



# REVISTA DOS CONDOMÍNIOS

ANO 2 | EDIÇÃO 35 | JUNHO /2025

## DESIGN DE INTERIORES

PROJETO DE ÁREA DE LAZER  
PODE MUDAR A CARA DO  
CONDOMÍNIO E DA SUA CASA

## VEÍCULOS ELÉTRICOS

O QUE É IMPORTANTE SABER  
SOBRE O ASSUNTO PARA  
EVITAR RISCOS E ACIDENTES

# Denúncia

**Prédios novos na Grande  
Vitória podem desabar**

## GARANTIDORAS

QUAIS AS VANTAGENS  
QUE ELAS TRAZEM  
PARA OS SÍNDICOS E  
CONDOMÍNIOS?

## LOCAÇÃO DE CURTA TEMPORADA

QUAIS AS VANTAGENS  
E DESVANTAGENS  
PARA O CONDOMÍNIO?





**Francisco Egito**

**Direção**

### Formação de Síndicos e Gestores Condominiais



**Início: julho 2025**



Segundas e quartas  
18h30 às 21h30



**Prof. Bruno Dias**

### Assembleia Condominial



**30/07, 31/07 e 01º/08/2025**



17h às 20h



**Prof. Raphael Luz**

### Inadimplência e Condomínios



**05, 07 e 08/08/2025**



19h às 21h



APONTE A CÂMERA  
PARA O QR CODE E  
ACESSE NOSSO SITE





# GOLPES IMOBILIÁRIOS

Armadilhas que você precisa evitar



**V**ocê encontra o imóvel do jeito que sempre quis, em uma ótima localização, por um bom preço e acha que está realizando um sonho. Depois de assinar o contrato, contudo, começam os problemas e você percebe que tudo virou um pesadelo.

Essa situação é bem mais comum do que pode parecer. O ramo imobiliário é bastante complexo e uma negociação pode esconder

diversas armadilhas para compradores desavisados. “Uma negociação imobiliária pode esconder diversas situações de risco para o comprador, que podem resultar em muita dor de cabeça e, em alguns casos, até na perda do imóvel” explica o Presidente da Comissão de Direito Condominial da Subseção OAB/SC em Blumenau, o advogado Felipe Fava Ferrarezi.

Como exemplo, Ferrarezi cita cinco armadilhas mui-

**O ATO DE INVESTIGAR A SITUAÇÃO DO IMÓVEL, CHAMADO DE DUE DILLIGENCE IMOBILIÁRIO, É FUNDAMENTAL PARA EVITAR FRAUDES, GOLPES E NEGÓCIOS ARRISCADOS.**





# O contrato de administração auxiliar de condomínios

*A importância dessa ferramenta na gestão condominial*

A administração auxiliar de condomínios se insere em um cenário de crescente profissionalização dos serviços voltados à gestão condominial. O avanço da urbanização e a consequente verticalização das cidades impuseram desafios à gestão dos empreendimentos imobiliários, tornando necessária a adoção de práticas mais especializadas e eficientes. A gestão condominial, antes desempenhada predominantemente pelos próprios moradores ou síndicos eleitos, passou a demandar conhecimentos técnicos específicos, envolvendo questões financeiras, administrativas, jurídicas e operacionais, abrindo espaço para gestores condominiais especializados.

A administração de condomínios tornou-se mais complexa à medida que os empreendimentos passaram a contar com estruturas maiores e mais sofisticadas, incluindo diversos serviços e equipamentos compartilhados, como portarias eletrônicas, sistemas de segurança e áreas de lazer. Além disso, o aumento das exigências legais e regulatórias, especialmente no que diz respeito à transparência e à prestação de contas, intensificou a necessidade de gestão profissional. Nesse cenário, as administradoras de condomínios consolidaram-se como parceiras essenciais, oferecendo suporte técnico e operacional ao síndico em sua função de gerir o condomínio com eficiência.

Do ponto de vista jurídico, a atuação de uma administradora como auxiliar na gestão de condomínios exige a formalização de um contrato específico que defina, de maneira clara e precisa, os serviços contratados, assim como os direitos e deveres de ambas as partes. Esse contrato deve detalhar com precisão as atribuições da administradora, que podem incluir: gestão financeira (como o controle de contas e a arrecadação das contribuições condominiais), execução de rotinas administrativas (elaboração de pastas de prestação de contas, relatórios, circulares, boletos e notificações), assessoramento quanto ao cumprimento das obrigações fiscais e tributárias, execução de tarefas relacionadas ao departamento pessoal e apoio à gestão operacional exercida pelo síndico.

Segundo Rubem do Carmo Elias “o contrato de prestação de serviços de administração de condomínios constitui uma das modalidades contratuais mais abrangentes no âmbito dos contratos imobiliários, diante da multiplicidade de providências adotadas por uma administradora de condomínios, que se aproximam de uma série de atividades profissionais regulamentadas”. A administradora deve ter como escopo mínimo quase uma centena de procedimentos subdivididos em: (i) Gestão Administrativa; (ii) Gestão de Recursos Humanos; (iii) Gestão Financeira; (iv) Gestão Tributária e (v) Gestão de Assuntos Jurídicos.

## 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, eu apresento a vocês mais uma edição da nossa REVISTA. Estamos trazendo informações relevantes para síndicos e condôminos. Para quem é morador da Grande Vitória, nós trazemos, na manchete, o alerta do engenheiro Civil, com mais de 35 anos de experiência no mercado imobiliário, Maurício Ceotto, sobre o risco de desabamento dos prédios novos na Grande Vitória, no estado do Espírito Santo.

De acordo com ele, uma substância contaminante foi misturada ao concreto das edificações e está por trás da fragilidade resultante nas estruturas desses edifícios. Ainda de acordo com Ceotto, diversos pareceres e laudos relativos a esta contaminação já foram elaborados. Ele destaca que, em um dos laudos elaborados, ficou constatado que a obra possui “diversos vícios construtivos e erros de execução e que foram agravados pelo uso demasiado” da tal substância. Essa denúncia, com certeza, vai mobilizar a atenção dos nossos leitores.

E ainda destaco matéria indicando como evitar riscos e acidentes com carros elétricos. As dicas podem ser importantes para o síndico que está pensando em fazer obras para atender essa “nova” demanda. Abordamos, também, em outra matéria, as vantagens e desvantagens das locações de curta temporada. As implicações administrativas, de ambiente, a questão da segurança e outras. Na matéria sobre garantidoras, explicamos o que são e quais as vantagens e desvantagens de se ter os serviços de uma garantidora. Em seguida, na matéria de Design de Interiores, trazemos um projeto muito bonito da designer Camilla Dias, que promoveu uma mudança importante de valor no ambiente de uma área externa de uma casa de condomínio.

É isso, pessoal. Espero que gostem do que trabalhamos para vocês. Boa leitura para todos nossos leitores!

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

## ÍNDICE

**3** Golpes imobiliários: Armadilhas que você precisa evitar

**6** Locação por curta temporada em condomínios: desafios e soluções no âmbito da segurança

**10** Piscinas e áreas de lazer: valorização e bem-estar nos condomínios

**15** Grande risco estrutural para centenas de condomínios na grande vitória que podem desabar

**32** Veículos elétricos em condomínios: riscos e acidentes

**39** Garantidora: ter ou não ter? Eis a questão



**ADQUIRIR  
APARTAMENTO COM  
DESPESAS DE CONDOMÍNIO  
EM ATRASO: DE ACORDO COM O  
ARTIGO 1.345 DO CÓDIGO CIVIL,  
AS DÍVIDAS DE CONDOMÍNIO  
RECAEM SOBRE O IMÓVEL**

to comuns para ficar de olho na hora de comprar um imóvel:

Adquirir apartamento com despesas de condomínio em atraso: de acordo com o artigo 1.345 do Código Civil, as dívidas de condomínio recaem sobre o imóvel. Assim, se elas não forem quitadas antes da venda se concretizar, elas serão de sua responsabilidade.

Adquirir imóvel com metragem menor e o contrato prever a cláusula ad corpus: “ad corpus” significa que o preço da venda é estipulado sobre o imóvel como um todo, sem qualquer definição de metragem. Nesse caso, o comprador não tem direito a complementação de área nem desconto no preço.

Contrato assinado pelo vendedor casado e não assinado pela esposa: o artigo 1.647 do Código Civil determina que nenhum dos cônjuges pode vender bens imóveis sem autorização do outro (exceto no regime de separação total de bens). Se

you comprar um imóvel assinado apenas pelo marido ou apenas pela esposa, a negociação pode ser anulada.

Adquirir imóvel penhorado por determinação da Justiça: a penhora é uma maneira de garantir que o devedor pague a dívida. O imóvel penhorado pode ser adjudicado, ou seja, transferido para pagar a dívida com o credor. Se você comprar um imóvel nessa situação, você corre o risco de perdê-lo.

Adquirir um imóvel sem realizar qualquer análise de risco e investigação sobre o bem: o ato de investigar a situação do imóvel, chamado de due diligence imobiliário, é fundamental para evitar fraudes, golpes e negócios arriscados.

“Com atenção a essas situações, é possível evitar uma série de problemas no futuro. O mais indicado, porém, é contar com o auxílio de um advogado especialista para avaliar e orientar a negociação” pontua Ferrarezi.



**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**

📧 @felipecavaferrarezi  
☎ 47 9181-0505



# LOCAÇÃO POR CURTA TEMPORADA EM CONDOMÍNIOS



## DESAFIOS E SOLUÇÕES NO ÂMBITO DA SEGURANÇA

A locação por curta temporada tem se tornado uma tendência crescente, impulsionada por plataformas tipo Airbnb e Booking. No entanto, essa modalidade de hospedagem tem gerado debates em condomínios residenciais, levantando questões jurídicas, administrativas e até mesmo de convivência entre os moradores.

A lei do inquilinato permite a locação por curta temporada. No entanto, a possibilidade de restringi-la dentro dos condomínios depende da convenção condominial e das re-

gras estabelecidas em assembleia.

De acordo com a advogada condominial, Carolina Pereira, “o Superior Tribunal de Justiça (STJ) já se posicionou que os condomínios podem proibir ou limitar esse tipo de locação, desde que a restrição esteja expressamente prevista na convenção” – ressalta e completa: “em casos em que não há proibição expressa, a prática tende a ser permitida, desde que respeite as regras gerais do condomínio”.

Desse modo, caso o condomínio deseje res-

O SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA (STJ) JÁ SE POSICIONOU QUE OS CONDOMÍNIOS PODEM PROIBIR OU LIMITAR ESSE TIPO DE LOCAÇÃO, DESDE QUE A RESTRIÇÃO ESTEJA EXPRESSAMENTE PREVISTA NA CONVENÇÃO

UMA DAS “PRINCIPAIS PREOCUPAÇÕES DOS CONDOMÍNIOS É O AUMENTO DA CIRCULAÇÃO DE PESSOAS DESCONHECIDAS NAS ÁREAS COMUNS, O QUE PODE IMPACTAR A SEGURANÇA DOS MORADORES

tringir ou proibir as locações por curta temporada, “deve alterar sua convenção condominial, que exige aprovação de 2/3 dos condôminos – em acordo com o artigo 1.351 do Código Civil” – cita a Pereira.

**Locações de curta temporada:** mais detalhes

Um dos principais impactos das Locações por Curta Temporada em condomínios está relacionada a segurança e o controle de acesso. Isso porque, uma das “principais preocupações dos condomínios é o aumento da circulação de pessoas desconhecidas nas áreas comuns, o que pode impactar a segurança dos moradores” – identifica a especialista. O fluxo constante de novos visitantes dificulta a identificação de quem “realmente reside no prédio, exigindo medidas mais rigorosas de controle de acesso, a fim de minimizar os riscos de furtos, invasões, fraudes e outras ameaças à segurança” – enumera Pereira.

**Tecnologia:** possibilidade de maior controle de acesso

Dessa forma, os condomínios que permitem a locação por curta temporada

“devem investir em soluções tecnológicas para reforçar a segurança, como: cadastro obrigatório de hóspedes na portaria; monitoramento dos visitantes; limitação da quantidade de ocupantes por unidade; câmeras de monitoramento; aplicativos para gerenciamento de visitantes; controle de acesso com QR Code, emitido para cada novo hospede; fechaduras eletrônicas; reconhecimento facial; senhas temporárias; aplicação de penalidades em caso de descumprimento e definição de regras para o uso de áreas comuns” – enumera a especialista, a partir da própria experiência em gestão de condomínios.

**Tecnologias:** o que elas proporcionam?

A implementação dessas tecnologias, aliada a uma regulamentação clara e eficiente, é o caminho para condomínios que buscam equilibrar flexibilidade, segurança e bem-estar coletivo. Além da implementação das regras, é preciso que haja uma “fiscalização adequada no condomínio, para que haja eficácia das normas estabelecidas, o que deve ser



**Carolina Pereira da Costa**

É bacharel em Direito (UCP) com educação complementar em Direito Processual (PUC-Rio) e técnica em Contabilidade (Senac) e pós-graduanda em Direito Condominial pela Verbo Jurídico. Ela é sócia do escritório Perroni & Pereira Advogadas, fundado em 2016, especializado em Direito imobiliário e Condominial.

**Contatos**

📧 @perroni&pereira

✉ gperronipereira@gmail.com

feito a partir de um treinamento adequado dos porteiros para identificação rigorosa dos hóspedes e visitantes”.

A integração da portaria com sistemas digitais de controle de acesso e “auditoria periódica das locações por curta temporada, onde o síndico possa exigir dos proprietários que fazem locação por curta temporada, relatórios para verificar se as normas estão sendo cumpridas, entre outras medidas de segurança devem ser implementadas e seguidas rigorosamente” – ensina a especialista.





# Lei do inquilinato: direitos, reajustes e polêmicas em pauta

A Lei do Inquilino (Lei 8.245/1991) regula as relações entre locadores e locatários no Brasil, equilibrando direitos e deveres de ambas as partes. Em linguagem clara, os pontos-chave que definem a lei e as controvérsias atuais são os seguintes:

**1. Direitos e Deveres Básicos** – Antes de mais nada, uma dica se faz oportuna para locatários e locadores: contratos claros e diálogo evitam 90% dos conflitos. Na dúvida, consultar um especialista é sempre válido.

## Inquilinos:

- **Estabilidade:** não podem ser despejados sem justa causa ou processo judicial (exceto em casos como não pagamento após notificação).
- **Reajuste limitado:** Aumentos anuais seguem índices como IGP-M ou IPC, definidos no contrato.
- **Depósito:** limitado a até 3 meses de aluguel, com devolução em 30 dias após o fim do contrato (descontados danos).

## Proprietários:

- **Garantias:** podem exigir fiador, seguro-fiança ou depósito.
- **Reparos:** responsáveis por reformas estruturais (elétrica, hidráulica), enquanto o inquilino cuida de pequenos reparos.
- **Respeito ao contrato:** proibidos de aumentar aluguel fora do prazo ou discriminar locatários.

## 2. Reajuste de Aluguel: o “Nó” do IGP-M

O índice IGP-M (usado em 80% dos contratos) é alvo de críticas por acumular alta inflação histórica. Inquilinos pressionam por adoção do \*IPCA\* (menos volátil), enquanto proprietários defendem a liberdade contratual.

## 3. Despejo: regras rígidas

Só é permitido via ação judicial, exceto em casos de:

- **Não pagamento** (após 3 meses de inadimplência e notificação).

- **Uso irregular do imóvel** (ex.: atividades ilegais ou sublocação não autorizada).

- **Fim do contrato:** Se o locador precisar do imóvel para morar (com aviso de 30 dias em contratos mensais).

## 4. Pandemia e Novas Regras

Durante a COVID-19, leis emergenciais suspenderam despejos por inadimplência (2020-2021), gerando debates sobre até onde o Estado pode intervir em contratos privados.

## 5. Polêmicas em Debate

Segurança jurídica: proprietários reclamam de morosidade judicial em despejos.

**Discriminação:** locatários denunciam exigências abusivas (ex.: renda 4x o aluguel).

**PL 3.467/2021:** proposta no Congresso para flexibilizar regras, como redução do depósito para 1 mês e despejo extrajudicial em casos graves.

**Conclusão:** a lei busca proteger inquilinos sem asfixiar proprietários, mas a tensão entre acesso à moradia e rentabilidade do mercado segue inflamando discussões. Enquanto o Congresso debate mudanças, o Judiciário segue abarrotado de ações – prova de que o tema está longe de um consenso.





## EM TEMPOS DE TECNOLOGIA HÁ UM AUMENTO DO RISCO DE ATAQUES HACKERS E INVASÃO DE SISTEMAS, O QUE TORNA RECOMENDADO A CONTRATAÇÃO DE UM 'SEGURO CIBERNÉTICO PARA CONDOMÍNIOS INTELIGENTES'

**Síndico:** preste atenção na importância do seguro

A especialista diz, por fim, que a contratação de um seguro com cobertura específica contra responsabilidade civil de hóspedes é uma decisão que dá garantias importantes para a gestão. E ela dá exemplos: “danos em áreas comuns e cibernéticos, me parece bastante adequado”. Isto porque os condomínios que permitem a locação

por curta temporada “têm os riscos potencializados, devido ao alto fluxo de hóspedes e visitantes, tornando a cobertura securitária ainda mais essencial” – comenta Pereira.

### **Evitando passivos para o condomínio e dor de cabeça para todos**

Para evitar ações judiciais contra o condomínio por danos a turistas e visitantes é “fundamental a contratação de um ‘Seguro de Responsabilidade Civil para Hóspedes’ que tenha cobertura para acidentes ocorridos dentro do condomínio envolvendo hóspedes, tais como: quedas, cortes ou afogamentos” – indica. E ela segue catalogando outro tipo de seguro. Dessa vez para ‘Danos em Áreas Comuns por Hóspedes’ “com cobertura contra vandalismo e danos causados por hóspedes, tais como: quebra de vidros e móveis em áreas comuns; danos à academia, elevadores ou salão de festas”.

E, para terminar, ressaltando que não é o item menos

importante, “em tempos de tecnologia há um aumento do risco de ataques hackers e invasão de sistemas, o que torna recomendado a contratação de um ‘Seguro Cibernético para Condomínios Inteligentes’ que utilizam portarias remotas, reconhecimento facial e fechaduras digitais com cobertura contra fraudes em sistemas de acesso. Segundo ela esse risco é real e requer atenção, pois pode promover o “roubo de dados dos moradores e hóspedes e ataques cibernéticos contra servidores do condomínio” – garante. A contratação desse seguro visa garantir a proteção contra fraudes e vazamento de informações sensíveis – e portanto, com implicações na LGPD

Para terminar, a especialista faz o seguinte comentário: “com tudo isso, condomínios que investem em tecnologia e normativas rigorosas conseguem equilibrar a flexibilidade da locação com a segurança da coletividade, garantindo um ambiente protegido para todos”.





# PISCINAS E ÁREAS DE LAZER

## VALORIZAÇÃO E BEM-ESTAR NOS CONDOMÍNIOS

Nos condomínios modernos, as áreas de lazer deixaram de ser um diferencial para se tornarem essenciais. Entre esses espaços, a piscina é a protagonista: ponto de encontro, espaço de relaxamento e elemento que agrega valor ao imóvel. Um projeto bem pensado equilibra estética, funcionalidade e segurança, criando ambientes agradáveis para todas as idades. É oportuno citar, também, a influência que teve a pandemia, que criou a necessidade de distanciamento social e acelerou a valorização de áreas ao ar livre, espaços privativos e a integração de tecnologias touchless (portas automáticas, dispensers de álcool gel etc.).

Nos últimos anos, as áreas de lazer em condomínios residenciais têm passado por transformações significativas, impulsionadas por mudanças nos hábitos de vida, preocupações ambientais e avanços tecnológicos. Essas mudanças refletem uma busca por qualidade de vida, sustentabilidade e flexibilidade, transformando as áreas comuns em extensões funcionais e acolhedoras dos lares.

Entre as tendências vemos uma busca de

integração com a natureza que se expressa pelo “Biophilic Design”. Nele temos elementos naturais, com uso de plantas, jardins verticais, espelhos d’água e materiais como madeira e pedra para criar ambientes que promovam bem-estar. Outros componentes são: iluminação natural e telhados verdes e hortas comunitárias, com o cultivo de alimentos ou jardins terapêuticos, especialmente em coberturas. No item Bem-Estar e Saúde temos espaços wellness, com saunas, spas, piscinas aquecidas e áreas de meditação.

Além de academia ao ar livre e piscinas naturais que atuam com sistemas de filtragem biológica em vez de produtos químicos. É aqui que vamos nos deter nessa matéria: os espaços de bem-estar nos condomínios e suas tendências ou estruturas já consolidadas. Para tanto a REVISTA foi conversar com a Designer de Interiores, Camilla Dias. É ela quem apresenta os comentários a seguir, em cada uma das fotos, para um projeto recentemente entregue para um casa de condomínio, no estado do Rio de Janeiro.





## Opção por conforto e funcionalidade no mobiliário

*As piscinas vão além do lazer. Elas são locais de convivência e socialização entre moradores. Para potencializar essa experiência, a escolha do mobiliário é crucial. Para tanto, foram aplicados materiais como alumínio, madeira tratada, fibra sintética e corda náutica – que aliam praticidade e sofisticação.*

## NA REFORMA DA PISCINA: TÉCNICA E ESTILO



Neste projeto, a piscina apresentava vazamentos e infiltrações. Devido à gravidade do problema a solução possível foi uma reforma completa, com reimpermeabilização do fundo e pisos, troca de revestimentos. Aproveitando a chance de uma reforma geral foi proposto a modernização da iluminação. A piscina foi revestida com porcelanato 90x90 da Biancogres na área externa e pastilhas Noronha Mar 10x10 da Eliane no interior. Com isso, a piscina ganhou um visual contemporâneo e alta durabilidade.



## O ENTORNO DA PISCINA

As bordas receberam Pedra São Tomé Branca, que além da estética, ajuda a manter a temperatura agradável sob os pés, mesmo nos dias mais quentes.



## ILUMINAÇÃO

A piscina recebeu iluminação LED, com controle via aplicativo permite criar atmosferas diferentes para o lazer noturno. Aqui a iluminação age como um complemento à decoração e é, portanto, alinhada a toda lógica do projeto — com tecnologia e conforto a um toque de distância.





# Automação e experiência integrada

*Para facilitar o uso diário, o sistema de automação foi implementado em dois pontos: no controle do som ambiente e na iluminação da piscina.*

*O som da área externa é controlado por comando de voz com Google Assistant – sem fios aparentes, mantendo o visual limpo. Essa automação permite que os moradores ajustem luz e música pelo celular, criando um ambiente personalizado a cada um dos eventos e com conveniência e praticidade.*



**LAVABO  
INTEGRADO  
E FUNCIONAL**



Atendendo à demanda por mais comodidade, foi criado um lavabo próximo à churrasqueira. O desafio foi integrá-lo ao conjunto existente de forma harmônica – e funcional. A parede externa foi revestida com Pedra Amarelo Salgueiro Irregular, criando unidade visual com o muro de contenção. Compacto e bem planejado: bancada, sob medida, em Mármore Branco Prime e Quartzo Cinza, com bacia sanitária compacta. O ambiente, embora estreito, ganhou funcionalidade e sofisticação com soluções sob medida.





# Paisagismo reestruturado

Alguns ajustes foram realizados para harmonizar o paisagismo com o novo layout. Um deles, diz respeito ao coqueiro, cujas raízes afetavam a tubulação e representavam risco de queda, foi removido. As "Patas de Elefante" foram realocadas diretamente nos canteiros, criando uma composição mais natural e proporcional ao espaço, o que resultou em maior leveza, em sintonia com a ideia do projeto. Essas mudanças reforçaram a integração da área verde com a arquitetura e ampliaram a sensação de amplitude e frescor – enfatizando o equilíbrio do projeto.



## CHURRASQUEIRA: FUNCIONALIDADE COM ESTILO



A churrasqueira foi reformada, com a bancada sendo ampliada para acomodar os novos equipamentos. Conseguimos executar o complemento utilizando o mesmo material da estrutura original: o Granito Ocre Itabira. A bancada foi ampliada mantendo o mesmo granito da peça original. Freezer envelopado e cervejeira preta completam a composição, unindo estética e praticidade. Os móveis escolhidos para essa área, por ser externa, são resistentes à água e ao sol, adequados para uso contínuo por pessoas vindas da piscina.



### Camilla Dias

Formada em Design de Interiores pela Estácio e com vivência em Belas Artes pela UFRJ, atua há 18 anos no setor, com experiência em projetos residenciais, comerciais e corporativos. Teve passagem por escritórios de renome, o que contribuiu para refinar sua visão técnica e estética. Já integrou edições da mostra Casa Design Niterói, apresentando ambientes autorais e soluções pensadas nos mínimos detalhes. Em seus projetos, une estética, funcionalidade e estratégia em cada etapa.

### Contatos

☎ 21 98878-6108

✉ contato@camilladias.com.br

🌐 bit.ly/cdminisite

**Conclusão:**  
estética,  
praticidade e  
valorização

Este projeto é um exemplo de como é possível transformar uma área já existente em um ambiente mais completo, funcional e integrado, respeitando elementos anteriores e promovendo melhorias significativas. Ao unir soluções técnicas, escolhas estéticas e foco no conforto dos moradores, áreas como essa deixam de ser apenas espaços de lazer e passam a ser diferenciais reais na valorização dos condomínios.



# GRANDE RISCO ESTRUTURAL

## PARA CENTENAS DE CONDOMÍNIOS NA GRANDE VITÓRIA QUE PODEM DESABAR

*Substância contaminante do concreto está por trás da fragilidade resultante nas estruturas de edifícios que, caso não forem vistoriadas e realizadas obras de reparação emergenciais, podem ruir*

### O CASO

A contaminação do concreto foi constatada e comprovada numa edificação localizada em Itaparica cuja estrutura foi executada no período de 2011 a 2013, tendo sido concluída em 2014 e desde a sua entrega vem enfrentando sérios problemas em virtude dos vícios construtivos. Tal contaminação se caracteriza por excesso de íons de cloreto decorrente da utilização de uma substância denominada “Pó de FGD (flue gás desulfurization)” que fora misturada ao concreto.

### O QUE É O “PÓ DE FGD”

O produto nada mais é do

que um resíduo típico da indústria e que, segundo informações obtidas junto às empresas de concreto, “teria sido adquirido da empresa ARCELORMITTAL, pela empresa fabricante de concreto, para adicioná-lo com a intenção de reduzir a adição de aditivos e oferecer maior resistência ao concreto” – diz Maurício Ceotto.

### LAUDOS ELABORADOS

Diversos pareceres e laudos relativos a esta contaminação já foram elaborados. Destaca-se o laudo elaborado pelo Dr. Robson Gaiofatto, no qual ficou constatado que a obra possui “diversos vícios construtivos e er-







## Postura e comportamento profissional na primeira assembleias de eleição de gestão condominial

As assembleias de eleição de gestão condominial são momentos cruciais para a administração do nosso lar coletivo. A forma como nos apresentamos e nos comportamos durante esses encontros pode impactar diretamente a percepção dos condôminos e a eficácia da gestão. Aqui estão algumas orientações sobre postura e comportamento que me elegeram :

### 1. Preparação Antecipada:

Antes da assembleia, é fundamental estar bem preparado. Isso inclui conhecer a pauta, as propostas de candidatos e as necessidades do condomínio. Uma boa preparação demonstra comprometimento e seriedade.

### 2. Comunicação Clara e Respeitosa:

Durante a assembleia, é importante se expressar de forma clara e respeitosa. Ouvir atentamente as opiniões dos outros condôminos é tão importante quanto apresentar suas próprias ideias. Um ambiente respeitoso estimula discussões produtivas.

### 3. Postura Proativa:

Adotar uma postura proativa é essencial. Se surgir uma dúvida ou um problema, não hesite em se manifestar. Mostre-se disposto a colaborar para encontrar soluções, reforçando seu papel como um membro ativo da comunidade.

### 4. Mantenha a Calma:

Em situações de tensão ou desacordo, manter a calma é fundamental. Evitar discussões acaloradas e buscar resolver conflitos com diplomacia mostra maturidade e profissionalismo.

### 5. Foco nas Soluções:

Em vez de apenas apontar problemas, foque em sugerir soluções viáveis. Isso demonstra que você está comprometido com o bem-estar do condomínio e disposto a trabalhar em conjunto para melhorias.

### 6. Vestimenta Adequada:

A forma como você se veste também comunica uma mensagem sobre seu profissionalismo. Optar por uma vestimenta adequada ao ambiente condominial ajuda a criar uma boa impressão.

### 7. Agradecimento e Reconhecimento:

Ao final das assembleias, reconhecer o esforço dos organizadores e participantes é uma prática que fortalece os laços dentro da comunidade. Um simples “obrigado” pode fazer uma grande diferença.

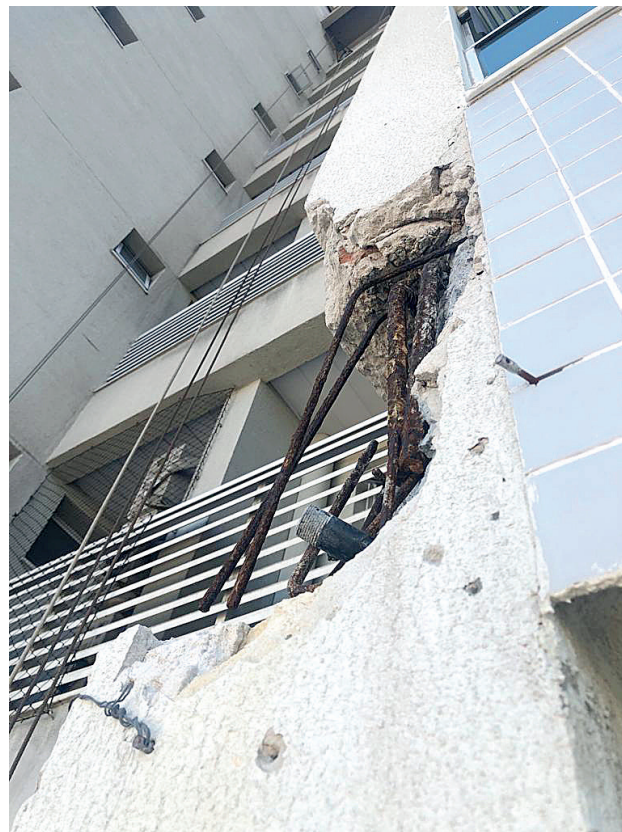
Em suma, adotar uma postura profissional em assembleias não apenas contribui para um ambiente mais harmonioso, mas também fortalece sua reputação como um condômino responsável e comprometido com o bem-estar coletivo.

### Ana Paula Vieira

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

### Contatos

📧 @anapvs



ros de execução e que foram agravados pelo uso excessivo do ‘Pó de FGD’ na composição do concreto, ressaltando que não é comum a utilização de tal substância, uma vez que existe apenas um estudo relacionado ao uso, que foi realizado pela UFES - Universidade Federal do Espírito Santo – registra Ceotto.

### **SOLUÇÃO:** DETALHAMENTO DA CORREÇÃO

Ceotto frisa que o Dr. Robson Gaiofatto, ratificou que, na opinião dele, o tratamento que a construtora vem realizando até o momento não tem solucionado os problemas, pois as áreas tratadas sempre voltam a ser afetadas. “Ele apresentou como solução adequada e eficaz a retirada de todo o revestimento do edifício, aplicar cristalizantes nas áreas não afetadas e refazer o revestimento com um sistema de fachada aerada (ventilada), onde não se aplicaria o reboco, reduzindo assim a carga da estrutura em aproximadamente 200 toneladas, visto que ficou comprovado que devido à falta de prumo a espessura do reboco chega a 17 cm (dezessete centímetros) em alguns pontos da fachada e ainda a aplicação de pastilhas de zinco na estrutura de concreto armado, em especial nos pilares, de forma a reduzir a contaminação do concreto naquele elemento estrutural (nas armaduras em aço)” – detalha Ceotto.

### **PROBLEMA ANTIGO**

Acontece, que nesta situação que já se arrasta há cerca de 06 (seis) anos. Ou seja, a “cons-



GAMPES: 2021.0021.8020-27

Exmo. Sr. Relator,  
Eminentes Conselheiros,  
Cuida-se de recurso administrativo interposto por Maurício Ceotto Brandão em face da decisão de arquivamento de Inquérito Civil exarada pela 35ª Promotora de Justiça Cível de Vitória no id. 5028201.

Extraí-se dos autos que o presente procedimento foi instaurado para apuração da contaminação do concreto por cloreto para construção civil em edificações realizadas na Grande Vitória (id. 5431243).

O denunciante, ora recorrente, Maurício Ceotto Brandão, narrou que a origem da contaminação do concreto utilizado em empreendimentos nas cidades da Grande Vitória se deu pelo uso de uma substância chamada “pó de FGD” (desulfurização de gás de combustão). Como possíveis responsáveis pela contaminação, indicou as empresas Concrevit Concreto Vitória e Arcelor Mittal (id. 1924645).

Conforme consta nos autos, o pó de FGD é, basicamente, um resíduo industrial oriundo da lavagem do gás de coque, durante o processo de coqueificação do carvão. É uma espécie de “cinza”. Esse material foi comercializado pela Arcelor Mittal para diversos fabricantes de concreto na cidade de Vitória.

O denunciante também informou que a contaminação do produto foi detectada apenas após a análise das manifestações patológicas na estrutura de concreto armado do Condomínio do Edifício Sunset Residence, obra executada pela Construtora Épura, que utilizou concreto usinado fornecido pela Concrevit Concreto Vitória (id. 2024597).

Em atenção à requisição ministerial de id. 2071154, a Arcelor Mittal informou que a concreteira Concrevit fez uso excessivo e inadequado do pó de FGD, além de ter deixado de realizar os testes exigidos pelas normas técnicas da ABNT para o controle de qualidade do produto. Esclareceu que o uso do pó de FGD em concretos deve ser limitado a uma faixa de 3% a 5%, com ensaios e testes realizados pela concreteira para verificar o impacto de todos os insumos na composição do cimen-

to e concreto, especialmente em relação ao teor de cloreto e outros fatores que podem causar efeitos adversos.

Especificamente quanto ao Condomínio do Edifício Sunset Residence, a Concrevit utilizou até 18% de pó de FGD na mistura do concreto (ids. 02465869, 02465891, 02465912, 02465936, 02465950, 02465984, 02466069, 02466114, 02466143, 02466183, 02466273, 02466341, 02466375, 02466573, 02466602 e 02466618).

De posse dessas informações, a Exma. 35ª Promotora de Justiça Cível de Vitória agendou reunião com o denunciante, Maurício Ceotto Brandão, e a Arcelor Mittal, realizada no dia 09 de junho de 2022, a fim de averiguar os fatos narrados. Na ocasião, a Arcelor Mittal esclareceu que deixou de comercializar o pó de FGD por cautela, mas as concreteiras podem ter adquirido de outras siderúrgicas, considerando que se trata de um subproduto.

Em seguida, encaminhou relação de todas as concreteiras que adquiriram o pó de FGD, o período da compra e o volume do fornecimento (ids. 3081430, 3080607 e 3080638).

A ArcelorMittal também esclareceu que desconhece problemas em edificações construídas com concreto fornecido por outras concreteiras, tendo conhecimento apenas de problemas em edifícios que utilizaram concreto fornecido pela Concrevit (id. 03138543).

Ao id. 4358123, a Exma. 35ª Promotora de Justiça Cível de Vitória solicitou ao denunciante o encaminhamento de laudos que comprovem a manifestação patológica da utilização indevida de pó de FGD em outras edificações da Grande Vitória. Ao id. 4462837, o denunciante, Maurício Ceotto, apresentou documentos referentes ao empreendimento Sunset Residence, limitando-se a citar outros empreendimentos mencionados na Ação Concrevit contra a ArcelorMittal.

Após análise de toda documentação acostada aos autos, a douta Promotora de Justiça, em decisão inserida no id. 05028201, promoveu o arquivamento do procedimento, concluído “pela ausência de lesão ou ameaça de lesão à coletividade de consumidores, pois: 1) não há qualquer norma que proíba a utilização da substância em questão; 2) cabe

ao proprietário da obra e ao responsável técnico realizar os testes de qualidade; 3) o problema está no manuseio da substância, que não deve ser utilizada em altos índices; 4) não há elementos mínimos probatórios capazes de justificar uma atuação do Ministério Público em outros empreendimentos; 5) a situação específica do empreendimento Edifício Sunset Residence está sendo tratada nesta Promotoria de Justiça no bojo da Notícia de Fato n. 2023.0007.1069-93; 6) há ação judicial em curso visando obter indenização, em razão das constantes obras que estão sendo feitas para tentar retornar ao status quo do empreendimento e outros, realizados pela Concrevit; 7) eventuais discussões a respeito da negociação/contratação ocorrida entre Concrevit e ArcelorMittal não são abrangidas pelo Código de Defesa do Consumidor; 8) apenas haveria legitimidade do Ministério Público para atuar naqueles empreendimentos em que houvesse elementos probatórios mínimos de que poderiam colapsar”.

Ao id. 05313221, o denunciante Maurício Ceotto Brandão inter pôs recurso, insurgindo-se contra a decisão de arquivamento da 35ª Promotora de Justiça Cível de Vitória.

Ato contínuo, os autos foram distribuídos, por sorteio, à relatoria da Dra. Maria de Fátima Cabral de Sá, Conselheira à época, que na oportunidade converteu o julgamento em diligência e determinou o retorno à Promotoria de Justiça de origem para que a i. representante ministerial se manifestasse quanto ao Juízo de retratação (id. 05474095).

Baixados os autos, a 35ª Promotora de Justiça realizou novas diligências, incluindo o envio de ofício às concreteiras listadas anteriormente pelo denunciante e pela Arcelor Mittal, solicitando informações sobre a quem foi fornecido concreto contendo pó de FGD (Flue Gas Desulfurization), as datas de fornecimento, o traço de concreto (quantidade de pó de FGD e cimento por traço), no período de 2012 a 2019.

A empresa Serviço de Concretagem Alto da Serra informou que o pó FGD não compromete a qualidade do concreto e que não recebeu reclamações de clientes a respeito da qualidade do concreto fornecido. Além disso, esclare-





## Por que contratar uma consultoria condominial

A consultoria é uma atividade profissional cujo objetivo é oferecer soluções que facilitem o fluxo de ações e o alcance dos objetivos sociais e pessoais de organizações e profissionais, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas de diversos segmentos econômicos.

Utiliza ferramentas e conhecimentos que possibilitam realizar diagnósticos, planejar, implementar ações, acompanhar resultados, oferecer uma visão externa e apoiar na tomada de decisões nas áreas financeira, operacional, jurídica, fiscal, tributária, de recursos humanos, tecnologia, marketing e outras igualmente importantes.

Os condomínios são espaços compartilhados por diversos proprietários que dividem áreas comuns. São regulados pelo Código Civil, que determina que o principal gestor seja o Síndico, responsável por administrar o condomínio e seguir as normas estabelecidas na Convenção Condominial, documento jurídico que regula a convivência e as regras internas.

Esses espaços movimentam volumes significativos de recursos financeiros e materiais para a manutenção de seu patrimônio e o atendimento de obrigações fiscais, trabalhistas e operacionais. Assim como muitas empresas, os condomínios podem se beneficiar de consultorias especializadas em aspectos administrativos, financeiros, jurídicos, fiscais e operacionais.

Diante dessas características, os condomínios estão expostos a riscos financeiros, fiscais, jurídicos, trabalhistas, operacionais e materiais. Para mitigar esses riscos, a contratação de uma consultoria condominial é de suma importância para gestores e condôminos.

A grande maioria dos condomínios possuem síndicos orgânicos, condôminos que se candidatam a sindicatura, há condomínios geridos por síndicos profissionais, e diante disso o investimento na contratação de uma consultoria condominial trará maior eficiência nos processos de gestão, segurança financeira, prevenção de problemas, redução de custos, aumento da eficiência operacional, valorização do patrimônio e harmonia entre condôminos e síndicos.

A consultoria condominial proporciona benefícios significativos por longo prazo para todos os agentes envolvidos na vida em condomínios

### Julio Cesar Barbosa da Rocha

**Mestre em Ciências do Ensino de Educação Ambiental e da Saúde. Bacharel em Ciências Contábeis pela Faculdade Moraes Júnior. Participou, como ouvinte, do MBA em Direito e Gestão Condominial pelo CBEPJUR. É professor universitário de graduação e pós-graduação, atuando em cursos presenciais e EAD nas áreas de Contabilidade, Administração e Engenharia de Produção. Foi coordenador acadêmico do curso de Ciências Contábeis. Atua também como consultor para condomínios, micro e pequenas empresas. É membro fundador da Comissão de Contabilidade Condominial do CR-CRJ.**

ceu que não atua na Grande Vitória (id. 06170336). A Concrevit declarou que a situação abordada no Inquérito Civil é baseada exclusivamente no contrato com a ArcelorMittal e que adota um procedimento rigoroso quanto às reclamações de clientes. A empresa esclareceu que realiza verificações internas, análises laboratoriais e, se necessário, recuperação das estruturas, arcando com os custos ou compartilhando-os com a construtora. A Concrevit também destacou que não há risco de colapso, pois a compra e venda do pó foi encerrada em 2016 (id. 06264985). A Polimix Concreto LTDA afirmou que sempre seguiu as Normas Brasileiras e especificações técnicas dos clientes na dosagem do concreto e enviou a planilha solicitada (ids. 06353673 e 06353674).

A Vilamix informou que não recebeu reclamações ou ações judiciais relacionadas ao concreto, incluindo o uso de pó FGD, e que segue as normas técnicas, especialmente as relativas à limitação de cloreto na fabricação do concreto (id 06464033).

A Concreline (antiga Topmix) afirmou que adota rigorosos estudos técnicos desde o início da utilização do FGD e que não há registros de reclamações ou problemas com a qualidade do concreto. A empresa informou que encerrou suas atividades no Espírito Santo, mas mantém processos de qualidade em conformidade com normas técnicas e monitoramento contínuo (id 06728506).

Após avaliação dos novos fatos, a d. Promotora de Justiça manteve o arquivamento, considerando que não havia fundamento ou justificativa capaz de infirmá-la. Os autos, então, foram encaminhados ao C. Conselho Superior do Ministério Público, na forma do art. 24, § 2º, da Resolução nº 006/2014, do Colégio de Procuradores de Justiça do Espírito Santo, e regimentalmente distribuídos ao Conselheiro Relator, Elizer Siqueira de Sousa.

Ao id. 7797012, o iminente Conselheiro Relator votou pelo conhecimento do recurso, mas, no mérito, negou provimento, mantendo a decisão de arquivamento inalterada, sendo acompanhado pelos excelentíssimos conselheiros Maria Beatriz Renoldi Murad Vervloet, Elda Marcia Moraes Spedo, Emmanuel Arcanjo de Souza Gagno e César Augusto Ramalhes da Cunha Santos.

Importante registrar que o conselheiro Marcello Souza Queiroz se declarou suspeito, após o que ocorreu pedido de vista formulado pelo Corregedor-Geral, Dr. Gustavo Modenesi Martins da Cunha, conforme súmula de id. 8269227.

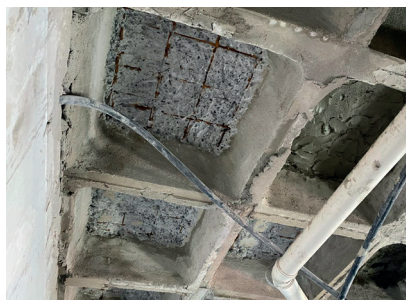
Em nova sessão de julgamento, no dia 17 de março de 2025, o eminente Corregedor-Geral votou pela não homologação da promoção de arquivamento e retorno dos autos à Promotoria de origem, sob os seguintes fundamentos:

**“Não obstante, após as precárias respostas encaminhadas pelas concreteiras, o órgão ministerial se deu por satisfeito com a investigação, baseando-se na argumentação das empresas no sentido de que não havia nenhuma reclamação sobre a qualidade do concreto por elas fornecido, alegação esta que sequer foi conferida pelo Ministério Público junto às construtoras ou aos consumidores finais, uma vez que todas as concreteiras alegaram “segredo industrial” que as impossibilitava de fornecer a lista com os empreendimentos nos quais fora utilizado o concreto com o pó de FGD.**

(...)

Dito de outra forma, o objeto da portaria propõe investigar a existência de lesão ou de ameaça de





lesão a interesses de consumidores, em decorrência da contaminação de concreto utilizado na construção civil em edificações localizadas na Grande Vitória. Assim, após a informação da fornecedora do pó de FGD de que comercializou o produto com 11 (onze) concretéis, **não parece razoável que o Ministério Público se dê por satisfeito com a singela resposta das próprias investigadas de que seu concreto não recebeu reclamações, quiçá com a recusa destas em informar para quais empreendimentos destinou seu concreto com adição do pó de FGD.**

(...)

Desta forma, encerrar a presente investigação ao argumento de que a utilização do pó de FGD não é vedada pelo ordenamento jurídico, data venia, parece ser um tanto temerário, tendo em vista as evidências de que o FGD com cloreto misturado ao concreto compromete a estrutura de aço na construção, e já é de meridiana clareza a possibilidade de que tal material tenha sido utilizado entre 2012 e 2016 em diversos imóveis entregues aos consumidores na Grande Vitória.

Em tais contornos, tendo em vista o objeto da presente investigação, ainda que não houvesse outras empresas concretéis também envolvidas no uso do pó de FGD, bastariam os elementos já colhidos e até aqui incontroversos, para que este Conselho Superior discordasse do arquivamento ora em exame, uma vez que, no mínimo, deveria ser apurada a provável lesão aos consumidores que receberam das construtoras os imóveis confeccionados com o referido concreto contaminado. Nesse sentido, tenho como imprescindível no presente feito o exame do objeto proposto em sua totalidade.

Em outras palavras, levar a efeito a apuração inicialmente estabelecida, verificando a existência de indícios acerca de lesão ou de ameaça de lesão a interesses coletivos e individuais homogêneos de consumidores, em decorrência da contaminação de concreto utilizado na construção civil em edificações localizadas na Grande Vitória.”

Diante da complexidade do presente caso, este Procurador-Geral de Justiça pediu vista dos autos para análise. Considerando o potencial danoso do emprego do concreto contaminado, o que, em tese, pode acarretar risco de colapso de edificações e danos à integridade física e à vida de consumidores, entendo prudente o aprofundamento das investigações antes do arquivamento do presente inquérito civil. Isso porque as empresas concretéis oficiais até então pela 35ª Promotora de Justiça Cível de Vitória negaram-se a fornecer a lista dos adquirentes do concreto com o pó de FGD e dos empreendimentos nos quais ele foi empregado, o que obstaculizou a aferição da existência e extensão dos danos. Nesse ponto, cumpre destacar que o noticiante apontou uma lista de empreendimentos em que o uso do concreto contaminado teria ocorrido, e em relação aos quais não houve qualquer aferição de danos ou diligências por parte da 35ª Promotora de Justiça Cível de Vitória, providências essas que poderiam contribuir para esclarecimento dos fatos e desfecho conclusivo do procedimento. Sendo assim, voto pela não homologação da promoção de arquivamento, com o retorno dos autos à Exma. 35ª Promotora de Justiça Cível de Vitória, para aprofundamento da investigação, com a identificação e aferição das condições das edificações em que foi empregado o concreto contaminado pelo uso excessi-

vo de pó de FGD.  
Vitória, 26 de março de 2025.

**FRANCISCO MARTÍNEZ BERDEAL**

Procurador-Geral de Justiça

**VOTO DO CORREGEDOR-GERAL,  
GUSTAVO MODENESI MARTINS  
DA CUNHA**

Inquérito civil nº 2021.0021.8020-27

Exmo. Sr. Presidente,  
Eminentes Conselheiros,  
Cuida-se de inquérito civil oriundo do cargo de 35º Promotor de Justiça, da Promotoria de Justiça Cível de Vitória, destinado à apuração de possível lesão a interesses coletivos e individuais homogêneos de consumidores, em decorrência da contaminação de concreto utilizado na construção civil em edificações localizadas na Grande Vitória.

Conforme se observa na portaria (ID 02903025), o objeto da investigação é a suposta contaminação no concreto para construção civil em edificações localizadas na Grande Vitória.

No ID 01924645, está colacionado o pedido de providências que deu origem ao feito, datado de 14.10.2021 e subscrito pelo engenheiro Maurício Ceotto Brandão, no qual é noticiada a contaminação do concreto utilizado pela empresa na construção civil, no período de 2012 a 2017, por um produto chamado “pó de FGD (*flue gas desulfurization*)”, adquirido por empresas concretéis junto à ArcelorMittal.

Segundo as informações dos autos, o pó de FGD contaminado com íons de cloreto, ao ser adicionado no concreto, provoca a oxidação do aço, podendo comprometer toda a estrutura edificada. O noticiante informou que o problema já havia sido identificado no concreto usado pela empresa Concrevit na construção do edifi-





## Como ser um líder “bom de festa”, sem transformar a equipe em balão estourado?

Chegou a época do milho cozido, da quadrilha, da canjica... e também daquelas fogueiras simbólicas que, se a gente não vigiar, viram incêndio dentro da equipe!

Mas calma, líder que é líder não bota ninguém no fogo – muito menos em junho, mês em que o coletivo ganha força e a colaboração vira dança sincronizada. Então, vamos falar sobre o assunto ?

Nada de pular fogueira com tarefa dos outros! Evita aquela clássica armadilha de delegar responsabilidades sem dar suporte. Não jogue uma missão e suma no arraiá! Dê contexto, recursos e acompanhamento.

Tradução: não largue a batata quente sem dizer como se cozinha. Cuidado com o fogaréu do improviso

Planejamento é o chapéu de palha do líder. Sem ele, o sol ou os problemas consomem todo mundo. Organize metas claras e priorize bem o que é urgente e o que é só fogos de artifício.

Valorize o coletivo como numa quadrilha.

Equipe boa dança junto: um ajuda o outro a dar o passo certo. Estimule o espírito colaborativo, celebre as vitórias, mesmo as pequenas. Porque ninguém dança forró sozinho no meio do salão.

Seja o sanfoneiro que dita o ritmo, não o juiz do coreio elegante. Liderar é mais regência que cobrança. Ritmo e harmonia vêm do exemplo, não de acusações veladas ou jogos de empurra. Críticas? Só se forem construtivas e com cheiro de respeito e empatia. Jamais, jamais use alguém como tocha humana!

Não exponha colaborador em público. Feedbacks duros? Sempre no cantinho da fogueira, com uma xícara de café e muita escuta ativa. Gente não é lenha.

Ser líder em época junina é garantir que sua equipe brilhe como fogos no céu, e não queime como espiga esquecida na brasa.

Afinal, se a cultura for tóxica, não tem quentão que resolve.

Até a edição que vem !

**Christiane Romão**

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

**Contato**

📧 @christiane\_romao

cio Sunset Residence, mas que, considerando “o volume que a Concrevit afirma que a ArcelorMittal disponibilizou para o mercado, isto é, demais Concreteiras, nos faz estimar que existem pelo menos mais de uma centena de edificações cujo concreto fornecido está contaminado”.

Após a tramitação inicial como notícia de fato, a ilustre Promotora de Justiça responsável pela investigação instaurou inquérito civil em 06.06.2022 (ID 02903025), realizando reuniões com o noticiante e representantes da ArcelorMittal, por meio das quais obteve a relação de todas as concreteiras que haviam adquirido da ArcelorMittal o pó de FGD, com as respectivas datas e quantidade do referido produto.

Em 15.08.2023 (ID 05028201), a Promotora de Justiça decidiu pelo arquivamento do inquérito civil, em síntese, pela ausência de elementos que indicassem lesão ou ameaça de lesão à coletividade dos consumidores, uma vez que os fatos referentes ao edifício *Sunset Residente* já eram objeto de outro procedimento extrajudicial (nº 2023.0007.1069-93), não havendo, por conseguinte, legitimidade do Ministério Público por se tratar de interesse patrimonial.

Cientificado sobre o arquivamento, o noticiante interpôs recurso (ID's 05313221 e 05474095), pugnando para que as concreteiras que receberam o pó FGD indicassem o percentual utilizado no concreto, uma vez que a ABNT impõe um limite máximo aceitável de cloreto na composição do concreto.

Em despacho seguinte (ID 05926432) a ilustre Promotora de Justiça exerceu juízo de retratação e solicitou as mencionadas informações às empresas fabricantes de concreto identificadas pela ArcelorMittal.

Contudo, diante das informações encaminhadas pelas concreteiras, no sentido de não haver qualquer reclamação acerca da qualidade do concreto fornecido, bem como da recusa das mesmas em fornecer a lista dos empreendimentos em que fora utilizado concreto contendo pó de FGD, a Promotora de Justiça ratificou seu posicionamento anterior, pelo arquivamento do feito (ID 07488065), encaminhando sua promoção para apreciação deste Conselho Superior. O julgamento do caso neste e. Conselho Superior foi iniciado na 2ª Sessão Ordinária (17.02.2025), com o posicionamento do eminente Relator, Eliezer Siqueira de Sousa, no sentido de conhecer, mas negar provimento ao recurso, sendo acompanhado pelos ilustres conselheiros Maria Beatriz Renoldi Murad Vervloet, Elda Marcia Moraes Spedo, Emmanoel Arcanjo de Souza Gagno e Cézar Augusto Ramaldes da Cunha Santos. Na ocasião, declarou-se suspeito o conselheiro Marcello Souza Queiroz, tendo havido, por fim, pedido de vista formulado por este Corregedor-Geral, conforme se infere da súmula (ID 08269227):

*“Súmula: - Iniciada a votação, os conselheiros Maria Beatriz Renoldi Murad Vervloet, Elda Marcia Moraes Spedo, Emmanoel Arcanjo de Souza Gagno e Cézar Augusto Ramaldes da Cunha Santos acompanharam o voto de Relatoria, o conselheiro Gustavo Modenesi Martins da Cunha solicitou vista dos autos, adiando o julgamento para a próxima sessão ordinária.”*

**É este o resumo necessário. Segue o voto.**

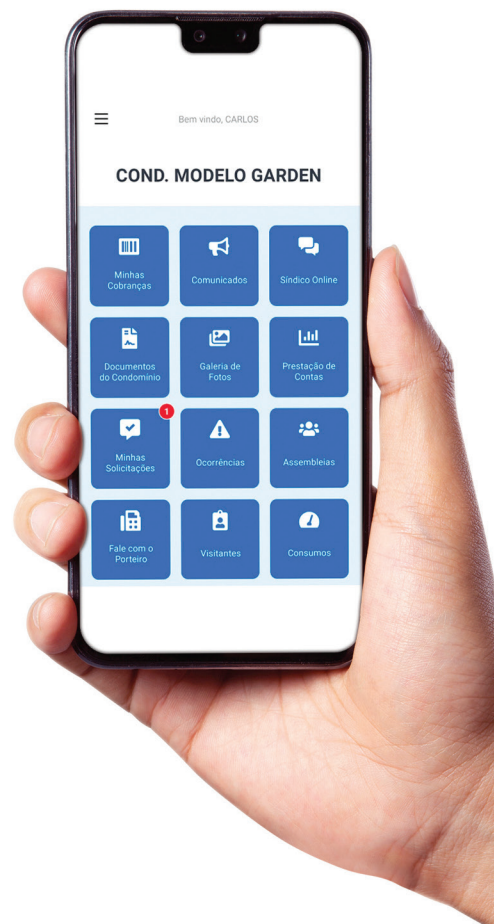
Após detida análise do arquivamento promovido e do r. voto apresentado pelo eminente Relator, sem maiores digressões, ousou discordar dos argumentos sustentados, entendendo haver no presente feito clara notícia sobre possível lesão a interesses e direi-



## 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



@gardenadmimoveis

[www.gardenadm.com.br](http://www.gardenadm.com.br)





## O protagonismo do síndico na gestão condominial: como transformar a teoria em prática?

A responsabilidade e o “dever fazer” que todo o arcabouço legal impõe ao Síndico para com o Condomínio, é mais do que conhecido de todo o gestor condominial. Mas isto, por si só, o torna protagonista da sua gestão frente ao Condomínio e aos Condôminos?

Se pensarmos o síndico como mero executor de tarefas e cumpridor fiel do que a lei traz como positivado, sim, seria ele o protagonista de sua gestão. Mas se o Síndico for aquela pessoa que ao exercer uma gestão que pensa o preventivo, analisa, estrutura suas ações, conversa com os moradores, consegue manter uma convivência condominial equilibrada, sua postura será muito mais assertiva e seu protagonismo será eficaz.

O Síndico possui muitas responsabilidades (não estamos a falar de atribuições) que precisa atentar, por isso contar com uma equipe que lhe auxilie é mais do que fundamental (zelador, administradora, Jurídico, Engenheiro, limpeza, portaria, empresa de elevador, etc.) Mas há uma função que o coloca em uma posição estratégica de protagonismo - a de gestor de pessoas. A comunicação e atuação junto aos Condôminos e aos empregados do Condomínio, sejam CLT ou PJ, é função que somente ele poderá exercer e, se o fizer de modo assertivo, sua gestão será marcada pela excelência.

O Condômino gosta de se sentir cuidado, gosta de ser ouvido, de ter seus problemas e suas demandas validadas, gosta de ver o condomínio bem cuidado, grama cortada, funcionários exercendo suas funções pontualmente, e, principalmente, ver suas mensagens e e-mails respondidos. De preferência em um curto espaço de tempo.

Se analisarmos o que os Condôminos esperam de um Síndico nada mais é do que atenção e validação, algo muito parecido do que todos nós consumidores esperamos de cada fornecedor de produto ou serviço que buscamos. O protagonismo do Síndico está diretamente ligado à sua atuação junto aos Condôminos e a atenção às suas demandas.

A responsabilidade e os afazeres que o gestor condominial possui é de vital importância que o faça com a maior presteza e diligência possível, mas para isto o Síndico conta com uma equipe para realizá-la, ao menos em parte. Mas as pessoas, esta é ele(a) que deverá cuidar, e nunca delegar. Por isto, seja um especialista em pessoas, esteja atento e pronto para ouvi-los (que não quer dizer concordar com tudo), assim o protagonismo surgirá naturalmente.

### 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.luiz

🌐 ramonperezadvocacia.com.br

tos individuais homogêneos, que, *data venia*, legitima a atuação do Ministério Público, na forma preconizada pelo art. 127, da Constituição da República e pelos artigos 81 e 82 da Lei nº 8.078/90, senão vejamos:

Salvo melhor juízo, a presente análise se divide em dois núcleos. O primeiro diz respeito à existência indícios ou não de lesão ou de ameaça de lesão a direitos do consumidor, enquanto o segundo se refere à legitimidade (poder-dever) do Ministério Público em investigar a notícia sobre tal lesão. Pois bem. Em que pese as informações indicando que a utilização do pó de FGD em quantidades superiores à recomendada pela ABNT para a confecção de concreto pudesse causar a oxidação do aço existente no concreto armado e, assim, comprometer toda a estrutura da edificação, é de se reconhecer, pela fundamentação contida na r. promoção de arquivamento e na decisão posterior que a ratificou, que o órgão ministerial de primeiro grau inicialmente entendeu despendendo até mesmo buscar junto às 11 (onze) concretéis apontadas pela ArcelorMittal informações sobre a destinação do concreto contendo o pó de FGD, o que só foi feito após o recurso manejado pelo noticiante, com a requisição das seguintes informações: (ID 05926432):

*“Portanto, determino seja expedido ofício às concretéis para que, no prazo de 10 (dez) dias úteis, informem 1) a quem foi fornecido concreto contendo pó de FGD (Flue Gas Desulfurization); 2) em qual data; 3) qual foi o traço de concreto, isto é, a quantidade de pó de FGD (Flue Gas Desulfurization) e 4) qual foi a quantidade de cimento por traço de concreto.”*

Não obstante, após as precárias respostas encaminhadas pelas concretéis, o órgão ministerial se deu por satisfeito com a investigação, baseando-se na argumentação das empresas no sentido de que não havia nenhuma reclamação sobre a qualidade do concreto por elas fornecido, alegação esta que sequer foi conferida pelo Ministério Público junto às construtoras ou aos consumidores finais, uma vez que todas as concretéis alegaram “segredo industrial” que as impossibilitava de fornecer a lista com os empreendimentos nos quais fora utilizado o concreto com o pó de FGD.

Como mencionado, a fundamentação pelo arquivamento até aqui apresentada pelo órgão de primeiro grau e pelo eminente Relator parece atribuir ao consumidor ou ao noticiante o ônus de comprovar a existência de lesão ou de ameaça de lesão aos consumidores, in verbis:

*“(…) Conforme Decisão de Arquivamento de evento n. 5028201, se concluiu pela ausência de lesão ou ameaça de lesão à coletividade de consumidores, pois: 1) não há qualquer norma que proíba a utilização da substância em questão; 2) cabe ao proprietário da obra e ao responsável técnico realizar os testes de qualidade; 3) o problema está no manuseio da substância, que não deve ser utilizada em altos índices; 4) não há elementos mínimos probatórios capazes de justificar uma atuação do Ministério Público em outros empreendimentos; 5) a situação específica do empreendimento Edifício Sunset Residence está sendo tratada nesta Promotoria de Justiça no bojo da Inquérito Civil n. 2023.0007.1069-93; (...)” (ID 07488065)*

*“(…) A comercialização do pó FGD pela Arcelor-Mittal não é, por si só, a causa das patologias nos*



empreendimentos, mas sim a sua utilização inadequada. Não há registros de problemas em edificações, exceto no Edifício Sunset Residence, que já está sendo tratado no Inquérito Civil nº 2023.0007.1069-93. Além disso, o denunciante não apresentou provas de outros casos de patologias em edificações, e as concreteiras informaram que não receberam reclamações sobre a qualidade do concreto. O Ministério Público só teria legitimidade para atuar se houvesse risco de colapso de outros empreendimentos, o que não foi comprovado. A situação específica do Edifício Sunset Residence está sendo tratada no âmbito do Inquérito Civil e de uma ação judicial em curso. (...)” (ID 07797012)

Dito de outra forma, o objeto da portaria propõe investigar a existência de lesão ou de ameaça de lesão a interesses de consumidores, em decorrência da contaminação de concreto utilizado na construção civil em edificações localizadas na Grande Vitória. Assim, após a informação da fornecedora do pó de FGD de que co-

mercializou o produto com 11 (onze) concreteiras, não parece razoável que o Ministério Público se dê por satisfeito com a singela resposta das próprias investigadas de que seu concreto não recebeu reclamações, quiçá com a recusa destas em informar para quais empreendimentos destinou seu concreto com adição do pó de FGD.

Não se pode olvidar que a Lei nº 8.078/90, em seus artigos 8º e 6º, I, estabelece, respectivamente, que os produtos e serviços colocados no mercado de consumo não poderão acarretar riscos à saúde ou segurança dos consumidores, sendo um direito básico destes a proteção contra os riscos provocados por práticas no fornecimento de produtos e serviços considerados perigosos ou nocivos.

Por esse princípio da segurança, cabe ao fornecedor assegurar que o produto disponibilizado no mercado de consumo seja seguro e não cause dano ao consumidor, in verbis:

Art. 6º São direitos básicos do consumidor:

I - a proteção da vida, saúde e segurança contra os riscos pro-

vocados por práticas no fornecimento de produtos e serviços considerados perigosos ou nocivos;

“(…) 3. Estando sob domínio da legislação consumerista a relação de direito material em litígio, têm responsabilidade solidária todos os participantes/fornecedores da cadeia de consumo.

4. Em que pese a responsabilidade do fornecedor ser objetiva, o que é representativo de desconsideração de aspectos subjetivos da conduta, o Código de Defesa do Consumidor não excluiu a necessidade de demonstração dos pressupostos de responsabilização do fornecedor, tais como o evento danoso, o defeito do produto e a relação de causalidade entre um e outro.

Caso concreto em que demonstrada a ocorrência de dano por vício do produto, configurada está a responsabilidade das requeridas.

**5. Na hipótese, o produto colocado à venda (pneu automotivo) apresentou defeito não sanado pela fornecedora e veio a estourar durante o uso, colo-**



**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



## Síndico, sim: é preciso falar o óbvio – sempre

Houve uma época em que um olhar bastava para os filhos obedecerem. Cresci ouvindo tudo bem explicado, com instruções claras, ditas pausadamente, para não restar dúvidas. Mas os tempos mudaram. A rotina acelerada, as redes sociais e os aplicativos de mensagens parecem ter diminuído as palavras — e, pior, os diálogos. Hoje vivemos acreditando que “todo mundo já sabe”, que não há mais o que explicar.

Mas, nos condomínios, essa crença é um risco. O óbvio precisa ser dito — e repetido. Como síndico, você já percebeu isso. Moradores e colaboradores, muitas vezes, simplesmente não sabem o que pode ou não ser feito. Quer um exemplo? Qual o horário permitido para obras? Pode-se usar som alto durante o dia? E os funcionários, saberiam como agir num princípio de incêndio ou quando o vizinho reclama do latido do cachorro?

Essas situações mostram como a comunicação é essencial. Mas, na maioria dos condomínios, ela ainda é negligenciada. Embora destaque constante em congressos e cursos de gestão condominial, a comunicação raramente tem orçamento próprio. Já atuei liderando equipes de marketing e comunicação em grandes empresas — e, nas crises, eram sempre os primeiros setores a sofrer cortes.

É verdade: muitos condomínios não têm verba para investir pesado em comunicação. Mas isso não justifica ignorá-la. Ainda que com ferramentas simples ou gratuitas, a comunicação precisa existir e ser tratada como estratégica. Não basta informar: é preciso orientar, prevenir conflitos, engajar e até valorizar a imagem do condomínio e da sua gestão.

A comunicação, quando bem-feita, evita desgastes, melhora o clima interno e, sim, pode determinar a permanência de um síndico no cargo. Então, fale o óbvio. Escreva, explique, repita. Porque o que parece evidente para você, pode ser uma novidade para o outro. Comunicação é o que conecta. E um síndico que se comunica bem, administra melhor.

### 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 Condominizando e cursando do MBA Administração de Condomínios e Síndicos com Ênfase em Direito Condominial (Conasi).**

cando a incolumidade física dos usuários do veículo em grave risco. Verifica-se que o abalo causado às autoras da demanda vai além do mero dissabor cotidiano e do prejuízo econômico, gerando insegurança, desconforto, sofrimento e angústia, o qual decorre da aquisição do produto defeituoso e, portanto, impróprio ao consumo, que colocou em risco suas vidas e de sua família. (...)” (TJDFT - 07007463920208070005 - (0700746-39.2020.8.07.0005 - Res. 65 CNJ - acórdão nº 1339907 - 7ª Turma Cível - Relatora: Leila Arlanch - DJE : 02/06/2021, sem página cadastrada - destaquei).

Também é de meridiana clareza no Código de Defesa do Consumidor a responsabilidade objetiva do fornecedor, seja ele fabricante ou construtor, uma vez que responde, independentemente de culpa, pela reparação dos danos causados aos consumidores por defeitos decorrentes de projeto, fabricação, construção, montagem, fórmulas, manipulação, apresentação ou acondicionamento de seus produtos, bem como por informações insuficientes ou inadequadas sobre sua utilização e riscos, in verbis:

*Art. 12. O fabricante, o produtor, o construtor, nacional ou estrangeiro, e o importador respondem, independentemente da existência de culpa, pela reparação dos danos causados aos consumidores por defeitos decorrentes de projeto, fabricação, construção, montagem, fórmulas, manipulação, apresentação ou acondicionamento de seus produtos, bem como por informações insuficientes ou inadequadas sobre sua utilização e riscos.*

*§ 1º O produto é defeituoso quando não oferece a segurança que dele legitimamente se espera, levando-se em consideração as circunstâncias relevantes, entre as quais:*

*I - sua apresentação;*

*II - o uso e os riscos que razoavelmente dele se esperam;*

De outro lado, o art. 81, parágrafo único, III, do Código de Defesa do Consumidor, define que os interesses ou direitos individuais homogêneos são aqueles decorrentes de uma origem comum. Em outras palavras, são direitos individuais que derivam de uma mesma causa, atingindo várias pessoas de forma se-

**EPÓXI EM PISOS**

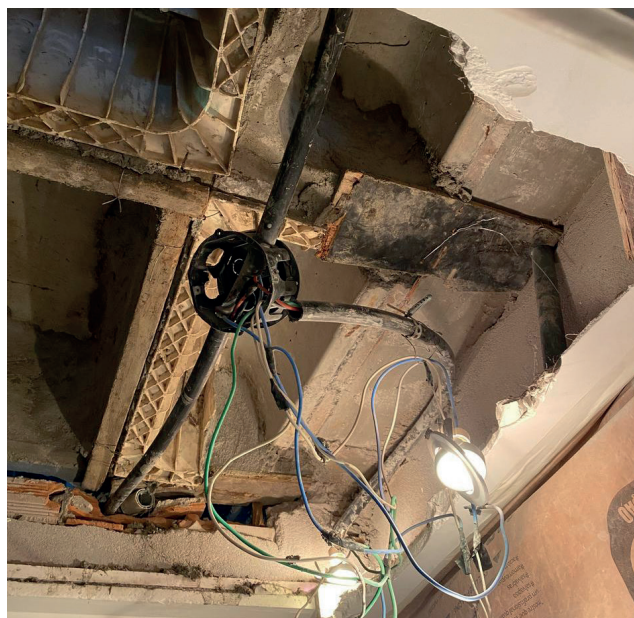
**M.A. ARQUITETURA**

**(21) 99624-6001**

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

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





melhante. São direitos que podem ser defendidos coletivamente em juízo ou extrajudicialmente pelo Ministério Público, na exata dicção do art. 82, I, do mesmo diploma legal:

*Art. 82. Para os fins do art. 81, parágrafo único, são legitimados concorrentemente:*

*I - o Ministério Público,*

Frise-se, ainda, que jurisprudência pátria é firme no entendimento de que a eventual disponibilidade dos interesses individuais envolvidos não afasta, por si só, a legitimidade do Ministério Público

para a tutela de proteção ao consumidor.

*"1. O microsistema de tutela de direitos coletivos atribui ao Ministério Público a legitimidade para postular em juízo a proteção jurídica de direitos coletivos em sentido amplo (direitos difusos, coletivos em sentido amplo e individuais homogêneos), incluídos os direitos do consumidor.*

*2. A Corte Especial entendeu que **"Ainda que se trate de direito disponível, há legitimidade do Ministério Público quan-***

**do a defesa do consumidor de forma coletiva é expressão da defesa dos interesses sociais"**

*(EResp n. 1.378.938/SP, relator Ministro Benedito Gonçalves, Corte Especial, julgado em 20/6/2018, DJe de 27/6/2018).*

*3. Agravo interno a que se nega provimento." (STJ - AgInt no REsp n. 2.147.308/DF, relatora Ministra Maria Thereza de Assis Moura, Segunda Turma, julgado em 11/12/2024, DJEN de 16/12/2024. - destaquei)*

**"(...) 2. O Ministério Público tem legitimidade para ajuizar"**



cbepjur  
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



# TECNOLOGIA NA PRÁTICA EM CONDOMÍNIOS

POR VAGNER LESSA



## A revolução da inteligência artificial nos condomínios: mais agilidade e organização para todos

A vida em condomínio, com suas inúmeras regras e a diversidade de moradores, nem sempre é simples. Reclamações, dúvidas sobre o regimento interno e a necessidade de monitorar o comportamento para garantir a segurança são desafios diários para síndicos e administradores. Mas e se a tecnologia pudesse transformar essa realidade, tornando a gestão mais eficiente e a convivência mais harmoniosa?

**la que entende e responde: seu regimento interno ao alcance de um clique**

Imagine um morador com uma dúvida sobre o horário de uso da piscina ou as regras para a reserva do salão de festas. Em vez de ligar para o síndico ou procurar o regulamento em papel, ele simplesmente interage com uma Inteligência Artificial. Essa IA, **treinada especificamente com o regimento interno do seu condomínio**, pode responder instantaneamente a qualquer pergunta, garantindo informações precisas e uniformes para todos.

"Implementamos em um condomínio a Atendente Virtual "Dávila" 100% treinada para responder o morador 24h por dia via WhasApp a experiência tem nos agradado muito!" Explica Wagner Lessa

Essa funcionalidade vai além de um simples FAQ. A IA pode ser programada para:

- **Esclarecer dúvidas sobre multas e advertências:** "Qual o procedimento para contestar uma multa?"
- **Informar sobre datas e prazos importantes:** "Quando será a próxima assembleia?"
- **Detalhar as regras de uso de áreas comuns:** "Posso levar convidados para a academia?"

Com isso, o síndico tem menos interrupções para responder a perguntas repetitivas, liberando tempo para questões mais complexas e estratégicas. O morador, por sua vez, obtém respostas rápidas e sem burocracia, melhorando sua experiência e satisfação.

**Análise comportamental com dados e relatórios para o síndico**

Por meio da integração com sistemas de segurança (como câmeras e sensores de acesso) e até mesmo com o sistema de chamados e ocorrências, a IA pode processar dados para identificar padrões. É importante ressaltar que essa análise é feita com foco na segurança e na aplicação das regras, sempre respeitando a **privacidade dos moradores**.

Por exemplo, a IA pode identificar:

- **Padrões de acesso não autorizados:** Frequência de acessos de não moradores em determinados horários ou locais.
  - **Áreas de maior fluxo de pessoas:** Para otimizar a segurança e a manutenção.
  - **Reincidência em infrações:** Se um morador frequentemente esquece de registrar visitantes ou desrespeita horários de silêncio, a IA pode sinalizar.
- O resultado dessa análise é transformado em **relatórios e dados claros para o síndico**. Esses relatórios podem apresentar:
- **Gráficos sobre o número de ocorrências por tipo:** Ruído excessivo, descarte incorreto de lixo, etc.
  - **Estatísticas de acesso:** Quem acessa as áreas comuns e em quais horários.
  - **Alertas sobre comportamentos atípicos:** Que podem indicar a necessidade de uma intervenção.

Com essas informações em mãos, o síndico toma decisões mais embasadas e proativas. É possível identificar pontos de atenção, reforçar a comunicação sobre regras específicas e até mesmo intervir antes que pequenos problemas se tornem grandes conflitos.

**Um Futuro Mais Inteligente e Harmonioso**

A Inteligência Artificial não é mais uma tecnologia distante; ela já está transformando a forma como vivemos e interagimos, e os condomínios são o próximo passo. Ao integrar IAs treinadas para responder a dúvidas e sistemas de análise comportamental, é possível construir ambientes mais seguros, organizados e com uma comunicação mais eficiente.

Seu condomínio está pronto para essa revolução?

**zar ação civil pública em defesa de direitos individuais homogêneos, mesmo que sejam divisíveis e quando houver relevância social do bem jurídico protegido.**

3. (...).

**4. Todos os integrantes da cadeia de consumo respondem, de forma solidária, pelos danos causados ao consumidor. (...) (STJ - AgInt no AREsp n. 2.602.061/CO, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 7/10/2024, DJe de 9/10/2024. - destaquei)**

"1. A controvérsia dos autos resume-se a saber se ficou configurada a hipótese de negativa de prestação jurisdicional e a definir se o Ministério Público tem legitimidade para a propositura da presente ação civil pública.

2. Não há falar em falha na prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível, mesmo que em desacordo com a expectativa da parte.

3. Ação civil pública ajuizada pelo Ministério Público estadual visando à condenação da parte ré ao pagamento de indenização por danos morais e materiais sofridos por consumidores proprietários de veículos de determinada marca, em virtude da suposta existência de vícios ocultos em sua fabricação, além da condenação ao pagamento de dano moral coletivo.

**4. O Ministério Público está legitimado para promover a tutela coletiva de direitos individuais homogêneos, mesmo de natureza disponível, quando a lesão a tais direitos, visualizada em seu conjunto, em forma coletiva e impessoal, transcender a esfera de interesses puramente particulares, passando a comprometer relevantes interesses sociais. Precedentes.**

**5. Hipótese em que, à vista do potencial lesivo dos vícios ocultos supostamente verificados na fabricação de veículos automotores, com possibilidade de causar acidentes e até mesmo a morte de pessoas pela inalação de gases tóxicos, está evidenciada a presença de interesse social qualificado na tutela coletiva de direitos individuais homogêneos dos consumidores.**

6. Recurso especial provido." (STJ - REsp n. 2.127.585/BA, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 24/9/2024, DJe de 1/10/2024. - destaquei)

"1. Cuida-se, na origem, de Ação Civil Pública ajuizada pelo Ministério Público do Estado do Rio Grande do Norte contra Patri Dez Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Município de Natal, em que objetiva a revisão de práticas e cláusulas contratuais abusivas, em contrariedade ao Código de Defesa do Consumidor, na venda de unidades habitacionais do empreendimento denominado Condomínio Residencial Smile Village Lagoa Nova.

2. Na hipótese dos autos, imputam-se à empresa cláusulas e práticas abusivas que transbordam os limites estreitos de um par de negócios firmados com compradores individuais de unidades habitacionais em um único empreendimento. In casu, observa-se repercussão social em alto grau, seja porque a abusividade acha-se inserida em instrumentos por adesão de ampla circulação e sem possibilidade de discussão ("pegue ou largue"), seja porque nos contratos imobiliá-

**Wagner Lessa**

**Especialista em Tecnologia e Condomínios**





rios residenciais não está em jogo apenas a integridade econômica (o bolso) do consumidor, mas, sim, bens jurídicos tangíveis e intangíveis com forte conotação pública no Estado atual, lastreados no princípio da solidariedade (a casa própria e o direito à moradia, p. ex.). Tudo sem falar do agravamento da situação quando o fornecedor, com a conivência de agentes estatais, utiliza-se de meios e mecanismos que afrontam a ordem jurídica da probidade administrativa, como a emissão de “habite-se” provisório ou condicional.

3. O controle judicial de práticas e cláusulas abusivas faz-se in concreto ou in abstracto. Como o Direito do Consumidor caracteriza-se por axiomática ojeriza à lesão consumada - daí ser disciplina de riscos mais do que disciplina de danos -, a atuação dos órgãos administrativos, do Ministério Público e do próprio Poder Judiciário deve buscar, ao máximo e prioritariamente, evitar que prejuízos efetivos aconteçam, muitos deles dependentes de custosa e difícil, quando não impossível, restauração ao statu quo ante ou indenização. Logo, a implementação do controle abstrato de práticas e cláusulas abusivas independe de reclamação de um ou vários consumidores, já que investigação e eventual acionamento judicial acerca de anomalias negociais precisam se ante-

cipar à consumação do ilícito (modelo de controle preventivo) em vez de esperarem pela materialização dos malefícios (modelo de controle remedial ou, na linguagem popular, modelo do “leite derramado”).

4. Para fins de legitimação do Ministério Público na Ação Civil Pública de tutela de direitos individuais homogêneos disponíveis e divisíveis, a aferição da repercussão social não haverá de considerar somente a textura quantitativa das vítimas, rechaçado juízo meramente matemático ou exercício mecânico de contar cabeças. Muito mais importantes são aspectos, entre outros, associados à natureza dos bens jurídicos tutelados (saúde, segurança, essencialidade dos produtos ou serviços, dignidade do consumidor no mercado, tutela da igualdade e enfrentamento da discriminação, condição de hipervulnerabilidade, etc.) e a risco supraindividual de incentivar desobediência generalizada à lei (enfraquecimento da qualidade dissuasória e da autoridade dos comandos normativos), sobretudo por comportamentos empresariais predatórios, típicos do capitalismo selvagem, em frontal violação das premissas éticas e políticas que norteiam o reconhecimento e a legitimidade da pessoa jurídica, como agente econômico no ordenamento brasileiro contemporâneo.

5. A Corte Especial do STJ firmou jurisprudência no sentido de que, “ainda que se trate de direito disponível, há legitimidade do Ministério Público para a defesa do consumidor de forma coletiva na hipótese em que o Órgão Ministerial postula o reconhecimento de abusividade de cláusula contida em contrato de compra e venda de imóvel celebrado com consumidores.” (EResp 1.378.938/SP, Rel. Ministro Benedito Gonçalves, Corte Especial, DJe 27.6.2018). No mesmo sentido: “A jurisprudência desta Corte vem se sedimentando em favor da legitimidade ministerial para promover ação civil pública com vistas à defesa de direitos individuais homogêneos, ainda que disponíveis e divisíveis, quando na presença de relevância social objetiva do bem jurídico tutelado ou diante da massificação do conflito em si considerado” (AgRg no REsp 1.301.154/RJ, Rel. Ministro Og Fernandes, Segunda Turma, DJe 19.11.2015); “Ainda que se trate de direito disponível, há legitimidade do Ministério Público para a defesa do consumidor de forma coletiva na hipótese em que o Órgão Ministerial postula o reconhecimento de abusividade de cláusula contida em contrato de compra e venda de imóvel celebrado com consumidores” (AgInt no AREsp n. 1.284.667/DF, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, DJe de 27.5.2021).

6. Agravo Interno não provido.” (STJ - AgInt no AgInt no AREsp n. 2.322.703/RN, relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 20/5/2024, DJe de 4/6/2024. - destaques)

Desta forma, constatada a contaminação do concreto utilizado na construção civil, e havendo a certeza de que outras concreteiras também utilizaram a mesma substância potencialmente contaminante na mistura do concreto, não parece razoável que o Ministério Público se dê por satisfeito simplesmente com o singelo argumento das empresas de que não receberam qualquer reclamação, sendo certo que sua legitimidade não é afastada pela natureza disponível dos interesses individuais envolvidos, notadamente quando ainda não se aferiu a eventual dimensão do dano

**moral coletivo** decorrente da lesão material já indicada aos consumidores.

Não se pode olvidar que o dano moral coletivo é categoria autônoma de dano e se caracteriza por lesão grave, injusta e intolerável a valores e a interesses fundamentais da sociedade, independentemente da comprovação de prejuízos concretos ou de efetivo abalo moral.

Com efeito, a obrigação em relação ao dano moral coletivo nasce a partir de condutas ilícitas praticadas pelo fornecedor, em desrespeito aos princípios da informação e da boa-fé, bem como dispositivos legais que norteiam as relações de consumo, expondo a risco a saúde e a integridade dos consumidores, difusamente considerados. Isso, independentemente de eventual indenização por dano extrapatrimonial decorrente de tutela de direitos individuais homogêneos, conforme já sedimentado pelo Superior Tribunal de Justiça, in verbis:

*“1. O dano moral coletivo caracteriza-se pela prática de conduta antijurídica que, de forma absolutamente injusta e intolerável, viola valores éticos essenciais da sociedade, implicando um dever de reparação, que tem por finalidade prevenir novas condutas antissociais (função dissuasória), punir o comportamento ilícito (função ancionatório-pedagógica) e reverter, em favor da comunidade, o eventual proveito patrimonial obtido pelo ofensor (função compensatória indireta).*

*2. Tal categoria de dano moral – que não se confunde com a indenização por dano extrapatrimonial decorrente de tutela de direitos individuais homogêneos – é aferível in re ipsa, pois dimana da lesão em si a “interesses essencialmente coletivos” (interesses difusos ou coletivos stricto sensu) que “atinja um alto grau de reprovabilidade e transborde os lindes do individualismo, afetando, por sua gravidade e repercussão, o círculo primordial de valores sociais” (REsp 1.473.846/SP, Rel. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 21.02.2017, DJe 24.02.2017), revelando-se despicienda a demonstração de prejuízos concretos ou de efetivo abalo à integridade psicofísica da cole-*

*tividade.*

*3. No presente caso, a pretensão reparatória de dano moral coletivo, deduzida pelo Ministério Público estadual na ação civil pública, tem por causas de pedir a alienação de terrenos em loteamento irregular (ante a violação de normas de uso e ocupação do solo) e a veiculação de publicidade enganosa a consumidores de baixa renda, que teriam sido submetidos a condições precárias de moradia.*

*4. As instâncias ordinárias reconheceram a ilicitude da conduta dos réus, que, utilizando-se de ardil e omitindo informações relevantes para os consumidores/adquirentes, anunciaram a venda de terrenos em loteamento irregular – com precárias condições urbanísticas – como se o empreendimento tivesse sido aprovado pela municipalidade e devidamente registrado no cartório imobiliário competente; nada obstante, o pedido de indenização por dano moral coletivo foi julgado improcedente.*

*5. No afã de resguardar os direitos básicos de informação adequada e de livre escolha dos consumidores – protegendo-os, de forma efetiva, contra métodos desleais e práticas comerciais abusivas –, o CDC procedeu à criminalização das condutas relacionadas à fraude em oferta e à publicidade abusiva ou enganosa (artigos 66 e 67), tipos penais de mera conduta voltados à proteção do valor ético-jurídico encartado no princípio constitucional da dignidade humana, conformador do próprio conceito de Estado Democrático de Direito, que não se coaduna com a permanência de profundas desigualdades, tal como a existente entre o fornecedor e a parte vulnerável no mercado de consumo.*

*6. Nesse contexto, afigura-se evidente o caráter reprovável da conduta perpetrada pelos réus em detrimento do direito transindividual da coletividade de não ser ludibriada, exposta à oferta fraudulenta ou à publicidade enganosa ou abusiva, motivo pelo qual a condenação ao pagamento de indenização por dano extrapatrimonial coletivo é medida de rigor, a fim de evitar a banali-*

*zação do ato reprovável e inibir a ocorrência de novas e similares lesões.*

*7. Outrossim, verifica-se que o comportamento dos demandados também pode ter violado o objeto jurídico protegido pelos tipos penais descritos na Lei 6.766/1979 (que dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos), qual seja: o respeito ao ordenamento urbanístico e, por conseguinte, a defesa do meio ambiente ecologicamente equilibrado, valor ético social – intergeracional e fundamental – consagrado pela Constituição de 1988 (artigo 225), que é vulnerado, de forma grave, pela prática do loteamento irregular (ou clandestino).*

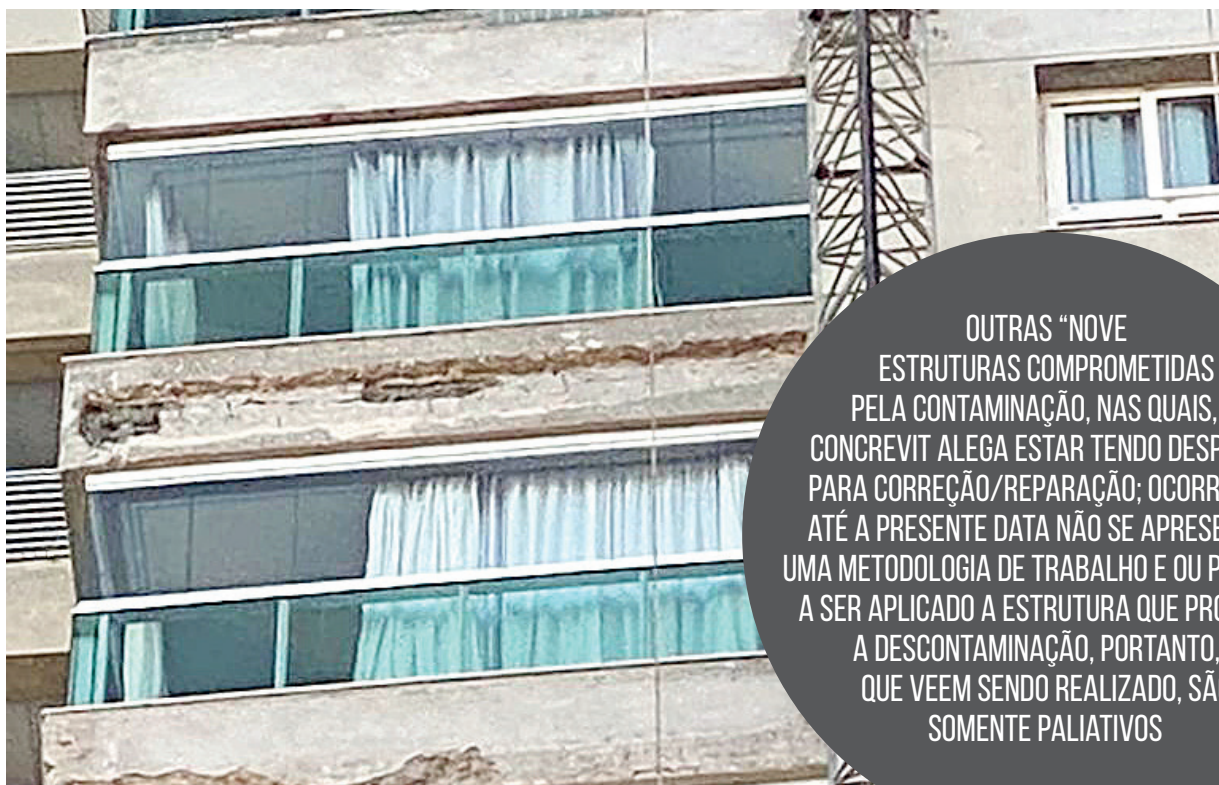
*8. A quantificação do dano moral coletivo reclama o exame das peculiaridades de cada caso concreto, observando-se a relevância do interesse transindividual lesado, a gravidade e a repercussão da lesão, a situação econômica do ofensor, o proveito obtido com a conduta ilícita, o grau da culpa ou do dolo (se presente), a verificação da reincidência e o grau de reprovabilidade social (MEDEIROS NETO, Xisto Tiago de. Dano moral coletivo. 2. ed. São Paulo: LTr, 2007, p. 163-165). O quantum não deve destoar, contudo, dos postulados da equidade e da razoabilidade nem olvidar os fins almeados pelo sistema jurídico com a tutela dos interesses injustamente violados.*

*9. Suprimidas as circunstâncias específicas da lesão a direitos individuais de conteúdo extrapatrimonial, revela-se possível o emprego do método bifásico para a quantificação do dano moral coletivo a fim de garantir o arbitramento equitativo da quantia indenizatória, valorados o interesse jurídico lesado e as circunstâncias do caso.*

*10. Recurso especial provido para, reconhecendo o cabimento do dano moral coletivo, arbitrar a indenização em R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), com a incidência de juros de mora desde o evento danoso.” (STJ – Resp. nº 1.539.056/MG – Rel. Min. Luis Felipe Salomão – 4ª Turma – DJe 18.05.2021)*

Também cumpre salientar a este egrégio Conselho Superior a necessidade de se fomentar um





OUTRAS “NOVE ESTRUTURAS COMPROMETIDAS PELA CONTAMINAÇÃO, NAS QUAIS, A CONCREVIT ALEGA ESTAR TENDO DESPESAS PARA CORREÇÃO/REPARAÇÃO; OCORRE QUE ATÉ A PRESENTE DATA NÃO SE APRESENTOU UMA METODOLOGIA DE TRABALHO E OU PRODUTO A SER APLICADO A ESTRUTURA QUE PROMOVA A DESCONTAMINAÇÃO, PORTANTO, O QUE VEEM SENDO REALIZADO, SÃO SOMENTE PALIATIVOS

perfil mais proativo dos órgãos de execução, a fim de que o Ministério Público não atue somente de maneira reativa ou demandista em face de eventuais ilícitos noticiados, ou aguardando que os fatos se tornem patológicos e conflituosos, para serem submetidos ao crivo judicial. A postura proativa e resolutive do Ministério Público, já amplamente delineada na denominada “Carta de Brasília”, fora publicada na Portaria CN nº 087, de 16 de maio de 2026, no 7º Congresso de Gestão do Conselho Nacional do Ministério Público.

Salvo melhor interpretação, tenho que a investigação deste feito parece indicar dois fatos até aqui incontroversos:

- 1) A venda do concreto contaminado pela empresa Concrevit a outras construtoras além da Épura;
- 2) O pó de FGD com cloreto, além dos limites recomendados, contamina o concreto e provoca a oxidação das vigas de aço, podendo, por conseguinte, comprometer a estrutura da construção; e
- 3) Tanto a construtora Épura como as demais compradoras do concreto da Concrevit realizaram diversas obras da construção civil na Grande Vitória (além do edifício Sunset Residence), os quais provavelmente

foram adquiridos por consumidores sem conhecimento de tal informação.

Desta forma, encerrar a presente investigação ao argumento de que a utilização do pó de FGD não é vedada pelo ordenamento jurídico, data venia, parece ser um tanto temerário, tendo em vista as evidências de que o FGD com cloreto misturado ao concreto compromete a estrutura de aço na construção, e já é de meridiana clareza a possibilidade de que tal material tenha sido utilizado entre 2012 e 2016 em diversos imóveis entregues aos consumidores na Grande Vitória.

Em tais contornos, tendo em vista o objeto da presente investigação, ainda que não houvesse outras empresas concretistas também envolvidas no uso do pó de FGD, bastariam os elementos já colhidos e até aqui incontroversos, para que este Conselho Superior discordasse do arquivamento ora em exame, uma vez que, no mínimo, deveria ser apurada a provável lesão aos consumidores que receberam das construtoras os imóveis confeccionados com o referido concreto contaminado. Nesse sentido, tenho como imprescindível no presente feito o exame do objeto proposto em sua totalidade.

Em outras palavras, levar a efeito a apuração inicialmente esta-

belecida, verificando a existência de indícios acerca de lesão ou de ameaça de lesão a interesses coletivos e individuais homogêneos de consumidores, em decorrência da contaminação de concreto utilizado na construção civil em edificações localizadas na Grande Vitória.

Diante do exposto, respeitosa-mente, ousou divergir dos votos apresentados até aqui pelo eminente Relator e pelos notáveis Conselheiros Maria Beatriz Renoldi Murad Vervloet, Elda Marcia Moraes Spedo, Emmanoel Arango de Souza Gagno e César Augusto Ramaldes da Cunha Santos, e VOTO pela **não homologação** da promoção de arquivamento, com o retorno dos autos à Excelentíssima 35ª Promotora de Justiça Cível de Vitória, para que seja investigado todo o objeto descrito na portaria do presente feito. Vitória, 11 de março de 2025.

**Gustavo Modenesi  
Martins da Cunha  
Corregedor-Geral**

Documento assinado eletronicamente por GUSTAVO MODENESI MARTINS DA CUNHA, em 12/03/2025 às 14:26:47.

A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://validador.mpes.mp.br/> informando o identificador 68HKOFMV.



## Como agregar valor ao seu patrimônio?

A Mediação é regida pela Lei da Mediação 13.140/2015 podendo ser aplicada em diversas demandas. Tais como: ambiental, condominial, dissolução de contratos, empresarial, escolar, família, imobiliária, inventário, trabalhista e outras. A mediação condominial, que é o nosso foco, é desenvolvida por um mediador profissional capacitado e especializado que irá tratar os conflitos apresentados no condomínio, como: problemas entre síndicos e administradoras e fornecedores de produtos e serviços, relação de vizinhança não conciliáveis (vagas de garagem, espaços de convivência, problemas com pets, infiltrações, vizinhos anti-social, casos de inadimplência em cobrança de taxas condominiais e débitos dos condôminos e outros), para o procedimento de mediação. Em casos polêmicos no condomínio deve prevalecer o bom senso, assim, a mediação se apresenta como um procedimento altamente recomendável, que visa à restauração da comunicação das partes envolvidas, tornando-a um procedimento mais célere, menos traumático e com menor desgaste emocional e financeiro, apoiando profissionalmente síndicos, administradoras, advogados e condôminos na organização de rotinas para soluções de conflitos.

Este procedimento evita a Judicialização dos casos, aumentando a eficiência e criando alternativas para as partes, na resolução de seus conflitos. Dessa forma, os Condomínios podem se concentrar mais em sua atividade fim social, dando ao seu condomínio o status de um ambiente pacífico e saudável, agregando valor ao seu patrimônio. Afinal... quem não gostaria de morar em um condomínio com o “Selo da Paz - Diálogo e Solução”?

### **Alcilene Mesquita**

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

### **Contato**

☎ 21 99452-7776

✉ [secretaria.mediati@gmail.com](mailto:secretaria.mediati@gmail.com)

📱 @mediatidialogosesolucoes

**DIVERSOS PARECERES E LAUDOS RELATIVOS A ESTA CONTAMINAÇÃO JÁ FORAM ELABORADOS. DESTACA-SE O LAUDO ELABORADO PELO DR. ROBSON GAIOFATTO, NO QUAL FICOU CONSTATADO QUE A OBRA POSSUI “DIVERSOS VÍCIOS CONSTRUTIVOS E ERROS DE EXECUÇÃO E QUE FORAM AGRAVADOS PELO USO DEMASIADO DO ‘PÓ DE FGD’ NA COMPOSIÇÃO DO CONCRETO**

trutora vem ‘tentando’ sanar os vícios construtivos, mas nada é solucionado, os nossos apartamentos estão desvalorizando; eis que o mercado imobiliário tem conhecimento do que está acontecendo no Sunset” – resume o panorama Ceotto. E é ele quem completa: “isso, sem contar que estamos sofrendo com inúmeros constrangimentos e transtornos que são imensuráveis, devido ao barulho e ruídos constantes da obra, especialmente durante o tempo de pandemia, em que muitos moradores estavam em home office e tendo aulas on-line, além da poeira, da restrição de utilização da área de lazer, dentre outros, o que torna a moradia neste prédio quase insuportável” – apresenta o histórico, Ceotto.

### **UM CASO LEVA A OUTROS**

Relativo à contaminação do concreto de outros empreendimentos, cuja comprovação se faz através de ação movida pela Concrevit Concreto Vitória Ltda., em face da ArcelorMittal, ficou comprovada a existência de outras “nove estruturas comprometidas pela contaminação, nas quais, a Concrevit alega estar tendo despesas para correção/reparação; ocorre que até a presente data não se apresentou uma metodologia de trabalho e ou produto a ser aplicado a estrutura que promova a descontaminação, portanto, o que veem sendo realizado, são somente paliativos” – garante Ceotto.

### **DENÚNCIA IMPACTANTE: RISCO ENORME NA GRANDE VITÓRIA**

Importante ainda considerar que conforme procedimento aberto em 2021, pelo engenheiro Mauricio Ceotto junto ao Ministério Público, ficou comprovado que o volume de ‘FGD (flue gás desulfurization)’ fornecido a todas as empresas de concreto, no período de 2012 a 2019, foi de 34.000 toneladas. “Esse dado comprova que centenas de es-



truturas de concreto armado da Grande Vitória estão em grande risco” – denuncia Ceotto.

### CASO DE ITAPARICA

No ano 2024, iniciou-se uma análise mais detalhada de outro empreendimento em Itaparica, Vila Velha, com 102 apartamentos, “onde as condições da estrutura de concreto armado são ainda muito mais graves e que demandam a desocupação imediata da edificação” – avisa Ceotto.

Por fim, dentro do procedimento em andamento junto ao Ministério Público busca-se determinar que as em-

presas clientes da Arcelor Mittal indique os adquirentes e responsáveis por edificações em riscos, quanto a necessidade de inspeções criteriosas e periódicas da estrutura, de forma a se evitar maiores prejuízos, sinistros e até mesmo tragédias, que neste caso entendo serem anunciadas.

Providencia também, esse procedimento em andamento junto ao Ministério Público, que estão sendo solicitadas junto à ALES – Assembleia Legislativa do Espírito Santo – com o mesmo objetivo, isto é: identificar as edificações onde o concreto contaminado foi utilizado.



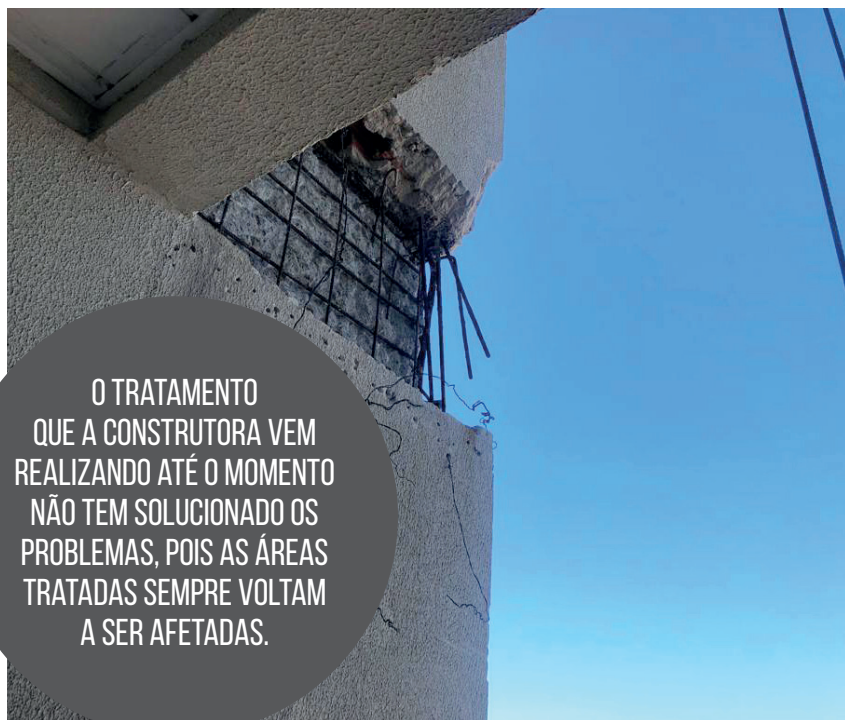
#### Maurício Ceotto

*Engenheiro Civil (UFES/1985) com mais de 35 anos de experiência no mercado imobiliário da Grande Vitória, no setor de gerenciamento de empresa de Construção Civil. Está 25 anos administrando a CEOTTO ENGENHARIA, de Construção Civil, onde já executou 28 empreendimentos. Experiência em gerência de contratos e consultoria em engenharia, assessorando mais de 40 empresas do mercado imobiliário para regularização, financiamento e viabilização de empreendimentos imobiliários, e ainda atuando em processo de Recuperação Judicial. Desde o ano de 2008, tem como função na CEOTTO ENGENHARIA, ser expert em Laudos de Inspeção Predial, Plano de Manutenção Predial, Vistoria e Laudos de Habitabilidade, Estabilidade e Salubridade e ainda Consultor e Assistente Técnico para grandes empresas de Construção Civil, tais como: Viga Construtora e Incorporadora Ltda., Viga Empreendimentos Ltda., WL Empreendimentos Ltda., ZK Empreendimentos Ltda., Città Engenharia Ltda, dentre outras. Como Assistente Técnico em diversas Ações Judiciais, foi o primeiro perito a constatar a contaminação de concreto pelo FGD e autor da minuta de Lei que tornou obrigatório o Laudo de Inspeção Predial no município de Vitória. Ocupa o cargo de Inspetor Chefe da Inspetoria de Vila Velha do CREA ES.*

#### Contatos

☎ 27 99942.1982

📧 @engenhariaceotto



O TRATAMENTO QUE A CONSTRUTORA VEM REALIZANDO ATÉ O MOMENTO NÃO TEM SOLUCIONADO OS PROBLEMAS, POIS AS ÁREAS TRATADAS SEMPRE VOLTAM A SER AFETADAS.

## AUDITORIA PREVENTIVA

Já imaginou o seu condomínio com um Conselho Fiscal Profissional?

Agora é possível, pela transparência nas prestações de contas.

Tenha relatórios mensais elaborados por especialistas no assunto.

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



[www.indep.com.br](http://www.indep.com.br) / (21) 2263-5189 / (21) 96455-0078

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



# VEÍCULOS ELÉTRICOS EM CONDOMÍNIOS

RISCOS E ACIDENTES



***Os projetos para novos empreendimentos já definem locais mais adequados, ambiente mais arejado, devido ao eminente risco de incêndio das baterias***



A grande e crescente demanda por veículos elétricos, principalmente nos grandes centros urbanos, vem levantando diversas discussões, seja quanto aos riscos de carregamento das baterias, seja no deslocamento e usos indevidos em áreas comuns. Um dos principais pontos conflitivos se dá, e avança rapidamente, em áreas de condomínios residenciais e comerciais.

**Cidade:** o trânsito e a mobilidade individual

Se por um lado, o uso de veículos de mobilidade individual com propulsão, como a bicicleta elétrica (E-Bikes), por exemplo, já reflete no atendimento às questões de sustentabilidade. Por outro lado, as adequações necessárias para os empreendimentos, requerem atenção redobrada. A regulamentação

de uso (ambiente público ou privado), a previsão de infraestrutura necessária para seu carregamento e principalmente os níveis de segurança para armazenagem, tanto para usuários como para ocupantes de um entorno próximo, são alguns exemplos. Para entender melhor a questão legal e saber os cuidados e riscos envolvidos a REVISTA enviou repórter para entrevistar o especialista Ricardo Sigel, da GaragePlan.

**Repórter da Revista dos Condomínios** - Diante do aumento da utilização de tais veículos imagino que tenhamos legislação para regular esse setor, correto?

**Ricardo Sigel** - Em junho de 2023 foi publicada a resolução nº 996 do CONTRAN, onde é qualificada a utilização de mobiliários elétricos (Bicicletas elétricas e ciclomotores) em vias públicas.

“

A GENTE TEM ATUADO COM O DESENVOLVIMENTO DE PROJETOS PARA ESSE PERFIL DE EMPREENDIMENTO E TÊM ABORDADO MUITO ESTAS SITUAÇÕES. DESDE O ESTUDO APROFUNDADO DAS ÁREAS DE CIRCULAÇÃO DE VEÍCULOS E PEDESTRES, TRABALHANDO COM UMA COMPATIBILIZAÇÃO ENTRE OS MAIS VARIADOS FLUXOS E CRIANDO UMA HIERARQUIA COM ROTAS SEGURAS

## 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.



## Renúncia do síndico: consequências legais e administrativas para o condomínio

A renúncia do síndico é um ato unilateral de vontade, ou seja, não depende da aceitação dos condôminos. No entanto, para ser válida e eficaz, geralmente se recomenda que seja formalizada por escrito, com aviso prévio razoável para permitir que o condomínio se organize para a transição.

Deve ainda, para produzir os efeitos jurídicos inerentes e consequenciais, ser proclamada ou anunciada em assembleia, tendo em vista o princípio do paralelismo das formas (o síndico é “instituído” em assembleia, logo, deve ser igualmente destituído, em sessão assemblear). A convenção do condomínio pode estabelecer regras específicas sobre o procedimento de renúncia, incluindo prazos e a forma de comunicação.

As implicações legais da renúncia de um síndico podem ser variadas e merecem atenção. A principal consequência legal imediata é a ausência de um representante legal para o condomínio. Isso pode paralisar decisões importantes e urgentes, como a contratação de serviços essenciais, a assinatura de contratos, o pagamento de contas ou a defesa do condomínio em ações judiciais. Em situações extremas, a falta de um síndico pode levar a sérios prejuízos financeiros ou até mesmo à interrupção de serviços básicos.

Embora o síndico tenha renunciado, ele pode ser responsabilizado por atos ou omissões ocorridas durante sua gestão. Caso haja irregularidades, desvios de conduta ou falhas na prestação de contas que causem prejuízo ao condomínio, mesmo após a renúncia, o ex-síndico poderá ser acionado judicialmente nas esferas civil e, em casos mais graves, criminal. É crucial que a prestação de contas final seja feita de forma transparente.

Se o condomínio estiver envolvido em processos judiciais, a renúncia do síndico exige que o condomínio atue rapidamente para nomear um novo representante legal. A ausência de representação pode acarretar na suspensão ou até mesmo na perda de prazos processuais importantes, prejudicando a defesa dos interesses do condomínio.

Há ainda de ser observado o risco da invalidade de atos desprovidos de representação, valendo dizer que atos jurídicos praticados em nome do condomínio, sem a devida representação legal, podem ser considerados nulos. Isso inclui, por exemplo, a celebração de novos contratos ou a realização de acordos.

Além das questões legais, a renúncia do síndico acarreta uma série de desafios administrativos, tais como a necessidade de convocação de nova assembleia, a efetivação de uma transição da gestão de forma organizada e responsável, bem como o devido acompanhamento dos integrantes do grupo diretivo de segundo grau (conselheiros) para que o provimento do cargo se dê de forma lícita e conforme as exigências da legalidade e das boas práticas de governança.

### 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](http://www.institutovanderandrade.com.br)

### Contato

✉ [vanderandradeadvogado.com.br](mailto:vanderandradeadvogado.com.br)

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

📱 @vanderdeandrade



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

Essa nova regulamentação pode muito bem servir de base para a elaboração ou complementação de normativas de circulação e desenvolvimento de fluxos internos dos condomínios privativos, trazendo melhorias para o regimento interno.

**Repórter da Revista dos Condomínios** – Ou seja, ainda estamos diante da necessidade de criar leis que regrem a utilização e carregamento desses veículos elétricos, por exemplo, em condomínios, sejam privados ou comerciais.

**Ricardo Sigel** – Sim, e nesse caso, há muitos relatos de conflitos entre vizinhos devido à insegurança causada pelo intenso fluxo destes modais, muitas vezes também utilizados por menores de idade.

**Repórter da Revista dos Condomínios** – Como tem sido a experiência de vocês, lá na GaragePlan Parking Design, em relação a esses riscos e problemas em geral?

**Ricardo Sigel** – A gente tem atuado com o desenvolvimento de projetos para esse perfil de empreendimento e têm abordado muito estas situações. Desde o estudo aprofundado das áreas de circulação de veículos e pedestres, trabalhando com uma compatibilização entre os mais variados fluxos e criando uma hierarquia com rotas seguras, não deixando de realizar a implantação de elementos de sinalização corretos e eficientes.

### Carregamento e guarda dos veículos

**Repórter da Revista dos Condomínios** – Entendo, no sentido de reduzir riscos e acidentes.





**Ricardo Sigel** – Outros pontos relevantes acabam sendo os casos de armazenagem e carregamento de veículos elétricos. A falta de espaço já é uma realidade vivenciada por muitos empreendimentos, onde o desafio acaba sendo a definição desses locais – sendo que já há uma grande dificuldade para a guarda das “bikes” convencionais.

**Riscos de incêndio:** projetos enfrentam desafio

**Repórter da Revista dos Condomínios** – Como vocês na GaragePlan estão enfrentando esse desafio nos novos projetos?

**Ricardo Sigel** – Os projetos para novos empreendimentos já contemplam definições de locais mais adequados, prevendo não apenas uma disposição de layout confortável, mas também um ambiente mais arejado, devido ao eminente risco de incêndio das baterias enquanto estão sendo carregadas, da mesma forma que ocorre com o carregamento



de automóveis elétricos.

**Corpo de bombeiros:** regulamentação

**Repórter da Revista dos Condomínios** – As regulamentações das cidades estão atualizadas em relação a esses riscos de incêndio?

**Ricardo Sigel** – Ainda que o corpo de bombeiros de algumas cidades já esteja dedicado à elaboração de uma regulamentação específica para esta finalidade, é pre-

ciso que sejam tomados alguns cuidados para adequação dos empreendimentos.

**Repórter da Revista dos Condomínios** – Outras recomendações?

**Ricardo Sigel** – Também é importante levar em conta a adoção de boas práticas, como por exemplo, garantir a segurança para o carregamento das baterias usando apenas carregadores originais e certificados, localiza-



## Entre a confiança e a responsabilidade: o papel do condomínio na economia compartilhada

A economia compartilhada, fenômeno marcado pela descentralização das relações comerciais e pelo uso de plataformas digitais, não é mais uma tendência, é uma realidade que afeta diretamente a dinâmica do cotidiano das comunidades residenciais. A transformação digital das relações de consumo chegou aos condomínios através de aplicativos que fazem a intermediação de entregas, hospedagens, locações e serviços domésticos, passando a integrar a rotina dos moradores.

Em teoria, essas plataformas atuam apenas como facilitadoras: conectam quem oferece com quem precisa. Na prática, constroem marcas que inspiram confiança, estabelecem regras próprias, realizam curadorias e oferecem seguros e garantias. Elas participam da relação jurídica, mas raramente assumem os ônus da responsabilidade civil. Quando um prestador contratado por aplicativo causa um dano dentro do condomínio, talvez um portão danificado, uma conduta abusiva, um acidente, a resposta jurídica quase sempre deixa o síndico diante de um problema maior do que aparenta. Afinal, sempre há dúvidas sobre quem poderá ser responsabilizado pelos danos, se a plataforma pode ser acionada em certas circunstâncias. Dentro dessa grande rede de relações o condomínio pode ser responsabilizado por omissão no controle de acesso, ou seja, no dever de segurança?

A jurisprudência, por mais volumosa que seja, é instável. As decisões oscilam conforme os detalhes do caso, e muitos julgados sequer enfrentam a participação da plataforma como parte interessada, mesmo sendo ela quem criou, organizou e monetizou a prestação do serviço. Nessa seara, encontramos o processo 0010777-49.2021.8.16.0014, onde um condomínio foi condenado à indenizar uma inquilina (hóspede), locação por aplicativo, por acidente ocorrido em área comum, excluindo a responsabilidade do anfitrião e da Plataforma. Essa incerteza jurídica, somada à crescente presença dessas atividades nos edifícios residenciais, revela um ponto sensível: a vulnerabilidade dos condomínios diante de relações econômicas digitais que se desenrolam em seu espaço físico.

Além disso, a maior parte das convenções condominiais foram elaboradas antes dessa revolução digital. São documentos que, em regra, não contemplam temas como locação de curtíssima temporada por aplicativos, responsabilidade por danos causados por terceiros contratados virtualmente, ou o controle de circulação desses agentes. Isso gera um vácuo normativo que compromete tanto a governança interna quanto a segurança jurídica de síndicos e moradores.

Embora a confiança na marca da plataforma possa ser suficiente para o usuário individual, para o condomínio, a confiança sem responsabilidade pode não ser suficiente. Por sua vez, cabe à comunidade condominial estabelecer seus próprios limites, delimitando com clareza o seu papel, com base no dever de segurança, no princípio da função social da propriedade e na necessidade de preservação da convivência pacífica, tornando essencial que os condomínios se reestruturem com ampla participação dos Condôminos. A economia compartilhada impôs novos padrões de consumo. Agora, é o direito condominial que precisa responder com novos padrões de proteção.

### **Caio Freire**

**Advogado, formado pela UERJ, especializado em direito do Consumidor, pós-graduando em Direito Imobiliário e associado ao Escritório Francisco Egito Advogados.1**

“

A FALTA DE ESPAÇO JÁ É UMA REALIDADE VIVENCIADA POR MUITOS EMPREENDIMENTOS, ONDE O DESAFIO ACABA SENDO A DEFINIÇÃO DESSES LOCAIS – SENDO QUE JÁ HÁ UMA GRANDE DIFICULDADE PARA A GUARDA DAS “BIKES” CONVENCIONAIS

dos em ambientes arejados e longe de materiais inflamáveis, sem extrapolar o tempo necessário para o carregamento completo.

### **Registros continuados de acidentes**

**Repórter da Revista dos Condomínios** – É... a imprensa tem reportado diversos acidentes, o que deveria ter provocado o estabelecimento de uma regulamentação que desse conta desses riscos para os condomínios.

**Ricardo Sigel** – A necessidade de regulamentação surge a partir de diversos relatos, como o impressionante caso de incêndio que ocorreu recentemente no bairro do Leblon, na Zona Sul da cidade do Rio de Janeiro, causado pela explosão da bateria de uma bicicleta enquanto era carregada. O incidente destruiu um cômodo do apartamento e causou ferimento aos moradores.

**Repórter da Revista dos Condomínios** – Alguma recomendação para os condomínios antigos?

**Ricardo Sigel** – Para esses é outro desafio. Para condomínios já existentes existe a necessidade de adequar a rede elétrica para ser possível atender à grande e crescente demanda por carregadores. No caso da implantação de uma infraestrutura para a recarga de veículos (automóveis ou modais de menor porte) em áreas comuns, as regras devem ser submetidas à aprovação de uma assembleia geral.

**Repórter da Revista dos Condomínios** – Para o caso dos modais de pequeno porte, o que fazer?

**Ricardo Sigel** – É imprescindível que sejam previstos locais, de uso comum, propícios para evitar que os moradores tenham





que realizar o carregamento das baterias em seus apartamentos, de maneira não segura.

#### **Adequação profissional do sistema de carregamento**

**Repórter da Revista dos Condomínios** – O que devem fazer os condomínios que queiram buscar essa

atualização para as áreas comuns?

**Ricardo Sigel** – Eles devem ser responsáveis por adequar o ambiente, além de instalar os carregadores, sempre seguindo às normas técnicas elétricas para instalações de baixa tensão e para sistemas de recarga, incluindo o dimensionamento do circui-

to elétrico e a proteção contra sobrecarga, entre outros. Isto, sempre com o acompanhamento de um engenheiro eletricista ou técnico especializado, devidamente registrado no CREA. Dessa forma, é importante que fiquem responsáveis pela gestão e cobrança por cada usuário, de maneira demo-



## Desde 1964,

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

**Tel. (21) 2518-3700**







## Conviver em condomínios: respeito à diversidade começa em casa

Nos últimos anos, os condomínios têm se tornado espaços cada vez mais diversos. Famílias com crianças autistas, casais homoafetivos, tutores de animais de estimação e idosos que vivem sozinhos fazem parte dessa convivência diária. Por isso, é fundamental construirmos um ambiente onde o respeito e a empatia sejam prioridades.

A convivência em comunidade exige mais do que seguir regras: ela pede escuta, compreensão e disposição para enxergar o outro em sua individualidade. Morar em condomínio é dividir não apenas o espaço físico, mas também experiências, rotinas e necessidades muito distintas.

Pessoas com Transtorno do Espectro Autista (TEA), por exemplo, podem apresentar comportamentos sensoriais diferentes, como sons repetitivos ou dificuldade de interação social. Entender essas particularidades e evitar julgamentos apressados contribui para um ambiente mais acolhedor. Da mesma forma, casais homoafetivos devem ter seus direitos e respeito assegurados.

Outro ponto importante é o crescente número de idosos que vivem sozinhos ou com pouca rede de apoio. Pequenos gestos como oferecer ajuda no elevador, respeitar seus tempos e garantir acessibilidade fazem uma grande diferença. Já no caso dos pets, que hoje fazem parte da família de muitos moradores, o diálogo deve equilibrar o direito à posse responsável com o cuidado e o bem-estar coletivo. O papel do regimento interno e das assembleias é central nesse processo. Regras claras, atualizadas e justas evitam mal-entendidos e conflitos. Mas não basta que estejam no papel — é preciso que sejam divulgadas, compreendidas e aplicadas com bom senso. O síndico, nesse contexto, atua como mediador, promovendo ações de conscientização, escuta ativa e resolução pacífica de conflitos. A empatia começa quando saímos do julgamento e buscamos compreender a realidade do outro.

Vale lembrar que a legislação brasileira já protege a dignidade de todos os moradores. O Estatuto da Pessoa com Deficiência, o Estatuto do Idoso e decisões judiciais sobre o direito à diversidade reforçam que discriminação, exclusão ou violência não devem ter espaço nos condomínios. Vivemos num tempo que a vida em sociedade pede mais acolhimento e menos intolerância, o condomínio pode servir como um exemplo positivo. A diversidade que encontramos dentro dos muros é reflexo da sociedade e uma oportunidade diária de aprendizado e evolução.

Respeito, diálogo e empatia: com esses três pilares, é possível construir um condomínio mais justo, humano e verdadeiramente inclusivo para todos.

### **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](mailto:dedindeprosa.nikity@gmail.com)

crática e principalmente segura, de acordo com a convenção condominial.

**Repórter da Revista dos Condomínios** – Alguma recomendação ou comentário final?

**Ricardo Sigel** – Os condomínios privados estão se deparando com uma nova realidade, em diversas cidades brasileiras. A transição para a modernização e a contribuição para um futuro mais sustentável ocorrerão cedo ou tarde e precisam garantir que todas as normas de segurança e legislação sejam cumpridas.



### **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.**

**GARAGE  
PLAN**  
PARKING DESIGN

### **Contato**

Avenida Cândido de Abreu, 526 Bloco A - SI 1510  
Centro Comercial Cândido de Abreu

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

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

☎ 41 3022-2900 / 41 98476-1443

📍 [garageplanparkingdesign](#)

📌 [GaragePlan Parking Design](#)

📌 [/in/GaragePlan Parking Design](#)





# **GARANTIDORA: TER OU NÃO TER? EIS A QUESTÃO**

*Elas já foram  
polêmicas e  
olhadas com certa  
desconfiança. Hoje  
já fazem parte do  
cenário condominial e  
sua adoção só cresce.  
E aí, vale a pena?*



**A** gestão de condomínios é uma tarefa complexa que envolve diversas responsabilidades e, por que não dizer, formações, que atendem a situações as mais diversas. Desde a manutenção das áreas comuns até a administração financeira. O que mantém essa roda girando de forma suave, sem fricção, é, dentre outras coisas, um fluxo de caixa compatível com aquilo que foi aprovado na previsão orçamentária e, uma parte importante disso, passa pela administração da inadimplência.

Porém, “tenho visto muitas previsões desenvolvidas sem muito embasamento ou cuidado onde, na maioria dos casos, a inadimplência é simplesmente ignorada, com a seguinte situação: lança-se o valor das receitas necessárias para cobrir as despesas e considera-se que, como num passe de mágica, todos pagam suas cotas ordinárias regular e pontualmente. Em Hogwarts, talvez funcione. Aqui no mundo real, sabemos que não é bem assim” – pondera com humor, Sérgio Gouveia, administrador de empresas, citando a série Harry Potter.

“

QUANDO UMA GARANTIDORA POSSUI LIQUIDEZ PARA PARCELAR AS DÍVIDAS DOS CONDÔMINOS EM UM PRAZO BASTANTE EXTENSO, ISSO TAMBÉM É UM DIFERENCIAL, POIS VIABILIZA PARA O CONDÔMINO O PARCELAMENTO DE SUA DÍVIDA EM PRESTAÇÕES QUE CABEM NO SEU BOLSO

### **E as receitas?**

O resultado disso é que as “receitas acabam sendo frustradas e, as despesas que eram necessárias ao bom funcionamento do condomínio, acabam não se concretizando” – alerta Gouveia. Com isso, completa ele, “as manutenções são reduzidas ao mínimo indispensável, ou a nenhuma mesmo, e o síndico vira refém dos intermináveis ‘incêndios’ que se vê forçado a apagar a custo de taxas extras ‘bomba’ e muito desgaste” – avisa o administrador. A ponderação é que o condomínio até aguenta isso por um tempo, “mas com o passar dos anos, a situação fica insustentável” – alerta Gouveia apoiado em sua experiência de mais de uma década.

“

NUM CENÁRIO ONDE UMA PARCELA SIGNIFICATIVA DE SÍNDICOS NÃO POSSUI CONHECIMENTOS DE GESTÃO FINANCEIRA “AINDA MAIS BÁSICOS DO QUE ESSES, AS GARANTIDORAS SURGEM COMO UMA OPÇÃO CADA VEZ MAIS ADOTADA

### **Inadimplência: e agora?**

Para resolver a inadimplência, há basicamente dois caminhos, de acordo com o administrador. Um deles é a “iniciativa do síndico em se capacitar e, depois, em parceria com seu Conselho Fiscal, administradora e assessoria jurídica, desenvolver, propor, aprovar em assembleia e implementar uma régua de cobrança eficiente” – revela Gouveia.

### **Régua de cobrança: o que é isso?**

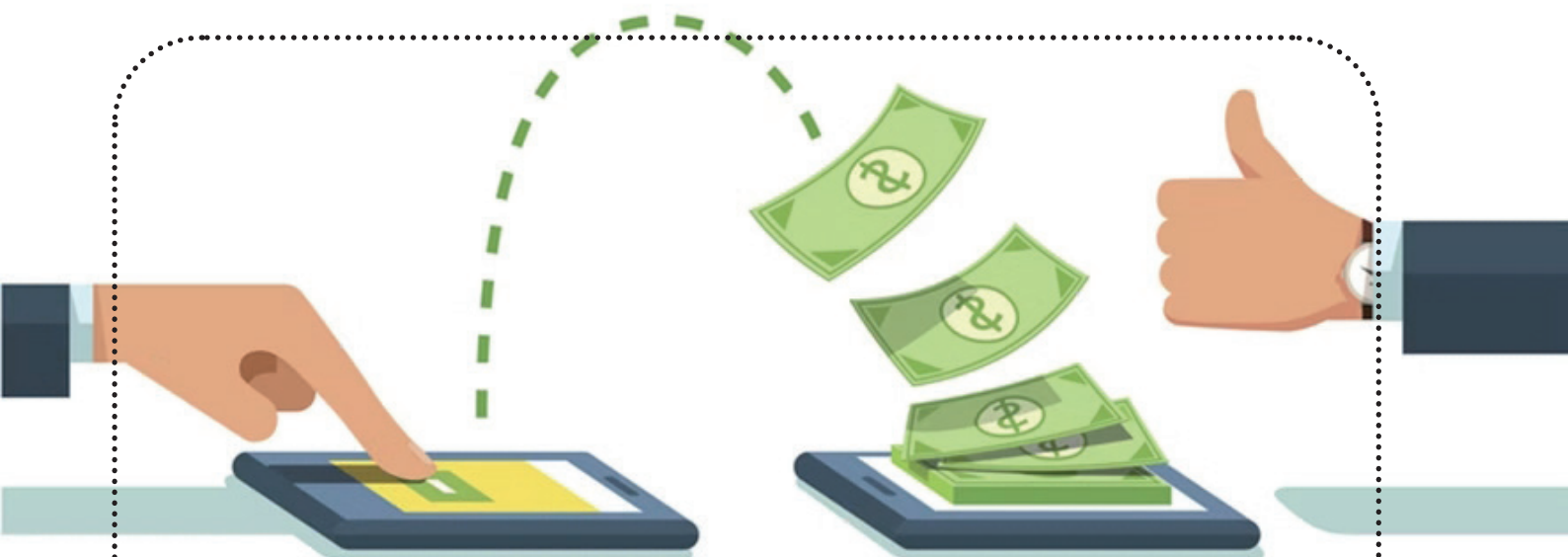
Uma régua é um “processo de cobrança bem estruturado, que define claramente o que fazer e o passo a passo de como proceder em cada fase da cobrança, os atores envolvidos no processo, os recursos humanos, materiais, financeiros e equipamentos necessários para esse processo acontecer, dentre muitos outros detalhes” – ensina Gouveia, que completa: “depois, comunicar com eficiência aos condôminos, colocar tudo isso em funcionamento e monitorar. Não é uma tarefa para amadores, nem para um síndico solitário” – ensina o administrador.

### **A importância das garantidoras**

Num cenário onde uma parcela significativa de síndicos não possui conhecimentos de gestão financeira “ainda mais básicos do que esses, as garantidoras surgem como uma opção cada vez mais adotada” – revela Gouveia. Garantidoras, também autodenominadas de receita garantida, “são empresas que assumem a cobrança do condomínio antecipando, um ou dois dias após o vencimento, as taxas inadimplidas” – explica o administrador.

Com isso, essas garantidoras assumem também todo o processo de cobrança em todos





## PRÓS E CONTRAS DE CONTRATAR UMA GARANTIDORA

Portanto, a decisão pela contratação de uma garantidora passa pela análise de muitas variáveis importantes que merecem a atenção dos síndicos. É Gouveia quem lista algumas delas:

### **Liquidez**

A garantidora dispõe de recursos para suportar o float financeiro de antecipações de créditos e o período de recuperação desses valores? Em outras palavras, se ela paga hoje aos condomínios que atende e só vai receber esses valores daqui a vários meses, terá recursos para continuar pagando durante a vigência do contrato? Continuará tendo essa liquidez se novos condomínios passarem a ser atendidos pela garantidora? A fonte dos recursos é sólida ou parece haver uma fragilidade? Como é a gestão financeira desses recursos?

Quando uma garantidora possui liquidez para parcelar as dívidas dos condôminos em um prazo bastante extenso, isso também é um diferencial, pois via-

biliza para o condômino o parcelamento de sua dívida em prestações que cabem no seu bolso (coisa que o caixa do condomínio não suportaria), este parcelamento estará dirimindo o risco de não receber.

### **Gestão da cobrança**

Como é a operação da cobrança? Como são os processos, a retaguarda (sistemas, integrações, call center, controles, governança)? Quais são as parcerias-chave que suportam e garantem as melhores taxas de sucesso da operação (ex: um bom escritório jurídico para lidar com as cobranças judiciais)? Que diferenciais ela oferece para parceiros estratégicos, como administradoras (ex: APIs de integração com sistemas que emitem balanços e relatórios financeiros)?

### **Contrato**

As cláusulas são abusivas? Exigem fidelidade incondicional? Pode ser rescindido a qualquer momento (geralmente mediante um aviso prévio de 30 a 90 dias)?



# CUSTO

As garantidoras oferecem os benefícios mencionados acima e, obviamente, cobram por isso, o que é mais do que justo. No entanto, entender a cadeia de receitas, custos e riscos que elas incorporam e comparar esses mesmos componentes ofertados pelos concorrentes é essencial para poder negociar.

Creio que você vai concordar comigo que a receita garantida é parecida com um empréstimo. A garantidora repassa a receita com cotas condominiais utilizando como lastro os recebíveis do condomínio. Uma parte desses recebíveis têm risco menor que o outro. Eu explico.

Digamos que a inadimplência média no seu condomínio é de 20%. Isso corresponde a dizer que, em média, 80% das cotas são pagas pontualmente, por isso compõem um risco mais baixo do que os demais 20%, que estão em atraso. Então digamos que a garantidora te oferece seus serviços por uma taxa de 5% sobre o valor total dos recebíveis. A conta é esta aqui:

|                  | Sem garantidora | Com garantidora |
|------------------|-----------------|-----------------|
| Receita prevista | R\$100.000      | R\$100.000      |
| Inadimplência    | 20%             | 0%              |
| Taxa garantidora | -               | 5%              |
| Valor recebido   | R\$80.000       | R\$95.000       |

A conclusão natural é “Bem, se hoje eu recebo R\$80.000 e ainda tenho dor de cabeça, então melhor receber R\$95.000 sem dor de cabeça!” A resposta é sim.

No caso ilustrado acima, uma taxa de serviço de 5% está cara ou barata? A resposta é típica de advogado: “depende”. Depende do que? Depende do preço médio cobrado por empresas concorrentes. Entenda: estou falando de garantidoras concorrentes, e não de garantidoras x empresas de cobrança. São coisas distintas. Empresas de cobrança apenas cobram, mas não antecipam recebíveis. Então cuidado pra não comparar laranjas com bananas e decidir só pelo preço.





## ENTENDENDO COMO UMA GARANTIDORA SE REMUNERA

As fontes de receita são as cotas condominiais, as multas, juros e honorários, além da taxa de serviço. Algumas também cobram por boleto emitido. No caso da receita principal, que são as cotas condominiais, acompanhe meu raciocínio, mais uma vez utilizando o exemplo acima: se 80% das cotas (R\$80.000) historicamente têm sido pagas pontualmente, então, na verdade, a garantidora só está antecipando 20% (R\$20.000), concorda? E está cobrando 5% (R\$5.000) por essa antecipação. Se está antecipando R\$20.000 e cobrando R\$5.000 por essa operação, essa taxa é de  $5.000/20.000 = 25\%$  sobre o valor antecipado. Se tudo der certo, essa é a principal fonte, apesar dos riscos que mencionei mais acima.

Porém, há o risco de demorar para receber esses valores, ou até mesmo de não recebê-los, e isso também precisa ser considerado. Teoricamente, o risco parece ser apenas o de demorar, já que, em um ponto extremo do processo de cobrança, a lei garante que poderá haver a penhora de recursos do devedor ou até o leilão do imóvel, e geralmente o valor devido é recebido sem a necessidade de chegar a essa medida extrema. Porém, muitos percalços podem ocorrer ao longo do caminho da cobrança de valores devidos, por isso o risco é real. Alguns

exemplos são:

- Pode haver a prescrição da dívida pela demora da negociação em fase amigável;
- Quando já em fase de cobrança judicial, pode ocorrer que o julgador entenda que há uma ilegitimidade ativa ou passiva por considerar que a nova operação caracteriza cessão de crédito, descaracterizando o propter rem (que decorre da relação entre o devedor e o bem);
- O imóvel pode estar envolvido num processo trabalhista ou outro qualquer, e o bem ser liquidado antes da execução da dívida do condomínio;
- O valor da dívida pode superar o valor do imóvel leilado, deixando uma operação de recuperação de crédito deficitária.

E por aí vai. Portanto, a recuperação dos créditos que a garantidora assume repassar, como vimos, não é certa, e esse risco precisa ser incorporado à taxa de serviço.

Como essas empresas possuem estruturas especializadas em cobrança, a taxa de sucesso na recuperação desses créditos delas sempre é muito superior à de um condomínio desassistido, afinal, esse é o seu *core business*.



os seus níveis, “desde a emissão regular de boletos, passando pela cobrança amigável, o pré-contencioso e, se necessário, judicial, mediante terceirização, já que a cobrança jurídica não é a atividade principal da empresa, retirando todas essas tarefas das costas do síndico” – explica Gouveia. É claro que, como em qualquer serviço, elas, as garantidoras, cobram uma taxa, que será fixada em função de “algumas variáveis como volume financeiro, perfil do condomínio, nível de risco da operação, dentre outros” – conclui.

#### **Garantidora:** vantagens

Gouveia ensina que para os síndicos que querem regularizar seus fluxos de caixa rapidamente – literalmente de um mês para o outro – e terem a certeza de que, a partir daí, sempre terão suas receitas na conta no dia certo, soa como um bálsamo. E pode ser mesmo, pois “esse problema simplesmente desaparece da lista dele e, pelo lado dos condôminos, essa opção também pode ser positiva, pois essas empresas tendem a dispor de maior liquidez, o que permite que os eventuais parcelamentos de débitos possam ser feitos num prazo mais elástico – coisa que o caixa do condomínio não suportaria” – lista as vantagens o administrador.

#### **Garantidora:** outras vantagens

Algumas garantidoras ainda “compram os passivos anteriores à sua contratação, ou seja, pagam pelos débitos pretéritos – com um deságio, é claro – e isso pode ser uma injeção de recursos muito bem-vinda no caixa do condomínio, uma vez que os síndicos, muitas vezes, não sabiam como recuperar e já consideravam como fundo perdido, e que, portanto, pode ser a salvação das finanças” – ensina Gouveia.

#### **Garantidora:** e os custos desse serviço?

Por outro lado, é importante observar que haverá novos custos para o condomínio. É claro que o benefício pode – e deve – compensar esse custo. “Se o condomínio, por exemplo, tem uma inadimplência média de 20% e contrata a garantidora a uma taxa que corresponde a 5% da sua receita mensal, nesse caso, é vantajoso” – fixa a margem o administrador, que completa: “não apenas financeiramente, mas também operacionalmente, já que essa tarefa não caberá mais à administração do condomínio e estará sendo executada por especialistas”.

#### **Garantidora:** cobrança profissional

O outro aspecto é que a cobrança passará a ser “profissional e imparcial, ou seja, não ha-



“

SE O CONDOMÍNIO, POR EXEMPLO, TEM UMA INADIMPLÊNCIA MÉDIA DE 20% E CONTRATA A GARANTIDORA A UMA TAXA QUE CORRESPONDE A 5% DA SUA RECEITA MENSAL, NESSE CASO, É VANTAJOSO

verá mais “jeitinhos” e concessões” – ressalta Gouveia. Isso não é algo ruim, mas poderá representar um choque para uma massa condominial acostumada a rolar suas dívidas indefinidamente confiando no coração mole do síndico.

Como sabemos, se a dívida chegar a ser judicializada, o condômino poderá inclusive ter seu imóvel leiloado. “Isso não faz da garantidora um bicho papão, mas julgo importante o síndico entender bem como a empresa opera a cobrança em cada estágio e os detalhes da sua régua de cobrança, discutir esses detalhes com o conselho fiscal e aprovar a contratação em assembleia antes de bater o martelo. Em seguida, divulgar amplamente e dar um prazo para início das novas operações de cobrança” – alerta o administrador.

“

ALGUMAS GARANTIDORAS AINDA “COMPRAM OS PASSIVOS ANTERIORES À SUA CONTRATAÇÃO, OU SEJA, PAGAM PELOS DÉBITOS PRETÉRITOS E ISSO PODE SER UMA INJEÇÃO DE RECURSOS MUITO BEM-VINDA NO CAIXA

**Questão simples:** contrata ou não?

Mas a pergunta é: dá pra diminuir a inadimplência sem a garantidora? De acordo com Gouveia a resposta é: dá. Mas, como mencionado por ele, acima, isso exige expertise no desenvolvimento de uma régua de cobrança bem estruturada (planejamento administrativo), o apoio de um escritório de advocacia especializado e pulso firme para mudar uma cultura interna de inadimplência que às vezes é endêmica. “Mas nem todo síndico quer comprar essa briga” – lembra o administrador.

Então contratar uma garantidora é bom ou ruim? “Isso é a assembleia que vai decidir. O importante é entender como as variáveis se posicionam para poder tomar uma decisão equilibrada” – resume Gouveia.



#### **Sérgio Gouveia**

Administrador de empresas, com MBA em finanças e certificado em Gestão e Estratégia pela Fundação Dom Cabral. Professor certificado pela Universidade de Cambridge, treinador de professores certificado pela International House, ex-diretor de empresas, empreendedor e síndico há mais de 11 anos. Colunista condominial, palestrante, escritor e influenciador.

#### **Contatos**

📧 @derepentessindico  
 ✉ derepentessindico@gmail.com  
 📱 derepentessindico



**GVM**  
**ENGENHARIA**

- RESTAURO DE FACHADAS
- RECUPERAÇÃO ESTRUTURAL
- IMPERMEABILIZAÇÕES
- PINTURAS



**(21) 98837-3995**



**atendimento@gvmengenharia.com**



**@gvmengenharia**



**www.gvmengenharia.com**



## Área comum de condomínio pode ser ocupada exclusivamente por condômino

A depender das nuances da forma como uma área comum é acessada e utilizada pelo condômino, ela poderá servir de uso exclusivo da laje àquele que requerer a sua ocupação.

Alguns Tribunais de Justiça do país e recentissimamente o Superior Tribunal de Justiça (REsp 2.187.886) estão admitindo a flexibilização da lei, com base na boa-fé objetiva, quando há autorização assemblear e consolidação da situação ao longo do tempo, sem oposição tempestiva dos demais condôminos, relativizando os efeitos do artigo 10 da Lei 4.591/64 que proíbe expressamente a apropriação de área comum.

Evidentemente que cada situação merece uma análise jurídica criteriosa no que diz respeito a utilização do espaço comum pelo condômino ao longo dos anos, para que haja a correta configuração dos institutos jurídicos da *supressio* e *surrectio*. A *supressio* constitui na perda de um direito (pelo condomínio) pelo seu não exercício prolongado, gerando assim uma legítima expectativa de quem não será mais exigido. Em outras palavras, o uso de área comum de forma exclusiva por condômino por muitos anos e sem que isso gere qualquer tipo de oposição pelos demais condôminos, resulta na perda do direito à referida área comum desinteressada.

Isso é mais perceptível na prática em condomínios antigos ou aqueles em que se tem uma área externa rente a uma unidade privativa, que embora esteja descrita documentalmentemente como sendo área comum, somente pode ser acessível através de uma área privativa. Com relação à *surrectio* há o surgimento de uma expectativa legítima por conta do comportamento prolongado sem oposição (ou de tolerância) da outra parte. O que é possível imaginar quando o condômino ocupa área comum para seu recreio e lazer, fazendo inclusive manutenções, instalações e reparos que beneficiam a própria estrutura do prédio do condomínio.

Importante ressaltar que a análise detida das especificidades de cada caso é salutar para que haja a possibilidade de se requerer judicialmente a ocupação consolidada e exclusiva da área, as quais obrigatoriamente devem convergir com o princípio da boa-fé objetiva (artigo 422 do Código Civil).

### Felipe Fava Ferrarezi

OAB/SC 26.673 - Adv. Especialista em Direito Condominial; Pós-Graduado em Direito Processual Civil pela UNIVALI; Ex-Presidente e Membro da Comissão de Direito Condominial da OAB Subseção de Blumenau/SC e Membro da Comissão Estadual - OAB/SC.

### Contato

☎ 47 3285-5071

📧 @felipefavaFerrarezi

✉ fffadvogado@gmail.com



REVISTA DOS  
CONDOMÍNIOS

ANO 7 | EDIÇÃO 30 | JUNHO 2023

DESIGN DE INTERIORES  
PROJETO DE ÁREA DE LAZER  
PODE MUDAR A CARA DO  
CONDOMÍNIO E DA SUA CASA

VEÍCULOS ELÉTRICOS  
O QUE É IMPORTANTE SABER  
SOBRE O ASSUNTO PARA  
EVITAR RISCOS E ACIDENTES

## Denúncia

Prédios novos na Grande  
Vitória podem desabar



GARANTIDORAS  
QUAIS AS VANTAGENS  
QUE ELAS TRAZEM  
PARA OS SÍNDICOS E  
CONDÔMINOS?

LOCAÇÃO DE  
CURTA TEMPORADA  
QUAIS AS VANTAGENS  
E DESVANTAGENS  
PARA O CONDÔMINO?

## Expediente



REVISTA DOS  
CONDOMÍNIOS

CHIEF EXECUTIVE OFFICER

JORNALISTA RESPONSÁVEL / EDITOR

CONSELHO EDITORIAL

GERÊNCIA

COMERCIAL

EDITORIAÇÃO

COLABORADORES

REVISÃO

REALIZAÇÃO

ENDEREÇOS E CONTATOS

FRANCISCO EGITO

RICARDO BRITTO

FRANCISCO MACHADO EGITO (RJ)

VANDER FERREIRA DE ANDRADE (SP)

CECÍLIA EGITO

ANDREA OLIVEIRA

WA 32 98834.9593

YAGO SANTOS E THIAGO QUEIROZ DA CUNHA

RICARDO BRITTO

GRUPO FRANCISCO EGITO

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

☎ (21) 96543-0175

🌐 REVISTADOSCONDOMINIOS.COM.BR

✉ CONTATO@REVISTADOSCONDOMINIOS.COM.BR

✉ COMERCIAL@REVISTADOSCONDOMINIOS.COM.BR

📱 REVISTADOSCONDOMINIOS

📧 @REVISTA\_DOS\_CONDOMINIOS

📺 REVISTA-DOS-CONDOMÍNIOS

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



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

☎ (21) 97934.2444

☎ (21) 2619.1010

📷 @Astralniteroi



Astral Niterói  
Conta comercial do WhatsApp





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

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



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



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