



REVISTA DOS CONDOMÍNIOS

ANO 2 | EDIÇÃO 36 | AGOSTO/2025

INTEGRA

**EVENTO TEM BOA REPERCUSSÃO
NO SETOR IMOBILIÁRIO**

SINPATINHAS

QUAIS SÃO AS
VANTAGENS DESSA
FERRAMENTA PARA
TUTORES DE PETS E
CONDOMÍNIOS?

EVOLUÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO

O QUE ELA TRAZ
DE NOVO PARA
OS CONDOMÍNIOS?



APRIMORA

INSCRIÇÕES ABERTAS!



FORMAÇÃO DE SÍNDICOS E GESTORES CONDOMINIAIS

Uma formação completa para você atuar com segurança,
autoridade e reconhecimento no mercado que mais cresce

✓ Acesse o site para mais informações ✓

www.cursoaprimora.com.br

RECARGA DE VEÍCULOS ELÉTRICOS EM CONDOMÍNIOS



Controvérsias legais e
autonomia condominial





Condomínio edilício: entre a casa e a rua na sociedade brasileira

Compreender os condomínios edilícios no Brasil exige mais do que uma análise jurídica ou funcional — requer um olhar sociológico atento à complexidade das relações sociais e simbólicas que os atravessam. Nesse sentido, a obra *A Casa e a Rua*, do antropólogo Roberto DaMatta, fornece uma metáfora fundamental para interpretarmos o modo como os brasileiros vivenciam os limites entre o privado e o público.

A casa, para DaMatta, representa o espaço da intimidade, da proteção, dos afetos e das hierarquias familiares. Já a rua simboliza o espaço da convivência com o outro, da impessoalidade, do conflito e da negociação de normas. Esses dois domínios não são apenas geográficos, mas verdadeiros universos morais e culturais, que organizam comportamentos e valores no cotidiano.

No condomínio edilício, essa dicotomia se torna especialmente visível. O apartamento é o espaço da casa. As áreas comuns — corredores, salões, garagens, playgrounds — funcionam como a rua. Porém, as fronteiras entre esses dois universos se embaralham. Muitos moradores tratam espaços compartilhados como se fossem extensões de sua casa, ignorando sua natureza coletiva. Outros, por sua vez, agem como se esses espaços não tivessem regras, como se fossem uma rua sem dono.

Essa ambiguidade gera desafios para a convivência e para a gestão condominial. O síndico, geralmente também morador, se vê no dilema entre manter vínculos pessoais — oriundos das amizades cotidianas da “casa” — e aplicar regras que exigem uma postura impessoal e pública — próprias da “rua”. Além disso, a cultura brasileira de flexibilidade normativa, o compadrio e a dificuldade em distinguir o que é coletivo do que é individual tornam ainda mais delicada essa tarefa.

Ao refletir sobre os espaços urbanos, a arquiteta e urbanista Teresa Caldeira (USP) destaca que as gated communities americanas — equivalentes aos condomínios fechados — funcionam como enclaves urbanos que negam simbolicamente a rua. Ao criar barreiras físicas e sociais, esses espaços reforçam a ideia de separação e segurança privada, rejeitando a convivência com o diverso e com o espaço público. Essa lógica, que também se manifesta em muitos condomínios brasileiros, compromete a construção de uma cidade mais democrática e integrada.

O condomínio, portanto, é um microcosmo social, onde os valores da casa e da rua se confrontam e se sobrepõem. Entender essa dinâmica é essencial para promover uma convivência mais harmoniosa. A metáfora de DaMatta nos ajuda a perceber que o sucesso da vida condominial depende do equilíbrio entre o respeito às individualidades e o compromisso com o bem coletivo. Afinal, o condomínio é, simultaneamente, casa e rua — e exige dos seus habitantes a sabedoria de transitar entre esses dois mundos.

Francisco Machado Egito

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

Contato

📧 @franciscoegito

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

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

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

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

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

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

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

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

ÍNDICE

3 Recarga de Veículos Elétricos em Condomínios: controvérsias legais e autonomia condominial

9 Sinpatinhas: o que é e qual mudança propõe para o trato com os animais domésticos no condomínio

18 Entre o consentimento e a coação: a responsabilidade do síndico em casos de violência doméstica

reincidente no condomínio

26 Evento Integra mobiliza atenções do mercado imobiliário no estado do Rio de Janeiro

42 Sindicatura jovem: o novo capítulo da gestão condominial

46 Revolução da personalização no Mercado Imobiliário pós-Pandemia: a experiência do cliente como fator decisivo

Rio de Janeiro – A recente promulgação da Lei Municipal nº 8.265/2024, que exige a instalação de pontos de recarga para veículos elétricos em condomínios com mais de 20 vagas no Rio de Janeiro, trouxe à tona um intenso debate entre advogados sobre a sua constitucionalidade. A proposta da lei, que visa promover a sustentabilidade, enfrentou críticas por prejudicar a autonomia dos condomínios e invadir o espaço legislativo que, segundo a Constituição Federal, é privativo da União.

A Lei e Seus Impasses

Com isso, surge a questão: até que ponto a legislação municipal pode interferir nas regras privadas que regem a vida em condomínio, especialmente considerando a necessidade de adaptação às novas demandas ambientais?

A discussão se intensifica ao analisar que a lei não apenas impõe obrigações, mas também ignora o fato de que as normas condominiais devem ser decididas internamente, respeitando a estrutura de governança dos próprios condomínios.

Este é um momento propício para refletir sobre a responsabilidade coletiva em adotar novas práticas sustentáveis e como isso deve ser feito em um diálogo que respeite a diversidade e as particularidades de cada comunidade. Como podemos equilibrar a urgência de soluções sustentáveis com a preservação das autonomias locais? Essas e outras perguntas foram apuradas em entrevista realizada pelo repórter da REVISTA com os especialistas André Junqueira e Caroline Meireles Roque.



“

QUALQUER IMPOSIÇÃO
RELACIONADA À
INFRAESTRUTURA
CONDOMINIAL DEVE SER
DEBATIDA E APROVADA
INTERAMENTE PELOS
MORADORES, “GARANTINDO
QUE DECISÕES SOBRE A
INSTALAÇÃO DE PONTOS
DE RECARGA, SEU
CUSTO E MANUTENÇÃO
SEJAM ACORDADAS EM
ASSEMBLEIAS, RESPEITANDO
A AUTONOMIA COLETIVA

Análise da Competência Legislativa

André Junqueira já começa a entrevista com a seguinte afirmação: a “constituição não oferece respaldo para que leis estaduais ou municipais regulamentem o uso de estacionamento em residências”. Ele disse, ressaltando que embora haja espaço para “tais regulações em estabelecimentos comerciais sob a ótica do direito do consumidor, essa mesma lógica não se aplica aos condomínios, que operam sob um regime de direitos e deveres independentes”.

De acordo com a legislação, qualquer imposição relacionada à infraestrutura condominial deve ser debatida



André Luiz Junqueira

É professor, advogado com 20 anos de experiência. É autor do livro “Condomínios – Direitos & Deveres” e sócio titular da Coelho, Junqueira & Roque Advogados, atuante em todo Brasil e representando cerca de 10% dos condomínios do Rio de Janeiro. Pós-graduado em Direito Civil e Empresarial (UVA); MBA em Gestão Empresarial (FGV); Certificado em Negotiation and Leadership (Universidade de Harvard); Professor convidado (SECOVIRio, ABADI, Gábor, GP Academy URBX e (ESA) da OAB/RJ). Consultor jurídico da ABADI e membro das Comissões de Direito Urbanístico e Imobiliário, Condominial, de Sindicatura Profissional, de Gestão de Propriedades Urbanas e de Turismo da OAB/RJ. Membro da Comissão de Condomínios do IBRADIM; da Comissão de Direito Imobiliário do IAB. É membro e ex-diretor jurídico da ABAMI



Caroline Meireles Roque

Advogada com 20 anos de experiência e especialista em Direito Imobiliário e Condominial. É sócia titular da Coelho, Junqueira & Roque Advogados, escritório com atuação nacional e referência no mercado condominial, representando cerca de 10% dos condomínios do Rio de Janeiro. Pós-graduada em Direito Civil e Público pela Fundação Escola da Defensoria Pública. Professora convidada (URBX e outras instituições); consultora jurídica da ABADI; membro de algumas comissões temáticas da OAB do Rio de Janeiro; Autora de artigos e pareceres publicados em veículos especializados.

e aprovada internamente pelos moradores, “garantindo que decisões sobre a instalação de pontos de recarga, seu custo e manutenção sejam acordadas em assembleias, respeitando a autonomia coletiva” – completa a advogada Caroline Meireles Roque.

O papel dos condomínios na Sustentabilidade

Com a crescente demanda por veículos elétricos, a inclusão de pontos de recarga pode ser vista como um passo importante para a sustentabilidade. Contudo, a utilização dessas tecnologias em condomínios “deve ocorrer de forma cautelosa e adaptativa. Entre as possibilidades discutidas internamente, estão a adequação da rede elétrica e a análise das capacidades financeiras dos moradores” – lembra Junqueira.

Porém, tal transformação deve ocorrer gradualmente, com segurança e respeito à autonomia da coletividade condominial. Entre as medidas necessárias estão:

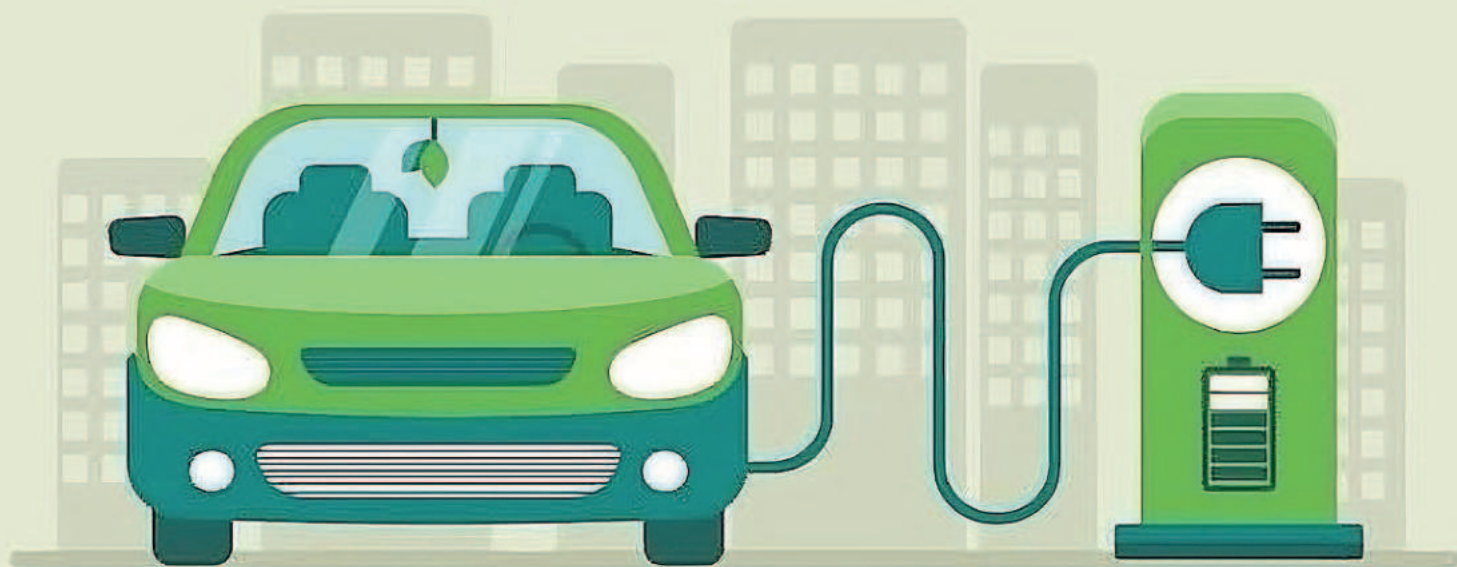
- a adequação da rede elétrica para evitar sobrecargas;
- a previsão de cobertura por seguro;
- compatibilização com a capacidade financeira dos condôminos.

Regulamentação Interna por assembleias condominiais

O tema deve ser tratado exclusivamente pelas assembleias condominiais, como um assunto de natureza privada. A regulamentação da instalação de pontos de recarga e a definição de critérios para sua utilização e custeio podem ser deliberados por maioria simples dos presentes na assembleia, desde que o item conste na pauta. Nesse contexto, a assembleia pode deliberar sobre:

- A criação de vagas com carregadores elétricos.
- O custeio da instalação e manutenção das estações de recarga.
- O critério de distribuição das vagas equipadas com carregadores, evitando conflitos e garantindo a equidade.
- A previsão de adaptações gradativas, respeitando a capacidade técnica e financeira do condomínio.

Esse modelo de deliberação reflete o princípio da autonomia condominial, permitindo que a coletividade decida conforme suas necessidades e possibilidades, sem interferências externas.



REFLEXÃO SOBRE A LEI ESTADUAL Nº 6.642/2013

A análise da Lei Estadual nº 6.642/2013, que regula a reserva de vagas em estacionamentos para pessoas com deficiência, dificuldade de locomoção e idosos, oferece mais um ponto relevante para a discussão da Lei nº 8.265/2024.

Essa norma estadual define, em seu artigo 1º, inciso III, o conceito de “estabelecimento privado de uso coletivo” como aquele destinado a atividades de natureza comercial, hoteleira, cultural, esportiva, financeira, turística, recreativa, social, religiosa, educacional, industrial e de saúde. A redação dessa definição é clara ao excluir do conceito os condomínios residenciais, uma vez que estes não se enquadram em nenhuma das atividades mencionadas.

Esse entendimento reforça que a expressão “estabelecimento privado de uso coletivo”, também utilizada na Lei nº 8.265/2024, não inclui condomínios residenciais, mas sim imóveis voltados a atividades não residenciais. Esse argumento fortalece a tese de que a Lei nº 8.265/2024 não se aplica a condomínios residenciais, restringindo-se a estacionamentos de estabelecimentos comerciais ou similares.

Contudo, mesmo que houvesse dúvida interpretativa sobre o alcance da norma, e ainda que se entendesse que ela poderia incluir condomínios residenciais, a inconstitucionalidade da Lei persiste. Isso ocorre porque sua aplicação, em qualquer cenário, viola a competência legislativa privativa da União em matéria de direito civil.



Qual a importância da Contabilidade para os Condomínios?

A Contabilidade para o Condomínio é peça fundamental e estratégica para uma boa gestão, sendo uma importante ferramenta para esclarecer se a administração está cumprindo com as suas obrigações financeiras, sociais e tributárias de forma transparente e eficiente, e claro, dentro dos prazos determinados.

A Contabilidade conta com poderosas ferramentas, que possibilitam enxergar o momento atual e o futuro de um Condomínio, diferenciando-se assim dos Relatórios Financeiros, que basicamente se resumem ao Fluxo de Caixa, apresentando apenas o “aqui e agora”. A Contabilidade vai além, ela projeta o presente e o futuro patrimonial de um Condomínio, permitindo não somente acompanhar os fatos realizados como também os que ainda serão realizados.

Mais que ferramentas seriam essas? Para melhor entendimento, iremos explorar pelo menos duas delas, senão vejamos:

1) Balanço Patrimonial: é um Demonstrativo Contábil que reúne dados de todos os bens, recursos, direitos e investimentos, obrigações a pagar de curto e longo prazo, contemplando assim ativo e passivo. Neste único instrumento é dada a possibilidade de conhecer o ativo de um condomínio de forma completa, ou seja, os valores recebidos e os que ainda o serão, refletindo de fato um mapa geral financeiro. Temos ainda no ativo, o imobilizado, em que são destacados os valores dos bens, um patrimônio importante para os Condomínios, pois qual condomínio não possui bens tangíveis, tais como: computadores, mesas, cadeiras, sofás, eletrodomésticos, dentre outros. No Balanço Patrimonial é também revelado o passivo do Condomínio, a parte de obrigações de curto e longo prazo, seja para com terceiros, como fornecedores, assim como para com o Governo. Saber que ao final de um exercício, considerando a data de 31 de dezembro como fechamento, a contabilidade poderá fornecer uma posição completa, que compreende o presente e o futuro, trazendo maior segurança nos dados.

2) Demonstração do Resultado do Exercício - DRE: é um Demonstrativo Contábil que se apura o resultado líquido entre a arrecadação e seus custos, dando a oportunidade em fornecer um comparativo de um ano para o outro, possibilitando o Condomínio identificar se está mais ou menos favorável entre um ou outro exercício, revelando as possíveis mudanças de cenário.

A Contabilidade vai além de um Fluxo de Caixa, ela é o registro patrimonial de todas as operações de um Condomínio, mesmo daquelas não realizadas, mas apuradas. Tendo o compromisso em apontar o que será liquidado até em exercícios seguintes. Ter Contabilidade em um Condomínio é contar com transparência e publicidade de informações que ajudam um gestor a tomar decisões muito mais seguras, precisas e confiáveis.

Márcia Mendonça

Contadora com experiência de 33 anos, CEO do CONFIANÇA CONTÁBIL, Síndica Profissional há 13 anos, Conselheira Fiscal de Condomínio, Pós-graduada em Direito Condominial e membro da Comissão de Contabilidade Condominial do CRC/RJ.

Contato

📧 @marcia.confiancacontabil

☎ 21 98303-2660



A “CONSTITUIÇÃO NÃO OFERECE RESPALDO PARA QUE LEIS ESTADUAIS OU MUNICIPAIS REGULAMENTEM O USO DE ESTACIONAMENTO EM RESIDÊNCIAS

Reflexões sobre a Legislação Estadual

De acordo com Junqueira, a discussão sobre a aplicabilidade da Lei Municipal nº 8.265/2024 também se entrelaça com a Lei Estadual nº 6.642/2013, que regulamenta a reserva de vagas em estacionamentos para pessoas com deficiência e idosos. Esta norma exclui “explicitamente os condomínios residenciais da definição de ‘estabelecimento privado de uso coletivo’”, argumenta, pois “as restrições se aplicam apenas a imóveis com atividades não residenciais”.

A inconstitucionalidade da nova Lei

A análise dos dois advogados e especialistas aponta que a Lei nº 8.265/2024 não apenas apresenta “inconstitucionalidade formal, por invadir a competência legislativa da União, mas também material, ao desconsiderar a autonomia condominial” – afirma Caroline Meireles Roque. Portanto, podemos entender que a regulamentação de pontos de recarga deve permanecer dentro do escopo das assembleias, evitando imposições externas que podem prejudicar a dinâmica interna de cada condomínio.

Sendo assim...

Diante dos argumentos apresentados, “a Lei Municipal nº 8.265/2024 revela-se problemática, transtornando os limites da regulamentação local e infringindo direitos consagrados” – conclui Junqueira. Embora a transição para veículos elétricos seja um movimento desejável, cabe a “cada condomínio decidir de forma interna e respeitosa sobre a implementação de soluções que atendam às suas necessidades e respeitem suas particularidades” – arremata Caroline Meireles Roque.

SINPATINHAS

**O QUE É E QUAL MUDANÇA PROPÕE
PARA O TRATO COM OS ANIMAIS
DOMÉSTICOS NO CONDOMÍNIO**

O SinPatinhas é um cadastro que vai muito além de uma promoção da fofura através da foto de um animal em uma carteirinha. Esse cadastro evidencia a transformação da cultura no Brasil em relação a forma como a sociedade enxerga os animais de estimação através de uma lei. E essa mudança é para melhor.

A família multiespécie, realidade dos lares brasileiros com total aceitação pelo judiciário é presença em condomínios por todo o país





Férias escolares e a arte de liderar com empatia e estratégia

As férias escolares chegaram. E junto com elas, uma nova dança começa nos bastidores da gestão COM pessoas. Para muitos líderes, esse é um dos períodos mais desafiadores do calendário: equipes com demandas pessoais mais intensas, filhos em casa, rotinas alteradas, e ainda assim... o condomínio, a empresa ou o negócio não para.

Mas calma. Liderar nesse cenário não é apagar incêndio — é equilibrar humanidade com organização. E dá para fazer isso com leveza e planejamento.

Vamos a algumas reflexões (com pitadas de ação):

1. Empatia não tira produtividade — só humaniza a meta. Seu colaborador está chegando atrasado ou precisou sair mais cedo? Pergunte o que está acontecendo antes de cobrar.

Muitas vezes, é só um ajuste temporário. Ou uma avó que não pôde ficar com as crianças.

Ouçá, acolha e pense em alternativas juntos. Você ganha lealdade e confiança.

2. Planejamento é a lanterna no túnel do caos. Antecipe-se. Mapeie com antecedência quem vai precisar de folgas, quem está com filhos em casa, quem pode cobrir alguém.

Monte escalas inteligentes e rotativas. E compartilhe com todos. Clareza evita ressentimento.

3. Flexibilidade não é bagunça — é inteligência emocional: Se é possível flexibilizar entrada e saída, por que não? Um pequeno ajuste no horário pode ser a diferença entre manter um profissional engajado ou sobrecarregado.

Mostre que o ambiente de trabalho também entende que a vida acontece fora dali.

4. Comunique com respeito e transparência. Explique aos demais o porquê de alguns ajustes. Diga que se trata de um momento específico e que a equipe está se apoiando.

Isso cria senso de coletividade e evita o clássico “por que fulano pode e eu não?”

5. Valorize quem está se desdobrando. Ao final do período, agradeça. Reconheça os que seguraram as pontas, que foram parceiros, que entenderam e colaboraram.

Gratidão expressa fortalece vínculo e estimula espírito de equipe.

Gestão COM pessoas não é sobre manter o controle. É sobre manter o respeito, a escuta e o equilíbrio.

Férias escolares não precisam ser um caos na rotina — podem ser um exercício de empatia que une ainda mais a equipe.

Porque quem lidera com coração... vê o time dançar a quadrilha da vida no compasso certo.

Christiane Romão

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

Contato

📧 @christiane_romao

Do “bem móvel” ao ser senciente.

É inegável que, historicamente, e infelizmente até para algumas pessoas, “inclusive advogados, interpretações errôneas do Direito Civil estejam sendo aplicados aos animais que continuam sendo tratados como bens móveis, ou seja, propriedades que podem ser deslocadas”, diz a advogada especialista no tema, Alessandra Bravo. Muitos animais são mesmo abandonados, descartados como objetos ou propriedades.

Hoje, de acordo com o Código Civil em vigor, um cachorro ou um gato é legalmente tratado como se fosse um móvel da casa — um bem, como um sofá. Inclusive, contraditoriamente, o “termo semovente, frequentemente utilizado nesse contexto para afirmar tal alegação ‘de coisa’ em relação aos animais, significa literalmente ‘o que se move por si próprio’” — lembra Alessandra Bravo, que é advogada condominialista animalista.

E é ela quem pondera, “contudo, é crucial lembrar que nós, seres humanos, também somos seres semoventes, e nem por isso somos considerados ‘coisas’”. Essa classificação retrógrada e, hoje considerada até mesmo absurda, “embora reconheça a capacidade de movimento autônomo dos animais, ignora totalmente sua capacidade intrínseca de sentir e sofrer” — completa Alessandra Bravo.

Ao contrário dos objetos e dos demais seres vivos, como as plantas, os animais são detentores de senciência, ou seja, possuem vontades e interesses próprios, que devem ser protegidos sob o ponto de vista ético e jurídico. “A constatação científica da senciência foi atestada na Declaração de Cambridge sobre a Consciência dos Animais Humanos e Não-Humanos, publicada em 2012 e assinada por um grupo de neurocientistas renomados” — completa Giovana Poker, Advogada Animalista, Mestra em Direito com foco em Dignidade Animal.

Os estudos comprovaram evidências científicas “convergentes que demonstram que os animais não-humanos possuem os mesmos circuitos cerebrais relacionados à consciência que humanos” — pondera. Isto, associado ao fato de que os animais têm uma participação cada vez mais frequente na nossa sociedade, principalmente devido ao aumento das “famílias multiespécie, têm contribuído para a mudança na percepção sobre os direitos dos animais, resultando, inclusive em intensos avanços jurisprudências, que reconhecem os animais como sujeitos de direitos, evidenciando a defasagem da legislação civil sobre o tema” — esclarece a advogada Poker.



“

A EXPECTATIVA E, DE ACORDO COM ALESSANDRA BRAVO, A TENDÊNCIA É QUE O PRÓPRIO CÓDIGO CIVIL EVOLUA AINDA MAIS, “ALINHANDO-SE AOS AVANÇOS CIENTÍFICOS E ÉTICOS DA SENCIÊNCIA ANIMAL COMO VERIFICADO NO TEXTO DA REFORMA, EMBORA A ESSÊNCIA DA PROTEÇÃO ANIMAL RESIDE NO DIREITO AMBIENTAL – NA CONSTITUIÇÃO FEDERAL”.

NOVO CÓDIGO CIVIL: VIRA-DA HISTÓRICA

Entretanto, há que se destacar que o Projeto de Reforma do Código Civil, que está em tramitação no Congresso Nacional, “propõe uma virada histórica: reconhecer os animais como seres vivos sencientes, ou seja, capazes de sentir, com valor próprio e proteção jurídica específica” – comenta Cleuzany Lott, especialista em direito condominial, síndica, jornalista.

De acordo com Lott, essa mudança aparece de forma clara em três artigos do projeto: o Art. 19, que reconhece a afetividade com os animais como um valor jurídico, afirmando que ela compõe o

entorno sociofamiliar da pessoa. O art. 91-A afirma que os animais têm natureza especial e merecem proteção jurídica própria. Até que uma lei específica regule isso, os animais continuarão sendo protegidos por regras relativas a bens — mas apenas quando essas regras forem compatíveis com sua sensibilidade; e o Art. 1.566, §3º: prevê que ex-cônjuges compartilhem a guarda e os custos dos pets após o fim da relação, assim como se faz com filhos humanos.

A expectativa e, de acordo com Alessandra Bravo, a tendência é que o próprio Código Civil evolua ainda mais, “alinhando-se aos avanços científicos e éticos da sen-

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
GOVERNO FEDERAL
MINISTÉRIO DO MEIO AMBIENTE E MUDANÇA DO CLIMA

Nome do Animal
Kiwi Santos

Registro Geral do Animal
MVU.ON86.C-SP

Microchip
981020004323224

Castrado
Não

Espécie
Canina

Data de Nascimento
18/11/2024

Cor
Bicolor

Sexo
Fêmea

Naturalidade
São Paulo - SP

Responsável Legal / Cuidador(a)
CLEUZANY LOTT SANTOS

CPF/CNPJ
944.864.686-00

Contato
(33) 98458-1800

Local
São Paulo - SP

Data de Emissão
29/04/2025

VÁLIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL

CARTEIRA DE IDENTIDADE ANIMAL
LEI Nº15.046, DE 17 DE DEZEMBRO DE 2024

VANTAGENS DO REGISTRO

O registro no SinPatinhas pode viabilizar a criação de um cadastro pet no condomínio. “Essa é uma medida inteligente para garantir o acesso dos animais nas áreas comuns de forma mais segura e organizada” – assegura a advogada animalista Giovana Poker. Saber o

quantitativo de animais no condomínio, bem como ter um registro sobre vacinação, desparasitação e estado de saúde dos moradores não-humanos “pode ajudar os gestores na elaboração de regras que garantam um maior aproveitamento do espaço condominial por parte das famílias multiespécie” – ressalta Poker, as vantagens.

ciência animal como verificado no texto da reforma, embora a essência da proteção animal reside no direito ambiental – na Constituição Federal”.

Ressalta Giovana Poker, ainda, que a necessidade de um reenquadramento do status jurídico dos animais decorre da “urgência na adequação do regulamento jurídico para atender à nova realidade social, onde se têm cada vez mais relações jurídicas e civis envolvendo animais, bem como da necessidade de regulamentar, infraconstitucionalmente, a Regra Constitucional de Vedação à Crueldade Animal (art. 225, §1º, VII CF), que veda as práticas que submetam os animais à sofrimento físico ou psicológico, protegendo a Dignidade Animal”.



Realidade dos condomínios: a família multiespécie

Afinal, a família multiespécie, realidade dos lares brasileiros com total aceitação pelo judiciário e presença em condomínios por todo o país, demanda que a convenção e o regulamento interno estejam amparados na realidade. E esta, baseada na legislação vigente de seu município, “fornece a base legal para a criação e aplicação de normas condominiais internas que promovam uma convivência harmoniosa entre todos os moradores – sejam humanos e não humanos – sempre observando os princípios norteadores da Constituição Federal, mas também nas recentes leis que regulamentam o dia a dia dos nossos amigos não-humanos” – acrescenta Alessandra Bravo.

E O QUE ISSO TEM A VER COM O SINPATINHAS?

Tudo. O registro nacional de cães e gatos do SinPatinhas é um passo concreto nessa nova lógica jurídica e social.

“Ao cadastrar seu pet, você não está apenas gerando uma carteirinha bonitinha, mas também, e o que é mais importante, você está ajudando o país a reconhecer que ele existe e que merece cuidados específicos, acesso a políticas públicas e, acima de tudo, um vínculo formal com você, seu tutor” – explica Lott.

Essa vinculação legal será essencial para que os direitos dos animais sejam respeitados. Afinal, se a lei os protege alguém precisa ser responsabilizado por eles. “É aí que entra a figura do tutor” – observa Lott.

MAIOR CONTROLE E SEGURANÇA NO CONDOMÍNIO

Quem vive em condomínio sabe que os animais podem ser motivo de muito amor, mas, eventualmente, de muita confusão. E os motivos são vários: fugas, barulhos, visitas com pets, uso (ou mal uso) das áreas comuns e outros. Tudo isso pode (e deve) “ser organizado com mais clareza. E é aqui que o

Ao cadastrar seu pet, você não está apenas gerando uma carteirinha bonitinha, mas também, e o que é mais importante, você está ajudando o país a reconhecer que ele existe e que merece cuidados ...



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



Gestão Humanizada: Como Resolvi o Problema dos Idosos Abandonados no Condomínio

Como gestora condominial, enfrentei um desafio delicado: várias reclamações sobre a ausência dos porteiros na guarita, que afetava diretamente os moradores idosos que vivem sozinhos no condomínio. Ao assumir meu papel de mediadora, ouvi atentamente os dois lados desse conflito e descobri algo muito importante: os idosos, sempre com muita educação e delicadeza, solicitavam pequenas ajudas do dia a dia, como carregar bolsas de compras pesadas ou realizar pequenos reparos em suas residências, que muitas vezes demandavam um tempo maior do porteiro.

Percebi que essas solicitações, por mais simples que fossem, despertavam o lado humano e prestativo dos funcionários orgânicos. Contudo, a falta de uma organização adequada e de diretrizes claras dificultava o atendimento rápido e constante a essas necessidades. Para transformar essa situação e garantir que ninguém se sentisse desamparado, decidi envolver toda a comunidade em uma rede de apoio. Solicitei a ajuda dos adolescentes que frequentemente se reuniam próximos à portaria, propondo que se tornassem voluntários para auxiliar esses idosos nas pequenas demandas do cotidiano, criando uma rede de apoio informal, mas extremamente eficaz.

Além disso, para aumentar a segurança e a tranquilidade de todos, atualizei o cadastro de moradores, tornando obrigatório o fornecimento de um contato de emergência de parentes próximos — preferencialmente filhos ou responsáveis diretos — para garantir uma comunicação rápida e eficiente em casos de necessidade maior, como uma emergência médica ou um imprevisto.

Em 2016, essa abordagem humanizada foi vista com certo ceticismo no mercado condominial, que priorizava soluções mais tradicionais. Hoje, no entanto, as responsabilidades dos condomínios cresceram exponencialmente, e existem leis específicas que protegem os idosos nesse ambiente. Uma gestão que valoriza o cuidado humano, promove a empatia e incentiva a solidariedade entre vizinhos não só resolve problemas práticos do dia a dia, mas também transforma o condomínio em um verdadeiro exemplo de convivência e respeito para toda a sociedade.

Ter uma gestão verdadeiramente humanizada significa cuidar de todos os moradores, sem exceção, criando um ambiente seguro, acolhedor e inclusivo, onde ninguém se sente abandonado ou invisível. Essa é a verdadeira essência da convivência em comunidade e o caminho para um lar mais feliz e harmonioso para todos.

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



AO REGISTRAR O ANIMAL NO
SINPATINHAS, O TUTOR PASSA A RECEBER
INFORMAÇÕES SOBRE CASTRAÇÃO,
VACINAÇÃO, MICROCHIPAGEM E OUTROS
SERVIÇOS GRATUITOS OFERECIDOS NA
REGIÃO DE MORADIA

SinPatinhas também entra como uma ferramenta de apoio à gestão condominial” – destaca Lott.

REGRAS RESTRITIVAS: DESCONFORMIDADE COM A LEI

Atualmente, muitos condomínios ainda possuem regras restritivas de acesso para animais em elevadores, áreas de lazer e até mesmo impedimentos para circulação de pets em determinados ambientes, “o que acaba gerando um tratamento discriminatório das famílias que são compostas por animais” – indica Poker a desconformidade com a lei em vigor.

REGISTRO: MAIOR CUIDADO, ORGANIZAÇÃO E CONTROLE DE ABUSOS

Com uma maior observância em relação ao estado de saúde dos animais e uma melhor identificação dos pets que residem no condomínio, “fica mais viável a readequação das regras que se referem aos animais, de forma a sanar eventuais abusos que possam ser cometidos por parte do condomínio ou do tutor” – conclui Poker.

SINPATINHAS PODE SER COBRADO PELOS SÍNDICOS?

Síndicos “podem, sim, exigir o cadastro dos pets, desde que com bom senso e dentro da legalidade” – diz Lott. Segundo ela, isso ajuda a manter um “controle responsável da presença dos animais, tanto dos que moram ali, quanto dos que apenas visitam”. Isto, porque, com o RG Animal em mãos, identificá-los fica fácil e, desse modo, também resolver eventuais problemas.

POLÍTICAS PÚBLICAS, CIDADANIA E BEM-ESTAR

Vantagens

Ao registrar o animal no SinPatinhas, o tutor passa a receber informações sobre castração, vacinação, microchipagem e outros serviços



gratuitos oferecidos na região de moradia. Esse serviço “é especialmente útil para quem cuida de vários animais, como ONGs ou protetores independentes” – lembra Lott.

REGISTRO NACIONAL: OUTRAS VANTAGENS

Ademais, o SinPatinhas, tem um papel fundamental no combate à superpopulação de animais em situação de rua. “Ao criar um registro nacional, o SinPatinhas facilita a identificação de animais microchipados, permitindo que sejam devolvidos aos seus tutores caso estejam perdidos e, ainda, possibilita a responsabilização daqueles que abandonaram seus animais em via pública” – lembra Giovana Poker.

REGISTRO NACIONAL: MAIS VANTAGENS

Esse controle é de fundamental importância tanto



Quando foi que normalizamos a violência nos Condomínios?

O uso da força como forma de “justiça” ou de autoafirmação remonta aos primórdios de nossa civilização. De linchamentos públicos à enforcamentos até o dia em que o Estado passou a deter a tutela de usar a força como forma de realizar a justiça.

Quando a violência é cometida em sociedade há repercussão cível e também penal. Mas quando trazemos para o Condomínio parece haver um “campo” que protege ou até mesmo encoraja o condômino agressor a continuar a praticar seus atos. Desde uma ofensa verbal até as vias de fato.

A pergunta que fica é: Quando foi que isto se tornou normal nos Condomínios? Síndico sendo agredido por Condomínio, Síndico denunciado por abuso moral e intimidatório, Condomínio armado em assembleia ameaça o Síndico, e por aí vai as notícias que repercutem no cotidiano dos Condomínios.

Sentimento de pertencimento, frustração, ansiedade, problemas, dificuldade em lidar com autoridade, abuso de poder, ausência de diálogo e comunicação, abuso de álcool e drogas, polarização de posicionamentos dos mais diversos, qual a causa que leva a tanta violência no Condomínio? O Código Civil (art. 1.336, inciso IV) determina que o condômino deve **“não prejudicar a saúde, o sossego e a segurança dos demais moradores”**, o que transforma essas obrigações em deveres legais — e não apenas morais. Este cenário onde os 3 “S” são postos em exposição é bastante contundente e deve ser realidade e não apenas teoria.

O Condomínio é um reflexo da sociedade, e há quem diga que a sociedade está doente. É preciso trabalhar para “desmanchar” esta cultura de imposição e substituí-la pela construção por meio do diálogo e do consenso. O condomínio é uma comunidade, é compartilhamento, áreas comuns sendo usadas simultaneamente por muitos. Conviver em Condomínio é respeito, tolerância, boa vizinhança, é prevenção e acima de tudo é saber conviver com as diferenças dos outros e ter em mente que o melhor para todos é o espírito que deve prevalecer.

A violência não é nunca foi o modus operandi a ser seguido ou encorajado, e a vigilância deve ser de todos e quando ocorrer, deve-se denunciar tomando todas as medidas cabíveis como meio pedagógico ao agressor.

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



COM BASE NOS DADOS OBTIDOS NO PROGRAMA, O GOVERNO PODE PLANEJAR MELHOR ONDE ATUAR, COMO USAR OS RECURSOS PÚBLICOS E COMO GARANTIR SAÚDE E SEGURANÇA

para “promoção do bem-estar dos animais, bem como para evitar a disseminação de zoonoses, tendo em vista que a grande quantidade de animais abandonados e negligenciados pode resultar até mesmo em problemas de saúde pública” – garante a advogada Giovana Poker.

MUDANÇA DE CULTURA NO TRATO COM OS ANIMAIS

O sistema, coordenado pelo Ministério do Meio Ambiente e Mudança do Clima, faz parte do ProPatinhas, “um programa nacional que busca estimular a guarda responsável, combater o abandono e descentralizar políticas de cuidado com os animais” – destaca Lott. O que acaba por funcionar como uma referência no trato com os animais e, com o tempo, no estabelecimento de uma cultura de cuidado e respeito com os pets.

MELHOR PLANEJAMENTO E APLICAÇÃO DE RECURSOS

Com base nos dados obtidos no programa, o governo pode planejar melhor onde atuar, como usar os recursos públicos e como garantir saúde e segurança. “Isso, tanto para os animais quanto para as pessoas, já que muitas zoonoses (doenças que são transmitidas entre humanos e animais) são evitadas com medidas simples e bem planejadas de saúde pública” – garante Lott.

REGISTRAR: RECONHECIMENTO DE VALOR E RESPONSABILIDADE

Portanto, o SinPatinhas não é só um cadastro. É um passo claro e concreto na direção de uma sociedade que respeita e valoriza a vida em toda a sua diversidade. Além disso, se apresenta como ferramenta para melhor administrar o condomínio; possibilita um melhor planejamento por parte do poder público e, por conseguinte, expressa respeito aos direitos dos animais.

CUIDAR EXIGE ESFORÇO, ZÊLO

No exame da advogada Lott, no começo pode dar trabalho, erros e problemas na


Cleuzany Lott

Especialista em direito condominial, síndica, jornalista, Diretora Nacional de Comunicação da Associação Nacional da Advocacia Condominial (ANACON).

plataforma que deve receber muitos acessos ao mesmo tempo. “Sim, o sistema pode ficar sobrecarregado e, talvez, o RG do seu pet ainda não apareça de primeira. Mas vale tentar, vale insistir. Afinal, quem não quer ver o rostinho do seu companheiro estampado na identidade e protegido pela lei” – argumenta Lott.

LCPD PARA CÃES E GATOS?

Mas não devemos nos esquecer da proteção de dados, que é um aspecto crucial em todo esse contexto. Afinal, todas essas informações “devem ser tratadas conforme as diretrizes da Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD), garantindo a segurança e a privacidade dos dados fornecidos no cadastro de moradores, o que inclui tanto os tutores quanto seus animais de estimação, o que o SinPatinhas auxiliará nesta função” – pondera Alessandra Bravo.

ANIMAIS: DADOS PRESERVADOS

Assim como os dados pes-


Giovana Poker

Advogada animalista, mestra em Direito com foco em Dignidade Animal e fundadora do escritório de advocacia Giovana Poker - Direito Animal.

Contatos

@giovnapoker
 @hotmail.com
 suat@suat.com.br

soais dos tutores devem ser protegidos, “os dados dos animais de estimação também têm seus direitos preservados, pois incluem informações dos pets, tais como raça, porte, características físicas, dentre outros, e, potencialmente, informações sensíveis, como fotos” – detalha Bravo.

LCPD: DISCUSSÃO DA APLICAÇÃO NO SINPATINHAS

Se, por um lado, o “‘RG Animal’ surge como um promissor instrumento de organização, por outro, sua implementação exige uma análise cuidadosa à luz da LGPD, promovendo um ambiente mais seguro e harmonioso para todos os residentes nos condomínios: humanos e não humanos, garantindo o bem-estar e a proteção de dados de todos” – conclui a advogada condominialista animalista.


Alessandra Bravo

Advogada Condominialista Animalista, proprietária da ABRAVO - Advocacia e Assessoria Jurídica Especializada, diretora da ANACON SP, coordenadora do Núcleo de Direito Condominial da Comissão da Jovem Advocacia da Seccional (OAB/SP), membro da Comissão de Direito Condominial da Seccional (OAB/SP), membro da ABA - Comissão Nacional de Direito Imobiliário, mestranda em Direito Constitucional Civil, pós-graduada em Contratos e Gestão Condominial, Síndica Profissional, mediadora e Conciliadora Condominial (CNJ - Conselho Nacional de Justiça), Especialista: Administração Condominial, Compliance Condominial, Direito Animalista, Engenharia Condominial, Incorporação Imobiliária, Direito Tributário para Condomínios, Direito Imobiliário, Direito Trabalhista para Condomínios, Aplicação de LGPD (Lei Geral de Proteção de Dados) para Condomínios, Professora da ESA (Escola Superior de Advocacia Nacional), Professora do Proordem, do Aprimora (RJ), Docente da Pós-graduação do IDD Educação Avançada - Engenharia Condominial (PR), coordenadora Pedagógica da Pós-graduação em Direito, Engenharia e Gestão Condominial e Imobiliária do Proordem. Articulista e Palestrante Nacional

Contato

@abravoadvocacia

ENTRE O CONSENTIMENTO E A COAÇÃO



A RESPONSABILIDADE DO SÍNDICO EM CASOS DE VIOLÊNCIA DOMÉSTICA REINCIDENTE NO CONDOMÍNIO

QUANDO A VÍTIMA AUTORIZA O AGRESSOR A VOLTAR: O SÍNDICO PODE SE OMITIR?

A violência doméstica, diferentemente do que muitos imaginam, não se encerra com a denúncia. Para muitas vítimas, o ciclo de agressão é seguido pela esperança de reconciliação, pela dependência emocional ou mesmo pelo medo. Em condomínios residenciais, esse drama íntimo se torna um desafio jurídico e ético para síndicos. Para entender me-

lhor a questão, a REVISTA produziu entrevista com o advogado condominialista Henrique Barbosa para responder a perguntas “como proteger a vítima sem violar sua autonomia?”; “E quando a vítima parece consentir na reaproximação, o que deve prevalecer: a vontade expressa ou a necessidade de proteção?”

Repórter da Revista dos

Condomínios - Como responder a essas questões?

Advogado condominialista Henrique Barbosa - Recentemente acompanhei, pessoalmente, um caso que ilustra a complexidade desse cenário. Uma mulher, após sofrer agressões físicas graves por seu companheiro, solicitou a intervenção do condomínio para impedir seu acesso. Dias depois, porém,

“

UMA MULHER, APÓS SOFRER AGRESSÕES FÍSICAS GRAVES POR SEU COMPANHEIRO, SOLICITOU A INTERVENÇÃO DO CONDOMÍNIO PARA IMPEDIR SEU ACESSO. DIAS DEPOIS, PORÉM, PEDIU A LIBERAÇÃO DO AGRESSOR, ALEGANDO RECONCILIAÇÃO.

pediu a liberação do agressor, alegando reconciliação. O ciclo se repetiu com rumores de novas brigas, bloqueios de acesso; sendo seguidos novamente de pedidos de liberação. Essa situação durou meses.

Repórter da Revista dos Condomínios – Sim. E aí que entra a pergunta: como proteger a vítima sem violar sua autonomia?

Henrique Barbosa – O dilema jurídico é evidente: o pedido de liberação feito pela vítima é suficiente para eximir o síndico de responsabilidade? Ou haveria, ainda assim, o dever de agir para preservar a integridade física e psicológica da vítima? Nem toda reconciliação é liberdade. Às vezes, é apenas o medo se disfarçando de escolha.

Repórter da RDC – Sugiro que para responder todas essas questões você apresente um caso ilustrativo.

Henrique Barbosa – Ótimo. Vamos a ele.

Repórter da RDC – Então, para entender as implicações jurídicas para o síndico seria importante você indicar a seguir os limites, deveres e direitos indicados na lei.

CASO CONCRETO

No caso que testemunhei, o condomínio, por meio do síndico, adotou inicialmente todas as providências de segurança recomendadas: bloqueou o acesso do agressor, comunicou a autoridade policial e registrou as ocorrências em ata interna. Entretanto, após alguns dias, a própria vítima procurou a administração, afirmando que havia reatado com o agressor e solicitando a revogação das restrições.

O síndico, diante do pedido formal da moradora, autorizou novamente o acesso do companheiro. Contudo, pouco tempo depois, novos episódios de brigas e ameaças vieram à tona, embora sem que a vítima formalizasse novas denúncias às autoridades. No entanto, novos pedidos de bloqueios seguidos de liberação nos dias seguintes continuaram surgindo.

Essa oscilação — ora de liberação, ora de bloqueio — colocou o síndico numa posição vulnerável: respeitar a vontade da vítima ou manter a restrição preventiva para evitar futuras tragédias? Qualquer decisão parecia insuficiente frente à complexidade emocional e jurídica envolvida. E o problema é ainda mais grave: uma eventual omissão poderia implicar responsabilidade civil e até criminal, caso um novo episódio de violência resultasse em dano grave ou fatal à vítima.





O Síndico e a convivência intergeracional

Estamos vivenciando uma realidade no dia a dia do síndico. A convivência de diversas gerações nos condomínios. E não estamos falando dos filhos dos condôminos, que corriam pelo condomínio, utilizavam o play a qualquer horário e provocavam aquela algazarra fora de hora. Hoje, são eles que pagam o condomínio, entram com os carros, reservam o salão de festas e utilizam as demais áreas comuns e mandam mensagens para o síndico.

Atualmente tenho percebido mais uma exigência no papel do síndico, de mais uma habilidade, porém, pouco consciente e abordada. Nossa realidade atual exige habilidades para lidar com condôminos e moradores de diferentes faixas etárias. As diferenças não se manifestam apenas em relação ao uso das tecnologias. Cada uma das gerações está marcada por valores, hábitos e formas de comunicação distintas. Gerações como os Baby Boomers (nascidos entre 1946-1964), Geração X (1965-1980), Millennials (1981-1996) e Geração Z (nascidos após 1997) compartilham os mesmos espaços, mas nem sempre os mesmos pontos de vista e expectativas. Essa diversidade pode ser uma riqueza, ou uma fonte constante de conflitos, dependendo da habilidade do síndico em lidar com ela.

Os mais antigos (Baby boomers e Geração X) costumam valorizar regras, estabilidade, respeito à hierarquia e têm maior senso de comunidade. Já os mais jovens (Millenais e geação Z) tendem a priorizar flexibilidade, inovação e diálogo horizontal e veem as relações interpessoais como redes de conexões digitais, enfraquecendo os laços comunitários. Eles não compreendem e muitas vezes não tem paciência para as "burocracias" e ritos condominiais. Enquanto uns preferem reuniões presenciais e comunicados impressos, outros esperam soluções rápidas por aplicativos e uso das diversas tecnologias disponíveis para solucionar problemas e eles sempre conhecem alguma. O síndico precisa estar "antenado" e não ficar obsoleto em relação às tecnologias.

Outra característica é a forma de se relacionar com síndico, enquanto os Baby Boomers, podem resistir mais às mudanças, costumam querer estabilidade, são respeitosos das regras e apreciam o contato direto com o síndico. Já os da Geração X, irão cobrar transparência e resolução de problemas de forma objetiva. Os Millenials, podem ser mais colaborativos e questionadores, querem participar das decisões e querem agilidade. Os Geração Z, querem respostas mais rápidas ainda, de forma direta e digital, apreciam a inclusão e possuem pouca tolerância a processos lentos, burocráticos, normas tradicionais e ações e atitudes demoradas pela parte do síndico.

Diante desse cenário, o síndico precisa compreender essas diferenças e desenvolver uma habilidade essencial: inteligência interpessoal e uma comunicação assertiva com cada público. Mais do que nunca as habilidades de um líder relacional e situacional são exigidas.

Essas habilidades envolvem:

Ter Flexibilidade cognitiva: Estar aberto a novas ideias e formas de pensar, sem perder o senso de responsabilidade e organização. Estar ciente de que o que sempre funcionou, pode não funcionar mais ou ainda ter melhores formas de fazer.

Estar atento à comunicação: Utilizar diferentes canais e linguagens para alcançar todos os moradores, do mural físico ao grupo de WhatsApp.

Desenvolver uma Escuta ativa: Saber ouvir sem julgar, compreendendo as necessidades e expectativas de cada grupo. Compreender que eles têm valores e necessidades diferentes, mas compartilham espaços.

Mediar as relações com Empatia: Conectar-se com o outro e mediar conflitos com imparcialidade e sensibilidade.

Promover uma verdadeira Gestão participativa: Promover espaços de diálogo onde todas as gerações se sintam ouvidas e respeitadas, se sintam pertencentes ao lugar que vivem.

Transformar essa convivência e o relacionamento com o próprio síndico, é o desafio do momento. Ser um líder relacional, capaz de construir essas relações entre diferentes mundos. Ao cultivar essa habilidade, ele transforma o condomínio em uma comunidade mais unida, respeitosa e colaborativa, onde as diferenças não se anulam, mas se complementam.

Um grande abraço.

Ariane Padilha

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

Contato

© @arianepad

“

CASO DE VIOLÊNCIA DOMÉSTICA É, POR SUA NATUREZA, UM CRIME DE AÇÃO PÚBLICA E DE RELEVÂNCIA SOCIAL. NESTE CASO O SÍNDICO NÃO PODE ALEGAR NEUTRALIDADE. SEU DEVER DE AGIR DECORRE TANTO DA FUNÇÃO DE GESTÃO QUANTO DE SEU DEVER DE DILIGÊNCIA MÍNIMA PARA A PROTEÇÃO DA COLETIVIDADE CONDOMINIAL

Henrique Barbosa – Então, vamos ver o que diz a lei.

Repórter da RDC – Desse modo podemos dizer que é obrigação do síndico atuar de modo a assegurar a segurança das áreas comuns e também das unidades autônomas, sempre que o risco pessoal dos condôminos esteja em jogo. Mas estritamente, diante de um cenário de violência doméstica, como atuar?

Henrique Barbosa – Caso de violência doméstica é, por sua natureza, um crime de ação pública e de relevância social. Neste caso o síndico não pode alegar neutralidade. Seu dever de agir decorre tanto da função de gestão quanto de seu dever de diligência mínima para a proteção da coletividade condominial. Além disso, legislações específicas reforçam a obrigação ativa dos condomínios.

Repórter da RDC – E no caso de consentimento e recuo numa situação de vulnerabilidade da vítima, o que diz o direito?

Henrique Barbosa – O direito civil, no trato das manifestações de vontade, prevê que a coação pode invalidar atos praticados sob seu efeito. Trata-se do consentimento viciado, especialmente relevante em casos de violência doméstica, onde o medo e a dependência emocional são constantes.

Repórter da RDC – Qual o artigo do Código Civil e o que diz ele?

Henrique Barbosa – Vamos a ele.

Art. 151, Código Civil:

“A coação, para viciar a declaração de vontade, há de ser tal que incuta ao paciente fundado temor de dano iminente e conside-

FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA

Deveres do Síndico e a Responsabilidade pela Segurança no Condomínio

A atuação do síndico não se resume à gestão administrativa. O Código Civil, Lei nº 10.406/2002, ao tratar das atribuições do síndico, impõe obrigações que repercutem diretamente na proteção da integridade física e psicológica dos condôminos.

Dispõe o art. 1.348:

Compete ao síndico:

II - diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores;

V - cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembleia;



“

A ATUAÇÃO DO SÍNDICO DIANTE DE SITUAÇÕES DE VIOLÊNCIA DOMÉSTICA REINCIDENTE NO CONDOMÍNIO EXIGE MAIS DO QUE SIMPLES OBEDIÊNCIA À VONTADE EXPRESSA DA VÍTIMA. O EVENTUAL PEDIDO DE LIBERAÇÃO DO AGRESSOR PELA VÍTIMA, ESPECIALMENTE EM CASOS COM HISTÓRICO DE AGRESSÕES, NÃO EXONERA O SÍNDICO DE SEU DEVER LEGAL E ÉTICO DE ATUAR.

rável à sua pessoa, à sua família, ou aos seus bens”.

Quando a vítima, ainda que formalmente, solicita a liberação do agressor, não se pode assumir, de plano, que sua vontade seja livre. No contexto da violência doméstica, há fatores de coação psicológica muitas vezes invisíveis — medo de represálias, dependência econômica, manipulação emocional.

A jurisprudência já tem se solidificado no sentido de que o interesse público na proteção da vítima de violência doméstica prevalece sobre a vontade manifestada pela vítima, especialmente quando há risco à vida ou à integridade física.

Nesse sentido o STF, ao julgar a ADI 4.424, firmou entendimento de que a ação penal nos crimes de lesão corporal decorrentes de violência doméstica é pública incondicionada, ou seja, in-

depende da vontade da vítima. Essa decisão reforça o dever do Estado em proteger a vítima, mesmo contra sua vontade expressa, reconhecendo que fatores como medo ou coação podem influenciar sua manifestação.

Repórter da RDC – Ou seja, o síndico ao se deparar com a aparente “autorização” da vítima para liberação do agressor, deve fazer o quê?

Henrique Barbosa – Analisar o contexto, verificar indícios de coerção e, em caso de dúvida, agir no sentido da proteção, comunicando as autoridades.

Repórter da RDC – Mais uma vez: o que diz a lei? Digo, textualmente.

Henrique Barbosa – Citando...

CONSENTIMENTO VICIADO:
A ARMADILHA INVISÍVEL DA VÍTIMA DE VIOLÊNCIA DOMÉSTICA



Homofobia em Condomínios

Sabe-se atualmente que a sexualidade humana é constituída por uma múltipla combinação de fatores biológicos, psicológicos e sociais e é basicamente composta por três elementos: sexo biológico, orientação sexual e identidade de gênero. Por seu turno, a diversidade sexual se manifesta por meio das múltiplas formas de expressão e de vivência da sexualidade.

Por se tratar de um fenômeno humano e, por via de consequência, social, as relações entre pessoas se manifestam nos espaços de trabalho, de estudo, lazer e convivência, impactando, ao certo, as relações de vizinhança, bem como as de ordem condominial.

Nos condomínios, casos de homofobia tem ocorrido em números alarmantes, o que demonstra a precariedade e o despreparo de certas pessoas para com a vida em coletividade.

Em Brasília, uma condômina foi condenada a pagar por danos morais a um vizinho, após chamá-lo com termos homofóbicos e ameaçá-lo com uma faca. Em São Paulo, um morador, vítima de homofobia, foi agredido verbalmente e perseguido por um zelador, que empunhava uma arma, em um condomínio. O agressor ofendeu a vítima com xingamentos homofóbicos, e a situação somente foi interrompida com a intervenção de outros condôminos.

O Brasil ostenta a vergonhosa posição de país no mundo que mais mata indivíduos da comunidade LGBTQIA+. Mesmo com este expressivo massacre, e ainda que a Constituição Federal tenha estabelecido um sistema consistente de direitos e garantias, somente em 2013, o Supremo Tribunal Federal, em decisão histórica, houve equiparar os atos de violência contra a comunidade LGBTQIA+ ao crime de racismo, objetivando com tal medida, evitar o advento de graves violações aos direitos humanos.

Em que pese a constatação da presença translúcida da homofobia em nossa sociedade, da qual os condomínios representam um importante segmento, não há como deixar de reconhecer os relevantes avanços da legislação que passou a tratar como crime, condutas anteriormente avaliadas como meros atos antissociais, insuscetíveis de receber a reprimenda da ordem jurídica penal.

Se o direito criminal passou a entender a homofobia como crime imprescritível, da mesma forma, nos condomínios, referidos comportamentos devem passar a ser sancionados exemplarmente, uma vez que representam graves violações a um dos deveres dos condôminos, mesmo aquele estampado no art. 1336, IV do Código Civil brasileiro, que obriga todos a respeitar os direitos de vizinhança, bem como os bons costumes, de onde se extrai a necessária obrigação de tolerância para com todos aqueles que possam se apresentar como diferentes de um modelo social dominante.

Vander Andrade

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

Contato

vanderandradeadvogado.com.br
www.institutocondominiale.net
[@vanderfdeandrade](https://www.instagram.com/vanderfdeandrade)

No contexto da violência doméstica, a manifestação de vontade da vítima nem sempre reflete liberdade genuína. O medo da retaliação, a dependência econômica, a esperança ilusória de mudança do agressor ou a manipulação psicológica criam um ambiente em que o “consentimento” se torna uma armadilha invisível.

Essa realidade é reconhecida juridicamente no conceito de consentimento viciado, previsto no art. 151 do Código Civil, e reforçada pela jurisprudência brasileira, que entende que a proteção da vítima não pode ser afastada por declarações formais obtidas em ambiente de vulnerabilidade.

Assim, o síndico, gestor de um microcosmo social que é o condomínio, não pode se limitar à análise formal dos pedidos da vítima. Deve agir com responsabilidade ampliada, primando pela preservação da vida, ainda que em face da aparente reconciliação.

Em caso de dúvida, a regra é clara: prevalece a proteção da integridade física sobre o respeito estrito à vontade manifestada. A omissão diante do risco é, em si mesma, uma forma de convivência.

Repórter da RDC – Para concluir, você gostaria de fazer um resumo da questão ou formular algum comentário?

Henrique Barbosa – A atuação do síndico diante de situações de violência doméstica reincidente no condomínio exige mais do que simples obediência à vontade expressa da vítima. Exige prudência, sensibilidade e compromisso jurídico com a proteção

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

EXEMPLO EMBLEMÁTICO

Lei Estadual nº 17.406/2021 do Estado de São Paulo, que impõe obrigações expressas:

Art. 1º:

“Os condomínios residenciais e comerciais localizados no Estado de São Paulo deverão comunicar aos órgãos de segurança pública a ocorrência ou indício de episódios de violência doméstica e familiar contra mulheres, crianças, adolescentes, idosos ou pessoas com deficiência, ocorridos nas unidades condominiais ou nas áreas comuns.”

Art. 2º:

“A comunicação deverá ser realizada de imediato, por ligação telefônica ou aplicativo de mensagens, e, posteriormente, por escrito, no prazo de até 24 horas, contendo informações que permitam a identificação da possível vítima e do agressor.”

Art. 3º:

“O descumprimento do disposto nesta lei sujeitará o condomínio infrator à multa de 5 (cinco) a 10 (dez) salários mínimos, aplicada em dobro em caso de reincidência.”

Em resumo: o síndico tem o dever legal de comunicar a violência, mesmo que baseada ape-

nas em indícios.

Ademais, o Código Penal (Decreto-Lei nº 2.848/1940) reforça a responsabilidade penal daquele que tem o dever de agir e se omite:

Art. 13, § 2º, Código Penal:

A omissão é penalmente relevante quando o omitente devia e podia agir para evitar o resultado.

O dever de agir incumbe a quem:

a) tenha por lei obrigação de cuidado, proteção ou vigilância;

b) de outra forma, assumiu a responsabilidade de impedir o resultado;

c) com seu comportamento anterior, criou o risco da ocorrência do resultado.

Aplicado ao síndico: se o mesmo tem conhecimento ou indícios de violência e se omite, pode ser responsabilizado criminalmente caso a omissão contribua para a consumação de um novo crime. Síntese: o síndico não deve aguardar manifestação da vítima para agir. A existência de indícios de risco impõe a obrigação de comunicar e adotar medidas internas de prevenção.





Encomendas x Tecnologia nos Condomínios

A realidade dos condomínios urbanos mudou radicalmente nos últimos anos. Eu mesmo visitando quase que todo dia condomínios venho percebendo tais mudanças. E o aumento do comércio eletrônico e a praticidade das compras online transformaram a portaria em um verdadeiro centro de logística. Esse movimento trouxe desafios: como lidar com o grande volume de entregas sem comprometer a segurança, a organização e o tempo dos funcionários? É nesse ponto que a tecnologia assume papel estratégico, oferecendo soluções que vão muito além da simples recepção de pacotes.

O fluxo de encomendas diárias cresceu em ritmo acelerado, e muitos condomínios se viram obrigados a repensar processos internos. A cena é comum: porteiros sobrecarregados com dezenas de entregas em horários de pico, moradores reclamando de atrasos e pacotes armazenados em locais improvisados. Além da sobrecarga, a vulnerabilidade aumenta, já que o controle manual abre brechas para extravios e falhas de registro.

Final, continuo gerenciando na portaria ou melhor criar um espaço específico para isso?

Acredito que antes mesmo de pensar como será este controle se temos ou não tecnologia está a pergunta que o gestor condominial tem que responder. A adoção de sistemas digitais para gerenciamento de encomendas trouxe alívio e eficiência. Plataformas integradas permitem que o morador seja notificado em tempo real quando sua entrega chega, eliminando a necessidade de ligações telefônicas ou recados informais. O registro eletrônico, com foto e código de rastreio, garante maior transparência e segurança tanto para o condomínio quanto para o condômino.

“A gestão das encomendas fica muito eficiente após a implantação do módulo “encomendas” no sistema Villa Fácil, além do síndico acompanhar tudo do seu acesso de gestor.” - “Dilvan Vargas - Gerente Implantação Sistema Villa”

Outra tendência que ganha espaço são os lockers inteligentes. Trata-se de armários automatizados onde o entregador deposita a encomenda e o morador recebe um QR Code ou senha para retirada. Esse modelo resolve dois problemas de uma só vez: libera a portaria do acúmulo de pacotes e dá ao morador a flexibilidade de retirar sua compra no horário mais conveniente.

É preciso, contudo, destacar que a implementação tecnológica exige planejamento. Investimentos em softwares, lockers ou aplicativos precisam ser acompanhados de treinamento das equipes e campanhas de conscientização para os moradores. Uma solução mal comunicada ou subutilizada pode gerar frustração e desperdiçar recursos.

Os síndicos desempenham papel central nesse processo. São eles que avaliam fornecedores, adequam o orçamento e lideram a transição cultural dentro do condomínio. A resistência inicial é natural, mas a experiência mostra que, após os primeiros meses de uso, tanto funcionários quanto moradores reconhecem os benefícios da digitalização.

Vale também ressaltar que a tecnologia não substitui a importância do capital humano. A portaria seguirá tendo papel essencial, mas de forma mais estratégica. Ao liberar o colaborador das tarefas repetitivas, o condomínio ganha um profissional mais atento à segurança, ao atendimento e à convivência entre os moradores.

Diante desse cenário, o dilema “encomendas x tecnologia” deixa de ser oposição e passa a ser complementaridade. A tecnologia não elimina as entregas, mas organiza, protege e potencializa a experiência do morador. E, em uma cidade marcada pela correria do dia a dia, a praticidade aliada à segurança é o que faz diferença na rotina condominial.

Vagner Lessa

Vagner Lessa é empreendedor, especialista em soluções para condomínios e fundador do Grupo Villa. Atua no desenvolvimento de ferramentas e estratégias que conectam tecnologia, gestão e qualidade de vida condominial.

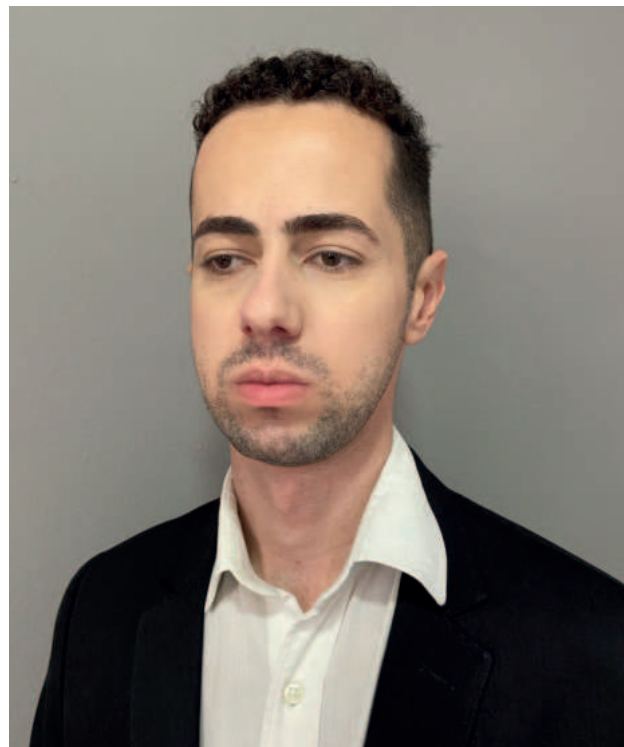
Contato

@ @villafacil
M comercial@villafacil.com.br
☎ 21 97034-4875

da vida e da dignidade humana. O eventual pedido de liberação do agressor pela vítima, especialmente em casos com histórico de agressões, não exonera o síndico de seu dever legal e ético de atuar. A legislação vigente, o entendimento doutrinário e a jurisprudência dos tribunais superiores caminham no sentido inequívoco de que a proteção da vítima é prioritária e deve ser assegurada mesmo contra manifestações de vontade contaminadas pela coação.

Repórter da RDC - Se você fosse recomendar ao síndico uma ou algumas condutas, o que diria, para situações semelhantes?

Henrique Barbosa - Posso enumerar: primeiro, que registre todos os acontecimentos formalmente em atas e documentos internos; que mantenha comunicação com autoridades policiais ou órgãos especializados; que consulte assessoria jurídica especializada em caso de dúvida. Isso, porque a preservação da vida e da integridade das pessoas que habitam o condomínio deve ser o farol que guia a conduta do síndico.



Henrique Barbosa

Diretor administrador de empresas, MBA em Gestão Empresarial, tecnólogo em Logística, Síndico Profissional e Gestor. Possui mais de 10 anos de experiência na gestão condominial. Atualmente é Síndico e Gestor de condomínios de grande Porto em Porto Alegre e Região Metropolitana

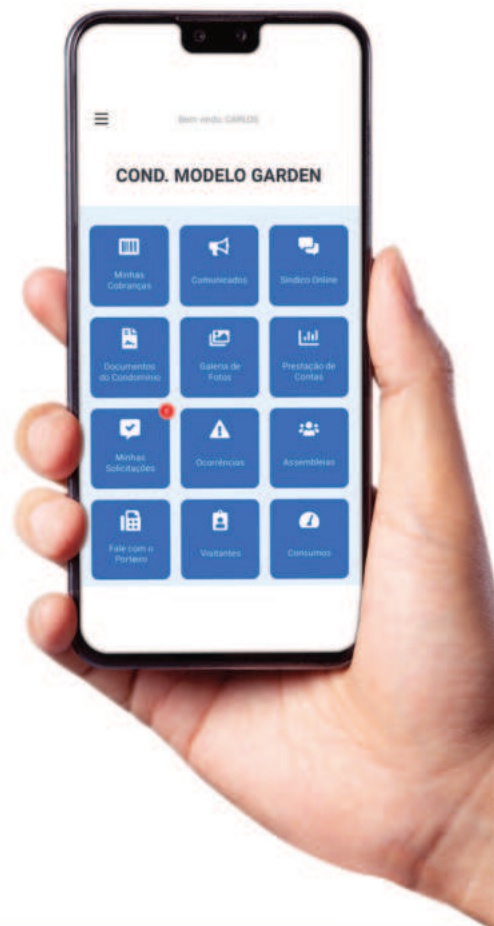
Contatos

☎ 12 99188-3380
M contato.henriquemariano@gmail.com

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

INTEGRA

MOBILIZA ATENÇÕES DO MERCADO IMOBILIÁRIO NO ESTADO DO RJ

No mês de junho o “INTEGRA - Ação Imobiliária e Condominial” mobilizou as atenções no H Niterói Hotel, na cidade de mesmo nome, no Rio de Janeiro. A produção do evento propôs, como objetivo, “explorar novas perspectivas no mundo imobiliário e condominial” como uma jornada de conhecimento, networking e inovação para os profissionais do ramo imobiliário ou condominial.





Mesa ampla no primeiro painel do dia



Os produtores, Francisco Egito e Vagner Lessa, na abertura do evento



Palestrante Paola Siqueira entregando brindes durante o evento



Produtor, Francisco Egito, entrega placa de mérito para Daiana Staudt, palestrante do evento



Palestrante de um dos painéis fala para plateia com 350 pessoas



Palestrante fala durante um dos painéis

No mês de junho o “INTEGRA - Ação Imobiliária e Condominial” mobilizou as atenções no H Niterói Hotel, na cidade de mesmo nome, no Rio de Janeiro. A produção do evento propôs, como objetivo, “explorar novas perspectivas no mundo imobiliário e condominial” como uma jornada de conhecimento, networking e inovação para os profissionais do ramo imobiliário ou condominial.

Com a parte da manhã repleta de temas imobiliários e com a parte da tarde falando sobre o mercado condominial, todos tiveram “um dia completo de muito apren-

dizado”, como prometido divulgado no convite. Quem esteve no congresso pode entrar com a doação de um quilo de alimento não perecível. As doações foram encaminhadas ao Lar da Criança Padre Franz Neumair.

Como anunciado, na programação, tivemos a partir das 8h30 da manhã a mesa de abertura do evento com as falas dos produtores Francisco Egito e Vagner Lessa. A manhã foi de temas imobiliários.

No primeiro painel (de 8h50 às 9h50) “Direito, mercado e negócios imobiliários”. Participou dele a advogada Daiana Staudt, especialista em direito público e especiali-



Transparência: antídoto contra a inadimplência

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

zanda em Processo Civil, em Direito Imobiliário e Condominial. É vice-presidente da Comissão Nacional de Direito Imobiliário (ABA) e presidente da Comissão de Direito Condominial (IARGS). É palestrante, professora no Curso Síndico Diamante e colunista do Programa de TV “RS em Pauta”, além de autora de dois artigos em obras coletivas.

A advogada Daiana Staudt compartilhou suas análises sobre os principais desafios e soluções para transações imobiliárias seguras durante o evento “Integração”. A apresentação da advogada baseou-se em contribuições para publicação especializada sobre o tema, oferecendo uma perspectiva técnica e prática sobre negociações que movimentam milhões no mercado brasileiro.

Segundo a advogada, a compra de um imóvel representa uma das maiores decisões financeiras para famílias e investidores e, ao mesmo tempo, “envolve riscos que podem ser evitados com estratégia adequada e conhecimento técnico”. A especialista destacou, em suas falas durante o evento, que a segurança da transação depende de etapas cruciais frequentemente negligenciadas durante o processo de negociação.

A participação de Staudt ofereceu aos participantes ferramentas práticas para transformar processos complexos em investimentos seguros, consolidando conhecimentos desenvolvidos em sua contribuição para literatura especializada sobre o tema.

No mesmo painel tivemos a participação de Eduardo Shuldiner (Diretor-presidente da Imobiliária MOVV); Francisco Machado Egito (Diretor-presidente do Grupo Francisco Egito e Presidente da Comissão de Gestão de Propriedades Urbanas, Mercado e Megócios Imobiliários da OAB-RJ); Gabriel Feijó (Vice-presidente da Comissão de Direito Imobiliário da OAB-RJ); Wilson Martins (Presidente da W Martins e Assessor Legislativo do CRECI-RJ); Vinícius Augusto (Presidente da BNI - Bolsa de Negócios Imobiliários).

Pausa para o café

Em seguida, tivemos um intervalo para o café. Às 10h35 (até às 11h05) o evento pode contar com a palestra: “Transformando leads em vendas: estratégias de marketing imobiliário para corretores de imóveis”, com Luciana Martins (Especialista em Marketing Imobiliário e Mentora em Branding e Posicionamento). A seguir, o pitch do primeiro patrocinador.

A palestra seguinte (de 11h15 às 11h45) teve como tema: “Cinco dicas para ser um ex-



Mesa do painel do evento



Mesa do segundo painel da tarde

pert em locações”, com Rafael Sieiro. Corretor de Imóveis e criador do programa Expert em Locações e coordenador adjunto da Comissão de Locação de Imóveis do CRECI-RJ. É integrante da Comissão de Gestão de Propriedades Urbanas, Mercado e Negócios Imobiliários da OAB-RJ, além da Comissão de Locação de Espaços Urbanos (Ibradim).

O especialista destacou cinco dicas. Ele começou por indicar que Conhecimento jurídico é poder. Contrapôs o conhecimento jurídico com a formação jurídica; o binômio conhecimento do corretor operador do Direito e Civilista, também foram abordados.

A segunda dica tinha como título “Posicionamento digital”, na qual destacou que

cada profissional é uma marca para, em seguida, formular algumas perguntas, como uma forma de estabelecer estratégias de posicionamento. As perguntas principais, foram: qual o seu porquê?, ou seja o propósito, o que move a pessoa profissional; para quem você quer falar? Portanto, qual o seu público; para quem você não quer falar? Quem não é seu público; qual valor que você



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



Como a mediação condominial melhora a convivência

Olá, Você com certeza já ouviu falar da mediação condominial. A mediação condominial é um processo de resolução de conflitos que pode ser muito benéfico para condomínios e seus moradores. Aqui estão alguns benefícios da mediação condominial: A mediação condominial ajuda a resolver conflitos entre moradores, síndicos e administradoras de condomínios de forma eficiente e eficaz. A mediação promove a comunicação aberta e honesta entre as partes envolvidas, ajudando a prevenir mal-entendidos e conflitos futuros.

Ajuda a preservar relacionamentos importantes entre moradores e administradores do condomínio, promovendo um ambiente mais harmonioso. A mediação pode ser mais econômica do que litigar em tribunal, evitando custos associados a processos judiciais prolongados. A flexibilidade na mediação permite que as partes sejam criativas na busca por soluções, considerando as necessidades e interesses específicos do condomínio e seus moradores. Outro fator importante é a Privacidade, que pode ser realizada de forma confidencial, protegendo a privacidade das partes envolvidas. A mediação condominial pode contribuir para uma melhor qualidade de vida nos condomínios, reduzindo o estresse e a tensão associados a conflitos não resolvidos. Entre tantos Conflitos que podem ser Resolvidos com a Mediação Condominial, temos: Conflitos entre Moradores. Desacordos entre vizinhos ou outros moradores do condomínio. Conflitos com a Administração: Desacordos entre moradores e a administração do condomínio. Questões de Manutenção: desacordos sobre manutenção e reparos no condomínio. Também na área financeira: desacordos sobre taxas e encargos condominiais. A mediação condominial é uma ferramenta valiosa para resolver conflitos e melhorar a convivência nos condomínios.

Quer saber um pouco mais sobre como pode ser implantada a mediação ou arbitragem em seu condomínio? Fale conosco!

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 Mediação 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 DIÁLOGOS E SOLUÇÕES - Câmara de Mediação, Conciliação, Negociação e Arbitragem.

Contato

☎ 21 99452-7776

✉ secretaria.mediati@gmail.com

📱 @mediatidialogosesolucoes

agrega na vida das pessoas? e quais os seus valores pessoais e profissionais?

Na terceira dica, desenvolveu como tema as “Locações consultivas”, contrapondo premissas versus promessas. Na quarta dica, o uso da tecnologia tendo a Inteligência Artificial. Como destaque os subtemas indicando onde a IA pode ajudar. A relação incluiu: revisar minutas; criar anúncios; analisar dados de Mercado e sugerir estratégias.

Na quinta e última dica, apresentou como título: “Saber a fundo os fundamentos legais da locação de imóveis”. Nesse item, o especialista cita como relevantes os seguintes conhecimentos como básicos: aplicação da lei; tipos de locação; prazos da locação; garantias locatícias; obrigações das partes; obras, reparos e benfeitorias; ações locatícias e desfazimento da Locação.

Em seguida tivemos (das 11h50 às 11h55) o segundo pitch, com novo patrocinador. Das 12h00 às 12h30, a palestra: “Avaliação imobiliária: o início de todo o trabalho do corretor de imóveis”, com Monique Almeida, que é corretora de Imóveis e especialista em avaliações imobiliárias, além de perita Avaliadora Imobiliária, possui 15 anos de experiência na avaliação de imóveis em todo Brasil. Para Almeida, não tem como falar em mercado imobiliário, e condominial sem mencionar a avaliação de imóveis. A avaliação de imóveis, para ela, é o início de todo trabalho imobiliário. Para vender ou alugar, tem que avaliar. Avaliando um imóvel “se acelera o processo de negociação e evita supervalorização ou desvalorização diminuindo os riscos de prejuízos na negociação” – entende.

Provavelmente, em um processo de venda, irá fechar o preço justo avaliado. Na locação, “evita-se que o imóvel fique muito tempo fechado, gerando prejuízos com a receita de aluguel não gerida e com as taxas de condomínio e IPTU a pagar” – destaca a profissional. Para os condomínios quanto menos imóveis desocupados melhor, menos pessoas estranhas circulando no condomínio para visitar.

Quando fechado por muito tempo “pode caracterizar algo relacionado ao próprio condomínio, como mal administrado, falta de segurança e etc.” – comenta. A avaliação imobiliária oferece respaldo técnico e segurança jurídica nas decisões que envolvem imóveis “evitando litígios, prejuízos financeiros e promovendo a valorização responsável do patrimônio” – ressaltou.

Depois da parada para o almoço

Pequena pausa para o pitch do terceiro pa-



Mesa do terceiro
painel - Guilherme
Camargo



Mesa do terceiro painel



Produtor do evento, Francisco
Egito, fala sobre arrecadação
de alimentos por convites

A PALESTRA: “AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA: O INÍCIO DE TODO O TRABALHO DO CORRETOR DE IMÓVEIS”, COM MONIQUE ALMEIDA, QUE É CORRETORA DE IMÓVEIS E ESPECIALISTA EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS, ALÉM DE PERITA AVALIADORA IMOBILIÁRIA, POSSUI 15 ANOS DE EXPERIÊNCIA NA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS EM TODO BRASIL

trocinador e o intervalo para o almoço. Já à tarde, os temas condominiais. Mas, antes, o quarto patrocinador apresentou seu produto e marca. A primeira palestra da tarde (14h20 às 14h50) foi: “Como a fórmula R2A2 pode ajudar o síndico a relacionar, assimilar e aplicar princípios de sucesso na atuação?”, da Síndica Profissional, especialista em gestão de pessoas, Christiane Romão.

A especialista, antes de entrar no conceito central da palestra, sedimentou a ideia de origem, de referências

personais e de propósito pelo qual acorda, luta e trabalha todos os dias. Como referência citou Napoleon Hill, Joel Jota e padrões de alta performance, com os quais podemos nos guiar para alcançar as metas e vencer os desafios estabelecidos que serviram, inclusive, para redigir a palestra apresentada. E assim procedendo, se colocando na estrada, “a cada passo, você reconhece [que está no caminho certo]. A cada escolha, você se relaciona [com as pessoas, as ideias e os conceitos e constrói]. A cada ação, você assimila [e

AUDITORIA PREVENTIVA

Já imaginou o seu condomínio com um Conselho Fiscal Profissional?

Agora é possível, pela transparência nas prestações de contas.

Tenha relatórios mensais elaborados por especialistas no assunto.

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



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

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

*Momento da entrega de
brindes aos presentes*



*Momento do
patrocinador*

crece, como pessoa e profissional]. E quando decide [porque já adquiriu firmeza, empoderamento]... você aplica" (entre colchetes, se encontra a interpretação do repórter para o conceito da palestrante).

Em seguida, Romão, faz a seguinte pergunta para a plateia: "você já teve a sensação de que ouviu algo transformador, mas não soube o que fazer com aquilo?". E ela mesma, depois de suscitar uma discussão entre os presentes, pondera, sugerindo como um atalho ou senha de resposta: "o segredo é praticar, até virar hábito". Ou seja, se você identificou que encontrou um conceito, ideia transformadora, mas não sabe o que fazer com aquilo; aplique e entenda na prática; e ao mesmo tempo, faça virar hábito. Como conclusão: não espere dominar todo o conceito logo de primeira. Aplique e aprenda com ele. Não perca tempo. Não procrastine. Isso determina que uma chave seja virada. Uma nova forma de proceder e avançar.

Em seguida traz uma ideia resumo. "a verdade é essa: tudo muda quando a gente decide de verdade. Decidir parar de assistir os outros vencerem e começar a escrever o próprio placar". E a es-



*Muitos foram os brindes entregues com
a participação do produtor do evento,
Francisco Egito, Cecília Egito*



*O palestrante Rafael
Sieiro fala para salão
repleto de participantes*

pecialista segue: “então hoje, respire fundo e se pergunte: qual é a minha meta? E o que eu preciso decidir agora pra começar a caminhar pra ela? Porque enquanto você pensa, a vida passa. E quem decide, já começou” – ensina Romão.

Nesse momento é quando Romão apresenta o conceito R2A2:

(a) Reconhecer: “Isso é para mim”- o primeiro estalo. Diante de uma história de superação, você percebe um princípio poderoso ali; (b) Relacionar: “o que isso tem a ver com a minha vida?”; (c) Assimilar: como eu incorporo isso no meu comportamento? A Neurociência ensina: Repetição + emoção = memorização; (d) Quando eu vou agir? Agora. O lema: o reflexo do sucesso: pensar, decidir e fazer – concluiu Romão.

Por fim, a especialista elen-



Participante do evento tira dúvidas com palestrante de um dos painéis



Palestrante Paola Siqueira fala sobre animais comunitários



Palestrante, Luciana Martins, se dirige à plateia durante evento



Auditoria de Condomínios

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

Paz e harmonia
entre condôminos e
valorização patrimonial



MANAGER
AUDITORIA,
CONSULTORIA &
CONTABILIDADE SS LTDA.

www.m1-rj.com.br | (21) 2509-0313 | (21) 2524-4274



Reserva de vagas para Idosos e Pessoas com deficiência em condomínios: é um Direito ou uma boa prática?

A acessibilidade é um dos pilares de uma sociedade justa, inclusiva e democrática. No contexto condominial, muito se discute sobre a obrigatoriedade, ou não, de reserva de vagas de garagem para idosos e pessoas com deficiência (PCDs). Afinal estamos diante de um direito legalmente garantido ou de uma mera medida de cortesia e bom senso por parte dos condomínios? A resposta, como em muitas situações jurídicas é: depende de uma análise cuidadosa da legislação vigente e na natureza do condomínio em questão. A Lei Federal 10.741/2003 (Estatuto da Pessoa Idosa) e a Lei 13.146/2015 (Lei de Inclusão da Pessoa com Deficiência) são as normas utilizadas para elucidar essa questão. A Lei Federal assegura às pessoas idosas e à PCDs o direito à acessibilidade e à prioridade em diversas situações. O artigo 47 do Estatuto da Pessoa Idosa dispõe que em todas as áreas de estacionamento aberto e público, de uso público ou privado de uso coletivo deverão ser reservadas vagas, próxima ao acesso de uso coletivo deverão ser reservadas 2% do total de vagas para veículos que transportem pessoas com deficiência, garantida, no mínimo, uma vaga.

No entanto há uma questão relevante nesse caso: a norma refere-se a estacionamentos público ou coletivo, não atingindo diretamente os condomínios estritamente residenciais com vagas vinculadas a unidade. E os condomínios residenciais? Para condomínios novos, o código de obras municipais e legislações estaduais têm imposto regras mais rígidas em prol da acessibilidade. Rio de Janeiro, São Paulo e Curitiba já exigem, em planos diretores, que novos empreendimentos contemplem vagas acessíveis, mesmo em áreas residenciais, com garagens que devam obedecer às normas da ABNT NBR9050, inclusive quanto às reservas de vagas. Embora a Legislação Federal seja direcionada a espaços públicos provados de uso coletivo, é recomendável que o condomínio adote normas de acessibilidade como uma boa prática de gestão, alinhadas ao Princípio da Dignidade da Pessoa Humana e à Função Social da Propriedade (art. 5º XXIII e art. 170, III da CF/88). Caso o condomínio tenha a intenção de destinar vagas específicas para idosos e PCDs, a medida deve ser aprovada em assembleia geral, com quórum específico, pois trata-se de mudança de destinação de área comum. A reserva deve ser feita mediante autodeclaração com apresentação de laudo e/ou cartão de vaga especial garantindo proximidade ao acesso de elevadores, com demarcação e sinalização adequados.

Importante ressaltar que, caso as vagas sejam autônomas, ou seja, de propriedade exclusiva do condômino, não se pode impor a ele a cessão da vaga, sob pena de violação ao direito de propriedade. O papel do síndico e da administração é, portanto, o de estimular e promover a acessibilidade atuar de forma propositiva, respeitando o direito de todos os condôminos e também às normas legais aplicáveis. Como advogada atuante no Direito Condominial, oriento que cada caso seja analisado à luz da convenção, sempre buscando soluções que garantem a convivência harmônica e o respeito à dignidade de cada indivíduo.

Simone Vianna

advogada especialista e Direito Condominial e Direito de Família, Membro da Comissão de Direito Imobiliário do IAB, Advogada em Portugal, pós-graduada-Graduada pela UCAM.

Contato

📧 simonevianna.adv

“

ENTÃO HOJE, RESPIRE FUNDO
E SE PERGUNTE: QUAL É A
MINHA META? E O QUE EU
PRECISO DECIDIR AGORA PRA
COMEÇAR A CAMINHAR PRA
ELA? PORQUE ENQUANTO
VOCÊ PENSA, A VIDA PASSA.
E QUEM DECIDE, JÁ COMEÇOU

cou uma série de perguntas para ajudar o profissional que deseja descobrir, propor e alcançar as metas estabelecidas: (1) Pelo que eu sou pago? (2) Como meu resultado no trabalho é medido? (3) Qual a minha atividade que gera maior impacto na minha área? (4) O que eu, somente eu, posso fazer que poderá criar mudanças significativas na minha vida profissional? (5) Como eu acho que o mundo me vê? (6) Como eu lido com a pressão? (7) O que eu faço bem, e no que as pessoas reconhecem que eu sou bom e gera profundo interesse em mim? E terminou com a palestra com a frase que pareceu como um resumo: “aquele que vive com os lobos, aprende a uivar”.

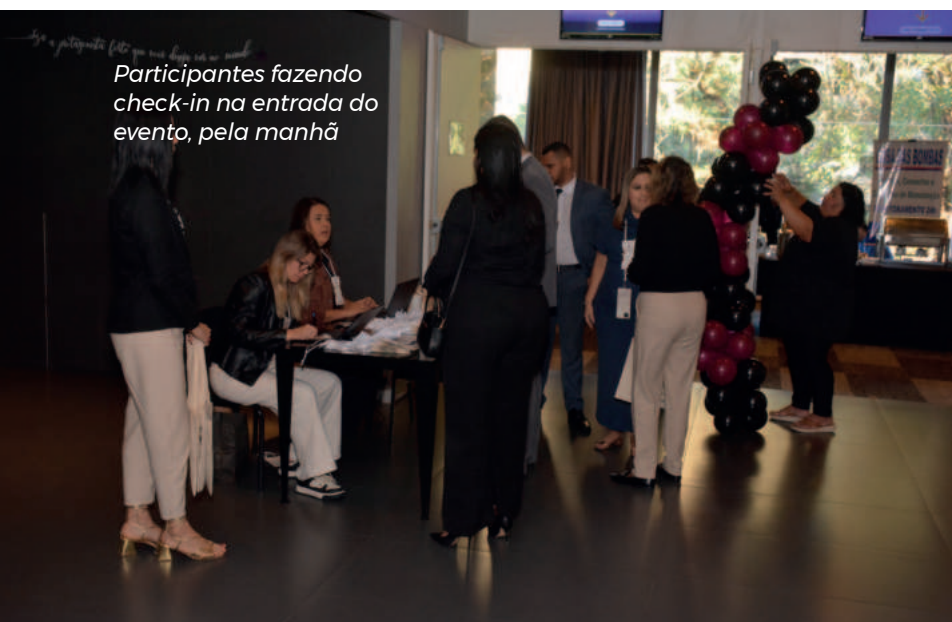
Antes do segundo painel da tarde – que aconteceu das 15h05 às 15h25 – tivemos o quinto pitch de patrocinador. O título dele: “Sucesso na gestão de condomínios: administradora, auditoria e advocacia”, com Carlos Dantas (CEO da Garden Administração de Condomínios especialista em Direito Imobiliário).

Cinthia Braz, gerente Geral da Francisco Egito Administradora de Condomínios e advogada também participou do painel. Ela apresentou uma dica provocando com uma pergunta: você já parou para pensar em como comunicação pode transformar sua gestão? De acordo com ela, a comunicação é um dos pilares de uma gestão eficiente.

A comunicação é importante para que o síndico possa “transmitir as informações da maneira correta e para que os moradores possam se sentir acolhidos e atendidos. Uma comunicação eficiente garante que todos os envolvidos estejam cientes das regras, pro-



Oficina com
Raphael Gama



Participantes fazendo
check-in na entrada do
evento, pela manhã

blemas, manutenções e decisões importantes, contribuindo para um ambiente condôminial mais harmonioso e colaborativo” – entende.

E ela prosseguiu, acrescentando que o gestor precisa estar atento a alguns detalhes, como a forma de se comunicar, o canal utilizado e o conteúdo que será transmitido. É de extrema importância que esta comunicação “seja de forma ágil e fácil entendimento, possibilitando desta forma, uma gestão eficiente e transparente” – afirmou e listando, logo a seguir, destacando as vantagens de uma boa comunicação.

Uma boa comunicação ajuda: (a) Evitar mal-entendidos e desentendimentos entre os moradores, síndico e funcionários, permitindo minimizar conflitos o que resultará em ambiente mais pacífico; (b) Facilita a tomada de decisões, pois com a comunicação eficaz é possível identificar os problemas e pontos de melhoria de forma mais rápida, permitindo



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



Entrega de certificado para palestrantes de um dos painéis da tarde



Francisco Egito e Christiane Romão entregam certificado para participantes

O DIÁLOGO ENTRE AS DIFERENTES ÁREAS DO CONHECIMENTO ENRIQUECEU O DEBATE E “REFORÇOU A NECESSIDADE DE UMA ABORDAGEM MULTIDISCIPLINAR PARA A IMPLANTAÇÃO SEGURA E EFICAZ DESSAS SOLUÇÕES NOS CONDOMÍNIOS

que “o fogo seja apagado antes que se transforme em incêndio”; (c) Promove transparência, garantindo que todos tenham acesso às informações, bem como confiança e engajamento durante a gestão. Se permita a receber feedbacks! Eles vão lhe auxiliar na construção de melhorias na comunicação; (d) Otimiza na organização das tarefas; (e) E o mais importante, reduz a necessidade de esclarecimento.

Como conselho final a profis-

sional indicou: “comunique-se com a sua administradora, com seu jurídico, com os seus funcionários e com os condôminos. Análise o perfil e a necessidade do seu condomínio de forma única, praticando uma gestão humanizada. Isso fará toda diferença durante a sua gestão”.

Outra profissional que participou do painel foi Thaynara Macena. Ela é advogada especialista em Direito Condominial e em recupera-

ção de crédito condominial. É associada da FE Advogados e membro da comissão gestão propriedades urbanas da OAB/RJ. A advogada compartilhou uma dica prática sobre como a advocacia pode atuar de forma “preventiva, estratégica e humanizada, oferecendo suporte jurídico ao síndico na tomada de decisões e na resolução de conflitos”.

Durante o encontro, ela destacou que o sucesso na administração de um condomínio depende da integração entre administradora, auditoria e assessoria jurídica, sendo fundamental que o advogado atue não apenas com domínio técnico, mas também com sensibilidade, empatia e comunicação clara, auxiliando o síndico a manter o equilíbrio entre le-



Daiana Staudt, fala durante palestra

Fila para o check-in se estendeu durante parte da manhã



Entrega de certificado para os palestrantes de um dos painéis

Entrega de certificado para os palestrantes do painel





Cecília Egito entrega certificado para a palestrante Daiana Staudt



Cecília Egito entrega certificado para Eduardo Shouldiner, palestrante do painel



Cecília Egito entrega certificado para palestrante Wilson Martins

galidade, convivência e bom senso. Os demais participantes do segundo painel da tarde foram: Larissa Azevedo (Administradora e Síndica Profissional); Melissa Viana (Gerente da Francisco Egito Contabilidade e Contabilista)

Das 15h30 às 16h10 foi apresentado o painel: “Carros elétricos: aspectos legais e de engenharia”, com Carlos Matheus Monteiro (Sócio da Francisco Egito Advogados Associados e especialista em Direito Condominial).

Matheus afirmou, para o repórter da REVISTA, que se sentiu honrado de palestrar em um dos maiores eventos do setor condominial da atualidade, que contou com aproximadamente mil inscritos. Representando o escritório Francisco Egito Advogados Associados, do qual é sócio, participou ativamente da programação, abordando os aspectos jurídicos que envolvem a instalação de pontos de recarga para veículos elétricos em condomínios residenciais e comerciais.

Durante a participação no painel, falou sobre como o síndico e o condomínio devem se preparar legalmente diante da crescente demanda por essa estrutura, considerando as particularidades de cada edificação, as exigências legais, a viabilidade técnica e os cuidados necessários com a segurança jurídica. Monteiro ressaltou a importância da atuação preventiva e do suporte de um escritório de advocacia especializado nesse tipo de demanda.

Monteiro compartilhou a mesa com profissionais “extremamente competentes, como o engenheiro Guilherme Camargo; o engenheiro civil Gustavo Bihel; e o Dr. Daniel Marques, que contribuiu ativamente para a elaboração da legislação municipal sobre o tema” – expressou o especialista. O diálogo entre as diferentes áreas do conhecimento enriqueceu o debate e “reforçou a necessidade de uma abordagem multidisciplinar para a implantação segura e eficaz dessas soluções nos condomínios” – completou Monteiro.

Ao final da entrevista, Monteiro agradeceu à organização pelo convite, aos colegas palestrantes pelo alto nível das discussões, aos participantes pela presença expressiva e, em especial, à “equipe do Francisco Egito Advogados Associados, que contribui diariamente para que possamos levar ao mercado um trabalho jurídico técnico, atualizado e comprometido com a evolução das relações condominiais” – concluiu.

Desse painel, o terceiro da tarde, também



Francisco Egito e Cristiane Romão entregam certificado para os participantes

participaram Gustavo Bihel (Engenheiro Civil especialista em condomínios) e Daniel Marques (Presidente da comissão de Meio Ambiente e Direito dos Animais e Vice Presidente da Comissão de Urbanismo, trânsito e transporte da Câmara de Vereadores de Niterói) é advogado e mestre em gestão ambiental.

Ele falou sobre a lei municipal de Niterói (Nº 3.652/2021) que garante o direito de oferecer alimento e água aos animais em situação de rua, inclusive em áreas públicas e comuns de condomínios.

De acordo com Marques, essa norma reforça a proteção e o bem-estar dos animais. Gatos de rua costumam se organizar em colônias, pequenos grupos sociais que se formam de maneira natural. Por serem extremamente territoriais, quando uma colônia é castrada e mantida no mesmo local, evita-se a chegada de novos felinos e, conseqüentemente, o aumento da população. A retirada total dos animais desequilibra esse controle e abre espaço para o repovoamento.

Portanto, para o especialista, a castração e a alimentação regular “reduzem a perambulação por parceiros e comida, tornando os gatos mais tranquilos e menos visíveis. Comportamentos como brigas e barulhos também diminuem”. Dessa forma,

OFICINAS FORAM
REALIZADAS
DURANTE TODO
O EVENTO,
COM AULAS NA
SALA ANEXA,
COM NÚMERO
REDUZIDO DE
PARTICIPANTES
E DIREITO A
CERTIFICADO

39



Mais brindes entregues por Francisco Egito, produtor do evento, para os presentes ao evento



As palestras mobilizaram a atenção dos presentes

manter as colônias no território, com manejo ético e constante, é “uma estratégia eficiente para estabilizar a população e garantir a saúde dos animais. É preciso garantir um ponto fixo de alimentação, segurança e respeito”.

Outro profissional, presente ao painel, Guilherme Camargo, CEO da PowerUp e especialista em condomínios, é engenheiro automotivo (Universidade de Brasília) e atualmente é especialista em infraestrutura de recargas para EV em condomínios. Camargo, durante o painel, afirmou que os carros elétricos são mais eficientes, “com menos

peças, o que amplia o espaço interno, além de ser muito moderno”.

Camargo, por outro lado, apontou como ponto negativo para esse tipo de população: “o receio em relação a incêndios” para, em seguida, avisar que “esse medo não se justifica, pois veículos elétricos têm até 61 vezes menos probabilidade de pegar fogo que os a combustão e, quando ocorrem, a taxa de liberação de calor é igual ou inferior à dos veículos atuais a combustão”. Acrescentou o especialista que “uma instalação elétrica segura se garante com profissionais

capacitados e em conformidade com as normas técnicas (NBR 17019, NBR 5410, NBR IEC 61051), assegurando total proteção” – garantiu.

Gustavo Bihel (Engenheiro Civil especialista em condomínios): se não apresentar texto é só cortar essa anotação. Em seguida tivemos o sexto e sétimo pitch e a parada para um café. Das 16h45 às 17h30, o painel: “Questões legais recorrentes em condomínio: rodada de perguntas com o público”, com as participações de André Junqueira (Advogado especialista em Direito Condominial, autor do livro “Condomínios

Raphael
Gama em
aula na
oficina

OFICINAS

Oficinas foram realizadas durante todo o evento, com aulas na sala anexa, com número reduzido de participantes e direito a certificado. Na OFICINA 1: Inteligência Artificial no pré-atendimento de aluguel: uma realidade inevitável – das 11h00 às 12h30, com o professor Luiz Cláudio Moreira, diretor da SELF-SPIN administração de imóveis, advogado especialista em Direito Imobiliário.

Das 15h00 às 16h30: a oficina 2, com “Estudo de caso: boas práticas nas cobranças extrajudiciais e judiciais dos créditos condominiais”, com o professor Raphael Gama, advogado especialista em Direito Condominial, vice presidente da comissão de Direito condominial da ABA RJ. Na oficina 3, das 17h00 às 18h30, tivemos “Idoso ignorado, condomínio processado: estudos de caso”, com a professora Rose Ferreira, 2ª Vice-presidente da Comissão da Pessoa Idosa OABRJ, doutora em sociologia e direito pela UFF.

- Direitos e Deveres”); Francisco Machado Egito (CEO do Grupo Francisco Egito, Presidente da Comissão de Gestão de Propriedades Urbanas, Mercado e Negócios Imobiliários da OAB-RJ); Marcelo Borges (Diretor Jurídico de Condomínios e Locações da ABADI, Vice-presidente da Comissão de Direito Condominial da OAB-RJ)

O painel seguinte (das 17h35 às 18h05) teve como título: “Como escolher um bom fornecedor e evitar prejuízo”, com os profissionais: Alexandre Rosa; Antônio Ribeiro; Guilherme Macedo; Fábio Faria e Humberto Spzzamiglio. Após o oitavo pitch de apresentadores, tivemos o painel (18h20 às 19h05): “Animais comunitários em condomínios”, com: Andréa Perazoli (Advogada Criminalista e Professora); Daniel Marques (Presidente da comissão de Meio Ambiente e Direito dos Animais e Vice Presidente da Comissão de Urbanismo, trânsito e transporte da Câmara de Vereadores de Niterói) e Giovana Poker (Advogada Animalista e ativista pelos direitos dos animais).

“Desafios da gestão de condomínios” foi o título da palestra seguinte (19h05 às 19h25), com Paola Siqueira (Síndica Profissional Cinco Estrelas e sócia da New Home Administradora) antes do encerramento, com sorteio de brindes.



Tempo para perguntas por parte de participantes da platéia



Uma das oficinas oferecidas durante o evento principal



Sala cheia para o início do primeiro painel do dia



SINDICATURA JOVEM

**O NOVO CAPÍTULO DA
GESTÃO CONDOMINIAL**

Quem olha hoje para os grandes empreendimentos verticais, com suas portarias modernas, academias equipadas, salões gourmet e até espaços para coworking, talvez não imagine que a história da vida em condomínio começou de forma bem diferente. Havia um tempo, não muito distante, em que os prédios eram discretos, funcionais, e a convivência se resumia a cumprimentos no elevador e olhares desconfiados nas reuniões de assembleia. Os espaços comuns, quando existiam, pouco incentivavam a socialização. Corredores longos, halls estreitos e o velho salão de festas com cortinas pesadas e cadeiras de plástico compunham o cenário típico.

Nessa época, “o síndico era geralmente o aposentado prestativo do prédio. Assumia a função com boa vontade e senso de responsabilidade cívica. A gestão era feita no caderno, os boletos, ou cheques, recolhidos de porta em porta, e a administração, por mais artesanal que fosse, funcionava na base da confiança e da vizinhança” – relembra Larissa Dharma, síndica profissional.

Mas os edifícios mudaram, e com eles, mudaram também as demandas da função.

Com o surgimento das piscinas, os síndicos passaram a ter que entender de PH, bombas hidráulicas e manutenção periódica. De ‘zelador de conflitos’, o síndico virou quase um técnico multifunções. E não parou por aí. Os condomínios

começaram a se parecer com clubes. “E quem administra, hoje, precisa saber lidar com contratos, legislações trabalhistas, responsabilidades fiscais e... até problemas de convivência dignos de um reality show” – afirma Larissa Dharma.

As mudanças de leis e normas é mais um complicador. Mais recentemente, “entraram em cena as normas regulamentadoras, como a NR-1, a exigência crescente por gestão de pessoas, a mediação de conflitos, os cuidados com doenças emocionais e a cobrança por uma liderança cada vez mais estratégica” – completa a síndica.

Nesse novo cenário, emerge uma figura até então rara: o síndico jovem.

Com menos de 40, às vezes até menos de 30, esses profissionais têm chamado atenção não só pela energia, mas por trazerem uma visão moderna da gestão. “Eles sabem lidar com tecnologia, falam a linguagem das redes, entendem de compliance, leem relatórios e, mais importante, querem fazer diferente”, diz Dharma, que completa: “o que garante economia de tempo, transparência e novas perspectivas de gestão”.

Muitas vezes, esses jovens gestores, chegam com especializações, certificações e cases de inovação. Propõem assembleias híbridas, “comunicação transparente por plataformas digitais e estratégias de convivência que realmente funcionam, porque compreendem que condomínio é, antes de tudo, sobre gente” – indica a síndica.

“

O SÍNDICO ERA GERALMENTE O APOSENTADO PRESTATIVO DO PRÉDIO. ASSUMIA A FUNÇÃO COM BOA VONTADE E SENSO DE RESPONSABILIDADE CÍVICA

“

ELES SABEM LIDAR COM TECNOLOGIA, FALAM A LINGUAGEM DAS REDES, ENTENDEM DE COMPLIANCE, LEEM RELATÓRIOS E, MAIS IMPORTANTE, QUEREM FAZER DIFERENTE

“

COMUNICAÇÃO TRANSPARENTE POR PLATAFORMAS DIGITAIS E ESTRATÉGIAS DE CONVIVÊNCIA QUE REALMENTE FUNCIONAM, PORQUE COMPREENDEM QUE CONDOMÍNIO É, ANTES DE TUDO, SOBRE GENTE



Como as ações ou omissões podem gerar responsabilidade criminal

A convivência em condomínio permeia uma série de conflitos e questões problemáticas, sendo estas geralmente causadas pelas diferenças pessoais entre os coabitantes ou por alguma deficiência na gestão/administração condominial. As ações ou até mesmo omissões, embora muitas vezes ignoradas, são capazes de estruturar uma responsabilização criminal aos condôminos, ao síndico e até mesmo à administração do condomínio.

A responsabilização criminal está principalmente relacionada às ações ou omissões que possam configurar infrações penais. Como advogada criminalista, e em especial por atuar na área criminal condominial, pude perceber um padrão de comportamentos e até mesmo de processos criminais decorrentes da convivência em condomínio. Desta forma, é necessário pontuar alguns dos mais comuns crimes cometidos em condomínios para que possamos ficar atentos aos riscos das ações ou omissões praticadas que podem ser criminalizadas.

Crimes contra a honra: calúnia, injúria e difamação. Muito comuns entre os moradores ou entre os moradores e o síndico do condomínio, geralmente acontecem em conflitos ocorridos nas reuniões, assembleias e até mesmo em disputas de eleições de síndico. Tratam-se de crimes que afetam diretamente a honra e a imagem pessoal da vítima, e a responsabilização criminal decorre de atos como a acusação falsa de um crime atribuído a um morador ou ao síndico em sua gestão, a ofensa praticada com xingamentos diretos a qualquer pessoa e a divulgação de informações pessoais da vítima com o objetivo de desonrar e depreciar o morador ou síndico.

Outros tipos criminais comuns em condomínios são os furtos, roubos, danos ao patrimônio e até invasão de propriedade. Estes exigem do condomínio medidas de segurança e prevenção. Além desses, é importante fazer menção aos crimes que afetam diretamente o bem-estar dos coabitantes do condomínio, como a perturbação do sossego. Embora sejam ações de menor gravidade, quando praticadas de forma intencional e reiterada, configuram crime e podem acarretar penalidades, inclusive com possibilidade de acionamento da polícia para intervir e resolver a situação.

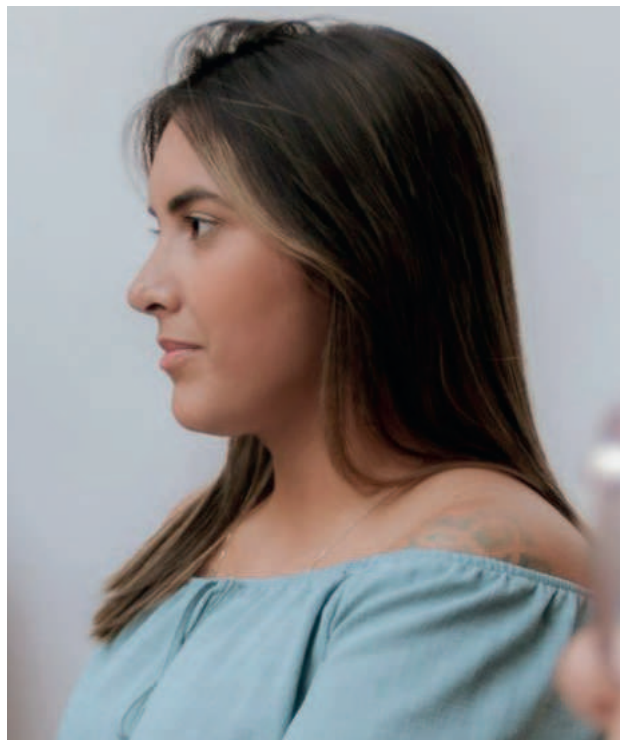
Deve haver maior atenção quanto às omissões dos síndicos e demais moradores em casos mais graves, como ameaças, agressões e, principalmente, em casos de violência doméstica e familiar. Pois, ao tomar conhecimento de situações graves como a violência doméstica e situações de emergência dentro do condomínio e não forem tomadas as devidas providências para evitar ou minimizar os danos, os síndicos e/ou os moradores podem ser responsabilizados criminalmente na medida de suas omissões.

A responsabilização criminal pode também atingir os síndicos em casos de má gestão do condomínio, que podem incorrer em crimes como fraudes, corrupção, apropriação indébita, omissão de socorro e descumprimento de normas de segurança, entre outros. No âmbito da gestão condominial, ações ou omissões relacionadas aos recursos do condomínio podem, inclusive, responsabilizar solidariamente as administradoras.

É de extrema relevância abordar o tema nos condomínios, tornar público o conhecimento das leis e regulações aplicáveis e os limites da atuação de cada coabitante. Em caso de dúvidas e situações complexas, é recomendável buscar orientação jurídica especializada para evitar a responsabilização criminal e demais problemas judiciais.

Andréa Perazoli

Advogada Criminalista especialista em crimes condominiais, fundadora do Escritório de Advocacia Perazoli Advogados Associados



Larissa Azevedo

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

Contatos

 @dharmacondo

 21 97011-6699

 Larissa Azevedo

O que exige a gestão de um condomínio hoje?

A sindicatura jovem “não é sobre idade. É sobre postura” – vaticina Dharma. É sobre reconhecer que gerir um condomínio exige cada vez mais técnica, inteligência emocional e visão de futuro. “E que talvez, só talvez, aquele síndico de camiseta preta e celular na mão seja, na verdade, o profissional mais preparado para construir uma boa convivência” – fala Dharma, se referindo ao síndico jovem. Porque, no fim das contas, o condomínio ideal não é aquele onde ninguém reclama, mas sim aquele onde todo mundo é ouvido. E para isso, uma nova geração tem muito a ensinar.



O que eles trazem é repertório técnico

Esses jovens não se intimidam diante dos números e “tampouco fogem de temas espinhosos, como litígios, inadimplência ou conflitos interpessoais. Ao contrário: trazem repertório técnico e sensibilidade emocional para lidar com as dores invisíveis da coletividade. Não raro, atuam como síndicos, mediadores, comunicadores e estrategistas, tudo ao mesmo tempo” – ressalta Dharma, a síndica.



O que é importante: experiência, formação ou força de vontade?

Mas, apesar do avanço, é importante lembrar: a sindicatura “ainda não é uma profissão regulamentada. Ou seja, qualquer um pode se autointitular síndico profissional. Nesse ponto, a juventude pode até levantar dúvidas iniciais, mas não deve ser critério de julgamento isolado” – reforça a perspectiva, a síndica, que considera: “o que pesa mesmo é o preparo”. Cabe aos condomínios, portanto, conhecer previamente o histórico, as referências, a formação e as ideias do candidato ou da candidata à gestão.



GVM
ENGENHARIA

- RESTAURO DE FACHADAS
- RECUPERAÇÃO ESTRUTURAL
- IMPERMEABILIZAÇÕES
- PINTURAS

☎ (21) 98837-3995



atendimento@gvmengenharia.com



@gvmengenharia



www.gvmengenharia.com



Revolução da personalização no Mercado Imobiliário pós-Pandemia

A EXPERIÊNCIA DO CLIENTE COMO FATOR DECISIVO

O mercado imobiliário, historicamente caracterizado por processos rígidos e padronizados, está passando por uma transformação profunda, impulsionada por um consumidor cada vez mais exigente e consciente. A experiência do cliente emergiu como um dos principais pilares dessa evolução, ditando novas estratégias e prioridades para incorporadoras e imobiliárias que buscam se destacar em um cenário altamente competitivo. A personalização, outrora um mero detalhe, tornou-se um imperativo, abrangendo desde a arquitetura das unidades até a jornada completa do consumidor, desde a pesquisa inicial até o pós-venda.

PANDEMIA: MUDANÇA DE PERSPECTIVA

Essa mudança de paradigma foi acelerada pela pandemia da Covid-19, que remodelou as prioridades e necessidades dos compradores. O tempo prolongado em casa levou a uma reavaliação da importância do lar, transformando-o em um espaço multifuncional, que serve como escritório (muitas vezes sendo utilizado a partir da modalidade de teletrabalho ou home-office), academia, refúgio e centro de convívio familiar. Essa nova realidade impulsionou a busca por imóveis que atendam a essas necessidades específicas, fomentando a demanda por personalização e flexibilidade.

Ao mesmo tempo, a ênfase na experiência do cliente reflete a crescente busca por lares que transcendam a funcionalidade básica. Os compradores não desejam apenas um imóvel útil, mas também um espaço que reflita sua identidade, seus valores e seu estilo de vida. A personalização, portanto, é um catalisador para a criação de vínculos emocionais entre o cliente e o empreendimento, transformando a compra de um imóvel em uma realização pessoal e um investimento no bem-estar. Em um mercado cada vez mais orientado para o consumidor, a capacidade de oferecer uma experiência personalizada e completa se consolida como a chave para o sucesso e a fidelização no setor imobiliário.

O QUE DIZEM OS ESTUDOS E PESQUISAS?

De acordo com um estudo da Deloitte ("2023 Commercial Real Estate Outlook"), a experiência do cliente é um fator crítico para o sucesso no setor imobiliário, com consumidores buscando transparência, conveniência e personalização em todas as etapas do processo. A pesquisa aponta que empresas que investem em tecnologia e inovação para aprimorar a experiência do cliente tendem a ter um desempenho superior no mercado.

AS DIVERSAS MANEIRAS DE CUSTOMIZAR OS ESPAÇOS INTERNOS

A personalização no mercado imobiliário se manifesta em diversas formas. Em primeiro lugar, a customização da arquitetura e do layout das unidades se tornou uma prática comum. Incorporadoras oferecem opções de plantas flexíveis, permitindo que os compradores adaptem o espaço às suas necessidades e preferências. A possibilidade de escolher acabamentos, revestimentos e até

A UTILIZAÇÃO DE FERRAMENTAS DIGITAIS, COMO TOURS VIRTUAIS, PLATAFORMAS DE REALIDADE AUMENTADA E APLICATIVOS DE RELACIONAMENTO, TORNOU O PROCESSO DE BUSCA E COMPRA MAIS TRANSPARENTE, EFICIENTE E INTERATIVO

mesmo a disposição dos cômodos confere um senso de individualidade e pertencimento ao imóvel.

AS ÁREAS COMUNS

Além da arquitetura, a personalização se estende aos serviços e comodidades oferecidos pelos empreendimentos. Espaços de coworking, áreas de lazer diferenciadas, serviços de concierge e até mesmo a integração de tecnologias inteligentes são exemplos de como as incorporadoras estão buscando oferecer experiências mais completas e personalizadas aos seus clientes.

JORNADA DO CLIENTE

O processo de compra enfrentada pelo cliente também passou por uma reformulação completa. A utilização de ferramentas digitais, como tours virtuais, plataformas de realidade aumentada e aplicativos de relacionamento, tornou o processo de busca e compra mais transparente, eficiente e interativo. A possibilidade de explorar os imóveis virtualmente, visualizar diferentes opções de personalização e interagir com corretores online otimiza o tempo do cliente e facilita a tomada de decisão.

ATENDIMENTO: FOCO NO CLIENTE

Adicionalmente, o atendimento consultivo e personalizado se tornou um diferencial importante. Corretores bem treinados e capacitados para entender as necessidades

MERCADO EXIGE INVESTIMENTO E FOCO NO CLIENTE

INCORPORADORAS
E IMOBILIÁRIAS
QUE INVESTEM EM
PERSONALIZAÇÃO E
NA EXPERIÊNCIA DO
CLIENTE ESTÃO MAIS
BEM POSICIONADAS



A personalização no mercado imobiliário não se limita, portanto, ao mero ajuste estético das unidades. Trata-se de uma estratégia abrangente que visa atender às necessidades e expectativas dos consumidores de forma individualizada, criando uma experiência memorável e diferenciada. Incorporadoras e imobiliárias que investem em personalização e na experiência do cliente estão mais bem posicionadas para se destacar em um mercado cada vez mais competitivo e para construir relacionamentos duradouros com seus clientes.

e expectativas dos clientes são essenciais para oferecer um serviço de alta qualidade e construir relacionamentos duradouros. O acompanhamento individualizado em todas as etapas do processo, desde a apresentação dos imóveis até a assinatura do contrato, demonstra o compromisso da empresa com a satisfação do cliente.

O QUE DIZEM OS ESTUDOS DE MERCADO

Um estudo da McKinsey ("The next normal in real estate: How technology is transforming the industry") destaca a importância da análise de dados para a personalização da experiência do cliente. Ao coletar e analisar dados sobre o comportamento dos consumidores, as incorporadoras podem identificar padrões, tendências e preferências, permitindo que ofereçam produtos e serviços mais relevantes e personalizados.

VENDEMOS E AGORA?

A preocupação com o pós-venda também se tornou um aspecto crucial da experiência do cliente. Oferecer suporte técnico, assistência na decoração e até mesmo serviços de gestão de aluguel são formas de fortalecer o relacionamento com o cliente e garantir a satisfação dele a longo prazo. A criação de comunidades de moradores, através de plataformas online e eventos presenciais, também contribuem para fortalecer o senso de pertencimento e criar um ambiente positivo e acolhedor.

QUAL A CHAVE PARA O SUCESSO: DADOS, INVESTIMENTO E FOCO NO CLIENTE

O mercado imobiliário está passando por uma transformação significativa, impulsionada pela crescente importância da experiência do cliente e da personalização. A pandemia da Covid-19 acelerou essa tendência, tornando essencial que as empresas do setor se adaptem às novas demandas e ofereçam produtos e serviços que atendam às necessidades específicas dos consumidores.

A chave para o sucesso reside na capacidade de entender as expectativas dos clientes, investir em tecnologia e inovação e oferecer um atendimento consultivo e personalizado em todas as etapas do processo. A personalização, portanto, deixou de ser um diferencial e se tornou um imperativo para o sucesso no mercado imobiliário do futuro.

LGPD: A ÉTICA AO LONGO DE TODO O PROCESSO

É importante ressaltar que a personalização deve ser implementada de forma ética e responsável, respeitando a privacidade e a segurança dos dados dos clientes. As empresas devem garantir a transparência no uso das in-

formações coletadas e oferecer opções de controle sobre o compartilhamento de seus dados. A construção de relacionamentos de confiança com os clientes é fundamental para o sucesso ao longo prazo.

É importante ressaltar que a "personalização deve ser implementada de forma ética e responsável, respeitando a privacidade e a segurança dos dados dos clientes. As empresas devem garantir a transparência no uso das informações coletadas e oferecer opções de controle sobre o compartilhamento de seus dados" - informa Sarah Jones, advogada do setor imobiliário. A construção de relacionamentos de confiança com os clientes é fundamental para o sucesso em longo prazo. Aliás, em qualquer tipo de negócio.

Customização dos serviços

No cenário atual, marcado pela intensa competitividade e pelo alto nível de exigência dos consumidores, a personalização dos serviços oferecidos por incorporadoras e imobiliárias tornou-se uma ferramenta estratégica essencial. Entretanto, "o uso

É IMPORTANTE RESSALTAR QUE A PERSONALIZAÇÃO DEVE SER IMPLEMENTADA DE FORMA ÉTICA E RESPONSÁVEL, RESPEITANDO A PRIVACIDADE E A SEGURANÇA DOS DADOS DOS CLIENTES

de dados pessoais para a construção dessa experiência personalizada deve ocorrer em conformidade com a Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD), garantindo não apenas a efetividade da personalização, mas também a proteção dos direitos dos clientes” – ressalva a Jones.

LGPD: diretrizes claras para o tratamento das informações

Desde a fase inicial de captação das informações — quando o cliente manifesta interesse em determinado imóvel ou projeto — até o encerramento das finalidades para as quais os dados foram coletados, “é indispensável que as incorporadoras e imobiliárias observem os princípios da LGPD, que estabelece diretrizes claras quanto à necessidade de fundamentação jurídica para o tratamento de dados, à limitação das finalidades de uso e à necessidade de descarte ou anonimização dos dados ao final do ciclo de uso” – ensina a advogada.

LGPD: tudo às claras

A transparência é um elemento central nesse processo. É fundamental que os clientes compreendam de maneira clara e acessível “quais informações estão sendo coletadas, para que finalidade e com quem esses dados poderão ser compartilhados” – adverte Jones. Essa clareza fortalece a relação entre cliente e empresa, conferindo ao titular maior segurança sobre como suas informações estão sendo utilizadas.

LGPD: ofereça formas dos titulares controlarem seus dados

Outro ponto importante é o oferecimento de mecanismos de controle para os titulares dos dados. “Incorporadoras e imobiliárias devem viabilizar opções que permitam ao cliente consentir ou revogar o consentimento para uso de seus dados, bem como exercer seus direitos de acesso, correção e eliminação de informações” – indica a advogada e continua para ressaltar: “em especial, é necessário que haja consentimento explícito e informado do cliente para o compartilhamento de seus dados pessoais com parceiros comerciais envolvidos no processo, como corretores autônomos, financiadores, empresas de marketing imobiliário e de decoração”.

LGPD: coleta de informações nas redes sociais

Além disso, práticas como a “coleta de cookies em sites e portais imobiliários e a rea-



Sarah Jones

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

Contato

☎ (62) 98138-6288

✉ sarah.jonesadv@yahoo.com.br

🌐 <https://www.sarahjonesadv.com.br>

lização de pesquisas de mercado, para identificar e antecipar as preferências dos clientes, devem ser conduzidas de forma transparente e sempre respaldadas pelo consentimento dos titulares – reforça Sarah Jones. O uso de cookies e ferramentas de análise deve ser claramente comunicado aos usuários, com opções de configuração e recusa “de forma prévia e sem a marcação antecipada pelo agente de tratamento, ou seja, precisa da necessária escolha individualizada pelo titular de dados pessoais; isso, a fim de garantir a autonomia e a privacidade dos titulares” – detalha Jones.



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

“

INCORPORADORAS E
IMOBILIÁRIAS DEVEM
CONDUZIR SUAS PRÁTICAS
DE COLETA, TRATAMENTO
E COMPARTILHAMENTO DE
DADOS COM INTEGRIDADE
E RESPEITO, DESDE O
PRIMEIRO CONTATO COM O
CLIENTE ATÉ O PÓS-VENDA

LGPD e a ética

É essencial destacar que, além das obrigações legais, todo o tratamento de dados pessoais deve estar pautado por um viés ético. Isso significa que “incorporadoras e imobiliárias devem conduzir suas práticas de coleta, tratamento e compartilhamento de dados com integridade e respeito, desde o primeiro contato com o cliente até o pós-venda” – avisa a advogada para indicar a necessidade de cuidado em todo o processo das informações dos titulares. Essa postura ética, de acordo com Jones, se traduz em empatia e cuidado com as expectativas e necessidades dos clientes, assegurando que as decisões comerciais sejam tomadas de forma responsável e alinhadas aos valores de proteção e res-

peito à privacidade.

LGPD: não se limita a lei em si

A adoção de práticas de tratamento de dados alinhadas à LGPD e fundamentadas em princípios éticos não se traduz apenas em conformidade legal. Ela é, acima de tudo, “uma oportunidade para fortalecer os laços de confiança com o público, criando relacionamentos sólidos e duradouros” – ensina a advogada. Incorporadoras e imobiliárias que colocam a privacidade, a ética e o respeito aos direitos dos titulares no centro de suas estratégias de personalização “certamente se destacam no mercado e conquistam maior fidelização e satisfação dos clientes” – garante a advogada a partir da própria experiência.



Não temos tempo nem espaço a perder!

Lembrando a música da banda Legião Urbana “Não temos tempo a perder... temos nosso próprio tempo”; podemos dizer que não temos tempo nem espaço a perder. No tempo presente há de se observar as mudanças de hábitos, de costumes da população; neste novo ambiente e contexto social, a precificação do m2 pode variar no mercado imobiliário ou em construção civil. Há a residência que se transforma local de trabalho, ou a sala comercial que se converte em apartamento; estas mudanças, envolvem alterações de dimensionamentos e funcionalidades de uso (exigindo um sistema útil e funcional).

Envolvem em sua OPERAÇÃO a manutenção predial, a conservação e segurança do imóvel e o USO envolve a utilização do espaço para moradia, trabalho ou lazer. Nos compartimentos projetados por mudanças de costumes, há de se considerar as alterações exigidas, a flexibilização dos espaços, nas taxas de ocupação dos imóveis, mudanças nos conceitos de zoneamento da cidade, que antes eram só comerciais ou residenciais e que passam a ser áreas mistas. Estas variações ditam novas regras no mercado imobiliário. Provocam surgimento de novos “entornos”, com comércio e serviços para atender esta nova modalidade de uso. Os novos hábitos, mudanças de costumes, de ocupação regular do imóvel e de consumo, contam com comodidades que chegam aos condomínios; como por exemplo, o minimercado, dito “varejo de proximidade”, a lavanderia compartilhada no edifício, com sistema de pagamento de uso (pay-per-use), academias, espaços de coworking, espaços pets, painéis solares, sistema de reúso de águas cinzas.

As possíveis instalações, por alteração de uso, podem exigir diferentes projetos nos empreendimentos a serem lançados no mercado imobiliário ou reformas e

adaptações, com estudo de viabilidade financeira e econômica, (para evitar riscos e minimizar recursos), com novas instalações hidráulicas e elétricas. Desta forma, projetos e execuções com responsabilidade técnica, exigem aprovação junto a empresa de energia elétrica, devido à aumento de carga consumida, exigem atualização do projeto e certificação de incêndio, entre outros.

E atenção especial às questões com os direitos autorais do projeto do empreendimento (Lei dos direitos autorais No 9.610/98), a Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD no 13.709/2018), a respeito à legislação da construção Civil e Municipal, as NBRs da ABNT e ao valor por m2 e à precificação do imóvel, seja para construção, aquisição, venda ou aluguel.

Aparecida Defante

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

Contato

📧 @m_a_arquitetura
📧 @arquitetaaparecidadefante
📧 aparecidadefante
☎ 21 99624-6001
☎ 21 99624-6025



Expediente



CHIEF EXECUTIVE OFFICER

JORNALISTA RESPONSÁVEL / EDITOR

CONSELHO EDITORIAL

GERÊNCIA

COMERCIAL

EDITORIAÇÃO

COLABORADORES

REVISÃO

REALIZAÇÃO

ENDEREÇOS E CONTATOS

FRANCISCO EGITO

RICARDO BRITTO

FRANCISCO MACHADO EGITO (RJ)

VANDER FERREIRA DE ANDRADE (SP)

CECÍLIA EGITO

ANDREA OLIVEIRA

WA 32 98834.9593

YAGO SANTOS E THIAGO QUEIROZ DA CUNHA

RICARDO BRITTO

GRUPO FRANCISCO EGITO

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

☎ (21) 96543-0175

✉ REVISTADOSCONDOMINIOS.COM.BR

✉ CONTATO@REVISTADOSCONDOMINIOS.COM.BR

✉ COMERCIAL@REVISTADOSCONDOMINIOS.COM.BR

📱 REVISTADOSCONDOMINIOS

📱 @REVISTA_DOS_CONDOMINIOS

📱 REVISTA-DOS-CONDOMINIOS

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



Perazoli
advogados



ACESSE O QR CODE E SAIBA MAIS

- ✓ INQUÉRITO POLICIAL
- ✓ PRISÃO EM FLAGRANTE
- ✓ LIBERDADE PROVISÓRIA
- ✓ AUDIÊNCIA DE CUSTÓDIA
- ✓ HABEAS CORPUS
- ✓ TRIBUNAL DO JÚRI
- ✓ CRIMES SEXUAIS
- ✓ LEI DE DROGAS
- ✓ LEI MARIA DA PENHA
- ✓ RECURSOS CRIMINAIS
- ✓ CRIMES EMPRESARIAIS
- ✓ CRIMES CONDOMINIAIS

www.andreaperazoliadvogados.adv.br

RELAÇÕES DE DIREITO PRIVADO . RELAÇÕES DE DIREITO PÚBLICO
DIREITO MÉDICO . ELEITORAL . NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS
PLANEJAMENTO PATRIMONIAL, FAMÍLIA E SUCESSÕES
DIREITO PREVIDENCIÁRIO. DIREITO TRIBUTÁRIO

21 2721-3645 | 21 98322-1413 ☎

Avenida Ernani do Amaral Peixoto, nº 286, sala 1004,. Centro - Niterói, CEP: 24020-076

Avenida Almirante Barroso, nº 22, sala 1102,. Centro - Rio de Janeiro, CEP: 20031-000



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

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



www.franciscoegito.cnt.br
grupofranciscoegito



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