei e disse que não era assunto da pauta e que não poderia ser aprovado. Ele me olhou e perguntou se eu era advogada e respondi que era consultora, nesse momento ele pediu que eu me portasse como mera secretária.

Respondi que ele, com certeza, não tinha especialização na área de condomínios e citei a Lei 4.591 de 16/12/64. E ainda disse que faria constar em ata minha orientação e então os demais aplaudiram meu posicionamento. No dia seguinte o mesmo advogado queria me contratar para trabalhar para ele”. “Muitos ainda esperam que uma mulher na liderança seja mais ‘dócil’ ou ‘flexível’. Quando agimos com firmeza, somos vistas como ‘difíceis’ ou ‘autoritárias’.”

Letícia Andreolli Dias: “Já passei por situações em que precisei elevar minha voz para ser ouvida, enquanto colegas homens tinham suas palavras aceitas sem questionamentos.”

Bruna Caram: Sim, sem dúvida. O mercado condominial, assim como muitos outros segmentos do direito e da gestão, ainda carrega resquícios de uma cultura predominantemente masculina, onde muitas vezes a presença feminina precisa ser constantemente reafirmada para que o respeito e a credibilidade sejam conquistados. No início da minha trajetória, percebi que, enquanto um homem poderia ter sua competência presumida, eu precisava provar a minha expertise repetidamente, demonstrando preparo técnico, segurança nas decisões e postura firme para ganhar a confiança dos condôminos, síndicos e prestadores de serviço.

“Percebo que, no mercado jurídico, advogadas precisam demonstrar um nível de competência maior para conquistar credibilidade no setor condominial.”

A LIDERANÇA FEMININA COMO DIFERENCIAL

Repórter RDC: quais são os diferenciais da liderança feminina na gestão condominial?

Társia Quilião: “Acredito que muito além de intuição tem uma pluralidade de características que as mulheres possuem dentre elas a capacidade de ser “multifocal” enxerga o todo e a partir daí direciona os passos para a melhor decisão.”

Sabrina Krug: “Lidar com diferentes expectativas, perfis e interesses exige habilidade, paciência e estratégia, pois um condomínio é, antes



Letícia Andreolli



Bruna Caram



Tatiana Lima

“

LOGO PERCEBI QUE
MUITOS DOS PROBLEMAS
ESTRUTURAIS DOS
CONDOMÍNIOS PODERIAM SER
EVITADOS COM UM OLHAR
MAIS TÉCNICO DESDE O INÍCIO

“

VI A NECESSIDADE DE UMA
ADVOCACIA ESPECIALIZADA
QUE GARANTISSE
SEGURANÇA TANTO PARA
OS SÍNDICOS QUANTO PARA
OS CONDÔMINOS

“

SIM, PODEMOS CONSTRUIR
CONDOMÍNIOS FORTES. MAS
ISSO SÓ SERÁ POSSÍVEL QUANDO
O MERCADO ENTENDER QUE
NÃO HÁ MAIS ESPAÇO PARA
RESISTÊNCIAS ULTRAPASSADAS

de tudo, uma comunidade. Encontrar o equilíbrio entre as necessidades coletivas e individuais é um desafio constante, mas também uma das partes mais enriquecedoras desse trabalho.”

Mauren Gonçalves: “Empatia e comunicação eficiente são nossos pontos fortes. Saber ouvir e compreender as necessidades dos condôminos facilita a gestão.”

Letícia Andreolli Dias: “Nosso olhar técnico aliado à gestão nos permite antecipar problemas e evitar crises.”

Bruna Caram: “A abordagem colaborativa das mulheres torna a administração mais transparente e eficaz.”

Repórter RDC: a presença feminina não é futuro, é realidade. porém, a sociedade arraigada no patriarcado, machista desde os primórdios, precisa ensinar as mulheres também, pois, o que significa SORORIDADE?

Társia Quilião: Ainda há muito que se desenvolver, infelizmente as mulheres acreditam que outras mulheres são rivais e quando precisam apoiar umas as outras são as primeiras a apontar o dedo e julgar. Isso é histórico e cabe a nós mudarmos esta realidade para que o futuro se torne um mundo melhor em diversos aspectos,

mas principalmente no desenvolvimento da empatia.

Já apoiei muitas mulheres e sempre continuarei apoiando, mesmo que do outro lado eu não tenha todo este apoio eu acredito que cada um mostra o que tem no coração e a vida segue, sem ressentimentos, porém sem acesso, simples assim. Eu continuo com o Clube de partners que foi criado justamente por conta de eu identificar nos eventos que as mulheres apoiavam os homens mas não eram capazes de apoiar outra mulher e isso eu nunca vou aceitar. O mercado é para todos e acredito que iluminar o caminho de outra a sua luz aumenta ainda mais. Sempre digo se você quer aumentar teu brilho próprio comece iluminando o caminho dos outros, a luz vem é a lei do retorno.

Sabrina Krug: Fortalecer a sororidade é essencial para que possamos crescer juntas, nos fortalecer no mercado e conquistar cada vez mais espaço. Quando nos apoiamos, não só impulsionamos umas às outras, como também elevamos o nível da sindicatura profissional, mostrando que competência e liderança feminina caminham lado a lado. Entretanto, percebo que, quando competitivas entre si, algumas mulheres podem adotar posturas agressivas, o que muitas vezes reflete um machismo estru-



A responsabilidade do síndico na contratação de prestadores de serviços

Os condomínios por não produzirem renda nem prestarem serviços (são tomadores de serviços) , não se enquadram em nenhum modelo de regime tributário , porém, precisam pagar impostos e cumprir obrigações fiscais.

A retenção de impostos é uma maneira que o Governo Federal tem para antecipar uma parte dos valores que devem ser pagos pelas empresas e combater a sonegação. É algo que vai depender da atividade da empresa e seu regime tributário.

É fundamental que o síndico verifique se o serviço prestado está de acordo com a nota fiscal emitida para garantir a transparência e a correta utilização dos recursos do condomínio. Essa conferência evita fraudes, cobranças indevidas e problemas com órgãos fiscalizadores.

O serviço descrito na NF deve estar de acordo com o CNAE e o código de serviço deve condizer com o serviço que foi realizado.

O síndico, ao contratar um prestador de serviços, deve ter ciência das obrigações legais que deverão ser cumpridas.

Os condomínios (independente do porte) devem obedecer regras de recolhimento de tributos na prestação de serviços por empresas ou profissionais autônomos. Existem exigências legais, estabelecidas na legislação tributária que devem ser cumpridas, evitando assim, multas ou autuações por parte da Receita Federal.

Algumas empresas, dependendo do serviço prestado e do regime tributário, devem reter INSS, PIS, COFINS e CSLL, bem como se o prestador estiver em outro município, há necessidade de verificar se há recolhimento de retenção do ISS.

O síndico deve contar com a assessoria da Administradora ou do contador para que exerça suas funções corretamente e não deixe de cumprir com as obrigações tributárias.

Rozangela Magalhães

Sócia fundadora da Administradora Magalhães. Coordenadora do programa de Mentoria - O SÍNDICO DE HOJE. 36 anos de experiência em Administração de condomínios. Especialista em contabilidade condominial. Pós-Graduada em Gestão Estratégica de Pessoas. Palestrante . Professora do segmento condominial, na área de gestão, contábil e tributária. Certificada Internacionalmente em Mentoring. Certificada em Coaching Profissional.

Contatos

📧 @roza_mentoracondominial
📧 @administradoramagalhaes

tural enraizado. Por isso, a sororidade é essencial – ao invés de rivalidade, devemos buscar colaboração e reconhecimento mútuo. O que realmente faz a diferença na humanização e empatia dentro dos condomínios não é o gênero do gestor, mas a forma como ele conduz as relações, equilibra decisões e se posiciona com profissionalismo e respeito.

Bruna Caram: Quando as mulheres se unem, conseguem criar um ambiente de aprendizado e crescimento mútuo, tornando-se referências para novas profissionais e ajudando a transformar a gestão condominial em um espaço mais inclusivo, eficiente e inovador. O sucesso de uma mulher nunca deve ser visto como uma ameaça para outra, mas sim como inspiração e prova de que todas podem alcançar seus objetivos com determinação e apoio mútuo.

A trajetória dessas profissionais prova que a liderança feminina não é uma tendência passageira, mas sim um novo padrão de excelência no mercado condominial.

Társia Quilião: “As mulheres estão construindo um novo mercado. E quem ainda duvida disso ficará para trás.”

Mauren Gonçalves: “As transformações nos condomínios passam pela profissionalização e, consequentemente, pela presença feminina.”

Sabrina Krug: “A liderança feminina incomoda porque representa mudança. Mas a mudança é necessária.”

Bruna Caram: Atuar no direito condominial me permitiu perceber o quanto os condomínios representam verdadeiras microcidades, com desafios de governança, regulamentação, convivência e segurança. O advogado que se especializa nessa área se torna uma peça fundamental para a harmonia e a eficiência da vida condominial, e essa responsabilidade foi um dos fatores que mais me motivaram a construir minha carreira com foco nesse nicho.

A mudança já aconteceu. E quem não aceitar essa nova realidade está resistindo ao progresso.

CONDOMÍNIOS FORTES SÃO CONSTRUÍDOS POR TODOS

A presença feminina na gestão condominial não é apenas um reflexo da evolução do mercado, mas uma necessidade real para a construção de condomínios mais organizados, eficientes e humanos. As respostas dessas cinco mulheres, acima, demonstram que, mais do que ocupar espaços antes negados a elas, estão redefinindo a forma de administrar patrimônios coletivos, trazendo técnica, empatia e inovação para um setor historicamente marcado por desafios de governança.

O mercado condominial precisa de gestores

Tatiana Lima

Advogada, especialista em Direito Imobiliário | Condominial. Autora do livro: “Assembleias Condominiais: desafios e soluções para uma gestão eficaz”. Diretora Regional do RS da Anacon Triênio 23/25. Atuação técnica, assertiva e resolutive.

Contatos

✉ @tatianalimaadv
 🌐 www.tatianalima.adv.br

Társia Smeha Quilião

Advogada (OAB SC 25376A | OAB RS 57343) da área condominial e prestadora de consultoria na área para diversos condomínios, formada em Direito (Universidade Luterana do Brasil - 2002); Pós-graduada em Direito Ambiental (UFRGS - 2004); MBA Gestão de Negócios (CESUSC - 2010); Governança Corporativa e Compliance (FGV - 2018). É formada (LEC) no curso especialização de Compliance Atuante na área condominial (2010); assessora da Procuradoria Jurídica do MPRS (2004); Procuradora Jurídica do INMETRO (2008). Colunista de diversas revistas do segmento Empresária Criadora do BLOG INFOSINDICO, é integrante do IBGC, onde é professora do Curso de Compliance Condominial on-line e presencial. Professora no curso de pós graduação da faculdade CESUSC e faculdade Legalle

e SINDICONET. É autora do primeiro e-book de Compliance Condominial e da obra “Condomínio legal”. Idealizadora do compliance meeting movimento que empodera e capacita mulheres não só da área condominial como demais áreas. Criadora do clube de partners @Társiaquilião.

Contatos

✉ roberia@advogadacondominial.com.br

Sabrina Krug

Sindica profissional e consultora, atuando em 9 cidades nos estados do RS, SC e PR. Certificada 5 estrelas e vice-presidente da Assosíndicos RS.

Contatos

✉ sabrinakrugc@hotmail.com
 📧 sindica_sabrina_krug
 🌐 https://sindicassabrinakrug.conteudo.net.br
 ☎ (51)99833-3296

Mauren Regina Amaral Gonçalves

Experiência em gestão de condomínios há 38 anos. Empresária do segmento condominial, como Sindica Profissional, CEO do Papo Condominial RS, Fundadora benemérita e Presidente da AssosíndicosRS, Diretora Nacional Adjunta da Sindicatura pela Anacon.

Contatos

✉ maurengon50@gmail.com

Letícia Andreolli Dias

Mestre em engenharia civil e especialista em engenharia diagnóstica.

Contatos

✉ leticia.dias.nh@gmail.com

Bruna Caram

Advogada há 16 anos, com vivência e imersão total na advocacia, atuante em âmbito nacional em direito privado. Escritora e Palestrante sobre direito condominial e imobiliário, publicou o Livro “27 Estratégias para Síndicos de Sucesso” (2023), uma síntese de mais de 10 anos de experiência no setor, com casos de sucesso, que fez lançar sua mentoria na área para jovens advogados de todo o país. Sócia Fundadora do Escritório Caram Advocacia (desde 2016). Hoje lidera uma equipe com diversos profissionais especializados nas mais variadas áreas do direito, atendendo pessoas jurídicas e físicas em todo o país. Fundada há quase 10 anos, a CARAM ADVOCACIA tem se destacado no cenário jurídico por sua abordagem inovadora e compromisso.

Contatos

✉ contato@caram.adv.br

“
O FUTURO
DA GESTÃO
CONDOMINIAL
NÃO É MASCULINO
OU FEMININO. O
FUTURO DA GESTÃO
CONDOMINIAL É
PROFISSIONAL

comprometidos, qualificados e preparados para lidar com os desafios cotidianos. Essa profissionalização não pode — e não deve — estar restrita a um grupo específico de pessoas ou a um monopólio de interesses. O fortalecimento dos condomínios deve ser um esforço conjunto da sociedade, e isso inclui mulheres, síndicos, administradoras, advogados e engenheiros que realmente compreendem a importância da valorização patrimonial e da boa convivência comunitária.

As experiências compartilhadas por Társia Smeha Quilião, Sabrina Krug, Mauren Regina Amaral Gonçalves, Letícia Andreolli Dias e Bruna Caram demonstram que competência, técnica e liderança não têm gênero. A mudança do mercado condominial co-

meça com um olhar sensível não só feminino, mas de toda a sociedade, reconhecendo que a valorização dos patrimônios coletivos vai muito além da concentração de mercado em nome de uns ou de outros, mas sim do benefício de todos.

“Sim, podemos construir condomínios fortes. Mas isso só será possível quando o mercado entender que não há mais espaço para resistências ultrapassadas e que a profissionalização do setor passa, inevitavelmente, pelo reconhecimento da competência de cada indivíduo, independentemente de gênero. O futuro da gestão condominial não é masculino ou feminino. O futuro da gestão condominial é profissional” – finaliza a advogada Tatiana Lima.

Relacionamento:

a força do imediatismo desumanizando as relações no ambiente dos condomínios e com os síndicos



Acredito que este assunto seja o calcanhar de Aquiles de muitos síndicos: a sociedade contemporânea condominial está cada vez mais permeada pelas tecnologias digitais, presentes na maioria das atividades da administração condominial. Essas atividades vão desde as respostas às reclamações, pedidos de orçamentos, manutenções prediais entre outros.

Muitas atividades do cotidiano e mesmo da gestão condominial podem ser realizadas a partir da palma de nossa mão. Empregando-se um smartphone, podemos assistir a um vídeo de como está nosso condomínio, participar de uma assembleia ou reunião de conselho, pagar nossas contas, alugar um espaço nas áreas condominiais e assim por diante. Isso cria um senso de ime-

diatismo, pois com algumas poucas operações, ou etapas, a partir do nosso smartphone, temos acesso a um mundo de serviços. É para falar dessa cultura do imediatismo, dessa experiência prática no dia a dia dos relacionamentos nos condomínios que o repórter da Revista foi ouvir a advogada e síndica profissional, Amanda Accioli.

Qual o papel do síndico diante dessa mudança de cultura, atropelada pela tecnologia?

Neste cenário efervescente, discute-se qual é o papel do síndico, tanto pela perspectiva do usuário quanto pela do responsável por aquele cliente-condomínio. “Tomemos como exemplo um condômino que quer fazer uma reclamação via internet. Após descrição do ocorrido, ele espera uma resposta quase que

imediate; e irritando-se caso isso não ocorra. Do outro lado, o síndico, que esmera-se para atender o condômino sempre que possível e no menor intervalo de tempo” – expõe a situação, Accioli.

Como alinhar as expectativas?

Contudo, pondera ela, “nem sempre as expectativas e possibilidades se alinham ou coincidem. Daí, o síndico receber uma reclamação, via aplicativo ou whatsapp. As tecnologias digitais viabilizam o acesso direto do condômino ao síndico; e esse elo de conexão, cada vez mais forte, é criado dentro de paradigmas bem diferentes dos existentes até a bem pouco tempo – lembra a advogada.

Relacionamento: pelo menos dois lados e pontos de vista

Do lado do condômino “existe a expectativa de excelên-

cia operacional e uma resposta quase imediata. Por parte do síndico, a intenção de atender com qualidade, de modo quase imediato, dentro das limitações e possibilidades, ao pedido do condômino, uma vez que o síndico: almoça, janta, descansa, dorme e tem finais de semana – sejam com suas famílias ou não” – completa, ironizando a situação, que nada tem de hipotética e faz parte do cotidiano de um síndico atualmente, como ela mesma afiançou para esse repórter.

A tecnologia nos aproxima ou nos distancia?

Se de um lado as tecnologias digitais aproximam universos distantes, de outro lado cria demandas que nem sempre podem ser atendidas prontamente. “Tais demandas não podem ser atendidas porque nem todas as atividades humanas são automatizadas e não se-

“

NEM SEMPRE AS EXPECTATIVAS E POSSIBILIDADES SE ALINHAM OU COINCIDEM. DAÍ O SÍNDICO RECEBER UMA RECLAMAÇÃO, VIA APLICATIVO OU WHATSAPP. AS TECNOLOGIAS DIGITAIS VIABILIZAM O ACESSO DIRETO DO CONDÔMINO AO SÍNDICO

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.



MUITAS ATIVIDADES DO COTIDIANO E MESMO DA GESTÃO CONDOMINIAL PODEM SER. PODEM SER REALIZADAS A PARTIR DA PALMA DE NOSSA MÃO

A REVISÃO DOS NOSSOS HÁBITOS PASSA TAMBÉM PELA PRÓPRIA NECESSIDADE DO SER HUMANO DE ESTAR CONSIGO MESMO, DE CUIDAR DE SI E DOS PEQUENOS AFAZERES DO DIA A DIA

ção pela própria natureza. Além disso, muitas vezes dependem da disponibilidade de tempo, contratação de algum serviço, verificação in loco etc.” – argumenta Accioli.

Comunicação pelas tecnologias: novos hábitos

Portanto, as tecnologias digitais têm criado paradigmas, uma verdadeira cultura do imediatismo na relação entre condômino morador e síndicos que, “em muitos casos precisam ser revistos, pois, no final, todos pagam a conta em decorrência da perda de eficiência” – vaticina a especialista.

Que tal uma etiqueta de comunicação pelos meios?

A maior eficiência e sustentabilidade das práticas, decorrentes desse novo modo de relação, requer novas regras de mercado e o estabelecimento de novos hábitos de relacionamento, algo como a estruturação de uma etiqueta de comunicação pelos meios. “A revisão dos nossos hábitos passa também pela própria necessidade do ser humano de estar consigo mesmo, de cuidar de si e dos pequenos afazeres do dia a dia, como tomar seu café da manhã com sossego, poder dormir um sono tranquilo, caso não haja urgências. E assim, dessa forma, poder atender as demandas sem o imediatismo autoritário de alguns moradores. Somos pessoas e precisamos de cuidados da alma e do corpo para não cairmos na alienação que as tecnologias têm nos conduzido” – alerta e confia a advogada.



Amanda Accioli

Síndica profissional, advogada condominialista (OAB/SP 158.128) Diretora Nacional da Sindicatura da Associação Nacional da Advocacia Condominial (ANACON) e é membro da Comissão de Direito Condominial da OAB/SP

Contato

📧 @acciolicondominial
🌐 acciolicondominial.com.br
☎ 11 98891.5864



CONDOMÍNIO:

UM PATRIMÔNIO QUE PRECISA SER PRESERVADO



A Revista dos Condomínios foi ouvir Juliana Egea Almeida, advogada especialista em direito condominial

S seja para o descanso, investimento ou desempenho de uma atividade comercial, sempre terá por pano de fundo um grande investimento financeiro, considerado sólido e seguro. Mas um dos investimentos mais seguros em nosso país, o imóvel, precisa de manutenção para manter a integridade do ativo. E, na falta dela, de quem é a culpa?

Ativos imobiliários: o que representam?

A REVISTA, por meio de seu repórter, foi ouvir a Juliana Egea Almeida, advogada especialista em direito condominial e palestrante, sobre alguns números do setor.

Estatísticas da área imobiliária

De acordo com a advogada, o mercado imobiliário brasileiro movimenta de forma sig-

nificativa a nossa economia e, segundo dados do Banco Central, em novembro/2024 representou 10,39% do PIB nacional. Esse número representa o volume de transações imobiliárias, abrangendo casas e condomínios, com a maior fatia relacionada a imóveis residenciais – com um crescimento exponencial dos apartamentos.

Imobiliário: setor importante para a economia do país

Para além da questão do investimento inicial – incorporação, venda e compra – “temos que os condomínios mantêm o fluxo da economia de forma bastante expressiva. Por exemplo, um condomínio de pequeno porte, com portaria 24 horas presencial, uma torre, dois elevadores e uma área de lazer reduzida, movimenta, em média, R\$ 75.000,00 (setenta e cinco mil reais) por mês e cerca de

R\$ 900.000,00 (novecentos mil reais) ao ano, empregando, diretamente, pelo menos 6 (seis) pessoas” – detalha a especialista.

Condomínio ou empresa?

Sob qualquer ponto de vista, precisa de uma gestão profissional

Afirma a advogada, que é importante destacar esses dados para salientar a importância do segmento condominial.

PASSO A PASSO ANTES DA MANUTENÇÃO DO CONDOMÍNIO

Por isso, antes de desenhar um plano de manutenção é necessário entender (i) o perfil daquela coletividade; (ii) fase que aquele condomínio se encontra; (iii) o que é área comum, que será objeto de atenção do síndico e (iv) o que é área privativa, que o síndico deve impor ao proprietário a correta manutenção.

Área comum é tudo aquilo que serve à coletividade: piscina, sauna, quadra, salão de festas, prumadas de água e esgoto, sistema de encanamento de gás, rede elétrica, dentre outros.

Por sua vez, **área privativa** é todo o espaço individual e exclusivo de cada proprietário, tais como, a área interna do apartamento e os ramais da rede hidráulica.

Indícios de uma boa manutenção são perceptíveis visualmente e traduzem um ambiente harmônico e prazeroso de viver, na valorização patrimonial e liquidez. Um condomínio bem gerido tem, normalmente, uma maior tranquilidade e equilíbrio das contas, facilidade de locação e venda de suas unidades (liquidez).

Para elaborar um bom plano de manutenção o gestor deve atentar-se ao indicado no manual do síndico, entregue na implantação do empreendimento. Caso não disponha, é possível buscar orientações no manual padrão elaborado pela SIDUSCON, ou ainda contratar pro-



fissionais para elaborar um específico para seu condomínio.

Deve atentar-se também as normas e diretrizes das NBR's, dentre as quais destacam-se: 12962 - Manutenção dos extintores; 11472 - Porta corta fogo; 16071 - Playground; 5674 - Manutenção Predial; 12.693 - Sistemas de detecção e alarme de incêndio; 5419 Proteção contra descargas atmosféricas (sistema de para-raios - SPDA); 10.898 Iluminação de Emergência; 14.880 - Pressurização da Escada de Emergência; 9077 - Saídas de Emergência; 12.693 Sistemas de detecção e alarme de incêndio, etc.



A manutenção pode ser preventiva, preditiva ou corretiva

Um segmento muitas vezes marginalizado e discriminado quanto à forma de ser gerido, fatura anualmente “muito mais que a maioria das empresas de pequeno porte brasileiras. E por que isso é importante? Porque ao se dispor a gerir um condomínio, o síndico deve ter total consciência da relevância de sua função. Um condomínio bem administrado se traduz em um ambiente agradável, mas também em um patrimônio valorizado e com liquidez” – salienta a especialista.

A correta e adequada manutenção: uma responsabilidade do síndico

Quando falamos em manutenção, falamos em cuidar do condomínio e de suas áreas comuns, garantindo a permanência das condições de uso para as quais foi projetado, sua finalidade e o uso seguro, no sentido mais amplo da palavra. Um estudo divulgado pelo IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – aponta que um imóvel sem manutenção por 10 (dez) anos, perde 15% (quinze por cento) do seu valor de mercado, podendo chegar a 50% (cinquenta por cento) em 30 anos.

Manutenção versus risco de acidentes

“A falta de manutenção pode acarretar ao síndico o dever de indenizar, seja pela desvalorização do patrimônio (cível), seja pelos riscos de acidente (tanto cível, quanto criminal), dentre outras vertentes, como ambiental, em razão da supressão de áreas verdes e cuidado com espécies nativas, por exemplo” – enumera a advogada Juliana Almeida que, a seguir compõe um quadro-exame do ativo condomínio, antes de qualquer ação de manutenção.

Experiência própria: início como síndico profissional

Capítulo manutenção de elevadores: substituição por pe-

Manutenção preventiva, como o próprio nome diz, tem por finalidade evitar que a quebra ou deterioração aconteça. Pense, por exemplo, no cabo de aço do portão da garagem. A partir de vistorias periódicas é possível identificar sinais de desgastes e providenciar a troca antes do rompimento.

Manutenção preditiva é aquela que se observa a vida útil de determinado equipamento ou coisa. É uma análise contínua para detectar anomalias no funcionamento e possíveis defeitos nos equipamentos e processos, de tal modo que possam ser resolvidos antes que a falha aconteça.

Considerando o mesmo cenário do exemplo anterior – cabo de aço do portão de garagem, a partir da análise do fluxo de movimento daquele local, é possível identificar que a vida útil do item será de 02 (dois) anos e, assim planejar a troca dentro desta periodicidade.

Por sua vez, **manutenção corretiva,** como o próprio nome diz, acontece quando há quebra ou deterioração. Usando como base o mesmo exemplo anterior, aqui teríamos o cabo já rompido e o portão sem funcionamento. Indispensável dizer que além dos desgastes e transtornos gerados pela quebra do portão (falta de manutenção prévia), o custo do reparo será maior.

Mas, não basta que a manutenção esteja em dia. É necessário ainda que essa manutenção seja adequada. Uma manutenção aquém da necessidade gerará necessidade de reiterados reparos e ajustes, ensejando custos reiterados e desnecessários.

ças de reposição de menor capacidade ou qualidade

“No início de minha sindicatura vivenciei esse fato com peças de elevadores. O condomínio que assumi possuía o famoso contrato de “manutenção sem peças” e a cada chuva queimava uma “contatora” – componente eletromecânico que tem como função ‘abrir’ ou ‘fechar’ um circuito em altas correntes. Foram várias contadoras trocadas e, somente depois de um tempo brigando com a empresa de manutenção dos elevadores, foi esclarecido que as peças instaladas possuíam uma capacidade inferior a que meus elevadores necessitavam. A peça correta era mais cara, é

verdade. Mas, uma vez ajustado, não tivemos mais qualquer ocorrência do problema” – relata Juliana Egea.

Capítulo manutenção de elevadores: substituição por peças acima da necessidade ou qualidade

O mesmo raciocínio se aplica à manutenção além da necessidade, que gerará um custo maior que o necessário, sem representar benefícios efetivos, correndo o risco, inclusive, de sobrecarga. Um “exemplo já antigo, mas emblemático, ocorrido em 1998 no bairro de Moema, em São Paulo. Naquele momento e lugar, uma garota de 12 anos teve os cabelos sugados pela bomba da



O que não pode faltar na Assembleia Ordinária do Condomínio

Regulamentada pelo Código Civil, a Assembleia Geral Ordinária (AGO) geralmente ocorre nos primeiros quatro meses do ano e, se não for realizada, pode acarretar consequências jurídicas.

A exigência da AGO está expressamente prevista nos artigos 1.348 e 1.350 do Código Civil. O primeiro destaca essa assembleia como um dos principais deveres do síndico, enquanto o segundo determina que o gestor deve convocá-la anualmente, conforme estabelecido na convenção do condomínio. A importância desse encontro é tamanha que, caso o síndico não o faça, 1/4 dos condôminos pode assumir a convocação. Se ainda assim a AGO não ocorrer, qualquer condômino pode recorrer à Justiça para garantir a realização.

A Pauta da Assembleia

A AGO não é uma reunião comum e a pauta é determinada por lei. Entre os temas que obrigatoriamente devem ser debatidos, destacam-se a prestação de contas do último exercício, a aprovação do orçamento para o novo período, a definição do rateio das despesas condominiais e, quando necessário, a eleição do síndico. Além disso, a reunião pode ser utilizada para alterações no regimento interno.

Transparência e Prestação de Contas

A transparência financeira é um dos pilares da boa gestão, e a AGO apresenta o momento em que o síndico deve apresentar um relatório detalhado da movimentação financeira do condomínio. Diferente do balancete mensal, que apenas resume receitas e despesas, a prestação de contas deve incluir documentos comprobatórios da arrecadação e dos gastos, como notas fiscais, RPAs, extratos bancários além de demonstrar como os recursos foram aplicados. Visando dinamizar a apresentação dos documentos, muitas administradoras e síndicos disponibilizam esses comprovantes via aplicativos, proporcionando mais tempo de conferência dos documentos aos condôminos.

Para facilitar a compreensão dos condôminos, recomenda-se a apresentação de relatórios financeiros específicos, como o de orçamento — que compara gastos planejados e valores efetivamente utilizados —, o de receitas, que separa condôminos adimplentes e inadimplentes, e o de despesas, que categoriza os gastos em fixos, variáveis e extraordinários. Um ponto de atenção na prestação de contas é a inadimplência: os valores devidos pelos condôminos não devem ser contabilizados como receita garantida na previsão orçamentária, pois a data dessa arrecadação é incerta.

Orçamento e Planejamento Financeiro

Com base na prestação de contas, a AGO também é responsável por definir o orçamento para o ano seguinte. Essa etapa é fundamental, pois estabelece os valores que serão arrecadados dos moradores para cobrir as despesas do condomínio. Em casos de condomínios administrados por empresas especializadas, a administradora geralmente propõe um percentual de reajuste, enquanto em condomínios autogeridos essa responsabilidade cabe ao síndico.

Atualização do Regimento Interno

A AGO também é o momento para atualizar o regimento interno, garantindo que as regras de convivência estejam alinhadas às necessidades e realidade dos moradores. Graças à Lei 10.931/2004, essas adaptações já podem ser aprovadas por maioria simples dos presentes, ao contrário do quórum qualificado antes exigido.

No entanto, se a alteração envolver a convenção do condomínio, a exigência legal continua mais rígida, sendo necessário o voto favorável de 2/3 dos condôminos. Um condomínio bem administrado começa com uma assembleia bem organizada e produtiva. O trabalho de um síndico comprometido faz toda a diferença.

Cleuzany Lott

Especialista em direito condominial, Presidente da Comissão de Direito Condominial da 43ª Subseção da OAB-MG em Governador Valadares, Diretora Nacional de Comunicação da Associação Nacional de Advocacia Condominial (ANACON), Síndica, Jornalista, apresentadora do podcast *Condominicando* e cursando do MBA Administração de Condomínios e Síndicos com Ênfase em Direito Condominial (Conasi).

piscina e ficou em estado vegetativo. Ao longo do processo constatou-se que a bomba instalada tinha uma potência superior àquela que a piscina demandava” – lembra a especialista. O planejamento adequado de manutenções evita o desgaste do bem evitando a necessidade de obras volumosas e com altos custos.

Experiência na prática de gestão: um caso recente de falta de manutenção

“Há três anos assumi a gestão de um condomínio pequeno. Ele tem apenas oito apartamentos, com mais de 50 cinquenta anos de implantação e praticamente sem nenhuma manutenção. A área de circulação estava totalmente comprometida por inúmeras infiltrações. A piscina vazia, pois sua água gerava uma cachoeira na garagem, com alguns pontos gerando início de dano à estrutura do prédio” – lembra. Somava-se a este cenário, o “alto custo mensal do imóvel, pois, localizado em bairro nobre da cidade, o IPTU é alto. Com isso, a cota condominial também era elevada, em razão da quantidade de unidades para ratear o custo” – continua Egea.

E tem mais...

Como se não fosse o bastante, “das oito unidades, quatro estavam à venda há muitos anos. Ou seja, um patrimônio desvalorizado e sem nenhuma liquidez. Ao longo dos 3 (três) anos de gestão foi elaborado um plano de ação, com identificação do real escopo da obra, planejamento financeiro e execução. A obra foi concluída na minha gestão quando dois foram vendidos e um proprietário desistiu da venda e locou. Ou seja, os ativos foram valorizados” – conclui. Esse cenário ilustra perfeitamente os reflexos que a falta de manutenção pode acarretar a um imóvel e a necessidade de atenção e zelo por parte da gestão condominial.

¹ <https://ibape-nacional.com.br/site/sem-manutencao-imovel-pode-perder-metade-do-preco/>

Juliana Egea Almeida

Advogada especialista em direito condominial. Palestrante. Atuou como síndica orgânica e profissional, por 15 anos. Presidente da Comissão de Direito Condominial da OAB/SP - Subseção do Jabaquara - Triênio 2025/2027. Vice-presidente da Comissão de Direito Condominial da OAB/SP - Subseção do Jabaquara - Triênio 2022/2024. Coordenadora do Núcleo de Direito Condominial da AdNotare - Academia de Direito Notarial e Registral - 2025. Coordenadora Regional da CEX - Comunidade Experts em Condomínio/SP - 2024/2025. Coautora do Livro *Tema Práticos para Síndicos*, pela Comunidade Expert em Condomínios, da Editora CRV - Volume 1

Contato

✉ contato@egeaealmeida.com.br

☎ (11) 99870-4724

📧 @julianaegeaalmeida



VISÃO DO AUDITOR CONTÁBIL SOBRE A CONTA POOL

Esse tipo de conta pode trazer diversos empecilhos para os auditores sendo necessária a transparência no gerenciamento

Os Riscos do Modelo de Conta Pool

No cenário atual da gestão condominial, o modelo de conta pool tem “ganhado popularidade de forma preocupante” – expressa o contador-auditor Carlos Eduardo de Souza. Esse sistema, que reúne os recursos financeiros de diversos condomínios em uma única conta gerida pela empresa administradora, pode parecer vantajoso em termos de gestão e controle financeiro. No entanto, “é fundamental considerar os inúmeros riscos inerentes a esse formato, colocando em risco a transparência e a segurança dos recursos dos condomínios” – completa o especialista.

Vantagem para a Administradora, Risco para o Condomínio

A suposta vantagem em termos de gestão e controle financeiro do modelo de conta pool beneficia, na verdade, muito mais a administradora do que os condomínios. Ao concentrar os recursos de diversos condomínios em



Prédio novo sempre apresenta qualidade no desempenho?

A primeira comissão dos representantes dos condôminos, quando recebe da incorporadora ou construtora, o “EMPREENHIMENTO NOVO”, se depara com a responsabilidade de delegar a uma equipe de técnicos credenciados (arquitetos, engenheiros), a primeira inspeção predial, para verificar a qualidade da construção, os vícios ocultos, os vícios construtivos, a legislação, os prazos prescricionais.

Porém, a lei de Vistoria Predial Estadual/RJ nº 6.400/2013, prevê que a construtora apresente o LAUDO DE VISTORIA PREDIAL nos primeiros cinco anos de construído, a partir do “habite-se”, sem desobrigar a inspeção, da “entrega/recebimento das chaves”, por parte dos condôminos/condomínio e futuras vistorias prediais obrigatórias.

Quando se trata do tema vícios construtivos e vícios ocultos, O MANUAL DO PROPRIETÁRIO (ABNT-NBR 14.037), fornecido por algumas construtoras, impõe limites quanto ao DIREITO DE RECLAMAR, estabelecendo prazos das garantias legais, diferenciadas, para cada sistema ou elementos construtivos. Os representantes legais, proprietários do prédio novo, de posse do documento “LAUDO de inspeção”, deverão providenciar a manutenção do edifício (ABNT-NBR 5676).

E, identificado os vícios construtivos, ocultos e as inconformidades, poderão acionar os responsáveis da incorporadora, no prazo legal, para exigir as reparações da lista de pendências. Caso contrário, ajuizar na justiça, contando com advogados especializados para ingressar com a ação de reparação de danos.

Aparecida Defante

Arquiteta Urbanista, Engenheira de Segurança do Trabalho e Engenheira de Avaliações e Perícias (UFF). Atuação em Vistorias Prediais, em obras e reformas de imóveis e manutenção predial. É responsável técnica de trabalho em altura com NR 35, trabalhos em fachadas de prédios comerciais e residenciais. Experiência em impermeabilização nas construções e aplicação de epóxi em pisos de garagens. Assessoria técnica condominial na área de manutenção predial. Legalização de obras. Elaboração de projetos arquitetônicos. Administração de obras e laudos periciais.

Contatos

☎ (21) 99624-6001 / (21) 99624-6025

📧 m_a_arquitetura

📧 arquitetaaparecidadefante

📌 aparecidadefante



ÂMBITO DAS ADMINISTRADORAS DE CONDOMÍNIOS, NÃO HÁ UM ÓRGÃO REGULADOR ESPECÍFICO QUE SUPERVISE SUA CAPACIDADE FINANCEIRA OU AVALIE A LIQUIDEZ DOS RECURSOS MANTIDOS EM CONTAS POOL

uma única conta, “a administradora ganha maior controle sobre o fluxo de caixa e pode facilitar seus próprios processos internos” – explica Souza. Para os condomínios, porém, isso pode resultar em uma “falta de transparência e dificuldade em acompanhar como e onde seu dinheiro está sendo utilizado” – avisa. Dessa forma, o principal ganho, segundo ele, está do lado da administradora, enquanto os condôminos ficam expostos a potenciais riscos e com menos visibilidade sobre suas finanças.

Risco de Liquidez

Entre os principais riscos associados ao uso de contas pool está o de liquidez. No setor financeiro, instituições como o Banco Central monitoram a liquidez das empresas para assegurar que elas possam honrar suas obrigações, evitando colapsos que impactem o mercado. Contudo, no “âmbito das administradoras de condomínios, não há um órgão regulador específico que supervise sua capacidade financeira ou avalie a liquidez dos recursos mantidos em contas pool” – destaca o especialista. Levando em conta o que diz Souza, é de se supor que a ausência dessa fiscalização pode resultar em riscos elevados para os condomínios, que dependem da solidez da administradora para a gestão de seus ativos.

Possível prejuízo para o condomínio

Ademais, caso a empresa administradora financeira “venha a ser alvo de bloqueio judicial em decorrência de execuções ou ações de cobrança, seja por demandas trabalhistas, previdenciárias ou de natureza fiscal, existe um risco considerável de que o saldo integral da conta conjunta utilizada no modelo de conta pool seja comprometido” – alerta Carlos Eduardo. Tal situação pode ocasionar prejuízos significativos aos condomínios envolvidos, resultando em “dificuldades para cumprir com obrigações financeiras essenciais, como o pagamento de fornecedores,

colaboradores e demais despesas operacionais” – explica o especialista.

Estrutura Societária: onde está a transparência em Sociedades Anônimas?

Outro ponto crítico, apontado pelo especialista, é a transparência das administradoras. Muitas “empresas do setor condominial não são sociedades anônimas de capital aberto e, por isso, não têm a obrigação de publicar balanços financeiros detalhados ou auditados em veículos de grande circulação” – aponta Souza. Esse fato, por lógico, dificulta a análise da saúde financeira dessas administradoras, tornando mais complexa a avaliação de sua capacidade de gerir adequadamente os recursos dos condomínios de forma segura e eficaz.

Desafios da Circularização em Contas Pool

No caso das contas pool, “o processo de circularização se torna mais desafiador, já que os saldos são consolidados. A obtenção de confirmações específicas para cada condomínio pode ser complicada, o que exige dos auditores uma abordagem mais minuciosa” – ensina. Adiante, Souza explica que a circularização é um procedimento essencial em auditorias financeiras e que visa confirmar a exatidão dos saldos e transações por meio da verificação junto a instituições financeiras externas.

Rendimentos financeiros

A utilização do modelo de conta pool na administração condominial, embora ofereça praticidade para a assessoria administrativa ao centralizar os recursos financeiros de diversos condomínios, apresenta uma desvantagem significativa em termos de rendi-

mentos financeiros. Quando os recursos de um condomínio “são alocados em uma conta pool, perdem-se as oportunidades de realizar aplicações financeiras próprias, que poderiam gerar rendimentos específicos para aquele condomínio” – ressalta Souza.

Uma conta para cada condomínio

Portanto, a conta pool é diferente de uma conta individualizada, onde os valores podem ser aplicados de forma estratégica e personalizada em investimentos com rentabilidade mais favorável. Dessa forma, a “flexibilidade para realizar aplicações financeiras específicas é reduzida e os rendimentos potenciais são diluídos entre os diversos condomínios participantes” – detalha o especialista. No modelo de conta pool, as decisões de optar por investimentos ficam a cargo da administradora, que nem sempre prioriza maximizar os rendimentos de um condomínio em particular.

Proteção e Garantias

Enquanto “correntistas de bancos contam com o Fundo Garantidor de Crédito (FGC) em caso de falência, os condomínios não possuem mecanismos equivalentes que protejam os valores depositados em contas pool administradas por empresas de gestão condominial” – alerta o contador-auditor. Em situações de insolvência ou bloqueio de ativos da administradora, os condomínios podem sofrer perdas substanciais, sem garantias de recuperação dos montantes confiados.

Conta pool: eficiente?

Embora o modelo de conta pool possa oferecer uma limitada eficiência administrativa, os riscos inerentes à sua adoção não podem



“

CORRENTISTAS DE BANCOS
CONTAM COM O FUNDO
GARANTIDOR DE CRÉDITO (FGC)
EM CASO DE FALÊNCIA, OS
CONDOMÍNIOS NÃO POSSUEM
MECANISMOS EQUIVALENTES
QUE PROTEJAM OS VALORES
DEPOSITADOS EM CONTAS POOL
ADMINISTRADAS POR EMPRESAS
DE GESTÃO CONDOMINIAL

“

A AUSÊNCIA DE REGULAMENTAÇÃO ESPECÍFICA E GARANTIAS FINANCEIRAS COLOCA OS CONDOMÍNIOS EM UMA POSIÇÃO DE EXTREMA VULNERABILIDADE, CASO A ADMINISTRADORA ENFRETE DIFICULDADES



ser ignorados. “A ausência de regulamentação específica e garantias financeiras coloca os condomínios em uma posição de extrema vulnerabilidade, caso a administradora enfrente dificuldades” – conclui Souza. A verdade é que os condomínios estão correndo sérios riscos ao entregar sua gestão financeira a empresas cuja solidez não é devidamente avaliada. De acordo com o especialista, é crucial que a escolha da administradora vá além da eficiência operacional, levando em conta a transparência e a robustez financeira, sob pena de consequências graves.

Rendimentos financeiros

É importante destacar que ao optar pelo modelo de conta pool, o condomínio está, de fato, abrindo mão de oportunidades de maximizar seus rendimentos financeiros. “Essa decisão pode comprometer de forma significativa o planejamento e a saúde financeira do condomínio a longo prazo” – garante o auditor.

Conta Pool: obstáculos escondidos

Em suma, o modelo de conta pool impõe obstáculos que os auditores não podem deixar passar despercebidos, “sobretudo no que diz respeito à circularização e à verificação de saldos e transações” – conclui. Se os auditores não adotarem procedimentos rigorosos e avaliarem com atenção os controles internos das administradoras, “os riscos não serão apenas possíveis – serão inevitáveis” – avisa o contador-auditor. A transparência e a conformidade no gerenciamento dessas contas devem ser tratadas como prioridade absoluta.



Carlos Eduardo de Souza

Formado em Ciências Contábeis (Faculdade Salesiana do Nordeste-FASNE); MBA em Auditoria e Perícia Contábil (Faculdade de Ciências Humanas-ESUDA). Possui 25 anos de experiência na área contábil. É auditor registrado no Conselho Federal de Contabilidade (Cadastro Nacional de Auditores Independentes - CNAI). Membro da Comissão de Contabilidade Condominial do RJ e de Contabilidade Condominial de PE, além de diretor nacional responsável pela área de Auditoria Condominial da ANACON.

Contato

☎ 81 99999-6333
 @nextauditoriacondominial
 www.nextauditoria.com.br

OS SEGREDOS DO SÍNDICO DE SUCESSO

O QUE NINGUÉM TE CONTA SOBRE GESTÃO CONDOMINIAL

DICAS ESSENCIAIS PARA UMA ADMINISTRAÇÃO EFICIENTE

SIMONE VIANNA



Os Segredos do Síndico de Sucesso,

livro tem
informações
essenciais para
todos os síndicos



De acordo com a autora o livro é um guia prático e completo para síndicos e administradores que buscam excelência na gestão condominial, abordando, de forma acessível e estratégica, os principais desafios e soluções do cotidiano dos condomínios.

A partir da experiência, Simone selecionou e desenvolveu os mais diversos temas e os apresentou na seguinte ordem: “O Papel do Síndico”. Nele, o síndico é apresentado como mais do que um administrador. Ele

é um líder que precisa equilibrar interesses, resolver conflitos e garantir o bom funcionamento do condomínio. O capítulo aborda as responsabilidades do síndico, suas atribuições legais e os desafios enfrentados no dia a dia. No capítulo, ela também diferencia os síndicos profissionais dos moradores que assumem o cargo e destaca a importância da empatia e da comunicação eficiente – os chamados síndicos orgânicos.

Em um segundo capítulo, denominado “Conhecendo a Legislação”, a autora afirma que o conhecimento ju-

rídico é essencial para evitar problemas legais e conduzir uma gestão segura. O capítulo apresenta a legislação condominial de forma clara e simplificada, destacando a Lei nº 4.591/64 e o Código Civil/2002, que regulamentam as convenções, assembleias e normas de convivência.

No seguinte, “Comunicação Eficiente”, a comunicação é apresentada como um dos pilares da gestão condominial. Nele, são apresentadas várias estratégias para manter um diálogo transparente e produtivo entre síndico e condôminos. São abor-



Coração e Mente – A busca pelo equilíbrio

Constantemente falo que a atividade do síndico requer, na mesma proporção, cérebro e coração. O cérebro, para a análise, a busca pela melhor solução dos problemas e a tomada de decisões, tudo isso tão presente no dia a dia do síndico. Isto requer conhecimento técnico, ferramentas e a experiência faz diferença. Nosso cérebro, nossa mente, está relacionada ao pensamento lógico, a análise e tomada de decisões baseadas em fatos e dados e atua como um “freio”, ajudando a evitar impulsos emocionais que podem levar a escolhas precipitadas. Como em uma situação de conflito no condomínio, é preciso manter a calma e avaliar os fatos antes de responder, evitando o impulso e reações desnecessárias. Segurando o pitbull que existe aí dentro (como diria uma ex-aluna).

Já a emoção está diretamente ligada aos nossos afetos (e desafetos também), aos nossos sentimentos, e nos traz a sensibilidade e a empatia, tão necessárias na atividade. Síndico sem empatia, é síndico perverso. Aprender a reconhecer e lidar com nossas emoções é indispensável, isso afeta diretamente nossos relacionamentos e consequentemente, nosso relacionamento com os condôminos.

Já ouviu e expressão: “nem tanto ao mar e nem tanto à terra”?

Pois é, nem tão racional a ponto de ser rígido em relação às regras, procedimentos e dados, minimizando os sentimentos dos condôminos. Isto acaba gerando distanciamento, afetando os relacionamentos, tornando mais difícil a colaboração de todos, bem como a falta de criatividade para encontrar a solução dos problemas e até mesmo a sua intuição de se manifestar.

E o síndico muito emocional, pode ter, igualmente, dificuldades nos relacionamentos. Preocupar-se demais com as pessoas e não conseguir desempenhar suas atribuições de maneira eficaz, trazer falta de clareza para as decisões e ter reações inadequadas frente às situações.

O equilíbrio entre razão e emoção, está em saber utilizar a razão, sem esquecer dos atributos da emoção e em muitas vezes, quando utilizar uma ou outra. Na maioria vezes, as decisões deverão ser com base no equilíbrio entre as duas, mas em outras, será preciso decidir com uma delas.

Gosto do comparativo: Pense na razão e na emoção como dois remos de um barco. Se você remar apenas com um deles, o barco girará em círculos e não avançará. Para seguir em frente com estabilidade, é preciso usar ambos, cada um no momento adequado.

Desejo que sua escolha, independentemente de ser emocional, ou racional, mas que seja consciente.

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

dadas ferramentas como: murais de avisos, aplicativos de comunicação, reuniões periódicas e a importância de um canal aberto para feedbacks e críticas. Ela também trata da gestão de crises e como evitar malentendidos que podem gerar conflitos.

Em seguida, “Finanças do Condomínio”. Nele, Viana fala de administração financeira eficiente, como ela é essencial para garantir a sustentabilidade do condomínio. O capítulo ensina como elaborar um orçamento detalhado, criar um fundo de reserva, gerir inadimplências e prestar contas de maneira transparente.

No capítulo seguinte, “Manutenção e Conservação”, destaca a importância da manutenção preventiva, que afirma ser “um dos segredos para evitar despesas inesperadas e problemas estruturais”. No capítulo, o leitor aprende a criar um plano de conservação, organizar cronogramas de inspeção e contratar fornecedores confiáveis. Também explora a importância da participação dos moradores na preservação das áreas comuns e como implementar campanhas de conscientização.

No assunto “Resolução de Conflitos”, como não podia deixar de ser, ela aborda os conflitos e como eles são inevitáveis na vida condominial; e “a forma como são gerenciados define a qualidade da convivência” no condomínio. Este capítulo apresenta técnicas de mediação, mostrando como o síndico pode agir como um facilitador de acordos entre condôminos. A autora, aí, aproveitou para abordar as situações mais comuns, como barulho excessivo, vagas de garagem e inadimplência, e traz exemplos de casos resolvidos com sucesso.

A seguir temos “Segurança no Condomínio”. Não é nem preciso dizer que a segurança é uma das principais preocupações dos moradores. O capítulo explora estratégias para reduzir riscos e garantir um ambiente mais seguro, abordando temas como controle de acesso, monitoramento por câmeras, portaria remota e treinamento de funcionários. Também discute a importância da conscientização dos moradores e a adoção de medidas preventivas.

O capítulo oito tem como título “O Papel da Tecnologia”. Para a autora a “tecnologia tem revolucionado a administração condominial, trazendo mais eficiência e transparência”. Nele são apresentados recursos como aplicativos de gestão, sistemas de controle

de acesso, câmeras inteligentes e automação predial. O síndico, então, tem a possibilidade de aprender a escolher as ferramentas certas para otimizar a comunicação, reduzir custos e melhorar a segurança.

No nono capítulo, “Sustentabilidade e Gestão Ecológica”, a sustentabilidade não é apresentada apenas como uma tendência, mas uma necessidade. Este capítulo ensina como implementar práticas ecológicas no condomínio, como coleta seletiva, uso de energia solar, reuso de água e áreas verdes. Além de contribuir para o meio ambiente, essas medidas podem gerar economia e aumentar a valorização do seu patrimônio.

No décimo, “Construindo uma Comunidade”, a autora apresenta a perspectiva de que “mais do que um conjunto de apartamentos, um condomínio é uma comunidade”. O capítulo traz estratégias para fortalecer o senso de coletividade, incentivar a participação dos moradores e promover atividades que melhorem a convivência. Eventos sociais, grupos de vizinhos e canais de escuta ativa são algumas das ferramentas abordadas.

Para terminar temos “Dicas Práticas e Estudo de Casos”. Este capítulo apresenta situações reais e lições aprendidas na gestão condominial. São compartilhadas histórias de síndicos que enfrentaram desafios e encontraram soluções criativas para melhorar a administração e a convivência. Também traz dicas valiosas para lidar com questões comuns do dia a dia.

E na conclusão, encerrando o livro, a autora reforça a importância da capacitação contínua do síndico e da busca por inovações na administração condominial. O sucesso na gestão está na combinação de conhecimento técnico, comunicação eficiente e visão estratégica para garantir um condomínio organizado, sustentável e harmonioso.



Simone Vianna

Ela é pós-graduada em Direito das Famílias e Sucessões (Fundação do Ministério Público do Rio Grande do Sul), em Processo Civil (UCAM-RJ) e em Direito do Consumidor e Responsabilidade Civil (UCAM-Niterói). Advogada Civilista com atuação em Direito das Famílias e Sucessões e Direito Condominial. É ex-presidente da Comissão de Direito das Famílias e Sucessões da Associação Brasileira de Advogados (ABA/RJ). É palestrante e escritora. Também advoga em Portugal (OA 63.601L).

Contato

☎ 21 998169-0200

🌐 <https://simoneviannaadv.escriptorio-online.com>

✉ simonevianna@advocaciavianna.com.br



- RESTAURO DE FACHADAS
- RECUPERAÇÃO ESTRUTURAL
- IMPERMEABILIZAÇÕES
- PINTURAS

☎ (21) 98837-3995

✉ atendimento@gvmengenharia.com

📷 @gvmengenharia

🌐 www.gvmengenharia.com

Revolução do marketing imobiliário em 2025



De acordo com Julia Padula, Head de Marketing da Benedo, entrevistada por nossos repórteres, o marketing imobiliário a partir desse ano, e cada vez mais, tem três pilares, que são: tecnologia, experiência e propósito

O marketing imobiliário está passando por transformações. Segundo Júlia Padula, a mudança é profunda, e “2025 será

o marco de um setor mais conectado à tecnologia e às expectativas do consumidor”. Assim como em outros segmentos, incorporadoras, construtoras e corretoras que “não se adaptarem a essa nova realidade correm o risco de ficar para trás em um mercado cada vez mais competitivo” – vaticina a especialista.

A experiência do cliente é o eixo central das novas tendências

E por que toda essa mudança?

O consumidor contemporâneo já não busca apenas um imóvel. Ele deseja uma experiência que combine agilidade, personalização e inovação. Ferramentas como Inteligência Artificial (IA) e Realidade Virtual (RV)

se tornam indispensáveis para criar interações imersivas e convenientes, desde o primeiro contato com um projeto até a assinatura do contrato. O cliente quer explorar um imóvel sem sair de casa, contar com atendimento imediato e receber ofertas alinhadas às suas preferências.

Mas como fazer isso, na prática?

Nesse sentido, a inteligência artificial tem sido uma grande aliada. Ela vem revolucionando o atendimento ao cliente com chatbots cada vez mais eficientes e otimizando campanhas com base em análises preditivas. Ao lado do Big Data, essas tecnologias oferecem insights valiosos sobre comportamentos e preferências, permitindo estratégias mais assertivas e personalizadas.

Em outras palavras, assim como no varejo e em tantos outros setores, a tecnologia é um caminho incomparável para que o mercado imobiliário – em todas as suas perspectivas,

do consumidor às empresas – tome decisões cada vez melhores e, claro, aumente a assertividade das campanhas de marketing, seja na criação, desenvolvimento ou implantação de novos projetos.

Inovação, tecnologia e o setor imobiliário

A tecnologia é um caminho incomparável para que o mercado imobiliário – em todas as suas perspectivas, do consumidor às empresas – tome decisões cada vez melhores e, claro, aumente a assertividade das campanhas de marketing, seja na criação, desenvolvimento ou implantação de novos projetos. As construtoras podem também modelar suas personas para além do público-alvo?

Para Julia Padula, head de Marketing da Benedo, as construtoras podem modelar suas personas usando a tecnologia, especialmente com inteligência artificial e big data. “Essas ferramentas permitem que as construtoras e incorporadoras tenham um entendimento

mais profundo do comportamento e das preferências dos consumidores. Dessa forma, é possível modelar personas com maior precisão, indo além do conceito tradicional de público-alvo e criando campanhas ainda mais personalizadas e assertivas” – explica Padula.

Mas qual a maneira mais prática e fácil de modelar a persona e, antes, do que se trata esse conceito de persona?

O conceito de persona “diz respeito a uma representação detalhada do cliente ideal, baseada em dados reais e padrões de comportamento, considerando interesses, necessidades e preferências” – explica a head de marketing, para em seguida afirmar que a “maneira mais prática de modelar uma persona é por meio da análise de dados. A inteligência artificial e o data analytics, por exemplo, são tecnologias que ajudam a identificar esses padrões de consumo, tornando as campanhas de marketing mais eficazes e personalizadas”.

Como atender a diversidade dos consumidores?

As empresas, segunda a especialista, devem alinhar suas estratégias de marketing às expectativas de diferentes gerações e grupos sociais. E ela oferece exemplos: “Millennials e a Geração Z valorizam marcas que

A TECNOLOGIA É UM CAMINHO INCOMPARÁVEL PARA QUE O MERCADO IMOBILIÁRIO – EM TODAS AS SUAS PERSPECTIVAS, DO CONSUMIDOR ÀS EMPRESAS – TOME DECISÕES CADA VEZ MELHORES





Corrupção nos condomínios: a importância das auditorias para enfrentar o roubo dos valores da comunidade e responsabilizar os autores

Para quem acompanha de forma detida à imprensa nacional tem facilidade em notar que tornaram-se frequentes as notícias de desvio de verbas condominiais por ex-síndicos e administradoras de condomínios. Algumas delas, na casa dos milhões de reais. Embora seja uma triste realidade, o que se observa nesses casos é o desinteresse dos condôminos em acompanhar a gestão do síndico e as prestações de contas – estas, anualmente exigidas.

Consequentemente, é possível afirmar que parte desse resultado vem desta omissão dos condôminos, cuja culpa pela negligência recai ainda mais àqueles eleitos para o cargo de conselheiro fiscal. Estes, a depender do caso, poderão ser responsabilizados civil e criminalmente pelas ilicitudes apuradas.

Assim, é importante ressaltar que as irregularidades e ilegalidades cometidas não somente estão sob o aspecto financeiro do condomínio, mas jurídicos e operacionais. Ainda que não haja inconsistências contábeis/fiscais/financeiras no condomínio, poderão existir outras inobservâncias que, do ponto de vista jurídico, também correspondem à prática corruptiva, sejam elas as aprovações sem observação do quórum necessário, a falta de manutenções periódicas e outros descasos.

Observa-se em geral a costumeira tendência de se procurar serviços especializados para auditar o condomínio quando o prejuízo foi gerado. Evidentemente que a contratação de profissionais para realizar auditoria financeira e/ou jurídica é salutar nos exemplos mencionados, entretanto não menos importante é que desperte o interesse condominial para que seja realizada de modo preventivo, para resguardo do próprio síndico em prol do interesse do coletivo.

Se na auditoria corretiva a auditoria obtém informações e até mesmo provas para responsabilização dos culpados, no preventivo consegue-se antever problemas e corrigir irregularidades. Há que se quebrar de vez aquele velho discurso fajuto de que “ninguém reclamou até hoje da forma como são conduzidas as decisões” ou então o famoso “sempre foi feito assim e deu certo”; até o dia em que um condômino mais atento e criterioso decidir levantar as inconsistências e exigir reparação dos responsáveis.

Diga-se de passagem, que confirmadas as ilegalidades seja jurídica ou contábil, a reparação civil atingirá o patrimônio pessoal do culpado, principalmente do síndico.

Posta assim essas questões e diante da relevância do assunto e do que for levantado pela auditoria, consegue-se retroagir nas constatações em até 10 anos, sempre observando-se os prazos decadenciais e prescricionais da natureza das ilegalidades encontradas.

Para se ter uma visão mais nítida, indicamos uma situação já vivenciada de cada área.

Contábil – Síndico pagou um terceiro e juntou a Nota Fiscal no Balancete Mensal do condomínio. Situação clássica que aparenta regularidade, mas ao fazer a leitura do QR Code da Nota, consta que ela foi cancelada, inexistindo outra. Logo, há forte indicio de fraude nos recolhimentos tributários e possível desvio financeiro.

Jurídica – Aprovação assemblear de tema que sequer foi indicado na ordem do dia, ou então, aprovado em assuntos gerais. Evidencia ilegalidade que pode resultar em responsabilização civil do síndico.

As auditorias contábil e jurídica vêm para evitar e apontar as irregularidades e ilegalidades, fortemente necessária também para orientar no bom uso dos recursos financeiros e promover a compliance durante a gestão da sindicatura, ao passo que se faz primordial nas hipóteses de renúncia inesperada ou destituição do síndico.

Felipe Fava Ferrarezi

OAB/SC 26.673. É advogado especialista em Direito Condominial e Imobiliário; Pós-Graduado em Direito Processual Civil (Univali) e Membro das Comissões de Direito Condominial da Subseção de Blumenau/SC e do Estado de Santa Catarina - OAB/SC. Especialista no mercado condominial e imobiliário do Vale do Itajaí e litoral catarinense.

Contatos

📧 @felipefavaFerrarezi
☎ 71 99159-4757

“

AS EMPRESAS QUE INVESTIREM EM ACESSIBILIDADE E INCLUSÃO AMPLIARÃO SEU ALCANCE E FORTALECERÃO SUA IMAGEM PERANTE UM PÚBLICO CADA VEZ MAIS EXIGENTE.

compartilham seus valores, enquanto a Geração Alpha já demonstra uma crescente preocupação com questões ambientais e sociais, por exemplo”. Pode-se concluir, pelas afirmações de Padula que investir em acessibilidade, sustentabilidade, inclusão e personalização “é essencial para ampliar o alcance e fortalecer a imagem da empresa diante de um público cada vez mais exigente” – disse.

As empresas que investirem em acessibilidade e inclusão ampliarão seu alcance e fortalecerão sua imagem perante um público cada vez mais exigente.

E as questões ambientais e sociais, acessibilidade e inclusão?

Segundo a head de marketing, as empresas que adotarem práticas alinhadas aos valores de acessibilidade e inclusão terão maior aceitação no mercado. Isso significa “investir em projetos imobiliários acessíveis, promover ambientes inclusivos e adotar medidas sustentáveis, como o uso de materiais ecologicamente corretos” - exemplifica. Além disso, as empresas precisam “garantir que suas campanhas de marketing reflitam esses compromissos para fortalecer o posicionamento da marca e atrair consumidores que priorizam determinados valores, como a responsabilidade social e ambiental” - completa.

Como atender a diversidade dos consumidores?

Quais são as novas demandas das mais novas gerações?

Além da tecnologia, o marketing imobiliário precisa refletir sobre a diversidade do público e o propósito das marcas. Millennials e a Geração Z valorizam empresas que dialoguem com suas expectativas, enquanto a Geração Alpha já demonstra atenção às questões ambientais e sociais. Portanto, as empresas que investirem em acessibilidade e inclusão ampliarão seu alcance e fortalecerão sua imagem perante um público cada vez mais exigente. Já as que não se atentarem a esses aspectos, tendem a perder relevância.

LGPD: evitar riscos e demonstrar segurança pode ser um diferencial de marca?

E a segurança dos dados?

Esses cuidados podem fazer parte do diferencial das empresas?

Com tantos dados circulando, a segurança da informação certamente se torna um aspecto crucial nesse processo.

Obviamente, o mundo está mais digital, e garantir a proteção dos clientes é um fator essencial para construir confiança e evitar riscos. Investir em cibersegurança não é apenas uma medida preventiva, mas uma estratégia que agrega valor e diferencia a marca no mercado. Sob a perspectiva das campanhas de marketing, isso fortalece a confiança do cliente, valoriza a marca, atrai consumidores que priorizam a confiança e ainda posiciona a empresa como inovadora e responsável no seu mercado.

Os diferenciais são suficientes para estruturar uma marca?

A quais apelos as empresas devem prestar atenção?

Construir marcas fortes e autênticas já é determinante e será ainda mais relevante no futuro. Empresas que se apresentarem com clareza e criarem vínculos emocionais com os consumidores terão uma vantagem significativa. Em um mercado onde a escolha do cliente vai além do preço, o propósito e a identidade dos projetos serão fatores decisivos. O marketing imobiliário de 2025 será uma combinação de tecnologia, personalização e propósito, e as empresas que abraçarem essas mudanças estarão prontas para atender a um consumidor que valoriza uma jornada inovadora e humanizada.





O porta-malas do carro e o colarinho da camisa

Quando cheguei naquele condomínio de periferia, confesso que não sabia praticamente nada sobre as dinâmicas de assembleias de condomínio. Embora advogado, não atuava na área condominial. Não tinha ideia do universo de leis, discussões jurisprudenciais, discussões doutrinárias, discussões fervorosas de assembleias. Não sabia da existência de síndicos profissionais, muito menos dos inúmeros eventos que acontecem nesta área. Era um “ignorante condominial”. E talvez por isso fiquei tão surpreso com tudo o que aconteceu a seguir. Uma cliente me pediu que eu a acompanhasse em uma assembleia no condomínio dela. Disse que o povo era um pouco agitado, revoltado e que às vezes os ânimos se exaltavam. Mas nada demais. Ela se candidataria à síndica naquela noite, já que a antiga síndica renunciaria na mesma assembleia. E ela tinha medo do grupo da oposição não dar o direito da minha cliente falar, ou mesmo se candidatar. A cliente foi sutil quanto à real situação do condomínio. Muito sutil, eu diria. O condomínio ficava no miolo de um bairro distante, periférico. Violento. Percebi quando entrei pela portaria que os ânimos realmente deveriam estar exaltados, uma vez que havia quase 100 pessoas aguardando a assembleia começar, no pequeno e simples salão de festas do local, próximo da entrada. Estavam gritando... Dois grupos opostos: à favor ou contra a síndica atual. A cliente e ela foi me apresentando para várias pessoas que, aparentemente, à apoiariam naquele dia. Me disse para tomar cuidado com um grupo de rapazes que estava em um dos cantos do salão. Tinham olhares duros, desses de dar um calafrio na espinha quando cruza com o seu olhar. Pelo que se sabia, tinham alguma espécie de participação em uma grande facção criminosa local e se colocavam como guardiões do condomínio. Não foi difícil perceber que havia, além da convenção e do regimento interno, um outro certo código de conduta que não estava escritos em lugar nenhum, mas à qual todos se submetiam. Talvez, ditados por aquela turma do canto. A atual síndica, que renunciaria a seguir, estava nervosa. No microfone, com sinceridade e pesar nos olhos, desabafou:

“acho que estão cometendo um grave engano me exigindo a renúncia. Mas, não quero ser colocada num porta-malas de um carro velho, amordaçada, e ficar circulando pelo bairro por cinco horas seguidas, como aconteceu com o síndico anterior! E, por isso, renuncio”. Alvorço no salão. O advogado do condomínio assumiu o microfone e convocou novas eleições. Eu, tenso, ainda tentava entender se era verídica a história ou se era algum tipo de exemplo ou metáfora o que a síndica tinha falado sobre o síndico no porta-malas; enquanto tentava colocar ordem na assembleia, sem sucesso, o advogado do condomínio, foi confrontado por um rapaz alto, de quase dois metros de altura, forte, que aproximou-se rapidamente e disse: “me dá esse microfone, Dr.” – o advogado disse que não daria e o rapaz, com pouca paciência, insistiu: “me dá, e me dá agora...” – neste momento, talvez por instinto de preservação, pensei comigo que, se fosse comigo, eu entregaria o microfone. Mas o advogado, muito menor e franzino, recuou, encostando o microfone no próprio peito, e gesticulando energicamente com a outra mão na direção do grande rapaz.

Eu não tenho ideia do que foi dito, o microfone não captou. Captou apenas o baque que houve em seguida, quando o jovem rapaz agarrou com suas mãos o colarinho do advogado e o ergueu (sim...ergueu) do chão, dizendo algo como “seu filho da mãe, você me cobrou juros abusivos no acordo e quer agora dar uma de arrogante? Me dá logo essa p*%# desse microfone!”. Com os pés suspensos o advogado esticou o braço e entregou o microfone, sendo solto e desabando no chão logo em seguida...

Enquanto o jovem discursava minha cliente assumia a dianteira como candidata. O advogado, atordoado, se recompunha. Eu acompanhei a cliente. Ninguém tentou barrá-la. Foi eleita. Ato seguinte à sua eleição, disse que rescindiria com aquele advogado e contrataria meu escritório para atender às demandas jurídicas do condomínio. Algo que não foi mencionado anteriormente, mas que decidi não contestar.

Aplausos e gritos de alguns moradores. “Aviso” gentil da turma do canto que disse que “era melhor andar na linha, senão...” Em 2025 faz 8 anos que representamos os moradores desse condomínio. Usei tudo o que tinha de ferramentas e conhecimento e busquei, rapidamente, capacitação: desenvolvi minha comunicação e didática, procurei esclarecer e informar, sem desrespeitar, com firmeza e com verdade, cada um dos moradores que nos questionou sobre algo. Aprendi nesse interregno que aquele que é tratado como ignorante, tende e agir como tal. Aquele que recebe informações, respeito e trabalho consistente, tende a respeitar. Está funcionando. Para mim, e para eles. E ainda bem, pois a história do porta-malas era real. E eu acho que sou claustrofóbico.

PS: em tempo, me lembro do que disse a síndica: “Vai dar tudo certo, Dr. Basta um pouco de coragem, jogo de cintura, respeito e força. Tanta força quanto o colarinho do advogado, que foi erguido do chão, mas o colarinho não rasgou”. Seguimos. Fora do porta-malas. Com a força daquele colarinho.

Benedo®

A Benedo é uma empresa de soluções imobiliárias especializada em marketing, gestão de vendas e administração de carteiras para incorporadoras e loteadoras. Fundada em 2019 pelo CEO Fabio Tutundjian, a empresa tem o propósito de oferecer soluções completas que aprimorem a performance multicanal de seus clientes.

Em 2023, lançou a Plataforma Benedo, 100% digital e integrada, que centraliza as informações essenciais tanto para clientes quanto para incorporadoras, tornando mais prático o processo de compra de projetos imobiliários, uma vez que automatizado e digital. Atualmente, já soma mais de R\$ 1 bilhão em ativos comercializados, abrangendo mais de 5 mil unidades residenciais e comerciais



Julia Padula

Head de Marketing da Benedo desde julho de 2023. Formada em Gestão (Universidade Europeia), pós-graduada em Design Thinking (for Leadership na The New School em Nova Iorque - EUA). Já trabalhou em agências de marketing e empresas, como tml, WPP, twist, Ginga, MAUI, EBAC atendendo a grandes marcas, como: Estapar, Meli, Meta, Netflix, Nes-tlé, Renault, AstraZeneca, MSD, AB Brasil, entre outras. Como jornalista, é colunista do Promoview e já escreveu para as revistas Rolling Stone e Zupi. Além disso, é cofundadora da Mapoteca®, um estúdio de design baseado na colaboração entre criativos, clientes e agências.

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

QUAL É O OBJETIVO DA AUDITORIA EM CONDOMÍNIO?



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.

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.

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 Presumido
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



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



Whatsapp:
(21) 99034-0880

ACONTECEU NO MEU CONDOMÍNIO

POR ANA PAULA



Como resolvi o problema dos fumantes em meu condomínio

Nos últimos meses, meu condomínio se tornou cenário de um desafio que parecia interminável: a prática de alguns moradores que jogavam bitucas de cigarro pela janela. Essa atitude irresponsável não apenas gerava um ambiente desagradável, mas também causava sérios transtornos. As bitucas, ao caírem, já queimavam cortinas nos andares abaixo, e em uma ocasião, quase provocaram um incêndio próximo à instalação de gás. Para completar, houve um incidente onde um sofá foi queimado por uma dessas bitucas descuidadas. E o que mais me preocupava: essa prática incentivava o tabagismo entre as crianças e adolescentes que moram aqui.

Diante dessa situação alarmante, decidi agir. Comecei a fazer diversos comunicados no grupo de WhatsApp do condomínio, alertando sobre os riscos e pedindo a colaboração de todos para mantermos nosso espaço seguro e saudável. Conversei diretamente com os fumantes suspeitos, tentando convencê-los da importância de utilizar cinzeiros e não fumar nas janelas. No entanto, mesmo com todos esses esforços, a mudança não ocorria da maneira que eu esperava.

Foi então que uma ideia brilhante surgiu em minha mente: por que não envolver as crianças do condomínio nesse desafio? Elas possuem uma curiosidade natural e uma capacidade incrível de aprender e se engajar em causas sociais. Assim, decidi transformar algumas delas em “detetives mirins” na gestão condominial.

Expliquei para essas crianças sobre o problema das bitucas de cigarro e como isso afetava nossa comunidade. Propus a elas uma missão: observar os fumantes que não utilizavam cinzeiros e que fumavam na janela. Para incentivar essa atividade, prometi que todos os fumantes identificados receberiam uma “advertência” da administração, mas também um “brinde” simbólico como reconhecimento pelo esforço das crianças.

O resultado foi surpreendente! A participação das crianças trouxe uma nova dinâmica ao condomínio. Elas se tornaram pequenas vigilantes e começaram a relatar os casos de fumantes descuidados. Com isso, todos os condôminos que mantinham esse hábito foram abordados e receberam orientações sobre a importância de manter o espaço limpo e seguro para todos. O número de bitucas encontradas abaixo das janelas diminuiu consideravelmente.

Essa experiência me ensinou que a gestão condominial pode ser muito mais eficaz quando envolve todos os membros da comunidade, incluindo as crianças. Elas têm uma inteligência natural e uma facilidade de aprendizado incríveis, além de serem grandes comunicadoras. Portanto, convido todos a refletirem sobre a importância de uma gestão condominial humanizada, que utilize essas qualidades para preparar nossos futuros condôminos.

Acredito firmemente que iniciativas como essa podem transformar nosso condomínio em um lugar melhor para viver, onde todos se sintam responsáveis pelo bem-estar coletivo.

Ana Paula Vieira

Experiência de 33 anos na área comercial; síndica profissional especializada em condomínios MCMV (Minha casa Minha vida); CEO do Projeto Chá das Síndicas Empreendedoras Brasil e empresária da Fênix Certificadora Digital.

Contatos

@anapvs



Expediente



REVISTA DOS CONDOMÍNIOS

CHIEF EXECUTIVE OFFICER

JORNALISTA RESPONSÁVEL / EDITOR

CONSELHO EDITORIAL

GERÊNCIA

COMERCIAL

EDITORIAÇÃO

COLABORADORES

REVISÃO

REALIZAÇÃO

ENDEREÇOS E CONTATOS

FRANCISCO EGITO

RICARDO BRITTO

FRANCISCO MACHADO EGITO (RJ)

VANDER FERREIRA DE ANDRADE (SP)

CECÍLIA EGITO

ANDREA OLIVEIRA

WA 32 98834.9593

YAGO SANTOS E THIAGO QUEIROZ DA CUNHA

RICARDO BRITTO

GRUPO FRANCISCO EGITO

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 | 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.

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 uma Inspeção técnica gratuita!

 **ASTRAL**[®]
Saúde Ambiental
Líder no controle de pragas
REGISTRO INEA:CTA N°IN005547

☎ (21) 97934.2444

☎ (21) 2619.1010

📷 @Astralniteroi





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
grupofranciscoegito



(21) 2714-4464
 (21) 98335-4486
 (21) 99992-9591