



REVISTA DOS CONDOMÍNIOS

ANO 2 | EDIÇÃO 34 | MAIO /2025

Segurança no acesso ao condomínio

O que dizem os especialistas?

CONDOMÍNIOS TECNOLÓGICOS

O QUE OFERECE A
TECNOLOGIA PARA
OS PROCESSOS
E ROTINAS DO
CONDOMÍNIO

INTELIGÊNCIA ARTIFICIAL

O QUE ELA PODE
TRAZER DE
BENEFÍCIOS PARA
OS CONDOMÍNIOS?

CIDADES INTELIGENTES

QUAL O FUTURO DE
NOSSAS CIDADES E
CONDOMÍNIOS?

SÍNDICO PROFISSIONAL

DA ESCOLHA AO
PROFISSIONALISMO

CURSOS TELEPRESENCIAIS

ÁREA CONDOMINIAL

INSCRIÇÕES ABERTAS



Francisco Egito

Formação de Síndicos e Gestores Condominiais



Segundas e quartas
23/06 a 06/10/2025



18h30 às 21h30



Gustavo Bihel

Gestão Condominial e o Impacto das NBRs na Manutenção Predial



Terça e quinta
03 e 05/06/2025



18h00 às 21h00



Raphael Luz

Inadimplência e Condomínios



Terça e quinta e sexta
05, 07 e 08/08/2025



19h às 21h



APONTE A CÂMERA
PARA O QR CODE E
ACESSE NOSSO SITE



A profissão de **síndico** e o mercado condominial



A atividade de síndico profissional, embora de extrema relevância social e econômica, ainda não configura no rol das profissões regulamentadas, é pouco valorizada, além do que o mercado condominial, em sua grande parte, não percebe a devida importância do capital intelectual, da experiência profissional e da estrutura tecnológica colocada à sua disposição, priorizando, a forma artesanal e obsoleta de administrar condomínio. Deixa-se, assim, de reconhecer os valores agregados no diferencial de serviço, que é traduzido em bem-estar para os condôminos e valorização patrimonial, prevalecendo como critério na seleção do síndico apenas o menor preço como único diferencial a ser avaliado.

O processo de eleição do síndico se dá por meio de reuniões com pouca participação e poucos candidatos ao posto, nas quais uma das palavras mais temidas é “... **quem quer ser o síndico**”, seguida de um alívio geral quando um candidato aparece. Nesse diapasão os cuidados em salvaguardar vidas e

EM UM CENÁRIO
AINDA REPLETO DE
DÚVIDAS, MUITOS
QUESTIONAMENTOS
SURGEM NO COTIDIANO
CONDOMINIAL, COMO
POR EXEMPLO QUEM
PODE SER SÍNDICO?





A propriedade horizontal e o surgimento dos condomínios edilícios

Um pouquinho de História

Estudiosos já apontam que, na Roma Antiga, existiam edifícios divididos entre diversos titulares. No entanto, essa prática não pode ser confundida com o instituto da propriedade horizontal moderna. A origem da propriedade horizontal, como hoje entendemos, remonta ao século XVIII, ainda carente de disciplina jurídica precisa.

Essa forma de propriedade surgiu da necessidade: em cidades cercadas por muralhas, o espaço era restrito e inviabilizava a construção de habitações completamente independentes. Sem a possibilidade de expandir-se horizontalmente, a solução encontrada foi dividir a propriedade na vertical.

O sistema ganhou destaque em cidades como Nantes, Saint Malo, Caen, Rouen e Grenoble. Em Rennes, a divisão horizontal foi impulsionada por um grande incêndio em 1720, que destruiu mais de 850 casas e desalojou cerca de 8.000 pessoas. A reurbanização, com alargamento de ruas e redução dos espaços disponíveis, forçou a construção de edificações mais altas, destinadas a abrigar várias famílias.

Apesar da prática, poucos diplomas legais tratavam do assunto de forma adequada. O Código de Napoleão, por exemplo, mencionava o tema apenas no artigo 664, enquanto o Código Português de 1867 referia-se apenas aos encargos de reparação. O Código Civil Brasileiro de 1916 sequer abordou o instituto, já que, na época, não havia ainda uma pressão habitacional que exigisse regulamentação específica.

No Brasil, o Decreto 5.481/1928 foi o primeiro a tentar disciplinar a propriedade horizontal, ainda que de forma tímida. Ele inovou ao distinguir partes comuns e exclusivas, prever regras de gestão do prédio e vedar alterações na fachada. A configuração de áreas comuns e unidades privativas passou a ganhar contornos jurídicos mais definidos.

Foi somente em 1964, com a promulgação da Lei 4.591, que a propriedade horizontal passou a ser regulada de maneira mais adequada, respondendo finalmente às crescentes demandas urbanas da época.

Nenhuma outra modalidade de propriedade tenha talvez levantado maior riqueza de problemas jurídicos e sociais do que a denominada propriedade horizontal, propriedade em planos horizontais ou propriedade em edifícios. A começar pela sua denominação (Venosa, 2021, p. 361). A gestão de espaços compartilhados é, ainda hoje, um dos grandes desafios urbanos, exigindo síndicos e gestores de propriedades cada vez mais capacitados para enfrentar uma tarefa que se mostra a cada dia mais complexa e estratégica.

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 coordenador de Direito Condominial da ESA da OAB-RJ. É diretor da Revista dos Condomínios, do curso Aprimora e do CBEPJUR.

Contato

📧 @franciscoegito

Amigos leitores, nós estamos entregando mais uma edição da nossa REVISTA. Estamos trazendo informações interessantes, com dicas, previsões e tendências para a estrutura e processos dos nossos condomínios, nossa vida em comunidade.

Isso é o que podemos ler tanto na matéria que aborda cidades inteligentes, quanto na que apresenta uma série de aplicativos e ferramentas tecnológicas, já disponíveis no mercado para implantação nos condomínios. Temos, também, uma terceira matéria que aborda a inteligência artificial e o que ela traz de vantagens para o condomínio.

Na manchete trazemos informações sobre a segurança e o acesso ao condomínio. Ouvimos diversas fontes, com profissionais das mais variadas formações. Desde o setor de Segurança, passando pela Tecnologia, Direito e outras.

Acredito que a matéria sobre a destituição de Conselheiros Fiscais e Deliberativos por propagação de informações falsas no condomínio. Essa matéria não está nos destaques, mas merece, aqui, uma citação. Afinal, a governança condominial é importante e, portanto, demanda a nossa consideração para melhor ponderação e entendimento. E, porquê? Porque transparência, boa-fé e respeito entre os partícipes da gestão do condomínio têm que ser valorizadas em todo e qualquer condomínio – e todo veículo do setor tem o dever de destacar.

É isso, minha gente. Espero que aproveitem a leitura e as informações e questões que estamos trazendo para melhor entendimento, conhecimento e ponderação de todos nossos leitores.

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

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

ÍNDICE

3 A profissão de síndico e o mercado condominial

8 O que fazer quando a prestação de contas não é aprovada?

13 Destituição de Conselheiros Fiscais e Deliberativos por propagação de informações falsas no condomínio

19 Condomínios tech: o futuro é agora

28 Estatuto da Criança e do Adolescente não é absoluto dentro do condomínio

32 Trânsito de carros e pessoas nas áreas comuns: como ter mais segurança e reduzir riscos e problemas?

42 Inteligência artificial em condomínios: inovação ou necessidade?

47 Cidades Inteligentes e Construção Sustentável: Quais tendências e inovações vão transformar os condomínios do futuro?

52 OSEgurança: Um tema que merece atenção dos condomínios e do síndico!



O PROCESSO DE ELEIÇÃO DO SÍNDICO SE DÁ POR MEIO DE REUNIÕES COM POUCA PARTICIPAÇÃO E POUCOS CANDIDATOS AO POSTO, NAS QUAIS UMA DAS PALAVRAS MAIS TEMIDAS É “... QUEM QUER SER O SÍNDICO”

bens patrimoniais, muitas vezes investimentos de uma vida inteira, são entregues nas mãos de pessoas sobre as quais a massa condominial não sabe, e também não se importa em saber se o candidato a síndico é possuidor das mínimas condições técnicas, intelectuais e outros atributos imprescindíveis para o exercício dessa atividade, ignorando o risco de levar à condução da gestão condominial pessoas despreparados para o exercício do cargo, que, ao deixar de cumprir suas atribuições, geram prejuízos para toda massa condominial, tais como perda de garantias da construção e seus acessórios, perda de prazos contratuais, descumprimento de obrigações trabalhistas, previdenciárias e tributárias, tomadas de decisões equivocadas que fragilizam a segurança jurídica, submetendo o condomínio a obrigação de indenizar terceiros por danos morais e ou materiais, além de submeter constantemente vidas hu-

manas a riscos decorrentes da manutenção precária da edificação.

Em um cenário ainda repleto de dúvidas, muitos questionamentos surgem no cotidiano condominial, como por exemplo quem pode ser síndico. Ressalvando os condomínios em multipropriedade, constituídos no termos da lei 13.777 de 20/12/2018, que em seu artigo 1.358/R, exige que sua administração seja por um administrador profissional a norma legal é muito clara no artigo 1.347, CC, permitindo que, por **direito**, qualquer pessoa poderá ser síndico, seja pessoa Física ou Jurídica, condômino ou não, apesar da controversa e ilegal exigência em algumas convenções para que somente proprietário de unidade privativa possa ser síndico, ressaltando ainda que, apesar desse mesmo artigo terminar que o síndico seja o administrador do condomínio é descabido a exigência de registro em qualquer órgão de representação profissional, inclusive no CRA

INDEPENDENTEMENTE DE O CANDIDATO SER CONDÔMINO OU PESSOA ESTRANHA AO CONDOMÍNIO, FÍSICA OU JURÍDICA, DEVE A ASSEMBLEIA OBSERVAR O PERFIL PESSOAL DO GESTOR

/ CFA, como assim garante a Constituição Federal no seu Artigo 5º, inciso XIII o livre exercício de qualquer atividade não regulamentada por lei, contudo, na **prática**, independentemente de o candidato ser condômino ou pessoa estranha ao condomínio, física ou jurídica, deve a assembleia observar o perfil pessoal do gestor, sua capacidade técnica, conhecimento acadêmico, além da estrutura empresarial, quando se tratar de pessoa jurídica, de forma a garantir que o síndico a ser eleito esteja habilitado para exercer suas

atribuições com competência e o profissionalismo que o cargo requer, pois, “... **condomínio é coisa Séria!**”.

Destacamos que, quanto ao profissionalismo, ou seja, obrigação de conhecer as normas legais, convencionais e técnicas de gestão, não há diferenciação entre “síndico profissional” e “síndico condômino”, servindo as nomenclaturas apenas para diferenciar aquele que exerce essa atividade com fim laboral, como meio de subsistência econômica, daquele condômino que exerce o cargo apenas pelo interesse de preservação da sua propriedade, mesmo que seja remunerado para tal.

Outra questão de grande relevância é que não existe diferença na forma de eleição e destituição do síndico, ou seja, ambos estão submetidos ao crivo da assembleia, conforme determina o CC, o artigo **1.347**, para eleição e **1.349** para sua destituição, assim como, nas duas situações, o síndico não tem subordinação, jamais terá vínculo empregatício com o condomínio e a relação jurídica não perde sua natureza de mandatado eletivo, não podendo o síndico ser indicado ou “mandado embora” sem que passe por deliberação da maioria simples dos condôminos em assembleia regularmente convocada.

Sem fazer qualquer distinção, o artigo 1.348 do CC, elenca, exemplificativamente, um rol das atribuições administrativas do síndico, e,

apesar da importância da gestão de conflitos, elas vão muito além de dirimir questões de ordem pessoais entre os comunheiros, as quais podem ser delegadas a uma pessoa de sua confiança, diferentemente das responsabilidades inerentes ao cargo, que são pessoais e intransferíveis, ressaltando ainda que os atos praticados pelo síndico submetem todos os condôminos, razão pela qual a atividade de síndico, necessariamente, tem que ser tratada de forma técnica e profissional.

As discussões sobre a profissionalização do mercado condominial, especialmente da profissão de síndico, obrigatoriamente, passam pelo envolvimento de toda sociedade condominial e do Congresso Nacional, a fim de elaborar normas jurídicas para seu exercício, definindo um **conselho** que, efetivamente, represente essa “**categoria profissional**”, atualmente avocada pelo CFA/CRA – Conselhos Federal e Regional de Administração, que, alegando a prática de atos privativos do administrador na gestão condominial “resolveu”, de forma equivocada, ilegal e inconstitucional, através da resolução normativa, CFA número 654 de 12 de novembro de 2024, exigir que o síndico profissional tenha registro no respectivo conselho regional. Por outro lado, o **CFC/CRC** – Conselhos Federal e Regional de Contabilidade, alegam que, não obstante a legislação ainda não exija de condomínio a escrituração de “Contabilidade

AS DISCUSSÕES
SOBRE A PROFISSIONALIZAÇÃO
DO MERCADO CONDOMINIAL,
ESPECIALMENTE DA PROFISSÃO DE
SÍNDICO, OBRIGATORIAMENTE, PASSAM
PELO ENVOLVIMENTO DE TODA SOCIEDADE
CONDOMINIAL E DO CONGRESSO NACIONAL, A FIM
DE ELABORAR NORMAS JURÍDICAS PARA SEU
EXERCÍCIO, DEFININDO UM CONSELHO QUE,
EFETIVAMENTE, REPRESENTA ESSA
“CATEGORIA PROFISSIONAL”





OBSERVAMOS
QUE, ATUALMENTE, O
MERCADO CONDOMINIAL FOI
DESCOBERTO COMO EXCELENTE
NICHU SOCIOECONÔMICO E
AMPLAMENTE DISPUTADO PELAS
MAIS DIVERSAS CATEGORIAS
PROFISSIONAIS.

Real”, pois não está enquadrada como sociedade empresária, art. 1.179, CC, o controle das obrigações fiscais, previdenciárias, trabalhistas, prestação de contas constitui peça contábil, prerrogativa da profissão de Contador, criando uma Norma Técnica, “ITG 2005”, dispondo sobre entidade de condomínio, estabelecendo um modelo contábil, impraticável no âmbito condominial. Nesse mesmo sentido a OAB – Ordem dos Advogados do Brasil, por direito, na defesa de suas prerrogativas, vai além, avançando na demarcação territorial desse mercado, pleiteando, dentre outras coisas, a aprovação do Projeto de PL 1513/2021, buscando incluir a necessidade de visto de advogado no registro dos atos constitutivos de condomínio edilício (convenção e regimento interno).

A gestão condominial há muito tempo patinou as sombras do mercado imobiliário, preterido pelos principais segmentos econômicos e órgãos representativos, inclusive do Legis-

lativo, que não demonstra interesse na regulamentação da profissão de síndico, como por exemplo a apreciação do PL 348 que tramita no Senado Federal desde 2018, que, embora tenha uma proposta ínfima diante das necessidades dessa atividade, daria um norte sobre sua habilitação profissional. Porém uma pequena luz vislumbra lentamente, ao observarmos que, atualmente, o mercado condominial foi descoberto como excelente nicho socioeconômico e amplamente disputado pelas mais diversas categorias profissionais, entretanto, ainda carente de normatização e segurança jurídica que possa levar ao fortalecimento do mercado capaz de dar ao síndico segurança jurídica e pessoal necessária no desempenho dessa profissão de relevante interesse social, fato que poderá ter um direcionamento quando todos que exploramos esse mercado deixarmos de ver apenas os bens que podemos dele extrair e passarmos agir coletivamente.



Claudionor Brandão

Contador especializado em condomínio, Corretor de Imóveis, Administrador e Advogado especialista em Direito Condominial. Diretor, fundador da CECAD Administração Condominial e da empresa C. Brandão Síndico Profissional, desde 1991.

Contatos

📧 @cecad.adm

☎ 27 99236-8980



O que fazer quando a prestação de contas não é aprovada?

Determinar um prazo para o síndico regularizar as contas é importante, dando o direito de o gestor revisar os problemas encontrados, como forma de possibilitar a ampla defesa dos fatos apresentados

A Prestação de Contas ao condomínio faz parte de uma gama de obrigações de todo síndico de condomínio. Ela possui forma e local, comumente uma vez por ano, e em uma assembleia especialmente convocada para esse fim. É possível, também, que haja previsão em algumas Convenções Condominiais para periodicidade de menor prazo. Analisando por outra perspectiva, “o que não se pode praticar é apresentar a prestação de contas além do período de um ano” – explica Márcia Mendonça, contadora e síndica profissional.

Prestação de Contas: rotina obrigatória

A realidade é que essa prática vai ocorrer e não há como escapar dela. Assim, “o Síndico precisa estar apto para tal circunstância. Então, buscar estar preparado é inteligente e necessário” – ensina Márcia Mendonça, contadora e síndica profissional. Sabemos também, que “não há um formato padrão de prestação, sendo assim, é de

APROVAR AS
CONTAS DO SÍNDICO
É UMA DECISÃO
DEMOCRÁTICA DE
CADA CONDÔMINO
OU A QUEM
ESTE OUTORGAR
PROCURAÇÃO PARA
TAL FIM

UMA VEZ QUE
AS CONTAS SÃO
QUESTIONADAS E, POR
CONSEQUENTE, NÃO
SÃO APROVADAS,
INICIAM-SE ALGUMAS
POSSIBILIDADES, QUE
NORMALMENTE O
CONDOMÍNIO DEVERÁ
DECIDIR

FAZER CONSTAR EM
ATA OS MOTIVOS
QUE LEVARAM A
REPROVAÇÃO É
EXTREMAMENTE
IMPORTANTE PARA
AMBOS OS LADOS,
SEJA DO SÍNDICO
COMO DO CONDOMÍNIO

O QUE DIZ A LEI SOBRE A PRESTAÇÃO DE CONTAS

A obrigação anual está prevista na Lei 10.406/2002, lei do Código Civil Brasileiro, em seu inciso VIII, artigo 1.348, que diz:

“VIII - prestar contas à assembleia, anualmente e quando exigidas;”

E sem a periodicidade anual está prevista na Lei nº 4.591 de 1964, em seu artigo 22, alínea “f”, que diz:

“f) prestar contas à assembleia dos condôminos.”



ação livre, mas deve expressar uma síntese da gestão do síndico, principalmente na esfera financeira” – alerta a especialista.

Prestação de Contas: essencial

Ela se caracteriza como uma ferramenta “essencial de governança e transparência na gestão do síndico e, por meio da qual, a confiança dos condôminos é fortalecida, além de garantir a esperada estabilidade financeira do condomínio” – comenta a contadora.

Contas: aprovadas ou não?

Prestar contas é uma obrigação do síndico, porém “aprovar as contas do síndico é uma decisão democrática de cada condômino ou a quem este outorgar procuração para tal fim” – destaca Mendonça. Neste ponto, os coproprietários têm duas escolhas possíveis: aprovar as contas do síndico ou reprová-las.

Aprovadas e não aprovadas

As contas do síndico sen-

do aprovadas, “normalmente não há questionamentos futuros, o que também não garante ao gestor estar livre delas, caso alguma situação seja levantada posteriormente” – lembra Mendonça. Por outro lado, uma vez que as contas são questionadas e, por conseguinte, não são aprovadas, “iniciam-se algumas possibilidades, que normalmente o condomínio deverá decidir; até mesmo se não tomará nenhuma medida, o que não é coerente” – comenta a especialista.

De acordo com a contadora e síndica profissional, o fato é que nem todos os condôminos sabem ao certo o que fazer a partir desse momento, pois é inusitado, “mas, todavia acontece” – garante Mendonça para, a seguir, convidar a examinar algumas opções que o condomínio possui, através de assembleia.

Registro em ata: importância

Fazer constar em Ata os motivos que levaram a reprova-



Gestão de Pessoas na Era da Tecnologia: Onde termina o clique e começa o cuidado

Estamos vivendo uma revolução silenciosa. Silenciosa porque acontece no invisível: nas nuvens, nos sistemas, nos cliques. A tecnologia tem redesenhado as relações de trabalho, trazendo eficiência, velocidade e controle. Ferramentas digitais otimizam a comunicação, automatizam tarefas, analisam dados comportamentais e até sugerem promoções com base em inteligência artificial. Mas, nesse mar de inovação, um alerta ecoa: será que estamos esquecendo que por trás da tela ainda pulsa um coração?

Gestão de pessoas sempre foi sobre gente — e gente não cabe em planilha. O que antes era escuta, afeto e sensibilidade, agora corre o risco de virar script, chatbot e KPI emocional. E isso é perigoso. Porque enquanto o sistema roda, o colaborador adoece em silêncio. Ansiedade, exaustão, solidão digital e sensação de invisibilidade são os novos vilões do século XXI corporativo.

É aqui que entra a urgência de humanizar a tecnologia e tecnicizar o cuidado. Não se trata de romantizar o passado, mas de construir um futuro equilibrado. E a atualização da NR-1 — Norma Regulamentadora do Ministério do Trabalho — vem justamente nos lembrar disso. Agora, os riscos psicossociais também fazem parte da gestão legal de saúde e segurança no trabalho. A norma determina que as empresas incluam fatores emocionais, organizacionais e relacionais no seu Programa de Gerenciamento de Riscos (PGR).

Traduzindo: o sofrimento psíquico agora tem peso jurídico. Se um ambiente tóxico adoece, ele pode (e deve) ser responsabilizado. Isso obriga as lideranças a repensarem práticas, criarem canais de escuta, desenvolverem ações preventivas e promoverem ambientes psicologicamente seguros. Treinamentos sobre empatia, rodas de conversa, políticas de apoio psicológico, flexibilidade saudável — tudo isso deixa de ser mimo e vira parte do compliance.

O gestor moderno precisa ser ponte entre o mundo digital e o humano. Um líder que entende de métricas, mas também de afeto. Que sabe usar a tecnologia para libertar tempo, e não para sufocar pessoas. Que reconhece que uma equipe feliz entrega mais, cria mais, colabora mais — porque se sente vista, ouvida e respeitada.

Em meio a tantas telas, o olho no olho ainda é insubstituível. Em meio a tantos cliques, o cuidado ainda é o que sustenta. A tecnologia nos leva longe. Mas só a humanidade nos mantém juntos.

E no fim do dia, gestão de pessoas não é sobre pessoas... É com pessoas. Para pessoas. E por pessoas.

Christiane Romão

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

Contato

📧 @christiane_romao

ção é extremamente importante para ambos os lados, seja do síndico como do condomínio, “pois essa prática ajudará a apontar as próximas direções, além de deixar registrado os motivos pelos quais as contas foram reprovadas” – assegura Mendonça, que adverte: “não devemos esquecer, de fazer constar a quantidade de votos tanto para a aprovação como para reprovação, isso dá maior transparência aos fatos. Há condomínios que chegam a registrar, inclusive, as unidades nominalmente, porém não é obrigatório”.

Prazo para regularização

De acordo com a especialista, determinar um prazo para o síndico regularizar as contas é importante, dando o direito de o gestor revisar os problemas encontrados, como forma de possibilitar a ampla defesa dos fatos apresentados. “O condomínio que assim procede, mostra bom senso e tranquilidade, além de dar publicidade, caso seja alegado a falta de comunicação e tempo hábil” – pondera e adverte Mendonça.

Nova assembleia: situação do momento para oferecer o status das ações

Convocar uma “nova assembleia para discutir as providências, a serem tomadas a seguir, é extremamente importante; assim como em assembleia ocorre a prestação de contas, e uma eventual reprovação” – explica Mendonça. Ou seja, nessa nova assembleia, é ideal que ela seja o local do debate para deliberar os próximos passos. Com isso, o condomínio dá “formalidade e mais legalidade em suas futuras decisões, otimizando possíveis questionamentos que possam, possivelmente, serem trazidos para um debate” – ensina a síndica profissional.

Uma boa prática: anote a dica

A contratação de uma empresa de auditoria para verificar as contas é “uma boa prática, pois coloca do condomínio mais seguro, numa posição de apuração dos fatos de forma técnica e imparcial, em que poderá se amparar em relatório de auditoria condominial, onde conseguirá tomar decisões mais baseadas e coerentes com o que foi encontrado no trabalho profissional” – ensina Mendonça. Por se tratar de custos, essa contratação “deve ser aprovada em assembleia de condomínio e, se possível, com cotação de pelos menos três empresas; o que garante a possibilidade de os condôminos terem a sua frente opções de valores e, dessa forma tornar possível concluir pelo custo de auditoria mais viável e, dessa forma, aprovar a contratação do serviço.



OPÇÕES DO CONDOMÍNIO QUANDO DO INDEFERIMENTO DA PRESTAÇÃO DE CONTAS

1. Solicitar ao síndico que reapresente as contas ou parte delas, naquilo que foi criticado;
2. Fazer convalidar em ata os motivos da reprovação;
3. Possibilidade para determinar um prazo para o síndico regularizar as contas;
4. Convocar uma nova assembleia para discutir as providências;
5. Optar por contratar uma empresa de auditoria para verificar as contas;
6. Ou ainda, mover uma ação judicial contra o síndico.

DETERMINAR UM PRAZO PARA O SÍNDICO REGULARIZAR AS CONTAS É IMPORTANTE, DANDO O DIREITO DE O GESTOR REVISAR OS PROBLEMAS ENCONTRADOS

AJUIZAR UMA AÇÃO CONTRA O SÍNDICO DEVE SER “ALGO A SER TOMADO COMO UM DOS ÚLTIMOS RECURSOS, POR ENTENDER QUE A SOLUÇÃO NA ESFERA ADMINISTRATIVA

Processar o síndico: última opção

Ajuizar uma ação contra o síndico deve ser “algo a ser tomado como um dos últimos recursos, por entender que a solução na esfera administrativa tenha se esgotado, tendo na medida do possível cumprido as fases anteriores, além de buscar minimizar os riscos do condomínio em uma ação reversa” – alerta Mendonça. De igual forma, a deliberação por impetrar uma ação é indicado que seja feito através de uma assembleia, “pois abre o debate para que o assunto continue sendo tratado dentro da assembleia de condôminos e com isso, siga o rito necessário e uma boa comunicação para a mesma questão que trouxe o debate desde o início, via assembleia – ensina Mendonça.

Procedimento fica como exemplo para os próximos síndicos

Dá para perceber que os passos que o condomínio deve tomar, caso as contas prestadas pelo síndico não sejam aprovadas, “são cautelosos, com cada fase tendo a sua importância e momento certo” – pondera a síndica profissional. O que é possível concluir é que, nesse momento, o condomínio deve agir com prudência, transparência e “direito a ampla defesa do síndico, para que se encontre uma solução que não traga ainda mais prejuízos para o condomínio” – destaca. Com o procedimento, fica também compreendido que haverá um padrão para as próximas ocorrências nesse sentido, “o que servirá de exemplo para os próximos gestores” – garante Mendonça, por experiência própria.



Quando um aviso vira samba: O Bloco dos Latidos

Carnaval, época de festa, confete e... protesto? Em um condomínio de Campo Grande (MS), os foliões foram os tutores de cães, revoltados com a decisão silenciosa do novo síndico, que proibiu a circulação dos pets nas áreas comuns. Se ele pensou que a mudança passaria despercebida, subestimou a criatividade dos moradores.

O “Latido dos Excluídos” foi o bloco improvisado para denunciar a medida. Com cartazes e bom humor, eles deram um jeito de fazer barulho. Uma tutora até propôs uma “galeria dos procurados” com fotos dos pets banidos e suas “infrações”, como passear de coleira e wag tailing em local proibido.

Os métodos foram opostos. O síndico simplesmente afixou um aviso no quadro, sem diálogo ou aviso prévio. Já os tutores espalharam a notícia para os quatro cantos, mobilizando moradores e chamando atenção da mídia. O protesto virou destaque nos jornais locais e nas redes sociais.

O estopim foi a quebra de um acordo firmado há quatro anos, que permitia a circulação dos cães nas áreas comuns. A decisão era extraoficial, mas vinha funcionando. Sem qualquer consulta, o novo síndico reverteu a flexibilização, apostando no silêncio. Mas, como dizem, quem cala consente? Nem sempre.

Se o síndico tivesse escutado Chacrinha, teria evitado a confusão. Afinal, como dizia o Velho Guerreiro: “Quem não comunica, se estrumbica!”. E foi exatamente isso que aconteceu. Enquanto ele agia no silêncio, os tutores colocaram a boca no trombone e deram um show de criatividade.

Quem viu a cena até lembrou do tradicional “Bloco do Eu Sozinho”, só que, nesse caso, era o “Bloco dos Banidos”. Mas, no lugar da marchinha “Ó abre alas que eu quero passar”, o recado foi outro: “Fechou alas e ninguém vai calar”.

A verdade é que nenhuma gestão condominial sobrevive sem comunicação eficiente. O diálogo pode evitar desgastes desnecessários e garantir que mudanças sejam aceitas com mais tranquilidade. Carnaval passa, mas as regras ficam. O síndico que não quiser virar enredo de polêmica, que aprenda essa lição.

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 da Advocacia Condominial (ANACON), Síndica, Jornalista, apresentadora do podcast Condominicando e cursando do MBA Administração de Condomínios e Síndicos com Ênfase em Direito Condominial (Conasi).

Algumas ponderações

Não podemos deixar de “comentar que o Conselho do condomínio não aprova as contas do síndico, mas as recomenda ou não para a assembleia e, ainda, que é dever de todo condômino, sendo conselheiro ou não, verificar as pastas com periodicidade, conferindo o movimento e, havendo dúvidas, fazer os questionamentos necessários; de preferência durante a gestão e não deixar acumular todas as dúvidas em uma assembleia.

Tal prática sendo observada, é um “exercício que traz benefícios para todos, inclusive o dever fiscalizatório não ser somente do conselho, mas de todo e qualquer condômino, onde participar efetivamente do dia a dia, tende a contribuir com a melhoria de ideias e, quem sabe, correção de percurso” – pondera a síndica profissional.

Por último, a contadora e síndica profissional, destaca que a motivação para não aprovar as contas de um síndico, não pode estar ligada a uma decisão política ou superficial de quem não verificou as contas, mas responsável, consciente, pois toda decisão traz consequências – de todos os âmbitos e níveis.



Márcia Regina de Mendonça Lima

Contadora, Síndica Profissional, Auditoria Condominial. Membro da Comissão de Contabilidade Condominial do CRC/RJ e membro convidada da ABA Nacional Condominial OAB.

Contato

@marcia.confiancacontabil



Destituição de Conselheiros Fiscais e Deliberativos por propagação de informações falsas no condomínio

A governança condominial demanda transparência, boa-fé e respeito entre os partícipes da gestão do condomínio. No entanto, situações de conflito podem surgir, especialmente quando conselheiros fiscais ou deliberativos propagam informações falsas sobre a gestão condominial, causando desestabilização emocional e operacional do síndico. Tal como o gerente ou prefeito, o síndico é o gestor e a figura legal que dá ordem ao condomínio. Sua escolha é feita pela assembleia com pauta, específica para essa finalidade, destinada a colher a vontade dos condôminos. O síndico, após eleito, zelará “pelo patrimônio e administrará os recursos depositados à conta do condomínio a partir da arrecadação das cotas condominiais, recolhidas mensalmente em forma de rateio de despesas” – explica a advogada Sarah Jones.

O cargo de síndico é, portanto, executivo. Assim como o condomínio tem a figura do síndico, “outros órgãos e funções se fazem presentes e necessárias, a depender da estruturação condominial, como a nomeação de subsíndicos, administradora de condomínio, conselho consultivo” – explica Jones, ressaltando que “o Código Civil refere-se unicamente ao Conselho Fiscal, composto por três membros”.

De acordo com o Código Civil (art. 1.536), trata-se de órgão de apoio ao síndico para “de forma gratuita, assessorá-lo na administração do condomínio e buscar solução para os problemas que digam respeito ao condomínio, podendo a convenção definir atribuições específicas” – cita Jones, que completa: “e o Conselho Fiscal é um órgão de fiscalização, controle interno e de correição, instalado por decisão da Assembleia Geral, em harmo-



Síndico Orgânico ou Profissional?

De acordo com a Associação Brasileira de Síndicos e Síndicas Profissionais (ABRASSP), o Brasil tem mais de 420 mil síndicos em atividade. A atividade tem crescido cada vez mais, somado ao grande número de Condomínios que cresce na mesma proporção. Se antes a figura do gestor se limitava àquele morador sem muitas ocupações em sua vida cotidiana, hoje, temos empresas de sindicatura com um estrutura, tanto física quanto humana, que causa inveja a outras de segmentos diferentes. Mas fica sempre aquele questionamento: O que é melhor para o Condomínio? O Síndico profissional ou o Síndico condomínio(orgânico) ? qual o modelo melhor atende o Condomínio?

Como todo o estudante de direito aprende ainda na faculdade, a resposta é: depende. Partindo do ponto de vista legal, a responsabilidade é exatamente a mesma. Os mesmos deveres e obrigações que agasalha um, serve de manto ao outro. O ponto crucial da convivência condominial para a escolha do gestor passa, principalmente, pela cultura do Condomínio. E aqui quando falamos de Condomínio estamos nos referindo às pessoas, aos condôminos.

Há condomínios que reservam um modelo mais discreto na forma de fazer as coisas, defensores do “dogma” - “foi sempre assim”, que não abrem espaço para uma pessoa externa fazer a gestão. Já conheci Condomínios onde o mesmo o síndico é o mesmo há mais de 25 anos. Não quer dizer que este modelo não cumpre a lei e fazem algo incorreto. Há condomínios onde o síndico morador é extremamente engajado, aberto a novas ideias e sempre inovando no Condomínio.

O Síndico denominado profissional, aquele que possui CNPJ, uma carteira de Condomínios sob sua responsabilidade muitas vezes é escolhido justamente por ser “estranho” ao Condomínio. Ou seja, não tem relação com os condôminos, portanto, imparcial em qualquer assunto de convivência entre os moradores.

Existem excelentes síndicos tanto profissionais quanto orgânicos. Se a expectativa de todos é a melhor para o Condomínio, não há resposta errada na escolha. A escolha é que poderá ser feita de forma errada se os interesses de poucos, no processo de escolha, se sobreponem ao bem comum de todos.

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”.

Contato

📧 @adv.ramon.lui

🌐 ramonperezadvocacia.com.br



INFELIZMENTE, MUITOS CONDOMÍNIOS PRESENCIAM IRREGULARIDADES NAS GESTÕES CONDOMINIAIS APTAS A ENSEJAREM LEGITIMAMENTE A DESTITUIÇÃO DE SÍNDICOS, SUBSÍNDICOS E DEMAIS MEMBROS DO ÓRGÃO COLEGIADO

nia com a lei, não guardando subordinação ao gestor e, até mesmo, à Assembleia Geral, dentre outros órgãos da gestão condominial” – detalha a advogada Jones.

É com essa mesma advogada que a REVISTA foi conversar, para entender melhor qual a possibilidade de destituição desses conselheiros em condomínios, em uma convenção que não preveja um procedimento específico para tal situação. Através de seu repórter, que a advogada Sarah Jones, pós-graduada em Direito (UFBA), em Negócios Imobiliários (Dalmass) e em Direito Digital e Proteção de Dados (EBRADI), além de sócia fundadora do escritório Sarah Jones Sociedade Individual de Advocacia, foi ouvida. Ela é membro da Comissão Especial de Direito Condominial da Ordem dos Advogados do Brasil (seção Bahia), além de palestrante e articulista.

Repórter da Revista dos Condomínios – Quais são as responsabilidades e Limites dos Conselheiros?

Sarah Jones – Os conselheiros fiscais e deliberativos têm como função assessorar a gestão condominial, fiscalizando as contas e emitindo pareceres sobre assuntos financeiros e administrativos. No entanto, devem agir de maneira ética e alinhada ao princípio da boa-fé objetiva, evitando condutas que possam comprometer a gestão e a harmonia condominial.

Repórter da Revista dos Condomínios – E quanto a propagação de informações falsas e seus impactos para a gestão do síndico nos respectivos condomínios?

Sarah Jones – Infelizmente, muitos condomínios presencialem irregularidades nas gestões condominiais aptas a ensejarem legitimamente a destituição de síndicos, subsíndicos e demais membros do órgão colegiado ao se comprovar desvios de verbas, fraudes em contratações, emissão de notas fiscais frias,



gestão com abuso de poder, dentre outras práticas irregulares comumente noticiadas.

Repórter da Revista dos Condomínios – E quando as mídias sociais são utilizadas para disseminar desinformação ou mesmo mentiras em relação ao síndico?

Sarah Jones – Nesse caso, a

situação fica ainda mais sensível quando um conselheiro ou conselheira, abusando de suas funções administrativas, utiliza grupos em plataformas de mensagem (como o WhatsApp) ou o e-mail oficial do condomínio, para disseminar informações falsas e levianas, gerando desestabilização e desconfiança na gestão. Essa prática não ape-

nas compromete a governança do condomínio, mas também pode configurar ofensa à honra do síndico e prejudicar a administração.

Repórter da Revista dos Condomínios – Nesse caso, como pode se dar a destituição dos Conselheiros?

Sarah Jones – Os procedimentos são os seguintes:



www.cbepjur.com.br



Conheça nossos cursos de

**Aperfeiçoamento
na Área Jurídica**

Consultoria comercial:

☎ 21 96731-1254

NOVAS TURMAS 2025



Direito Imobiliário



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

Direito Condominial



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



Francisco Egito
Coordenador



A (in)constitucionalidade do projeto condominial anunciado pelo empresário Pablo Marçal

O cenário imobiliário brasileiro recebeu com surpresa o anúncio de um inovador projeto imobiliário lançado pelo político, empresário e influencer Pablo Marçal.

O projeto indica a construção de um condomínio de luxo na cidade de Pirinópolis, estado de Goiás, denominado Riviera da Comenda, o qual deverá contar, inicialmente, como 30 unidades residenciais, para além das áreas comuns caracterizadas pela presença de espaços um tanto arrojados, tais como pista especial para jatinhos, praças com playground, trilhas privativas, escola e academia de última geração.

A escolha do local não parece ter sido aleatória, visto que o mercado imobiliário de Pirinópolis, a “Europa do Estado de Goiás”, segundo Marçal, encontra-se em processo de ampla expansão, atraindo o olhar e a atenção de milhares de investidores.

Há ainda na aprazível cidade goiana uma destacada posição geográfica estratégica, demarcada pelo equilíbrio entre preservação do meio ambiente e estímulo ao desenvolvimento econômico.

Contudo, o aspecto mais polêmico do novo condomínio diz respeito ao processo seletivo dos futuros adquirentes, o qual intenta buscar pessoas com “identidade espiritual e ideológica”, tendo como escopo reflexo a realização de “networking” entre agentes que tenham como desiderato comum a “busca pela prosperidade”.

Condomínios estruturados a partir de um público específico não são novidade em países como os Estados Unidos onde, por exemplo, em Nova York, cidade que concentra a maior comunidade judaica fora de Israel, autoriza-se que o “board” (conselho condominial) defina que naquele edifício devam residir exclusivamente judeus. Em Londres, verificam-se condomínios exclusivos para muçulmanos, bem como outros, somente de proprietários cristãos.

No Brasil, projetos com tais características hão de se deparar com sérios e graves impasses jurídicos, posto que a Constituição Federal brasileira, de um lado, enaltece o pluralismo e a dignidade da pessoa humana (art. 1º, III e V, CF), e de outro, estabelece como um dos objetivos fundamentais da República, a promoção do bem comum, sem preconceitos de origem, raça, sexo, cor, idade e quaisquer outras formas de discriminação. (art. 3º, V, CF).

A Carta Magna irradia para todo o ordenamento jurídico (no qual se encontra inserido o Código Civil brasileiro, lei de regência dos condomínios edilícios) a força normativa de seus preceitos, tornando absolutamente inconstitucional qualquer iniciativa demarcada por ações de exclusão, especialmente sob o pretexto de uma identidade ideológica, religiosa, política ou filosófica.

É da índole do Estado de Direito constitucional estimular a iniciativa privada, as relações de consumo e a economia nacional, contudo, ações demarcadas por notas discriminatórias ou preconceituosas são vedadas pela Constituição da República, de onde se deflui que tanto empresários e empreendedores, como os futuros adquirentes ou condôminos, devam conhecer, de antemão, a orientação constitucional relativamente a “condomínios exclusivos”, sob pena de terem de arcar com efeitos consequenciais indesejáveis, próprios de empreitadas temerárias, evidenciadas por impensados atentados à ordem jurídica.

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

“

PARA A CONFIGURAÇÃO DA RESPONSABILIDADE CIVIL POR ATO ILÍCITO, HÁ A NECESSÁRIA EXIGÊNCIA DE TRÊS REQUISITOS ESSENCIAIS: A CONDUTA ANTIJURÍDICA DO AGENTE... O DANO OU O RESULTADO LESIVO EXPERIMENTADO PELO OFENDIDO, E O NEXO DE CAUSALIDADE...

Primeiro: na ausência de previsão expressa na convenção condominial sobre o processo de destituição de conselheiros, deve-se adotar o mesmo procedimento previsto para a destituição do síndico (conforme o artigo 1.349 do Código Civil). O artigo exige o seguinte:

(a) Convocação de assembleia geral extraordinária por um quarto dos condôminos;

(b) Deliberação e aprovação da destituição pela maioria absoluta dos presentes na assembleia (50% +1), e não da totalidade dos condôminos;

(c) Direito a ampla defesa e contraditório do conselheiro ou conselheira, sob pena da assembleia ser objeto de impugnação administrativa e levada ao Poder Judiciário para apreciação;

(d) Justificativa formal documentada, contendo provas das atitudes prejudiciais do conselheiro ou conselheira em questão;

(e) Registro da decisão em ata e comunicação oficial ao conselheiro ou conselheira destituídos(das).

Repórter da Revista dos Condomínios –

Durante nossa conversa, anterior a entrevista, você falou sobre recomendações práticas para evitar questionamentos futuros e dar segurança ao processo de destituição. O que se recomenda?

Sarah Jones – Primeiro, manter registros de todas as mensagens e provas que justifiquem a destituição; depois, consultar um advogado especializado para conduzir o procedimento de forma segura; em seguida, alterar a convenção para incluir regras claras sobre a destituição de conselheiros, prevenindo lacunas interpretativas futuras.

Repórter da Revista dos Condomínios – Você poderia falar um pouco sobre medidas legais e a Lei de Stalking para ser possível compreender melhor o panorama que envolve essa questão de destituição?

Sarah Jones – Além das medidas administrativas, o síndico pode recorrer a dispositivos legais para coibir a disseminação reiterada de informações falsas com a intenção de desestabilizar a gestão condominial. A Lei (14.132/2021) que tipifica o crime de stalking (crime de perseguição), prevê pena de reclusão de 6 meses a 2 anos, e multa; podendo ser majorado se for criança, adolescente, idoso ou mulher perseguida por razões da condição do sexo feminino, causando sofrimento emocional ou perturbação à vítima.

Repórter da Revista dos Condomínios – E tal lei pode ser aplicada nos condomínios...

Sarah Jones – Desde que cumprido os requisitos (permanência e habitualidade).

Repórter da Revista dos Condomínios – O que implicam esses requisitos?

Sarah Jones – De acordo com a previsão legal (art. 147-A do Código Penal), estamos diante de perseguição direcionada à alguém, de forma reiterada e por qualquer meio, ameaçando-lhe a integridade física ou psicológica, restringindo-lhe a capacidade de locomoção ou, de qualquer forma, invadindo ou perturbando sua esfera de liberdade ou privacidade. Ou seja, visa-se proteger os bens jurídicos da liberdade ou da privacidade a partir de uma prática reiterada, não configurando o crime comportamentos isolados.

Requisitos essenciais

Em termos práticos, deve-se analisar no caso concreto. Para a configuração da responsabilidade civil por ato ilícito, há a necessária exigência de três requisitos essenciais: a conduta antijurídica do agente, que há de ser sempre contrária ao direito, o dano ou o resultado lesivo experimentado pelo ofendido, e o nexo de causalidade, isto é, o vínculo entre a conduta ilícita ou contrária ao direito e o resultado lesivo experimentado pelo ofendido.

Caso real

Em um caso julgado pelo TJSP, por exemplo, o magistrado compreendeu que as postagens de certa moradora estão dentro dos limites da liberdade de crítica e de expressão e não causaram danos morais à síndica, pois foram feitas nos canais regulares destinados à manifestação dos condôminos e não revelam conteúdo a macular a honra ou in-



Sarah Jones

Sócia Fundadora do escritório Sarah Jones Sociedade Individual de Advocacia, pós-graduada em Direito do Estado pela UFBA, MBA em Negócios Imobiliários pela Dalmass, pós-graduada em Direito Digital e Proteção de Dados pela EBRADI, Membro da Comissão Especial de Direito Condominial da Ordem dos Advogados do Brasil – Seção Bahia, palestrante e articulista.

Contatos

☎ (62) 9.8138-6288

✉ sarah.jonesadv@yahoo.com.br

🌐 <https://sarahjonesadv.com.br>

timidade da autora. Trata-se, portanto, de interpretação a ser feita pelo magistrado, conjugando a forma e como os fatos aconteceram.

Repórter da Revista dos Condomínios – Você estava falando sobre a aplicação da Lei do Stalking nos condomínios quando fez a pergunta sobre requisitos. Mas você pode continuar.

Sarah Jones – Então, no âmbito condominial ela pode ser aplicada não só na relação moradores para com o síndico, mas do síndico com moradores e moradores com moradores. Esta lei veio para trazer mais segurança e tranquilidade nas situações que ocorrem no dia a dia dos condomínios.

Repórter da Revista dos Condomínios – A



Revisitando o passado dos colonizadores para explicar construções novas

Já mencionei aqui, nesta coluna, o estudo da história para se chegar a entendimentos sobre o mundo imobiliário atual. Mas sempre gosto de trazer elementos novos, para que os leitores possam observar o tamanho das coincidências e, analogicamente, verem que muitas vezes temos empreendimentos imobiliários que são objeto de situações insolúveis ou que demandam observar o passado da terra onde foram construídos. No Rio de Janeiro, por exemplo, temos casos que mostram como a colonização portuguesa atingiu sobremaneira o destino de determinadas construções, assim como fatos históricos da colonização trouxeram para a cidade impactos negativos, em determinados bairros ou construções novas, oriundos de terrenos onde outrora existiram prédios históricos, marcados por violências de guerra e outros atos do gênero. Já vimos, por aqui, as tragédias com chuvas que acometem cidades como Petrópolis, Teresópolis; ou bairros como: São Cristóvão, Tijuca e Jardim Botânico. E, nesta mesma observação, chegamos a conclusão que todos os referidos bairros foram locais de casas imperiais onde colonizadores portugueses devastaram, de certa forma, através de atos violentos, as cidades-sede. Os movimentos de guerras, dominação de terras, invasões, bem como explorações de povos originários são, sem dúvida alguma, uma usurpação praticada pelos portugueses no afã de tomar e consolidar poder. Mas tudo isso acaba, no decorrer dos tempos, trazendo uma espécie de carga para os atos posteriores que vemos hoje. Exemplo, em construções novas que surgem nestes locais. Assim como time de futebol ser fadado à segunda divisão, por causa da não honradez dos donos do terreno onde foi erigido o estádio do referido time. Os imóveis, assim como nós, possuem um passado que se liga diretamente ao seu destino atual. O estudo do registro imobiliário de uma terra é a consolidação do fato de que ela dará frutos ou não na seara da construção civil. Assim como nossos antepassados são diretamente ligados ao nosso DNA sutil, pela epigenética, temos na terra que descobrir o seu passado para elaborar, com mais certeza e acuidade, seu futuro, que poderá ser positivo ou negativo. Terras compradas de forma escusa, envolvendo atos de violência estão intimamente ligadas ao destino das construções novas. Ou até dos grandes infortúnios ocorridos em Estados, cidades e países. Não há hipótese de olharmos um problema condominial, de terras, de vizinhos ou quaisquer outros, sem antes olhar para o passado daquela localidade, daquele Registro Imobiliário e do que ocorreu no passado naquela terra onde será erigido o novo empreendimento. Dados concretos mostram que fatos impressionantes se repetem em determinadas regiões com influências quase avassaladoras. O Rio de Janeiro, no auge de sua violência, está intrinsecamente ligado às guerras de dominação, independência e atrocidades feitas na época do império por seus gestores imperiais! Se formos analisar as questões sistêmicas históricas que envolvem os prédios novos do Rio de Janeiro iremos saber das causas originais, dos dramas vivenciados em determinados condomínios na atualidade. Convido a todos revisitarem um pouco o passado das terras onde seus prédios foram construídos, para achar as famosas repetições de atitudes com origem em ocorrências trágicas do passado. Dica de hoje: analise a história do seu prédio. Pegue o RGI de qualquer unidade habitacional e veja o histórico da terra. Fatos no mínimo interessantes estarão ligados ao que hoje vivenciamos!

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](https://www.instagram.com/graciliaportela)

📧 [@edcescolacoletivo](https://www.instagram.com/edcescolacoletivo)

📧 [@abfsis_2018](https://www.instagram.com/abfsis_2018)

☎ (21) 99397-3571

parte que se sente perseguida deve ter que tipos de provas do crime?

Sarah Jones – Como mensagens, imagens, e-mails e áudios, por exemplo. Isso, para que sejam juntadas no momento da abertura do boletim de ocorrência e ser possível a análise e verificação da caracterização do crime ou não. Para a condução da abertura do boletim de ocorrência importante consultar um advogado especialista e ser possível verificar qual crime se enquadra na situação, pois, em determinadas situações, não se trata de stalking, mas sim calúnia, difamação, injúria e até ameaça.

Repórter da Revista dos Condomínios – Entendo, ser possível o enquadramento de acordo com os diversos artigos das leis.

Sarah Jones – Exato. No caso de ser o síndico a pessoa que alega a perseguição, os tribunais tem entendido que assuntos que envolvam a gestão do condomínio diretamente, não se caracterizam stalking ou perseguição, mas sim exercício do direito do condômino em questionar a gestão condominial.

Repórter da Revista dos Condomínios – Caso o síndico ou outros membros da administração se sintam alvo desse tipo de conduta, o que é recomendável?

Sarah Jones – Vamos lá: primeiro, registrar um boletim de ocorrência relatando os fatos; em seguida, reunir provas, como mensagens e e-mails, que demonstrem o comportamento abusivo; terceiro, solicitar medidas protetivas, se necessário, com base no Código de Processo Penal; mais, buscar assessoria jurídica para avaliar possíveis ações civis e criminais.

Repórter da Revista dos Condomínios – Gostaria de fazer um fechamento, uma conclusão, para o que você disse aqui?

Sarah Jones – A harmonia condominial depende da transparência e do comprometimento dos seus gestores e conselheiros. Quando um conselheiro abusa de sua função ao disseminar informações falsas para desestabilizar a gestão, a destituição se torna uma medida necessária para restabelecer a ordem. O uso do procedimento previsto para a destituição do síndico, na falta de previsão específica, é o caminho mais adequado até que a convenção seja atualizada para contemplar tal situação. Além disso, a aplicação da lei (14.132/2021) oferece um respaldo legal adicional, garantindo que condutas abusivas sejam devidamente tratadas tanto na esfera administrativa quanto judicial.



CONDOMÍNIOS TECH:

O FUTURO É AGORA

Não é nenhuma novidade que estamos vivenciando um ritmo cada vez mais acelerado de inovações tecnológicas de todos os tempos, com mudanças e impacto em todas as esferas sociais – e econômicas. Todos os dias, praticamente, temos acesso a novas ferramentas para resolver todo tipo de problemas e necessidades. A tecnologia trouxe consigo a possibilidade de as empresas terem, ao seu dispor, alternativas de expansão infinita. Como exemplos, temos o Google, a Amazon, a Uber e o Ifood, apenas para citar alguns recursos em sites, plataformas e aplicativos e, assim, obter uma rápida noção do que estamos falando.

Diante desse panorama, a grande pergunta que fica é: nós estamos tirando proveito dessas tecnologias para fazermos com que o dia

a dia da gestão condominial seja mais assertiva, mais rápida, transparente e que chegue a ser uma ferramenta de decisão, por exemplo? Para responder essas e outras perguntas a Revista dos Condomínios foi ouvir os especialistas em gestão e tecnologia dedicada a condomínios, respectivamente, Thiago Fossati e Vagner Lessa.

Repórter da Revista dos Condomínios – Fossati, você poderia dar alguns exemplos de praticidade aplicada ao dia a dia da gestão de condomínios por meio da tecnologia?

Thiago Fossati – Por exemplo, em relação a alguns acompanhamentos simples, que podem ser realizados sem muita complexidade e até sem custos, como: registro mensal de custos com as concessionárias de água e energia. Ao longo do ano você teria um resultado real e um balanceamento sazonal de

EXISTEM APLICATIVOS QUE MONITORAM OS NÍVEIS DE ÁGUA DOS RESERVATÓRIOS SUPERIORES E INFERIORES, EMITINDO ALERTAS PARA A PORTARIA COM INFORMATIVO DE ALGUM TIPO DE PROBLEMA

ADOÇÃO DA TECNOLOGIA PARA MANTER A PORTARIA PRESENTE, MAS DE FORMA REMOTA, ATENDE AO OBJETIVO DE REDUÇÃO DE DESPESAS



gastos e custos financeiros.

Repórter da Revista dos Condomínios – Ah, sim. Em relação aos fornecedores de serviços em geral, como é o caso do gás de GLP.

Thiago Fossati – Sim. Pode ser possível realizar o acompanhamento também da quantidade de metros cúbicos (m³) das recargas de gás para os condomínios que ainda utilizam o GLP. Se o condomínio tem rede elétrica de alta tensão, como está variando o consumo da demanda mensal? Está consumindo a mais do que é contratado? Estes relatórios estão na própria conta mensal e podem ser acompanhados mês a mês.

Repórter da Revista dos Condomínios – E esses dados sendo transferidos para uma planilha permite dar transparência aos gastos na hora de apresentar os balançes.

Thiago Fossati – Sim. Es-

tes pequenos exemplos de acompanhamentos podem ser facilmente realizados por meio de planilha eletrônica. Desejando analisar melhor, podem ser feitos os acompanhamentos em sistema Power BI (Microsoft). Um bom gerente administrativo pode facilmente desenvolver e implantar estes processos no condomínio.

Repórter da Revista dos Condomínios – Hoje já existem alguns aplicativos que oferecem um acompanhamento quase que em tempo real dos gastos do condomínio.

Thiago Fossati – Sim. Indo um pouco mais além, pode ser contratado pelo condomínio, um aplicativo no qual se possa, diariamente, acompanhar as leituras de consumo de água (se tiver poço artesiano, pode também ser acompanhada a vazão diária), os níveis de consumo de gás e o consumo diário de energia.

Repórter da Revista dos Condomínios – Alguns acompanhamentos simples podem ser realizados sem muita complexidade e até sem custos, não é mesmo, Vagner Lessa?

Vagner Lessa – Sim. Como exemplo, podemos citar o registro mensal de custos com as concessionárias de água e energia. Ao longo do ano você teria um resultado real e um balanceamento sazonal de gastos e custo financeiro. Acompanhamento da quantidade de metros cúbicos (m³) das recargas de gás (para os condomínios que ainda utilizam o GPL).

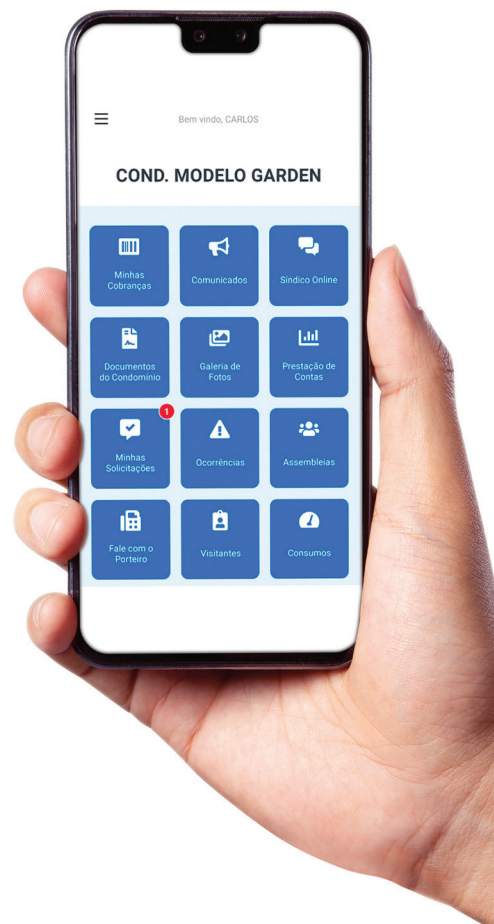
Repórter da Revista dos Condomínios – Se o condomínio tem rede elétrica de alta tensão, é possível se saber como está variando o consumo da demanda mensal? Se está consumindo a mais do que é contratado?

Vagner Lessa – Sim. Como já comentado, esses relatórios estão na própria conta men-

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

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 NITERÓI-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](http://mediatidialogosesolucoes.com.br)

sal e podem ser acompanhados mês a mês. Estes pequenos exemplos de acompanhamentos podem ser facilmente realizados por meio de planilha eletrônica. Desejando analisar melhor, podem ser feitos os acompanhamentos em Power BI. Um bom gerente administrativo pode facilmente desenvolver e implantar estes processos no condomínio.

Repórter da Revista dos Condomínios – E caso se fosse um pouco mais além na tecnologia, pode-se implantar no condomínio, por exemplo, um aplicativo onde diariamente se possa acompanhar as leituras de consumo de água, os níveis de consumo de gás e o consumo diário de energia?

Vagner Lessa – Sim. Inclusive se tiver poço artesiano, pode-se também ser acompanhada a vazão diária. Outro tipo de aplicativo existente, mas ainda pouco utilizado, são as ferramentas que monitoram os níveis de água dos reservatórios superiores e inferiores, tirando a responsabilidade da portaria monitorar estes procedimentos manualmente e trazendo tranquilidade no abastecimento.

Repórter da Revista dos Condomínios – E os controles de acesso?

Vagner Lessa – A tecnologia mais abrangente é a de controle de acesso automatizado, com reconhecimento que pode ser: facial, biométrico e/ou por TAGs; ou ainda, a troca do modelo orgânico de portaria, como conhecemos, pela portaria remota. Percebem que as possibilidades passam a ser quase infinitas e que atendem desde os pequenos condomínios até empreendimentos maiores e mais complexos?

EPÓXI EM PISOS

M.A. AROUITURA

☎ (21) 99624-6001

OBRAS E REFORMAS, TUDO NA ÁREA PREDIAL | **MANUTENÇÃO PREDIAL**

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

Repórter da Revista dos Condomínios – Agora, voltando a você, Thiago. Se poderia pensar em Internet das Coisas (IoT) para condomínios, para permitir monitoramentos simples de máquinas? A tecnologia já barateou a esse ponto, dando condições econômicas de essa aplicação chegar aos condomínios?

Thiago Fossati – Sim, isso já é uma realidade, porém, ainda pouco divulgada e/ou conhecida pelos síndicos e administradores. Existem aplicativos, como foi dito anteriormente, que monitoram os níveis de água dos reservatórios superiores e inferiores, emitindo alertas para a portaria com informativo de algum tipo de problema; por exemplo, na boia elétrica, evitando problema no abastecimento do condomínio ou de alguma torre, caso seja

um grande empreendimento. Esse tipo de aplicativo pode ser instalado em mais de um celular (portaria, síndico, gerente, etc.).

Repórter da Revista dos Condomínios – Qual a vantagem?

Thiago Fossati – A vantagem primordial é retirar da portaria essa obrigação e responsabilidade em ficar se deslocando da guarita para monitorar estes procedimentos. Além de não atrapalhar o porteiro, traz maior tranquilidade no abastecimento.

Repórter da Revista dos Condomínios – E o controle de acesso? Poderia falar um pouco?

Thiago Fossati – Claro. As tecnologias mais abrangentes como controle de acesso automatizado, com reconhecimento facial, biométrico e/



Thiago Fossati

Administrador de empresas com especialização em Planejamento e Gestão Organizacional. É administrador condominial e gerente administrativo predial.

Contatos

✉ tarfossati@gmail.com

☎ 81 98874-8051

🌐 <https://www.linkedin.com/in/thiagofossati/>



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](https://www.instagram.com/franciscoegitoadvogados)

ou por TAGs (etiquetas RFID) também já são uma realidade nos condomínios, com muitas empresas fornecendo esse tipo de serviço que funcionam plenamente.

Repórter da Revista dos Condomínios – Você gostaria de citar mais algum detalhe?

Thiago Fossati – Ainda falando sobre aplicativos, os apps, pode-se adotar chatbots (espécie de sistema que simula um ser humano na conversação com as pessoas) para responder perguntas frequentes dos condôminos, como por exemplo: qual o horário da coleta de lixo ou limpeza do hall; como agendar um evento no salão de festas ou até coisas mais específicas dependendo de cada condomínio.

Repórter da Revista dos Condomínios – Ah, e tem a portaria remota, também, como já mencionado. Você é a favor do serviço?

Thiago Fossati – Sim, totalmente a favor. Inclusive já trabalhei em uma empresa do ramo. É uma temática recorrente e tem dividido opiniões dentro do ramo condominial essa questão das portarias virtuais ou remotas. Uma corrente defende positivamente a adoção da tecnologia para substituir o recurso humano. De outro lado, têm outros que condenam veementemente a adoção dessa tecnologia. Fato é que este serviço tecnológico funciona muito bem e atende ao principal critério elencado quando esta ideia vem à tona: corte de despesas.

Repórter da Revista dos Condomínios – Corte de custos em um condomínio é algo importante, até para fazer frente a alguma inadimplência pontual de algum condômino.



Thiago Fossati – Quando falamos em empresas comerciais e de serviços, é sabido que dois custos são sempre os maiores nas planilhas orçamentárias: folha de pessoal e gastos com concessionárias (energia, água e telefonia). Quando tratamos de condomínios, podemos adicionar o custo de gás encanado às despesas com concessionárias.

Neste caso, a adoção da tecnologia para manter a portaria presente, mas de forma remota, atende ao objetivo de redução de despesas e assertividade do controle de acesso, com registro (em áudio, vídeo e logs de sistema) permanente das pessoas e veículos que entram e saem do condomínio. Este é um ramo de serviços que cresce de forma contínua no Brasil.

Repórter da Revista dos Condomínios – Você tem al-

guma referência de alguma instituição conhecida para essa informação?

Thiago Fossati – Então, de acordo com a ABESE (Associação Brasileira das Empresas de Sistemas Eletrônicos de Segurança), em 2024, o Brasil superou a marca de 12 mil portarias remotas instaladas no Brasil.

Repórter da Revista dos Condomínios – E o que dizer das câmeras de segurança com IA (inteligência artificial)?

Thiago Fossati – Estas ainda não são populares no ramo condominial, mas trazem uma inovação que será muito bem-vinda ao setor. Trata-se de equipamentos contendo algoritmos de aprendizado podendo “tomar decisões” com base em dados coletados, sendo capaz de analisar ambientes,

detectar objetos e identificar comportamentos suspeitos.

Repórter da Revista dos Condomínios – E voltando à questão da IoT, tem muitos serviços possíveis de serem oferecidos, não?

Thiago Fossati – Dentro do âmbito de IoT (internet das coisas), podemos destacar a automatização de iluminação, sensores de detecção de fumaça e gás e armários inteligentes com leitor de biometria e portas automatizadas. Esse tipo de armário está ligado em wi-fi, notificando o morador quando ele recebe uma encomenda armazenada em um desses dispositivos, registrando a data e a hora de recebimento da encomenda.

Repórter da Revista dos Condomínios – E a captação de energia fotovoltaica, com as placas solares, e a redução de custos para o condomínio?

Thiago Fossati – A energia fotovoltaica é a grande aposta do momento no mercado condominial. Como já falamos antes, energia é um recurso muito caro em despesas condominiais. Podemos utilizar a tecnologia também para sustentabilidade condominial adotando a captação de energia solar, através da instalação de painéis solares e sistemas de captação e reutilização de águas pluviais. Percebe que as possibilidades passam a ser quase infinitas e que atendem desde os pequenos condomínios até empreendimentos maiores e mais complexos?

Repórter da Revista dos Condomínios – É... a tecnologia está se tornando barata e cada vez mais cotidiana.

Thiago Fossati – Um fato a ser observado quando falamos sobre tecnologia, seja em qual setor ela seja empregada, é que devemos atentar para o conceito bási-



Vagner Lessa

Fundador da Villa, criada em 2012. Empreendedor do segmento de tecnologia para gestão condominial. A empresa cresceu exponencialmente e hoje o aplicativo atende mais de 10.000 residências, com soluções práticas e eficientes para gestores condominiais e moradores.

Contatos

✉ vagnerlessa@villafacil.com.br



Desde 1964,

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

Tel. (21)2518-3700





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”, entendendo que o futuro que tantos falam se faz presente.

Tendências para 2025: Automação 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.

Wagner Lessa

Especialista em Tecnologia e Condomínios

“

HOJE, AS ADMINISTRADORAS DE CONDOMÍNIOS E VÁRIOS DE SEUS CLIENTES DÃO PREFERÊNCIA A REALIZAR UMA ASSEMBLEIA NO FORMATO VIRTUAL OU HÍBRIDO, PARA TER MAIS PESSOAS PRESENTES, DAR CELERIDADE EM DECISÕES E PRINCIPALMENTE PARA ATINGIMENTO DE QUÓRUM EM ASSEMBLEIAS

co de que só existe inovação se trazer um resultado prático e tangível, do contrário, não existe motivo para troca de sistemas ou investimentos. A inovação deve resolver problemas ou atender as novas necessidades de um público ou nicho de mercado.

Repórter da Revista dos Condomínios – Sim, como promover a comodidade.

Thiago Fossati – Podemos citar como um exemplo prático dessa afirmação, a plataforma de comunicação para reuniões, o Zoom. Este sistema foi criado em 2011 na Califórnia, mas só se popularizou no Brasil em 2020, face a pandemia de Covid-19.

Hoje, as administradoras de condomínios e vários de seus clientes dão preferência a realizar uma assembleia no formato virtual ou híbrido, para ter mais pessoas presentes, dar celeridade em decisões e principalmente para atingimento de quórum em assembleias. Esse tipo de sistema de reuniões virtuais – seja qual plataforma for – é indispensável para várias empresas em seu dia a dia corrido.

Repórter da Revista dos Condomínios – Para um investidor, que comprou uma unidade em um condomínio, ele pode lançar mão de uma plataforma que está sendo cada vez mais utilizada, o Airbnb.

Thiago Fossati – Uma plataforma que funciona muito bem e é utilizada bastante no ramo condominial. O Airbnb Inc. é uma empresa também americana, fundada em 2007 na Califórnia. Não vou entrar aqui no campo de licitude ou proibições de acordo com convenções jurídicas. O serviço de aluguel por temporadas em flats, condomínio verti-



cais, condomínios horizontais e estúdios vem crescendo a cada ano. Este serviço de tecnologia trouxe consigo a possibilidade de os proprietários poderem perfazer uma renda extra com seus imóveis.

Repórter da Revista dos Condomínios – Otimizando o investimento, digamos assim.

Thiago Fossati – Com certeza. Ora, mas isso não era possível antes? Sim, era. Mas não com a escala e rapidez que a plataforma trouxe e também não era possível antes ter o seu imóvel mostrado e disponível para tantas pessoas. Essa integração só foi possível com a tecnologia criada para esse fim. Antes nós poderíamos chamar um taxi. Hoje nós temos de-

zenas de motoristas à disposição para as mesmas corridas e com preços módicos.

Podemos concluir que sim, a inovação traz resultados práticos. Porém, precisamos entender que nem tudo são flores e não vivemos num mundo perfeito. Apesar de termos praticamente tudo ao alcance das mãos (ou dos dedos), quando falamos em tecnologia e seus resultados, não podemos deixar de fora da equação, a variável mais importante: pessoas. O ser humano não está alheio a tudo isso. Muito pelo contrário. Somos parte mais que interessada, somos demandantes dos serviços e cada dia, temos um “...e se...”

Repórter da Revista dos Condomínios – Você se refere às dificuldades de utili-

zação dessas tecnologias de uma maneira geral?

Thiago Fossati – O calo em nosso sapato no ramo condominial, infelizmente, trata-se de pessoas qualificadas para agir, interagir e comandar esse universo digital. Acredito que muitos aqui já tenham se perguntado se o seu porteiro vai saber utilizar um computador na portaria para realizar um cadastro de visitante, ou fazer uma consulta (pesquisa) no cadastro, cadastrar uma TAG, operar um quadro elétrico automatizado ou abrir um chamado via plataforma de prestadores de serviços.

Repórter da Revista dos Condomínios – A dificuldade vai aparecer em algum momento...

Thiago Fossati – Ah, caberá ao gestor condominial ou o gerente administrativo assumir para si a responsabilidade de treinar essas pessoas e gerir recursos. Mesmo com tudo que listamos acima sobre tecnologia e resultados, a habilidade humana é única e insubstituível. A capacidade de pensar, criar e explorar soluções e tarefas, nenhuma tecnologia por mais avançada, será capaz de substituir. A pergunta que deixo é: o seu condomínio, já está se preparando para ser um condomínio tech?

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)



Estatuto da Criança e do Adolescente não é absoluto dentro do condomínio

É claro que o direito ao lazer das crianças e adolescentes deve ser preservado, “todos concordamos, pois afinal de contas é essa a determinação legal prevista na Constituição Federal, replicada no Estatuto da Criança e do Adolescente, (ECA)” – Lei n. 8.069/90 – cita o advogado Felipe Ferrarezi.

Dentre tantos outros, o direito ao lazer “é fundamen-

tal aos menores de idade e é dever a ser assegurado pela família, comunidade, sociedade em geral e o poder público. No condomínio residencial também há de se preservar tal direito, mas sob certos regramentos” – adverte Ferrarezi. Até porque, nenhum direito é absoluto.

A situação, que não aparenta maiores problemas, pode passar a ter pela falta de compreensão, geralmen-

“

OS PAIS SE VOLTAM
CONTRA O SÍNDICO,
EXIGINDO REPARAÇÕES
QUANDO, EM VERDADE,
OS PAIS SÃO SEUS
RESPONSÁVEIS
DIRETOS

te, dos pais com relação aos seus filhos. E isso, principalmente com relação às restrições à prática do citado lazer infantil nos locais limitados ao seu exercício – como nas áreas comuns de um condomínio.

O que é decisivo: hierarquia das leis ou sua interpretação?

Para muitos, essas áreas comuns servem de local para as mais diversas brincadeiras infantis, por entenderem que tal direito, previsto no ECA, se sobrepõe às regras condominiais. Entretanto, “há que se compreender que a legislação não necessariamente está sempre associada às suas hierarquias, mas sim a interpretação, de modo a se complementarem” – explica Ferrarezi.

Condomínio: obrigado a oferecer espaço infantil adequado

Ao advogado Ferrarezi, parece inquestionável que o condomínio deve proporcionar local adequado para a reali-

zação de atividades infantis. Contudo, a total liberdade “extrapolando seus espaços para as demais áreas comuns do condomínio representam, inegavelmente, uma ruptura das suas destinações próprias e até mesmo conflituam com as disposições do Estatuto da Criança e do Adolescente (ECA). O estatuto, se por um lado contempla o direito ao lazer, por outro exige de forma contundente que a saúde e a segurança dos menores sejam preservadas” – adverte o especialista.

Áreas comuns e o uso inadequado: cuidado com possíveis passivos para o condomínio

São muitos os casos onde se observaram atropelamentos e muitos outros acidentes ocorridos dentro dos condomínios e, muitas vezes, “os pais se voltam contra o síndico, exigindo reparações quando, em verdade, os pais são seus responsáveis diretos, como prevê, inclusive, o

Código Civil (artigos 932, I e 1.336, IV)” – revela Ferrarezi.

Síndico: quais as suas obrigações?

Não se pode esquecer que o síndico precisa, sim, “cuidar para eliminar possíveis responsabilizações, sendo ele ativo na cobrança das regras condominiais. Assim sendo, deve advertir os pais e tomar as medidas necessárias, como preconiza a lei” (artigo 1.348, I do Código Civil) – reforça o especialista.

Um caso verídico da cidade de Blumenau

Nesse contexto, em determinado condomínio na cidade de Blumenau, ocorreram fatos incríveis sobre essa temática. Os pais “insurgiram-se contra a síndica, em razão de ela comunicar e notificar a respeito das infrações cometidas pelos filhos ao praticarem o lazer nas áreas comuns – na maioria das vezes brincadeiras com bicicletas que expunham todos ao risco de acidente” – lembra o especialista.



O ESTATUTO,
SE POR UM LADO
CONTEMPLA O DIREITO AO
LAZER, POR OUTRO EXIGE DE
FORMA CONTUNDENTE QUE
A SAÚDE E A SEGURANÇA
DOS MENORES SEJAM
PRESERVADAS



Responsabilidade civil do condomínio por danos a terceiros e condôminos

A responsabilidade civil é a obrigação de reparar o dano causado a outrem. No campo condominial, ela pode se manifestar de forma objetiva ou subjetiva, a depender do caso concreto. O Código Civil, em seus artigos 186, 187 e 927, trata da responsabilização por atos ilícitos e da obrigação de indenizar. No caso do condomínio, estamos diante de uma pessoa jurídica sui generis - “pessoa jurídica de seu próprio gênero”, que pode ser demandada judicialmente e responder civilmente por condutas ou omissões administrativas que causem prejuízo.

Terceiros são todos aqueles que não são condôminos ou moradores, como visitantes, entregadores, prestadores de serviço etc. O condomínio pode ser responsabilizado, por exemplo: pela queda de reboco ou fachada sobre a calçada pública; por acidentes causados por elevadores mal-conservados; por agressões de funcionários a visitantes, quando houver vínculo funcional e negligência na contratação ou supervisão.

A jurisprudência majoritária reconhece a responsabilidade objetiva do condomínio nesses casos, com base no risco da atividade e na teoria da guarda (art. 927, parágrafo único, do CC).

A seguir, trecho de jurisprudência do STJ:

“A responsabilidade do condomínio por danos causados em áreas comuns independe da demonstração de culpa, bastando a comprovação do nexo de causalidade entre o defeito na estrutura e o dano sofrido.” (STJ, REsp 1.195.619/SP)

Quando o dano é causado a um condômino, é preciso analisar se: Houve omissão do síndico ou da administração na manutenção ou segurança da área comum; A área onde ocorreu o dano é de uso comum ou exclusivo; O dano foi causado por outro condômino ou morador (nesse caso, o condomínio pode não ser responsável, salvo se tiver contribuído com a omissão). Contudo, se faz necessário o condomínio adquirir boas práticas para evitar responsabilizações, sendo elas: Manutenção preventiva periódica; Contratação de seguros obrigatórios (art. 1.346 do CC); Registro de ocorrências; Treinamento e contratação cuidadosa de funcionários; Sinalização adequada de áreas de risco.

A responsabilidade civil do condomínio é um tema de grande relevância prática e jurídica. A atuação diligente da administração condominial, aliada à assessoria jurídica especializada, é essencial para prevenir litígios e garantir a segurança jurídica de todos os envolvidos na vida condominial.

Raphaella Felizola
OAB/RJ 256.259

Advogada especializada em Direito Condominial e síndica profissional. Pós graduanda em Direito Condominial pelo CBEPJUR e em Gestão em Direito Condominial pela FSA. Atua há mais de cinco anos no segmento, com experiência jurídica, administrativa e financeira. Trabalhou em administradoras com foco em condomínios do tipo clube. Une conhecimento técnico à prática da gestão condominial eficiente. Advogada na Francisco Egito Advogados e síndica profissional na DharmaCondo @dharmacondo.

Contatos

☎ (21) 96421-4479

✉ @raphaellafelizola.adv

✉ raphaellafelizola.adv@gmail.com

“

EM DETERMINADO CONDOMÍNIO NA CIDADE DE BLUMENAU, OCORRERAM FATOS INCRÍVEIS SOBRE ESSA TEMÁTICA. OS PAIS INSURGIRAM-SE CONTRA A SÍNDICA, EM RAZÃO DE ELA COMUNICAR E NOTIFICAR A RESPEITO DAS INFRAÇÕES COMETIDAS PELOS FILHOS AO PRATICAREM O LAZER NAS ÁREAS COMUNS

Candidatura alternativa: motivo absurdo

Tal motivação dos pais chegou ao “absurdo de criar uma chapa de oposição na Assembleia Geral destinada à eleição de síndico, para defender a livre circulação dos menores pelo condomínio” – conta Ferrarezi. Dessa forma, as áreas de recreação e lazer das crianças e jovens não ficaria restrita ao playground. Contudo, “com o suporte jurídico da atual síndica, apesar das discussões, foram expostas as argumentações baseadas na lei, o que resultou na reeleição da síndica”.

Acidente com menor na garagem: e agora?

Não bastasse isso, alguns dias depois da Assembleia, “uma criança bate em um veículo em movimento na garagem do condomínio, o que por sorte, não resultou em lesões ao menor, embora tivesse caído com o choque” – recorda o especialista. O que se seguiu foi que, imediatamente, “os pais do menor notificaram a síndica alegando que responderia a uma ação judicial por lesão” – lembra Ferrarezi.

Atropelamento: culpa de “condômina imprudente”

Os pais afirmaram todo o ocorrido descrevendo, “pormenorizadamente, que não estavam em casa, mas que seu filho estava andando de bicicleta pela garagem do condomínio, vindo a ser atropelado por um carro dirigido por uma condômina imprudente” – cita Ferrarezi, para arrematar: “ou seja, curiosamente, os pais provaram, de forma cabal, o descumprimento legal e regimental do condomínio onde moram”.

Resposta da síndica à notificação dos pais

Como não poderia ser diferente, “a síndica contranotificou dizendo, entre outras justificativas, que caso a ação judicial fosse movida a própria notificação dos pais comprovariam a negligência familiar, pois reconheceu inclusive, o descumprimento das regras comportamentais do condomínio” – lembra.

Especialista dá aviso importante ao síndico

Por fim, Ferrarezi insistiu em orientar que “o olhar dos condôminos sobre essas questões deve se voltar, também, como forma de ensinamento para compreensão dessas necessidades de convivência coletiva das regras e oportunizar o pensamento em ideias inteligentes que proporcionem, sempre, a melhor adaptação do espaço próprio do lazer, com segurança e comodidade” – ressalta.

Responsabilização do Síndico

Paralelamente a esse assunto, o especialista afirma que não é menos importante, “ao contrário, é indispensável que o local destinado ao lazer infantil seja apropriado e atenda às orientações normativas, notadamente, a ABNT NBR 16071, aplicável aos componentes dos ‘parquinhos’, sob pena de responsabilização do síndico e do condomínio por intercorrências ocorridas com os infantes”.



Felipe Fava Ferrarezi (OAB/SC 26.673)

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

Contatos

 @felipefavaFerrarezi
 71 99159-4757



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.

TRÂNSITO DE CARROS E PESSOAS NAS ÁREAS COMUNS



COMO TER MAIS SEGURANÇA E REDUZIR RISCOS E PROBLEMAS?



Planejar e organizar a entrada e saída de veículos e pessoas em empreendimentos residenciais (condomínios) é crucial para garantir não apenas a segurança, mas também a eficiência no acesso e trânsito, além da comodidade dos moradores, reduzindo pontos de conflitos e estresse, o que tem o poder de melhorar a ambiência. Ou seja, é possível afirmar que um controle de acessos bem planejado e, por sua vez eficiente, poderá evitar congestionamentos nas áreas de portarias, minimizando riscos de acidentes e reduzindo conflitos entre condôminos, visitantes e funcionários.

Mas para que isso aconteça, os síndicos precisam estabelecer regras operacionais claras, contar com tecnologias adequadas e adotar boas práticas que aperfeiçoem o fluxo – seja de veículos ou de pedestres. Caso o espa-

ço existente desses ambientes, ainda assim, não seja adequado para esse trânsito, ou bem distribuídas, um re-layout ou redesenho da arquitetura do local, com intervenção civil (obras), será imprescindível.

GARAGEM E PORTARIA DO CONDOMÍNIO

Para saber como organizar melhor a circulação, seja no portão da garagem ou na portaria do condomínio; quais são os erros mais comuns e conhecer dicas estratégicas para tornar o acesso mais ágil e seguro, a REVISITA foi conversar com alguns profissionais que prestam serviço para o setor imobiliário. O primeiro especialista ouvido foi na área de segurança, João Alberto Britto; o segundo, na de tecnologia, Vagner Lessa; e os demais: na do direito, Ramon Luiz; e sinalização e iluminação, Ricardo Sigel. O que esses especialistas podem ensinar para reduzir riscos de segurança, problemas nas áreas comuns do condomínio e como a tecnologia pode ajudar e soluções para apoiar

ou reduzir problemas com essas rotinas? Vejamos a seguir.

1. A entrada e saída de veículos no condomínio

O momento de acesso pela garagem ao condomínio é um ponto crítico para a organização e segurança do ambiente. Um fluxo desorganizado pode gerar congestionamentos na portaria, dificuldades no controle de acesso e até mesmo riscos de acidentes e assaltos e roubos. Para síndicos e administradoras, estabelecer diretrizes e rotinas claras, utilizar tecnologia adequada e adotar boas práticas é essencial para evitar problemas e garantir uma gestão eficiente – e redução de problemas para o síndico. Assim, estabelecer regras claras e entender o que a lei diz sobre o assunto é importante para evitar dores de cabeça.

2. O que diz a Lei sobre a entrada e saída de veículos?

O Código Civil (Lei nº 10.406/2002) estabelece diretrizes gerais, e não específicas, sobre o funcionamento de condomínios, o controle de entrada e saída de veículos. Contudo, ele concede autonomia para que cada condomínio crie e faça cumprir suas próprias normas

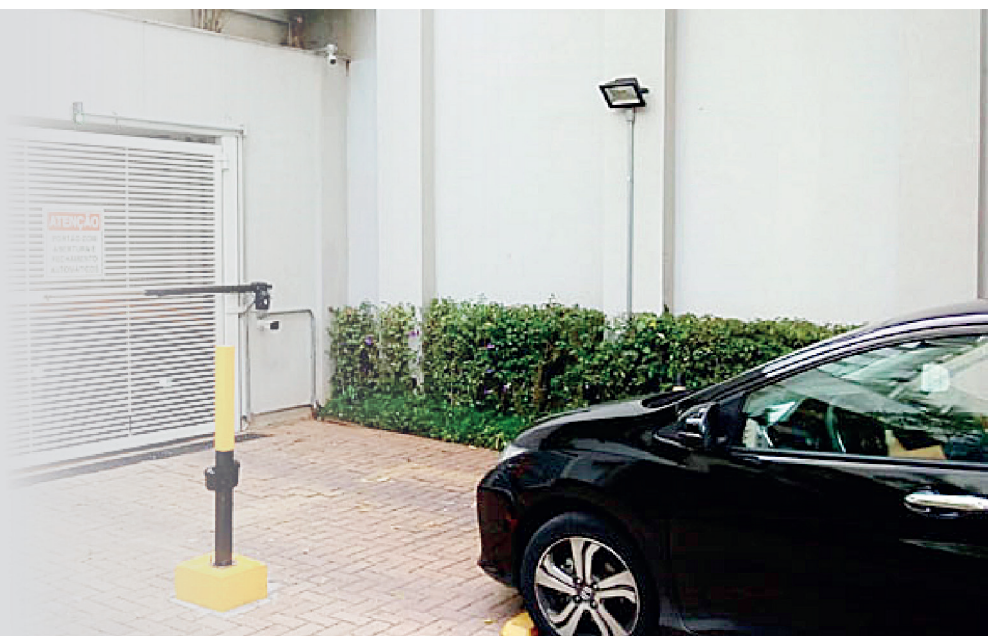
por meio da Convenção e do Regimento Interno. Dessa forma, é essencial seguir o que é estabelecido pelo Artigo 1.336 do Código Civil. Ele determina que todo condômino deve respeitar as regras estabelecidas para a boa convivência, o que inclui normas sobre o uso da garagem e a circulação de veículos.

De acordo com o advogado, Ramon Luiz, constata que, na estrutura condominial, o coletivo se sobrepõe ao individual, fazendo com que a entrada e saída dos veículos é um dos momentos onde a segurança fica frágil, o que facilita a intervenção de terceiros para um possível assalto dentro do Condomínio.

3. As regras para a entrada e saída de veículos no condomínio

Para que os fluxos, de um condomínio residencial, funcionem de forma organizada é necessário que, primeiramente, se realize uma análise operacional dos deslocamentos, compreendendo a intensidade de passagem de veículos e pedestres (moradores, visitantes e prestadores de serviços) nos diversos horários do dia durante um período de, no mínimo, uma semana. Dessa forma, será possível compreender e

ART. 1.336: “SÃO DEVERES DO CONDÔMINO: III - NÃO UTILIZAR A UNIDADE DE MANEIRA PREJUDICIAL AO SOSSEGO, SALUBRIDADE E SEGURANÇA DOS DEMAIS POSSUIDORES.” OU SEJA, SE UM MORADOR DESRESPEITA REGRAS DE ENTRADA E SAÍDA DE VEÍCULOS E ISSO PREJUDICA A SEGURANÇA OU A ORDEM DO CONDOMÍNIO, ELE PODE SER ADVERTIDO OU ATÉ MULTADO.





Responsabilidades e Ética do Síndico

O papel do síndico em um condomínio é mais do que um mero cargo administrativo. Trata-se de uma posição que exige dedicação, cuidado e, acima de tudo, uma compreensão profunda de suas responsabilidades, ou seja, conhecimento. Cada síndico deve estar ciente de que é o responsável por assegurar a boa convivência, a legalidade e a eficiência na gestão do espaço que compartilham. Para que isso aconteça, é vital que a definição do que constitui suas funções — tanto legais quanto administrativas — seja clara.

A transparência na comunicação é a chave para o sucesso na gestão condominial. É por meio de uma interação franca e aberta que muitas das tensões e conflitos podem ser minimizados e até zerados. É aí que entra o programa de compliance condominial. Afinal, o que é um programa de compliance condominial? Os chamados programas de compliance expressam a ideia de “adequação” e consistem em políticas e procedimentos destinados a prevenir, detectar violações de leis, regulamentos e decisões assembleares contrárias a Convenção e legislação, desenvolvendo assim uma cultura de ética, honestidade e prevenção de atividades ilícitas no âmbito condominial, ou seja, clareza e adequação às normas.

Quando os moradores sentem segurança na condução do condomínio por um gestor que conhece as leis, e trabalha com clareza, e percebe que sua voz é ouvida e valorizada, a confiança mútua se estabelece, e isso gera um ambiente mais harmônico, e é justamente isso que gera a aplicação do Compliance Condominial, ou seja, através da clareza os condôminos sentem-se seguros e que seu patrimônio está sendo bem gerido.

A gestão efetiva e ética não é apenas um imperativo legal; é um requisito para construir uma cultura de respeito e cooperação dentro do condomínio. Essa é a essência do papel de um síndico, que se destaca não apenas pela sua capacidade de administrar, mas também pela maneira como consegue unir as pessoas em prol de um objetivo comum: a promoção do bem-estar coletivo através da correta aplicação das normas e leis.

Este é o caminho que transforma síndicos em líderes eficazes, respeitados e admirados.

Por fim, a liderança responsável no ambiente condominial foca em fomentar um espaço colaborativo, onde cada morador se vê como parte essencial do todo. O diálogo aberto e empático, a promoção da capacitação contínua, a responsabilidade ao exercer a autoridade e a transparência nas decisões são atributos que não apenas constroem uma gestão sólida, mas criam um sentimento de pertencimento e comunidade.

Bruno Cristiano de Oliveira Mendes Dias
OAB/DF 46.702

Advogado Condominial, Imobiliário e Empresarial. Com especialização em Direito Constitucional, Direito Condominial e Imobiliário, Direito Empresarial. Possui MBA em Gestão Condominial e MBA em Direito e Compliance Empresarial. Gestor Privado e Síndico Profissional.



**NÓS NÃO RECOMENDAMOS QUE
MOTORISTAS DE APLICATIVOS,
TÁXIS E QUALQUER VEÍCULO
DESCONHECIDO E NÃO CADASTRADO
OU AUTORIZADO TENHAM ACESSO
AO INTERIOR DO CONDOMÍNIO**

prever qual será o correto dimensionamento e formato dos elementos que comporão a área da portaria como, por exemplo, onde serão instalados portões, cancelas ou eclusas; se será necessário considerar áreas de acumulação, etc..

A partir desse levantamento de informações, será possível planejar esse espaço de maneira adequada. Também é muito importante que todos sigam um conjunto de diretrizes. Em relação ao tema, existem poucas situações que estão previstas em lei, como já mencionado. Entretanto, existem muitas regras razoáveis que acabaram se tornando boas práticas em grande parte dos condomínios. Confira algumas delas:

a. Identificação obrigatória para visitantes e prestadores de serviço – Todos os veículos de não moradores devem ser previamente cadastrados e liberados pelo morador responsável “junto a administração condominial e não direto ao porteiro, pois quando é direto ao porteiro o síndico perde o controle” – indica João Alberto Britto, especialista em segurança. O registro deve conter informações como nome do motorista, dados do acompanhante, se for o caso, placa do veículo e tempo de permanência. Além disso, “nós recomendamos nos casos do layout do condomínio permitir, criar uma clausura veicular, ou seja, no caso de visitantes previamente informados, o controlador de acesso abrirá o primeiro portão e, já dentro da eclusa, o visitante fará sua identificação via equipamento facial, oportunidade que será cadastrado” – informa Britto. Caso o visitante chegue ao condomínio sem ser previamente avisado, terá que aguardar sem bloquear o acesso. O contato com o respectivo morador promoverá, então, passar pelos procedimentos acima descritos.

b. Controle de acesso de veículos para moradores – Caso o layout permita, o morador terá TAG veicular instalada no veículo. Esse equipamento permite a entrada “mais rápida e independente de porteiro, liberando acesso apenas à veículos que possuam a TAG colada” – ensina João Alberto Britto. Nessa alternativa de acesso pode-se “utilizar modelos autodestrutivos que não possam ser reutilizados em caso de remoção” – informa Britto. Já dentro da eclusa, o morador abrirá o vidro para abrir o segundo portão pelo reconhecimento facial. Orientamos ter uma “câmera instalada no facial para que o funcionário da portaria aproveite essa oportunidade para realizar varredura visual no interior do veículo do morador, excluindo situações de perigo que o morador pode estar suscetível, como coação, sequestro ou ameaça” – conclui o especialista em segurança.

c. Controle rígido para entregadores e motoristas de aplicativo – os portões do condomínio não devem ser abertos indiscriminadamente para entregadores ou motoristas de aplicativo. O ideal é que as entregas sejam feitas na portaria, evitando a circulação desnecessária dentro da área interna. “Nós não recomendamos que motoristas de aplicativos, táxis e qualquer veículo desconhecido e não cadastrado ou autorizado tenham acesso ao interior do condomínio. No caso de entregadores por aplicativos, recomendamos espaço ‘controlado’, isolado e seguro, sem contato com moradores e funcionários, destinado especificamente a entrega dos alimentos; além do pagamento ser efetuado no próprio aplicativo antes da entrega” – adverte Britto.

Esse espaço controlado poderá ser um armário inteligente ou área segregada construída pelo condomínio – no qual o entregador não tem acesso e contato com o porteiro ou morador na parte de dentro do condomínio. “Os visitantes e entregadores devem ter entradas separadas dos moradores e passar pela eclusa. A primeira entrada será após o visitante ou entregador ser anunciado e a segunda somente será aberta com a autorização do condômino da unidade” – indica Britto.

No caso do porteiro não conseguir contato com o morador, “ele irá abrir a primeira entrada e solicitar que o entregador ou visitante retorne em outro horário. Não esquecer do passa-volume que minimiza o risco nas entregas de correspondências e mercadorias menores. Importante realizar esses procedimentos e protocolos com ajuda de especialistas” – destaca o especialista em segurança.



João Alberto R. Britto

Diretor executivo e consultor da Ja Consultoria de Segurança. É graduado em Administração de Empresas com ênfase em comércio exterior, pós-graduado em Inteligência Estratégica, em Gestão de Crises Corporativas; MBA em Marketing Estratégico, em Gestão Profissional de Condomínios e MBS Master Business Security. Especializado em Segurança em Condomínios Residenciais e Comerciais; e os seguintes cursos: Auditoria e Diagnóstico em Segurança, Segurança da Informação (SSP RJ). Atuou como Executivo de Segurança, Risco e Inteligência do Banco do Brasil. É vice-presidente da Associação Empresarial e de Moradores da Grande Tijuca e Diretor do 6º Conselho Comunitário de Segurança, Empreteco ONU/SEBRAE RJ.

Contatos

📧 @jaconsultoria
 📞 @spt-segurancaaparatodos
 ☎ 21 99926-5838



Wagner Lessa

Fundador da Villa, criada em 2012. Empreendedor do segmento de tecnologia para gestão condominial. A empresa cresceu exponencialmente e hoje o aplicativo atende mais de 10.000 residências, com soluções práticas e eficientes para gestores condominiais e moradores.

Contatos

✉ wagnerlessa@villafacil.com.br



d. Velocidade máxima dentro do condomínio – A definição de um limite de velocidade – geralmente entre 10 e 20 km/h – é essencial para evitar acidentes, especialmente em locais onde há circulação de crianças, idosos e animais de estimação. Ricardo Sigel, da GaragePlan, adverte que “o não cumprimento das regras de sinalização por moradores, visitantes ou colaboradores, deve ser passível de advertência ou multa para o morador envolvido”.

e. Estacionamento em locais permitidos – Cada morador deve utilizar exclusivamente sua vaga de garagem, respeitando as demarcações e regras internas. O estacionamento irregular em áreas de circulação ou vagas de visitantes deve ser passível de advertência e até multa.

f. Portões sempre fechados e monitorados – O portão do condomínio nunca deve permanecer aberto sem necessidade. Além disso, sistemas de monitoramento com câmeras são recomendados para registrar as movimentações de entrada e saída.

PERGUNTAS FREQUENTES APRESENTADAS POR SÍNDICOS AMADORES E CONDÔMINOS

Mesmo conhecendo a maioria das leis e sabendo de algumas regras, muitos síndicos amadores e condôminos apresentam questões que evidenciam muitos casos concretos que ainda geram dúvidas. Seja em relação ao trânsito de entrada e saída de veículos nas garagens, a sinalização, a iluminação nas áreas comuns (incluindo a garagem), as vagas de garagem, os acidentes, além da questão da segurança.

a) Alguém estacionou na sua vaga na garagem?

Informe ao síndico ou à administradora para que notifiquem o responsável e exijam a remoção do veículo. Se o problema persistir, multas podem ser aplicadas conforme o Regimento Interno.

Em último caso, pode-se recorrer à Justiça para garantir o uso da vaga – ou, emergencialmente, o “síndico poderá acionar o órgão público, a Guarda Municipal, por exemplo, visando aplicar multa a quem estacionou em local não permitido dentro do condomínio” – indica João Alberto Britto.

b) Quem é responsável pela sinalização na garagem do condomínio?

A responsabilidade é do síndico e da administradora, conforme previsto no Código Civil (art. 1.348, inciso V). Ou seja, cabe ao síndico zelar pela segurança e organização do condomínio, garantindo que placas, faixas de pedestres, lombadas e demais sinalizações estejam corretamente instaladas e visíveis. As regras de trânsito interno devem estar previstas no Regimento Interno e podem seguir diretrizes do Código de Trânsito Brasileiro (CTB) para maior segurança, segundo Ricardo Sigel, da GaragePlan.

c) Seu carro foi danificado dentro do condomínio: quem paga?

Caso o dano seja causado por outro morador (ou visitante), o responsável deve arcar com os custos. Agora, se o problema for decorrente de falha na estrutura (sinalização, piso inadequado, falta de iluminação etc.) ou negligência do condomínio (como queda de portão ou segurança deficiente), a responsabilidade pode ser do condomínio.

d) Quais situações geram responsabilidade do condomínio em caso de dano a veículos nas garagens?

O condomínio pode ser responsabilizado quando o dano ocorre por falta de manutenção em portões, te-



tos, estruturas ou segurança. Mesmo que o Regimento Interno não preveja essa responsabilidade. O condomínio é responsável pelos danos causados por defeitos ou falta de manutenção conforme o código civil Art. 1.348, por exemplo.

QUAIS OS MAIORES PROBLEMAS COM O TRÂNSITO DE VEÍCULOS NA GARAGEM DO CONDOMÍNIO?

A circulação pode se tornar um grande desafio para síndicos e administradoras quando não há planejamento (sinalização e iluminação adequadas) e regras bem definidas. Filas na portaria, estacionamento irregular e excesso de velocidade estão entre os problemas mais co-

muns que afetam a segurança e a convivência entre os moradores. Mais uma vez, é o caso para que o não cumprimento das regras seja passível de advertência ou multa para o morador envolvido.

A circulação de veículos dentro do condomínio

Filas e congestionamentos na portaria tem por origem a alta circulação de veículos em horários de pico: no início da manhã e ao final da tarde, no final de expediente do trabalho. Nesses momentos podem ser geradas filas longas na portaria, prejudicando a mobilidade dos moradores e visitantes. A demora no acesso pode aumentar o estresse e comprometer a segurança, facilitando invasões de assaltantes ou acessos não autorizados.

Em resumo, é por esse motivo que é importante “a entrada rápida do morador através de TAG Veicular no primeiro portão (a TAG promove velocidade de acesso à área da reclusa) e abertura do segundo pelo leitor facial, independente do porteiro abrir ou não” – lembra



Raphaella Felizola OAB/RJ 256.259

Advogada especializada em direito condominial, pós-graduanda em Direito e Processo do Trabalho (CERS e Gestão e Direito Condominial pela FSA). Membro da Comissão de Gestão de Propriedades Urbanas, Mercado e Negócios Imobiliários da OAB RJ, membro da ABA RJ Condominial e membro da Comunidade Experts em Condomínios - CEX. Especialista em assembleias condominiais, com sólida atuação em gestão, consultoria jurídica e administrativa para condomínios.

Contatos

📧 @raphaellafelizola.adv
✉ raphaellafelizola.adv@gmail.com
☎ 21 96421-4479

Aplicativos de condomínio: a revolução silenciosa que está transformando a comunicação e a segurança nos condomínios

De acordo com Vagner Lessa, especialista em tecnologia para condomínios, na era da hiperconectividade a gestão condominial não fica para trás. Essa afirmação é atestada com base na análise dos últimos anos, quando os aplicativos de condomínio se consolidaram como ferramentas indispensáveis para síndicos, administradoras e moradores. Ainda segundo o especialista, 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 aplicativos vêm redesenhando a experiência de viver em condomínio. E, para 2025, o cenário é ainda mais promissor ou inovador: “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” – revela Lessa.

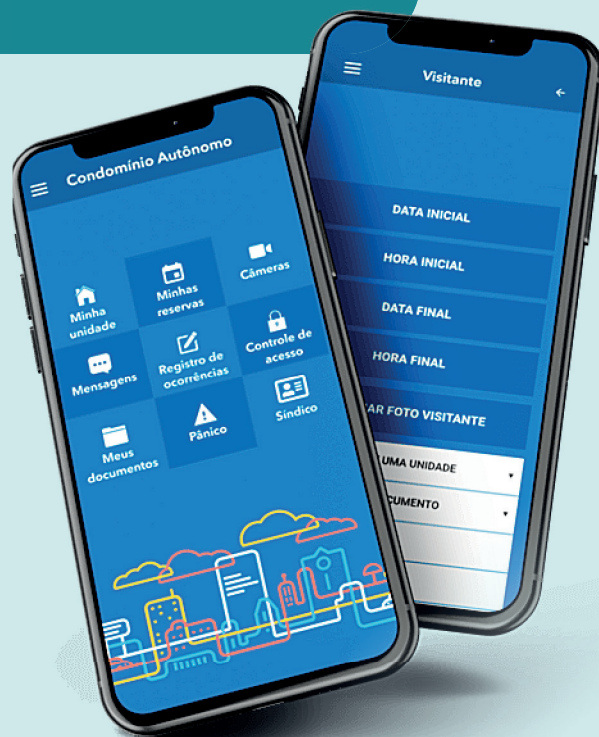
Comunicação e segurança: os pilares da transformação

Um dos principais benefícios oferecidos pelos aplicativos é a melhoria na conveniência e transparência da comunicação. Com recursos como “murais digitais, chat entre moradores e síndicos, além de envio de comunicados oficiais via push (ou entrega automática distribuída para os remetentes), a informação circula de forma ágil e organizada, evitando ruídos e conflitos” – enumera Lessa.

Segurança

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.

Assegura Lessa, CEO da startup Villa Fácil, especializada em soluções tecnológicas para condomínios, a tecnologia não veio para substituir, mas para empoderar a gestão condominial: “e nosso foco está em simplificar o dia a dia do síndico e oferecer uma experiência mais segura e prática para o morador. Aliás, a gestão transparente, com dados em tempo real, é um diferencial que veio para ficar”, diz, entendendo que o futuro “já se faz presente”.



Tendências: 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” – considera Lessa. Segundo ele, 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”.

Acessibilidade & Tecnologia

Empresas como a do especialista têm apostado também em interfaces mais acessíveis para idosos e pessoas com deficiência (PCD), além de incluir tradução simultânea e reconhecimento de voz, o que amplia a inclusão digital nas comunidades.

Um caminho sem volta

Em resumo, Lessa afirma que o avanço tecnológico nos condomínios representa muito mais do que modernização, mais sim “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, mas uma necessidade básica, e, felizmente, cada vez mais acessível” – completa o especialista.

o especialista João Alberto Britto. O porteiro, que faz o papel de controlador de acesso, deve estar “livre e desocupado de quaisquer outras tarefas para ser possível avaliar se o condutor morador está em situação de perigo e/ou cumprindo as normas de trânsito e segurança” – destaca Britto.

Estacionamento irregular e conflitos entre moradores

O uso indevido das vagas de garagem é um dos problemas frequentes nos condomínios. Moradores que estacionam em locais proibidos, ocupam vagas de visitantes sem autorização ou ultrapassam os limites demarcados para o estacionamento do veículo geram conflitos e comprometem uma boa ambiência no condomínio – aumentando o trabalho do síndico e o desgaste no relacionamento entre todos. É por esse motivo que as normas devem constar no Regimento Interno, inclusive com a previsão de sanções administrativas e financeiras.

Falta de controle sobre prestadores de serviço e entregadores

Com o aumento das entregas, a partir das compras online e dos aplicativos de transporte, muitos condomínios enfrentam dificuldades de gerenciar o controle de entregadores, motoristas de aplicativos (é o caso de Uber, 99, Cabify, Maxim, Bolt, Buson, e outros) e outros prestadores de serviço. A circulação desordenada desses veículos pode gerar riscos à segurança, além de impactar o fluxo interno.

Velocidade alta na garagem e risco de acidentes

A circulação de veículos em alta velocidade dentro do condomínio representa um grave risco, especialmente

para crianças, idosos e animais de estimação. Para tanto é necessária uma fiscalização. Sem ela, podem ocorrer acidentes com frequência e tornar o ambiente inseguro para os moradores.

Falta de sinalização, iluminação e organização das faixas e vias internas

A sinalização inadequada – e, em alguns casos, a iluminação – pode afetar a rotina e fazer com que os condôminos enfrentem dificuldades para encontrar e identificar vagas; acessar com facilidade as saídas de emergência ou circular com segurança dentro do condomínio (tanto de veículos quanto de pedestres). Isso pode levar a confusão, acidentes e desrespeito às normas internas. É importante, portanto, que o síndico faça cumprir as normas do condomínio por meio da Convenção e do Regimento Interno. Muitas vezes é depois de um acidente ou necessidade que o síndico identifica a necessidade de mudança ou adequação dessas normas. Os síndicos devem ficar atentos a essas rotinas que envolvem a mobilidade ou trânsito dentro do condomínio.

FLUXO DE VEÍCULOS: COMO ORGANIZAR ISSO?

A circulação de carros dentro do condomínio é um aspecto essencial para a segurança e a organização do condomínio no dia a dia da rotina dos moradores. Um fluxo sem regras claras pode gerar congestionamentos,



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”.

Contatos

✉ adv.ramon.luiz

🌐 ramonperezadvocacia.com.br

📧 ramon@ramonperezadvocacia.com.br

☎ 51 99348-9485



Ricardo Sigel

Sócio fundador e diretor da GaragePlan. Diretor de Arquitetura é arquiteto formado (Universidade Tuiuti - PR). Ele traz o olhar técnico e funcional para a elaboração dos projetos GaragePlan. Deu início a sua carreira com projetos industriais na região metropolitana de Curitiba e traz em sua bagagem experiência de mais 7 anos com escritórios internacionais, com o desenvolvimento de arquitetura comercial, esportiva, “Parking” e urbanização. Com MB&A, Millet, Biosca & Ass. SL em Barcelona-ESP e ABAA, Alonso, Balaguer i Arquitectes Associats, SL em Barcelona-ESP e Rio de Janeiro-BRA.

Contatos

✉ ricardo@garageplan.com.br



As regras e o jeitinho brasileiro no condomínio

As regras condominiais, ao menos na teoria, foram criadas para manter uma convivência harmoniosa entre os moradores, sendo estabelecidas para evitar conflitos e manter a ordem e segurança no ambiente coletivo. No entanto, não diferente do que ocorre em sociedade, não é raro vermos em condomínio, a tentativa constante de burlar as regras, fazendo-se uso do famoso “jeitinho brasileiro”, no intuito de reinterpretar as normas de forma que prevaleça os interesses individuais. Quem nunca se deparou com aquele condômino que resolve “privatizar” áreas comuns, utilizando arredores dos espaços reservados para eventos, muitas vezes como extensão do salão de festas ou churrasqueira, colocando mesas e cadeiras ou até mesmo utilizando o hall de entrada no seu apartamento para acomodar suas visitas ou para crianças brincarem?! Essas são pequenas manifestações do jeitinho condominial... Outro clássico comum nos condomínios, ocorrem nas vagas de estacionamento quando por diversas vezes nos deparamos com o morador espertinho que utiliza vaga reservada para visitante, vagas especiais ou até mesmo aqueles que estacionam seu veículo “invadindo” a vaga de outra unidade, usando as famosas desculpas “ah, mas é rapidinho” ou “eu estava com muita pressa, não vai acontecer novamente”. Da série “jeitinho brasileiro”, não poderia ficar de fora o Síndico. Embora os síndicos devessem garantir o cumprimento das regras, ao longo do tempo, eles tendem a se tornarem “coniventes” com determinadas infrações, ou por falta de tempo de fiscalizar, ou por manter relação de “amizade”, fechando os olhos para excesso de barulho, ou festas que adentram a madrugada, deixando de multar os infratores, que muitas vezes, são reincidentes, em busca de “manter a paz”. Mas esse “jeitinho brasileiro” nem sempre é bem-sucedido. Quando o condomínio possui um sistema eficiente de monitoramento e penalidades, os infratores podem sofrer as consequências, vindo a sofrer notificações e/ou multas. Nesse momento, os moradores tendem a ficar criativos, na tentativa de escapar das multas, utilizando justificativas que quase sempre, não fazem muito sentido. A pergunta é: até quando esse “jeitinho” não interfere na boa convivência no ambiente condominial? É claro que nem todo “jeitinho” é inofensivo; quando o mau comportamento de um morador, começa a prejudicar outros moradores, as pequenas infrações podem se tornar grandes fontes de conflito. O jeitinho brasileiro reflete a complexidade que é conviver em sociedade, demonstrando que apesar de estarmos cercados de regras, há sempre uma brecha que cada um tenta explorar. Mas também nos faz refletir “até que ponto esse “jeitinho” é aceitável?”. A verdade é que insistir nesse tipo de comportamento, pode vir a romper com o respeito mútuo e prejudicar a harmonia no ambiente compartilhado.

Priscila Ribeiro

advogada e sócia-proprietária do escritório Priscila Ribeiro Sociedade Individual de Advocacia, com atuação especializada em Direito Condominial, Contratual e Consumidor. Pós-graduada em Direito Condominial pelo CBEPJur, membro da Comunidade de Experts em Condomínios - CEX | NE, Presidente da Comissão de Direito Condominial OAB Subseção Jaboa-tão dos Guararapes - PE e palestrante, com atuação nacional.

Contatos

☎ (81) 99964.4803

✉ priscilabriereiro.adv@gmail.com



DADOS RECENTES MOSTRAM QUE
MAIS DE 68% DOS CONDOMÍNIOS NAS
CAPITAIS BRASILEIRAS JÁ UTILIZAM
ALGUM TIPO DE APLICATIVO PARA
GESTÃO E COMUNICAÇÃO INTERNA

aumentar o risco de acidentes e comprometer a segurança do local. Para evitar todos esses problemas, os síndicos precisam adotar medidas que garantam segurança, fluidez e organização do tráfego. Para os especialistas, as melhores estratégias para resolver esses problemas dentro do condomínio são:

1. Regras claras para moradores, visitantes e os prestadores de serviço

A primeira etapa para organizar o trânsito no condomínio é definir regras bem estruturadas, que precisam ser comunicadas a todos os moradores e frequentadores do espaço. Sem normas claras, o risco de conflitos e desordem aumenta significativamente.

2. O que não pode faltar no regulamento interno?

(a) direitos e deveres dos moradores sobre o uso das vagas e circulação de veículos; (b) horários e procedimentos para entrada de prestadores de serviço e entregadores; (c) política para visitantes, incluindo necessidade de autorização prévia e tempo máximo de permanência; (d) punições para descumprimentos, como advertências e multas, garantindo o cumprimento das regras. Observação: o Código Civil (art. 1.336, inciso IV) determina que cada condômino deve respeitar as normas internas para garantir o bom funcionamento do condomínio.

3. Identificação e autorização prévia de veículos: rotina aumenta segurança e reduz acidentes

A falta de controle sobre quem entra e sai do condomínio pode representar riscos à segurança dos moradores. A identificação obrigatória dos carros de visitantes e prestadores de serviço impede acessos indevidos e melhora a gestão do trânsito. Para isso, gestores podem optar por um sistema que permite o cadastro antecipado de visitantes e prestadores de serviço para agilizar a liberação na portaria. Com sistemas inteligentes de gestão condominial, como o da Villa Fácil, do es-

pecialista Vagner Lessa, “moradores podem liberar visitantes e prestadores de serviço pelo celular, reduzindo burocracias e evitando filas na portaria, o que é ótimo para a ambiência e melhor prestação de serviços por parte da gestão do condomínio”.

4. Sinalização e demarcação de áreas de circulação

Sem placas indicativas e sinalização no solo, o fluxo de veículos pode se tornar caótico, aumentando o risco de acidentes e dificultando a organização do trânsito interno. Em condomínios maiores, é importante instalar placas de trânsito internas, indicando velocidade máxima, sentido de circulação e áreas de estacionamento. Além disso, também é essencial sinalizar vagas de visitantes, idosos e deficientes, garantindo acessibilidade e organização. Uma observação importante: a responsabilidade pela manutenção da sinalização é do síndico e da administradora, conforme o Código Civil (art. 1.348, inciso V).

5. Limitação de velocidade dentro do condomínio

A circulação de veículos em alta velocidade dentro do condomínio é um dos principais riscos para acidentes, principalmente em locais com crianças, idosos e animais de estimação. Para evitar problemas, o gestor pode utilizar a convenção para definir um limite máximo de velocidade entre 10 e 20 km/h. Além disso, também é importante colocar placas de aviso alertando sobre a velocidade máxima e presença de pedestres.

6. Aplicativos e softwares para controle de acesso

A tecnologia é uma grande aliada na gestão do fluxo de veículos no condomínio. Softwares e aplicativos facilitam a liberação de acessos, reduzem filas na portaria e garantem mais segurança no controle de visitantes. Com alguns aplicativos especializados, síndicos e administradoras têm acesso a um sistema completo de gestão condominial,

facilitando o controle de entrada e saída de veículos com mais segurança e praticidade.

Em resumo, garantir um fluxo de veículos organizado no condomínio não é apenas uma questão de conveniência, mas de segurança e boa convivência. Regras claras, sinalização eficiente e uso inteligente da tecnologia ajudam a evitar conflitos, agilizam o acesso e reduzem riscos de acidentes. Quando todos respeitam as normas e o síndico conta com boas ferramentas de gestão, a circulação de veículos deixa de ser um problema e passa a ser um processo fluído e seguro. Com a Villa Fácil, a gestão condominial se torna mais prática, moderna e eficiente, garantindo controle total sobre acessos, reservas de vagas e segurança viária.

7. Mudança de Cultura e adaptação

De acordo com o advogado e especialista em condomínios, Ramon Luiz, quando o assunto é a tecnologia dentro dos condomínios, na grande maioria das vezes o maior entrave são os próprios condôminos. Acostumados a uma rotina manual, encontram dificuldades para entenderem e conviverem com uma IA que facilitará a sua rotina Condominial. Por isto o Síndico deverá ter uma habilidade de gestão muito aguçada no sentido de realizar uma transição pacífica e eficiente, proporcionando uma redução de custos aliado a esta mudança de cultura e rotina, que ao final de mostrará positiva.

**GARAGE
PLAN**
PARKING DESIGN

Contato

Avenida Cândido de Abreu, 526 Bloco A - SI 1510

Centro Comercial Cândido de Abreu

✉ contato@garageplan.com.br

🌐 www.garageplan.com.br

☎ 41 3022-2900 / 41 98476-1443

📍 garageplanparkingdesign

📌 GaragePlan Parking Design

📍 /in/GaragePlan Parking Design



**GVM
ENGENHARIA**

- RESTAURO DE FACHADAS
- RECUPERAÇÃO ESTRUTURAL
- IMPERMEABILIZAÇÕES
- PINTURAS

☎ (21) 98837-3995

✉ atendimento@gvmengenharia.com

📷 @gvmengenharia

🌐 www.gvmengenharia.com

INTELIGÊNCIA ARTIFICIAL EM CONDOMÍNIOS



INOVAÇÃO OU NECESSIDADE?

Por que falar de Inteligência Artificial (IA) em condomínios? Esta é uma área da tecnologia que busca criar sistemas e programas capazes de realizar tarefas que, normalmente, exigiriam a inteligência humana. Em outras palavras, é como ensinar um computador a “pensar” e a “aprender” com experiências, assim como fazemos no nosso dia a dia. Você já se pegou afundado em planilhas intermináveis, tentando fechar o caixa do condomínio? Ou tem a sensação de que todo o seu tempo está sendo consumido por uma volume cada vez maior na elaboração de textos (atas, comunicados, informes, e-mails e etc)? Já imaginou ter uma ajudinha virtual trabalhando 24 horas por dia, nos 7 (sete) dias na semana para você?

Para entender melhor o tema fomos conversar com o professor, contador e palestrante Carlos Chelfo. Ele falou para nosso repórter da REVISTA sobre como a IA pode aliada do síndico na gestão financeira e patrimonial do condomínio, sem que ele precise ser um expert em tecnologia. Na entrevista abordou como a IA pode simplificar sua rotina financeira e ainda ganhar tempo e transparência na sua gestão.

Repórter da Revista dos Condomínios: você quer fazer uma observação inicial?

Carlos Chelfo: antes de tudo, vamos contextualizar os desafios. Administrar as finanças de um condomínio não é tarefa fácil, pois tem-se que lidar com inadimplência de moradores, controlar o fluxo de caixa, elaborar textos infindáveis e planejar um orçamento anual realista são apenas algumas das dores de cabeça do dia a dia do síndico. A boa notícia é que a tecnologia pode transformar esses desafios em processos

mais simples e eficientes. E já adianto: não vamos falar “tecniquês”, e sim linguagem clara, com exemplos práticos.

Repórter da RDC: Quais são os maiores desafios financeiros que tiram o sono de um síndico?

Carlos Chelfo: Bom, como já fui síndico por mais de 12 anos, posso listar algumas situações que muitos de vocês vão reconhecer:

- **Inadimplência de moradores:** o caixa fica “furado”, não conseguindo ter um previsibilidade segura do disponível financeiro real do mês;

- **Fluxo de caixa incerto:** entradas e saídas de dinheiro no condomínio nem sempre “casam direitinho”. Por exemplo, as receitas das cotas condominiais são fixas, mas as despesas... essas podem oscilar (uma bomba d’água que quebra, um elevador que precisa de manutenção urgente, uma rescisão de contrato e etc).

- **Orçamento e prestações de contas:** todo ano, o síndico precisa elaborar o orçamento previsional do condomínio e submetê-lo à assembleia. A prestação de contas então, nem se fala – montar relatórios claros, transparentes, que façam sentido para os condôminos, muitas vezes sem ter formação contábil, é um teste de paciência. Muitos acabam apresentando só um “resumão informal”, que nem sempre deixa claro itens importantes como passivos ou inadimplências detalhadas, resultando em possíveis conflitos por falta de entendimento.

É daí que surge a **necessidade de profissionalizar e tornar mais eficiente essa gestão** – e é exatamente nesses dois pontos que a **Inteligência Artificial pode entrar como solução!**

Repórter da RDC: Será que



Carlos Chelfo

Síndico por mais de 12 anos, ele é autor de diversas obras contábeis, gestão e Inteligência Artificial. É pós-graduado em Perícia Judicial, em Gestão, em LGPD, Segurança e Privacidade de Dados, além de MBA em Inteligência Artificial, Mestrado em Ciências Contábeis. É professor nos Conselhos Regionais de Contabilidade, na Associação de Peritos; de pós-Graduação em Perícia Judicial e palestrante em diversos eventos nacionais sobre a aplicação da IA na prática diária.

Contatos

📧 @Prof.CarlosChelfo

✉ carlos.chelfo@gmail.com

🌐 <https://linktr.ee/prof.carloschelfo>

eu preciso ser um programador, conhecer de tecnologias ou gastar uma fortuna para usar IA na gestão do condomínio?”

Carlos Chelfo: a resposta é não! Hoje existem ferramentas de IA (gratuitas!) super acessíveis que qualquer pessoa com noções básicas de computador consegue utilizar. Vamos explorar algumas, já imaginando como síndicos e gestores podem aproveitá-las na prática, sem precisar de um departamento de informática, sendo elas:

- **Assistentes virtuais e Chatbots inteligentes:** talvez você já tenha ouvido falar do ChatGPT, aquele assistente de texto que conversa e responde dúvidas. Pois é, ele pode ser um grande aliado do síndico! Precisa redigir uma ata de reunião, um comunicado ou carta de cobrança para os



Como serão os novos tempos, com o uso da computação quântica? A tecnologia quântica vai afetar a manutenção predial e obras em condomínio?

A COMPUTAÇÃO QUÂNTICA utiliza qubits. Isso permite que computadores quânticos realizem operações complexas de maneira muito mais eficiente do que os computadores tradicionais. Esses princípios têm o potencial de revolucionar áreas como criptografia, simulação de moléculas para desenvolvimento de medicamentos e otimização de sistemas complexos, entre outros.

Estamos preparados para esta revolução tecnológica? Todos os sistemas de conhecimento e informação, poderão ser transformados? As transformações, não vão ocorrer somente nas fabricações dos materiais construtivos, em sua aplicação na construção civil ou nas manutenções prediais.

Hoje o uso da tecnologia BIM (Building Information Modeling) está intensificando a redução de custos, otimização de resultados, rapidez nas etapas, soluções sustentáveis, redução de impacto ambiental, nos projetos de obras preventivas/construtivas de manutenção predial. Com indicação de materiais mais sustentáveis, mais leves, menos combustíveis. Cabe a quem cuida das construções, “abrir o olho” para estas mudanças rápidas de padrão na manutenção predial e gestão condominial.

Um exemplo prático será a TECNOLOGIA QUÂNTICA, aplicada ao sistema de segurança instalado no prédio, ou seja, um leitor facial, com interface digital e sendo controlado a distância, por empresas de segurança de forma extremamente veloz. Outro exemplo é a gestão, a “tempo real”, identificando as tabelas de andamento de obras de manutenção predial. A escolha e o uso de novas tecnologias, poderá fazer a diferença, na qualidade de vida em condomínios.

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

f aparecidadefante

inadimplentes? O ChatGPT pode ajudar a escrever um rascunho em segundos. Basta você fornecer algumas informações (por exemplo: “texto cobrando taxa atrasada, com tom educado porém firme”) e ele gera um texto-base. Depois, é só ajustar os detalhes específicos. Isso economiza tempo e ainda melhora a comunicação. Além disso, ele pode revisar textos para evitar erros de português. Em resumo, tarefas textuais repetitivas (e chatas, rs) podem ser automatizadas de forma rápida e eficiente, liberando seu tempo para assuntos mais estratégicos.

• Planilhas inteligentes e análise de dados simplificada:

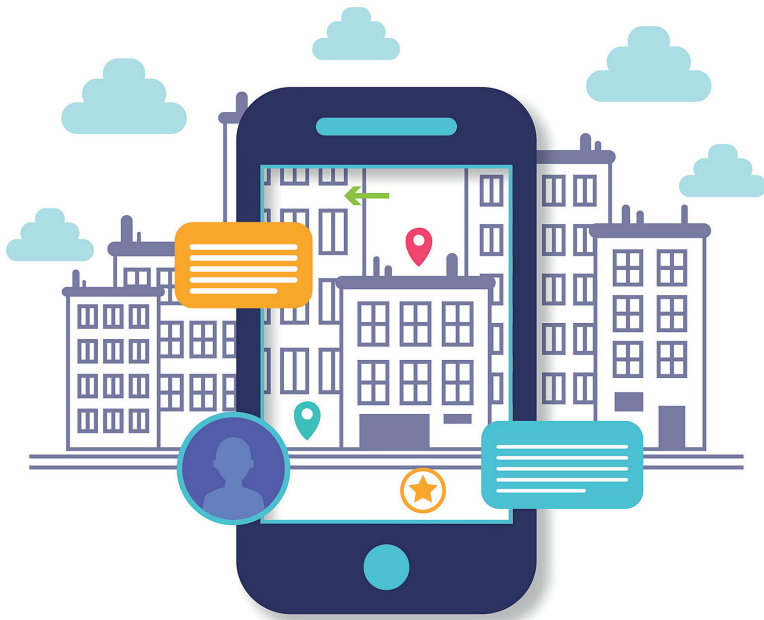
sabe aquela planilha Excel ou Google Sheets que você já usa para controlar as contas? Ela pode ficar “turbinada” com um pouco de IA. Muitos softwares de planilha hoje têm recursos de análise automática. Por exemplo, com poucos cliques é possível criar gráficos de fluxo de caixa previsto ou usar modelos prontos de previsão de gastos mensais. Algumas ferramentas oferecem insights do tipo: “este mês suas despesas com energia estão 20% acima do habitual” e criar sinais de alerta visuais – parecidos com o sinal de trânsito: verde, amarelo e vermelho. Não precisa programar nada – a própria ferramenta faz a análise e te mostra. Existem também complementos que utilizam Machine Learning (gratuitos) para prever tendências (como consumo de água ou probabilidade de inadimplência) a partir dos históricos. É quase como ter um consultor financeiro analisando seus dados em segundos.

• IA na comunicação com moradores:

além das finanças, a IA pode facilitar muito a interação diária no condomínio. Chatbots no WhatsApp ou no site da administradora podem responder dúvidas comuns dos condôminos automaticamente (qual o valor do boleto deste mês, como reservar o salão de festas, etc.), sempre respondendo com base na Convenção e Regimento Interno de cada condomínio. Assim, em vez de o síndico atender ligações a toda hora para as mesmas perguntas, um assistente virtual faz esse primeiro atendimento 24/7. Isso melhora a comunicação de forma fluida e libera tempo do gestor para focar em assuntos mais complexos.

Como vimos, não falta ferramenta acessível: de um chatbot conversando com moradores até uma planilha fazendo magia com seus números. O importante é saber que a **IA pode, sim, ser usada por qualquer síndico ou gestor, sem mistério**. Muitas dessas soluções têm versões gratuitas ou já fazem parte dos programas que você usa, como ChatGPT, Copilot e Gemini.

Repórter da RDC: acredito que seria interes-



sante explicar o que é Machine Learning...

Carlos Chelfo: Ok. Machine Learning, ou aprendizado de máquina, é uma área da inteligência artificial que ensina os computadores a aprender com dados, em vez de serem programados passo a passo para realizar uma tarefa. Em termos simples, o computador vai “aprendendo” sozinho a tomar decisões ou prever resultados com base no que já viu. Essa tecnologia já está presente em diversas aplicações do nosso dia a dia, como em recomendações de filmes, filtros de spam no e-mail e até em sistemas de reconhecimento de voz, como os assistentes virtuais.

Repórter da RDC: “Ok, mas como isso funciona na prática? Onde, de fato, a IA vai me ajudar no dia a dia do meu condomínio?”

Carlos Chelfo: Vamos ilustrar mais alguns cenários comuns e ver a IA em ação.

• **Cobrança de inadimplentes inteligente:** imagine que 5 (cinco) moradores estão atrasados neste mês. Normalmente, o síndico ou a administradora enviaria cartas ou cobraria via telefone, o que consome tempo e nem sempre é eficaz. Com IA, você pode priorizar e personalizar a cobrança. Um sistema inte-

ligente pode analisar o histórico e perfil de cada devedor e apontar qual abordagem tende a funcionar melhor: Fulano sempre paga após o segundo lembrete, Sicrano responde melhor a um contato telefônico, Beltrano talvez precise de um acordo parcelado. Além disso, ferramentas podem disparar lembretes automáticos por e-mail ou WhatsApp assim que o boleto vence, com linguagem cordial. Resultado: redução da inadimplência ao longo do tempo e menos esforço manual. O síndico ganha tempo e o condomínio melhora o caixa (isso é bom demais!).

• **Orçamento anual e controle gerencial:** chega final do ano, hora de fazer o orçamento do ano seguinte. Muitos síndicos ainda fazem isso com papel, caneta e calculadora, tentando prever inflação, reajuste de contratos, etc. Com IA, esse processo ganha um upgrade: plataformas podem sugerir um orçamento base considerando o histórico do condomínio e índices econômicos. Por exemplo, analisando que nos últimos 3 anos a média de aumento da conta de água foi 8%, de energia 5%, e que o salário dos porteiros deve subir conforme dissídio, o sistema projeta automaticamente um esboço de orçamento já com

esses acréscimos. Claro que o síndico pode ajustar dados (alguma obra planejada, por exemplo), mas já começa com um rascunho inteligente, em vez de partir do zero. Depois, durante o ano, o mesmo sistema vai comparando o orçado vs. realizado e alertando onde há desvios: “atenção, já usamos 80% da verba de manutenção em agosto” – talvez indicando necessidade de controle ou complemento. Essa gestão proativa evita sustos e facilita a prestação de contas, pois tudo fica documentado e explicado. Os moradores, ao verem um relatório, entendem claramente onde o dinheiro foi gasto versus o que estava planejado.

Todos esses exemplos têm algo em comum: **a utilização da IA facilita a vida e traz mais precisão na gestão.** E quando o síndico tem essas ferramentas na mão, ele consegue se dedicar mais à estratégia e ao relacionamento com os condôminos, em vez de “apagar incêndios” operacionais o tempo todo.

Estamos caminhando para um novo patamar de gestão condominial, unindo tecnologia e práticas eficientes. **A Inteligência Artificial não vem para substituir o síndico ou o gestor - vem para potencializá-los.** Aquilo que é repetitivo, maçante ou complexo demais vira rotina da máquina; e aquilo que exige julgamento, bom senso e decisão continua com os humanos, agora munidos de melhores informações.

Para síndicos e gestores, o recado é: não tenham medo de inovar. Você não precisa entender de algoritmos, apenas estar aberto a experimentar essas ferramentas acessíveis que apresentamos. Comece aos poucos: automatize uma planilha aqui, use um chatbot ali, e logo verá os ganhos em produtividade.

Como os fundamentos do tênis podem potencializar a gestão de um Síndico Profissional

O tênis, além de ser uma atividade esportiva estimulante, oferece uma série de benefícios valiosos para a saúde física e mental. Ao se envolver no tênis, você colhe recompensas como a melhoria da saúde cardiovascular e o aumento da resistência física. As idas e vindas à quadra não apenas fortalecem os músculos, mas também proporcionam um alívio do estresse, graças à liberação de endorfinas durante o exercício.

No entanto, o tênis vai além dos aspectos físicos. Ao praticar esse esporte, você aprimora a coordenação motora e tem a oportunidade de socializar, seja jogando individualmente ou em equipe. O tênis pode se adaptar ao seu nível de condicionamento físico, tornando-o acessível para todas as idades.

Analogamente, os fundamentos do tênis podem ser comparados às decisões de um Síndico Profissional na administração de um condomínio. Assim como a técnica é crucial para acertar uma bola com precisão, a base técnica é essencial para que um síndico profissional tome decisões informadas. Antecipar as jogadas do adversário reflete a necessidade de prever desafios e tendências na gestão condominial.

A adaptabilidade, tão importante em um jogo de tênis, também se reflete no dia a dia do síndico, que precisa ser flexível para lidar com mudanças, resolver conflitos e gerenciar imprevistos. Manter a concentração na quadra é análogo à atenção aos detalhes que um síndico deve ter ao analisar contratos, planejar orçamentos e garantir o bom funcionamento do condomínio.

Decisões de um síndico profissional exigem planejamento estratégico, rapidez e liderança, assim como um jogador de tênis planeja cada ponto, toma decisões rápidas durante o jogo e lidera sua performance. Em ambos os casos, a prática, o aprendizado contínuo e a habilidade de avaliar situações rapidamente são fatores cruciais para o sucesso.

Portanto, o tênis não é apenas um esporte, mas uma fonte de valiosas lições que se estendem para além da quadra, moldando a forma como abordamos desafios e tomamos decisões em diversos aspectos da vida.

Richard Guedes

Contador executivo, sócio fundador da RGcont Finanças e Condomínio, coordenador técnico da Comissão de Contabilidade Condominial do CRC-RJ e diretor nacional de auditoria da Associação Nacional da Advocacia Condominial.

Contato

© 21 99991-2090

Repórter da RDC: Você poderia falar um pouco sobre o que é algoritmo...

Carlos Chelfo: Posso sim. Imagine que um algoritmo é como uma receita de bolo. Ele é um conjunto de passos ou instruções que você precisa seguir para resolver um problema ou realizar uma tarefa. Assim como em uma receita, onde você tem instruções claras – “misture os ingredientes”, “leve ao forno por 30 minutos” – um algoritmo diz ao computador exatamente o que fazer, passo a passo, para chegar ao resultado desejado. Em resumo, algoritmos são as regras que guiam o comportamento do computador.

Seu tempo é valioso

Repórter da RDC: Como pode ser utilizado?

Carlos Chelfo: pode ser usado pensando em melhorias para o prédio, projetos comunitários, valorização do imóvel, ao invés de ficar caçando erro de cálculo em balancete. E ao adotar essas soluções, você também engaja os moradores, pois verá que a participação aumenta quando as coisas são bem comunicadas e transparentes. Encerrando, vamos reforçar alguns insights estratégicos que ficaram deste artigo:

- **Tecnologia acessível é aliada, não bicho de sete cabeças** - ferramentas de IA já estão ao nosso alcance e podem reduzir custos, melhorar a comunicação e embasar decisões. Basta dar o primeiro passo e aprender usando na prática do dia a dia.

- **Inovação e Transparência** - traga o tema para as conversas do condomínio. Que tal promover uma pequena apresentação na assembleia sobre inovação na gestão? Ou sugerir um treinamento rápido para os colaboradores sobre como utilizar a IA nas atividades condominiais? Envolver a todos gera apoio e compreensão.

Repórter da RDC: e aí, gostou do tema? Você está pronto para levar seu condomínio para a era da IA? Lembre-se: começar pequeno é melhor do que não começar. Talvez amanhã mesmo você possa testar uma dessas dicas. Quem sabe usar o ChatGPT para redigir aquela circular sobre utilização dos espaços comuns do condomínio ou orientar sobre o horário de mudanças e obras etc. – e sentir a diferença no uso da IA.



Cidades Inteligentes e Construção Sustentável

Quais tendências e inovações vão transformar os condomínios do futuro?

A engenharia e a construção civil estão sempre evoluindo para acompanhar as mudanças nas necessidades sociais, ambientais e tecnológicas. Entenda as principais tendências que estão moldando os futuros projetos de condomínios e que já começam a transformar a maneira como vivemos e convivemos em nossos espaços residenciais.

Novos tempos, novas demandas

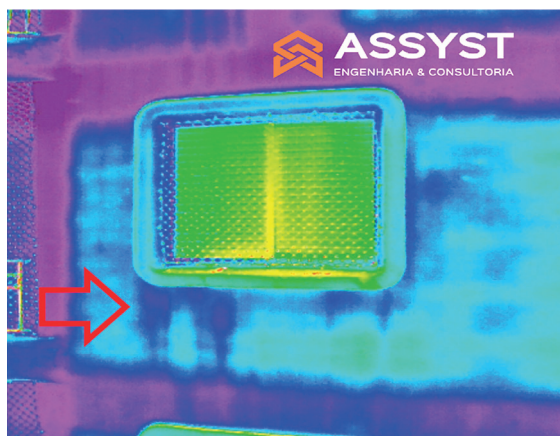
De acordo com a especialista Elaine Araújo, os futuros condomínios não serão apenas locais para morar, mas verdadeiros centros de convivência, trabalho e lazer integrados. O objetivo, segundo ela, é claro: “oferecer praticidade, qualidade de vida e bem-estar aos moradores, aproveitando ao máximo cada metro quadrado disponível”.

Tendências Construtivas: o futuro dos condomínios

A construção civil está adotando cada vez mais soluções sustentáveis e tecnológicas que redefinem a forma como os condomínios serão projetados no futuro. Adiante poderemos conferir algumas das principais tendências, indicadas pela especialista, que estão moldando esse novo cenário.

Arquitetura bioclimática

Esses são projetos que exploram a “ventilação cruzada, aproveitando ao máximo a luz natural, com a utilização de materiais capazes de minimizar a absorção de calor, que já é uma realidade em muitos condomínios” – comenta Araújo. Esses elementos proporcionam maior conforto térmico naturalmente, reduzindo o



Inspeção de fachada realizada com DRONE com câmera termográfica

consumo de energia elétrica com climatização artificial.

Materiais sustentáveis

Esses são materiais inovadores que “vêm ganhando espaço na construção civil, destacando-se pela sustentabilidade e baixo impacto ambiental” – destaca a especialista, que completa: “o concreto de baixo carbono, por exemplo, reduz expressivamente as emissões de CO₂ ao utilizar componentes alternativos em sua composição”. Outro exemplo citado pela especialista é a “madeira engenheirada, que oferece resistência estrutural e versatilidade arquitetônica”, além de

ser um recurso renovável. Técnicas de “bioconstrução, que utilizam materiais naturais e reciclados”, reforçam ainda mais esse compromisso ambiental – indica.

Essas soluções sustentáveis não apenas minimizam os danos e impacto ao meio ambiente, mas também preservam recursos naturais, proporcionando construções mais “eficientes, econômicas e alinhadas às necessidades das futuras gerações” – resume Araújo.

Eficiência Energética

A energia limpa ganha protagonismo nos novos condo-

mínios. Sistemas combinados de “energia solar e eólica, iluminação LED de baixo consumo e sensores inteligentes para gerenciamento eficiente da energia são estratégias que ajudam a reduzir despesas operacionais, beneficiando moradores e meio ambiente” – lista Araújo.

Essas tendências não são apenas novidades tecnológicas, mas representam um compromisso genuíno com a construção de um futuro mais sustentável, econômico e confortável para todos.

Tecnologia como Protagonista: revolução nos condomínios



Foto de uma fachada com jardim vertical e painéis solares

A transformação digital tem impulsionado mudanças significativas em todos os setores da sociedade, e a construção civil acompanha essa evolução de perto. A “incorporação de tecnologias avançadas nos condomínios está revolucionando o modo como moradores e gestores interagem com seus espaços residenciais e comunitários”, avalia a especialista.

Nos condomínios modernos, a tecnologia desempenha papel essencial. Sistemas inteligentes de “reconhecimento facial nas portarias elevam significativamente a segurança dos moradores; aplicativos integrados permitem gerenciar remotamente unidades e áreas comuns, proporcionando maior comodidade, praticidade e eficiência na rotina diária” – considera Araújo.

Além disso, cita a especialista, “drones equipados com câmeras térmicas são utilizados em inspeções técnicas, identificando de maneira rápida e precisa eventuais problemas estruturais e infiltrações em fachadas, telhados ou áreas de difícil acesso” – revela a especialista. Essa abordagem tecnológica permite antecipar “ações corretivas, reduzindo custos de manutenção e prevenindo prejuízos maiores ao condomínio” - revela.

Assim, o uso inteligente e estratégico das tecnologias digitais nos condomínios não apenas aumenta o conforto e a segurança dos moradores, mas também otimiza a gestão condominial, tornando-a mais ágil, eficiente e econômica.

Sustentabilidade em Destaque: o futuro da construção civil

A crescente preocupação com o meio ambiente tem impulsionado o setor da construção civil a investir em práticas cada vez mais sustentáveis, transformando a

maneira como os novos condomínios são projetados, construídos – e mantidos.

Atualmente, novos empreendimentos adotam soluções inovadoras, como sistemas para “reaproveitamento de água da chuva, utilização de painéis solares para geração de energia limpa, além da implementação de telhados verdes e jardins verticais” – cita Araújo. Essas iniciativas não apenas reduzem significativamente o impacto ambiental, mas também proporcionam economia real para os moradores.

Telhados verdes e jardins verticais – eles melhoram a “qualidade do ar e aumentam o conforto térmico nas edificações, reduzindo a necessidade de climatização artificial e os custos com energia e, portanto, o impacto ao meio ambiente – garante Araújo. Já os sistemas de captação e reuso de águas pluviais “diminuem consideravelmente o consumo de água potável, e os painéis solares geram energia limpa e renovável” – destaca a especialista, que completa: “além disso, destaca-se o uso de materiais reciclados ou de menor impacto ambiental, alinhando os projetos às melhores práticas da construção sustentável”.

Manutenção necessária

Entretanto, é essencial ressaltar que essas soluções “exigem manutenção preventiva cuidadosa para garantir seu bom funcionamento e evitar problemas futuros” – lembra Araújo. Telhados verdes, de acordo com ela, precisam de inspeções e cuidados periódicos para evitar infiltrações e danos estruturais. Já os painéis solares demandam “limpeza e verificações regulares para assegurar máxima eficiência e durabilidade” - ensina.

Dessa forma, a adoção cons-



Elaine Araújo

Engenheira Civil e fundadora da Assyst Engenharia. Especialista em Avaliações e Perícias. com atuação em inspeções prediais, fachadas, reformas e manutenção. Perita Judicial pelo TJSP e fiscal do CREA-SP. Atua com perícias, assistência técnica, fiscalização de obras e gestão conforme as normas NBR 16280 e 5674. Consultora, professora, palestrante e coautora do livro Empreendendo na Engenharia

Contatos

📧 @eng.elainearaujo
☎ 11 98106-3601

ciente e responsável dessas tecnologias sustentáveis, combinada com um plano estruturado de manutenção preventiva, representa um “compromisso real com o futuro, promovendo ambientes mais saudáveis, econômicos e sustentáveis para todos” - considera.

Inovações construtivas

A busca por eficiência e qualidade na construção civil tem impulsionado o desenvolvimento de novas técnicas e materiais construtivos. Exemplo disso é a construção modular, que consiste na “fabricação de módulos pré-fabricados que são posteriormente montados no local da obra” – destaca.

Redução de prazos e custos

Essa técnica tem se destacado por “reduzir prazos e custos, além de minimizar o desperdício de materiais”. Técnicas avançadas de iso-



O Início de Tudo: O Que Acontece Quando Assumimos um Condomínio

Depois de compartilhar no texto anterior como a gestão unificada pode tornar o dia a dia do condomínio mais eficiente e harmônico, quero agora falar um pouco do que acontece na prática, logo nos primeiros passos dessa jornada. Assumir a gestão de um condomínio é um grande desafio. Quem já passou por isso sabe.

Sempre que assumimos um novo condomínio, fazemos um levantamento completo da situação. Procuramos entender tudo: como estão as contas, se há pendências jurídicas, qual a estrutura física do prédio, como andam os contratos e as escalas dos funcionários. É uma etapa essencial para evitar surpresas e corrigir possíveis erros do passado. Se possível, conversamos com o antigo síndico para garantir uma transição tranquila e sem traumas.

Depois de cerca de 45 a 60 dias, chamamos uma assembleia para dividir com todos o que foi encontrado. É importante que os moradores saibam o cenário real e possam participar das decisões futuras com clareza e confiança.

Tem algumas situações que precisam de atenção imediata. Uma delas é o seguro do condomínio. Já vi de tudo nessa área: cobertura insuficiente, cláusulas que não fazem sentido, e até seguros pagos por anos sem que ninguém soubesse ao certo o que estava sendo coberto. Por isso, revisar esse item é uma das nossas prioridades.

Outra coisa que ajuda bastante é manter o cadastro dos moradores atualizado. Parece simples, mas faz toda a diferença. Ter esses dados organizados facilita a comunicação e ajuda bastante na hora de lidar com inadimplência ou emergências. Pedir que cada morador apresente um documento que comprove a titularidade do imóvel já na primeira assembleia costuma resolver bem isso.

Também olhamos com cuidado os acordos feitos com inadimplentes e as ações judiciais em curso. Conversar com o jurídico do condomínio e ter conhecimento do que foi combinado evita retrabalho e traz mais transparência. E, claro, tudo deve estar por escrito, com assinatura. Assim, ninguém se perde no meio do caminho.

Os contratos do condomínio também merecem atenção. Às vezes, o serviço é bom, mas o valor está acima do mercado. Em outros casos, o contrato não é seguido como deveria. Conversar com as empresas, alinhar expectativas e manter o que está funcionando bem costuma ser o melhor caminho.

Por fim, não podemos esquecer dos funcionários, próprios ou terceirizados. Analisamos a folha de pagamento, as escalas, os direitos trabalhistas, e exigimos da empresa terceirizada toda a documentação necessária para garantir que tudo esteja em dia. Isso protege o condomínio de problemas futuros e valoriza quem trabalha ali todos os dias.

No fundo, acredito que uma boa gestão é aquela que une responsabilidade e cuidado. Que escuta, orienta, organiza e acolhe. E é isso que buscamos fazer todos os dias: cuidar dos condomínios sendo parte dele também.

Graça Oliveira

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

Contato

✉ dedindeprosa.nikity@gmail.com

lamento térmico e acústico proporcionam maior conforto aos moradores, enquanto o uso de “materiais reciclados ou sustentáveis reforça o compromisso ambiental dos empreendimentos” – revela.

As inovações construtivas representam um avanço significativo na qualidade e sustentabilidade dos condomínios, atendendo às demandas de um mercado cada vez mais exigente.

Tendências revolucionárias

As tendências atuais da construção modular incluem tecnologias revolucionárias que estão impulsionando grandes transformações no mercado. De acordo com Araújo, a automação da produção, a impressão 3D e o uso de sistemas inteligentes estão tornando o setor mais rápido e eficiente.

Essas soluções tecnológicas não apenas “diminuem o tempo de execução das obras, mas também aumentam a qualidade e a precisão dos módulos construídos” – garante. Ao reduzir a interferência humana direta, é possível “minimizar erros e garantir maior segurança no resultado final” – revela.

A sustentabilidade também tem ganhado destaque na construção modular. Materiais reciclados e sistemas com alta eficiência energética são “planejados desde o início do projeto, contribuindo diretamente para a redução do impacto ambiental”.

Os imóveis projetados dessa maneira consomem “menos energia e são capazes de integrar soluções sustentáveis, como sistemas fotovoltaicos, de forma mais eficaz e visualmente integrada à arquitetura” – lembra. Essas práticas beneficiam tanto o meio ambiente quanto os ocupantes das edificações, promovendo uma economia significativa e um estilo de vida mais sustentável.

Mobilidade sustentável

A mobilidade urbana é um dos grandes desafios das cidades modernas, e os condomínios têm papel fundamental na promoção de soluções sustentáveis. Condomínios com “infraestrutura para bicicletas, veículos elétricos e sistemas compartilhados incentivam modos sustentáveis de transporte e facilitam o cotidiano dos moradores” – e da sociedade como um todo – indica.

Projetos inteligentes

Esses projetos combinam unidades residenciais, comerciais e de lazer em um mesmo complexo, oferecendo aos moradores a conveniência de acessar serviços e entretenimento sem a necessidade de longos deslocamentos.



Área interna de condomínio com bicicletário e carregadores elétricos

Essa integração “promove uma vida mais prática e dinâmica, além de incentivar a convivência comunitária e a valorização do empreendimento” – garante. Os empreendimentos multifuncionais representam uma resposta às necessidades contemporâneas de praticidade e integração, “otimizando o uso do espaço urbano e melhorando a qualidade de vida dos moradores. A mobilidade sustentável reduz custos, promove hábitos saudáveis e impacta positivamente o meio ambiente” – resume.

Congressos e Discussões Setoriais

Segundo Araújo, nos principais congressos de engenharia e gestão condominial, as discussões têm girado em torno da necessidade de manutenção preventiva, da digitalização dos processos de inspeção e da adoção de soluções sustentáveis. Os síndicos que participam desses eventos estão “cada vez mais conscientes da importância de planejamento e monitoramento contínuo” – conta.

Essas tendências são temas frequentes em congressos e palestras do setor, com destaque especial para “as questões ambientais, tecnologia e qualidade de vida e têm discutido ativamente como integrar essas tendências de maneira prática e eficiente nos novos projetos”.

O Futuro é agora!

O futuro promete ainda “mais avanços, como o uso crescente de inteligência artificial para gestão predial, prédios inteligentes com operação automatizada, e monitoramento avançado que facilita a manutenção preventiva e corretiva” – prevê.

Novos desafios, novos tempos

A engenharia e a construção civil já estão respondendo aos desafios dos novos tempos, adotando tecnologias e práticas sustentáveis que tornam os condomínios mais inteligentes, econômicos e agradáveis. Na visão da especialista, investir nessas soluções não é apenas uma tendência, mas uma necessidade para o futuro da vida urbana.

A construção civil está se adaptando às demandas atuais com “soluções inovadoras e sustentáveis, garantindo um futuro melhor e mais seguro para as próximas gerações e, dessa forma, os condomínios do futuro serão mais eficientes, sustentáveis e tecnologicamente integrados, exigindo uma gestão mais técnica e qualificada” – vaticina.

Manutenção

Nesse cenário, a inspeção predial e a gestão das fachadas desempenham um papel fundamental, assegurando segurança, valorização patrimonial e redução de impactos ambientais. Para acompanhar essa evolução, “os síndicos precisarão cada vez mais se especializar para lidar com edifícios equipados com tecnologias avançadas e sistemas robustos” – prognostica. Assim, contar com uma “assessoria de engenharia qualificada será essencial para garantir uma administração eficiente, reduzindo riscos e otimizando a manutenção dos empreendimentos” – avisa.

Um tema que merece atenção dos condomínios e do síndico!

AS REGRAS PARA UMA BOA
RELAÇÃO DE SEGURANÇA
ENTRE OS MORADORES DEVEM
SER RESPEITADAS POR TODOS



Como ela pode impactar a vida de um condomínio? Como zelar pela segurança no seu condomínio? Quais são os maiores cuidados na hora de planejar a segurança? Essa e outras perguntas foram feitas pelo repórter da Revista dos Condomínios para um especialista em segurança patrimonial, Ricardo Trajano, com mais de 30 anos de experiência no setor imobiliário.



Repórter da Revista dos Condomínios: Por que aumentar os investimentos em segurança nos condomínios?

Ricardo Trajano - Tel Aviv: Tenho 32 anos de experiência no setor de segurança para condomínios. Sejam eles residenciais, mistos ou comerciais. Os dispositivos quando colocados nos condomínios servem como barreiras para dificultar a entrada de pessoas não autorizadas.

Repórter da Revista dos Condomínios: Quais os dispositivos mais comuns e importantes no setor de segurança?

Ricardo Trajano - Tel Aviv: Os mais comuns são as câmeras, sensores eletrônicos de presença, sensores eletrônicos para evitar que pulem um muro e outros dispositivos eletrônicos. Mas o grande diferencial sempre será o ser humano treinado e capacitado periodicamente.

Repórter da Revista dos Condomínios: Qual a necessidade desse treinamento periódico e qual o tempo dessa periodicidade?

Ricardo Trajano - Tel Aviv: O treinamento que é realizado na minha empresa é realizado a cada três meses, que dá um total de 4 treinamentos ao ano. A necessidade de você estar capacitando em períodos regulares é a massificação dos procedimentos internos ao condomínio em relação as suas rotinas. Isso aplicado não apenas aos porteiros, quanto aos seguranças que porventura trabalhem nesse condomínio.

Em relação aos condôminos é necessário que sejam chamados a participar dos trei-

namentos e palestras para que o esforço em conjunto possa surtir um efeito mais efetivo. Por exemplo, se o condômino chega ao condomínio com carro diferente (alugado ou comprado recentemente) ele será barrado o que vai causar estresse e constrangimento ao funcionário. O condômino, por regra, deve avisar com antecedência de 24h, se possível, para aumentar o grau de segurança de todos. Se uma pessoa quebra a regra põe em risco todo os condôminos.

Repórter da Revista dos Condomínios: Você poderia contar algum caso que possa ilustrar esse tipo de situação?

Ricardo Trajano - Tel Aviv: Um condomínio da Zona Norte em que atuamos em duas portarias, com 24h de serviço. Um dos moradores de um bloco, a mulher tinha trocado de carro e não avisou nem o síndico e nem a portaria. Quando chegou a portaria central ela não adentrou ao condomínio, porque o porteiro barrou. Ele reconheceu a moradora, mas não abriu até que ela desembarcasse do carro e se identificasse e ele pudesse realizar o novo registro do carro. E ela não ficou zangada ou constrangida porque tinha participado anteriormente da palestra de segurança do condomínio.

Repórter da Revista dos Condomínios: E quanto aos entregadores de comida, lanche, farmácia e outros? Como tratar da segurança nesses casos?

Ricardo Trajano - Tel Aviv: Primeiro, fazer um cadastro de todos os entregadores das redondezas. Segundo, não adentrar com a moto no perímetro do condomínio, nem



“

PRIMEIRO SER UMA EMPRESA IDÔNEA E TRABALHAR COM AS DIRETRIZES E NORMATIVAS DA POLÍCIA FEDERAL, QUE MAPEIA E NORMATIZA AS EMPRESAS DE SEGURANÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO. EM SEGUNDO, É IMPORTANTE VER SE A EMPRESA EM QUESTÃO ESTÁ REGISTRADA AO SINDICATO DAS EMPRESAS DE SEGURANÇA. EM TERCEIRO, BUSCAR CLIENTES E REFERÊNCIAS DA EMPRESA EM QUESTÃO NO MERCADO.



Ricardo Trajano da Silva

Formado em Gestão Empresarial, possui capacitação em resolução de pessoas que correspondam às demandas do mercado na área de segurança e facilities. Com mais de 30 anos atua no setor comercial e, profissionalmente, como Executivo de Negócios no Grupo Tel Aviv. É especialista em nichos comerciais voltados a condomínios residenciais e empresariais, indústrias, shoppings, laboratórios farmacêuticos e grandes lojas de departamentos.

Contato

☎ (21) 96436-3654

✉ ricardo.trajano@telaviv.com.br

com a moto, capacete ou com a bag (mochila de entrega). Ele fica do lado de fora ou em um compartimento específico construído para os entregadores, até o morador descer e pegar o que comprou.

Repórter da Revista dos Condomínios: E esse processo tem que estar registrado na Convenção do condomínio?

Ricardo Trajano - Tel Aviv: Essa regra tem que estar bem clara e objetiva de forma que o condômino compreenda que o entregador não pode subir. Porque ele pode vir a circular dentro do condomínio realizando, eventualmente, várias entregas, o que pode gerar um problema de segurança interna. Porque a gente nunca sabe, verdadeiramente, com quem estamos tratando e, ocorrendo uma oportunidade, o condomínio pode vir a sofrer algum incidente. Principalmente com criança, mulheres ou idosos. E essa é a preocupação, que é vital. Quanto mais dificultar a ação é melhor para impedir qualquer ocorrência, de uma forma geral.

Repórter da Revista dos Condomínios: Você, na sua experiência, pode dizer que o número de casos está aumentando?

Ricardo Trajano - Tel Aviv: Sim, principalmente em pequenos condomínios que não tem condições de contratar um porteiro noturno, porque as ocorrências são em número maior durante a noite. Tais como: roubo de portão e grade de alumínio, bicicletas; invasão de condomínio com o roubo de instalação de gás e registro de água, por exemplo. Teve um caso na Zona Norte, se eu não me engano, em Vila Isabel, que um ladrão conse-

guiu roubar uma boa parte da tubulação do gás. A sorte foi que a estrutura estava desligada ou inoperante.

Repórter da Revista dos Condomínios: A retirada dessas instalações de gás pode vir a causar um acidente grave, não?

Ricardo Trajano - Tel Aviv: Sim. Desde a morte por inalação do gás e incêndio, o que pode vir a acarretar a perda de vidas e patrimônio.

Repórter da Revista dos Condomínios: O que devemos avaliar em um fornecedor de segurança para um condomínio na hora de decidir pela contratação ou não?

Ricardo Trajano - Tel Aviv: Primeiro ser uma empresa idônea e trabalhar com as diretrizes e normativas da Polícia Federal, que mapeia e normatiza as empresas de segurança do estado do Rio de Janeiro. Em segundo, é importante ver se a empresa em questão está registrada ao sindicato das empresas de segurança. Em terceiro, buscar clientes e referências da empresa em questão no mercado. Se ela atua, com certeza ela terá referências para oferecer e bons serviços. Hoje, o Grupo Tel Aviv trabalha com uma GSI (Gerência de Segurança e Inteligência) dando suporte operacional, técnico junto aos colaboradores (funcionários) e clientes. A companhia trabalha em três valores: Força, justiça e modernidade.



GRUPO TEL AVIV

Contatos

✉ comercial@telaviv.com.br

🌐 www.telaviv.com.br

☎ (21) 3199-0300

☎ (21) 97279-4395

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

QUAL É O OBJETIVO DA AUDITORIA EM CONDOMÍNIO?



SÍNDICO PODE CONTRATAR AUDITORIA

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

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

AUDITORIA INVESTIGATIVA

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

AUDITORIA PREVENTIVA

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

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



REALIZE UM ORÇAMENTO CONOSCO E MELHORE A ADMINISTRAÇÃO DO SEU CONDOMÍNIO



Realizamos os serviços:

Legalização de empresas
Contabilidade Empresarial
Simples Nacional
Lucro Nacional
Lucro 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



Síndico Profissional: como colocar preço no valor?

A figura do síndico profissional, ou seja, aquele que não é morador do próprio condomínio, existe há muito tempo. No entanto, nos últimos anos, essa modalidade de gestão vem se popularizando cada vez mais. Isso ocorre porque os condomínios, por sua vez, são tratados cada dia mais como empresas, com diversas obrigações legais e fiscais a serem cumpridas. Assim, a ideia de contar com uma representação jurídica capacitada passou da figura do morador engajado para a necessidade de um gestor com conhecimentos técnicos e especialização. Diante desse novo cenário, porém, também surgiram diversas figuras sem preparo que se aproveitam da facilidade de acesso à função. A atividade de síndico profissional, hoje, não exige critérios mínimos, como formação acadêmica ou técnica. Dessa forma, muitos condomínios acabam elegendo síndicos que se autodenominam “profissionais”, mas que carecem de especialização real para gerir um empreendimento tão complexo.

Mas, afinal, como escolher o profissional ideal para a gestão do seu condomínio? Infelizmente, muitos condôminos ainda utilizam apenas um critério para essa escolha: o preço. Essa decisão, porém, pode gerar arrependimentos a curto ou médio prazo, pois colocar o patrimônio nas mãos de um gestor desqualificado pode trazer riscos legais, administrativos e financeiros. Além disso, a privacidade e a segurança dos moradores podem ser comprometidas.

Por outro lado, existem síndicos altamente capacitados que compartilham o mercado com esses “síndicos de oportunidade” e muitas vezes são forçados a aceitar contratos desfavoráveis para atrair clientes. Isso pode comprometer a qualidade do serviço prestado, gerando frustrações tanto para o profissional quanto para os moradores do condomínio.

Para evitar esse tipo de situação e garantir uma administração eficiente, é essencial procurar referências no mercado. Antes de contratar um síndico profissional, conheça condomínios que ele já administra e avalie o estado de manutenção desses empreendimentos. Além disso, converse com o profissional e avalie suas habilidades na mediação de conflitos, sua relação com os prestadores de serviço e seu comprometimento com os moradores. Afinal, mais do que gerir o patrimônio, o síndico também gerencia pessoas e suas necessidades diárias.

Outro ponto fundamental é entender como o síndico interpreta investimentos financeiros e quais são suas propostas para o desenvolvimento do condomínio. O profissional deve estar preparado para planejar e executar melhorias, sempre considerando a melhor relação custo-benefício. Se você é síndico, é importante compreender que nem sempre sua proposta será escolhida em uma assembleia. No entanto, é essencial continuar investindo em qualificação e atualização constante. O cliente que valoriza um trabalho bem-feito irá reconhecer sua dedicação e profissionalismo. Para os condôminos, a dica é clara: levem os candidatos a debates, entrevistem-nos e busquem entender o real valor do serviço que será prestado. O preço cobrado é uma consequência da qualidade da gestão que será oferecida. Quando condôminos e síndicos qualificados compreendem a diferença entre valor e preço, o mercado se torna mais atrativo e o padrão de excelência se fortalece.

Larissa Azevedo

CEO da Dharma Condo, formada em Negócios Imobiliários e pós-graduanda em Direito Condominial. Corretora de Imóveis credenciada pelo CRECI-RJ e certificada pelo IREM® (Instituto de Gestão Imobiliária), atua como palestrante e Síndica Profissional, acumulando mais de 10 anos de experiência em gestão de condomínios.



Expediente



REVISTA DOS
CONDOMÍNIOS

CHIEF EXECUTIVE OFFICER

JORNALISTA RESPONSÁVEL / EDITOR

CONSELHO EDITORIAL

GERÊNCIA

COMERCIAL

EDITORÇÃO

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 CONDÔMINIOS, 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